

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 281 "Eickelstraße" (Entwurfsbegründung)

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG wird dem vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossenen geänderten Bebauungsplan (1. Änderung) folgende Begründung beigefügt:

1. Bestand

Die Änderung des seit dem 6.11.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes erstreckt sich auf den östlichen Teil des Plangebietes sowie auf die gesamte innere Erschließung. Seit Rechtskraft des Planes hat sich an der bestehenden Situation im Innern des Gebietes wie auch im Umfeld nichts wesentliches verändert. Es wurden lediglich an der Wartenbergstraße zwei Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet. Eine der Ursachen für die nur schleppende Realisierung dieses Planes ist in der veränderten Nachfrage am Baumarkt zu sehen. Die bisherige Konzeption des Planes mit den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen und den privaten Erschließungswegen wird diesen Interessen nicht gerecht.

2. Planungsziel

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eickelstraße" soll eine bessere wirtschaftliche Nutzung des Baugebietes unter Wahrung der städtebaulichen Belange erreicht werden. Hierzu gehört eine Verdichtung im östlichen Abschnitt des Plangebietes, der Verzicht auf den privaten Spielplatz in der Mitte des Gebietes und eine grundlegende sparsamere Neukonzeption der inneren Erschließung. Durch diese Maßnahmen soll eine baldige bauliche Nutzung dieser innerstädtischen Reservefläche erreicht werden, um so eine entsprechend den Zielen der städtischen Entwicklungsplanung verlaufende Entwicklung zu einem wirtschaftlichen Mitteleinsatz zu fördern.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem vom Rat der Stadt am 21.04.1975 beschlossenen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Im Entwurf des überarbeiteten Flächennutzungsplanes ist die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung

Das bisherige Nutzungskonzept wird grundsätzlich beibehalten, d.h., in der östlichen Hälfte des Plangebietes dichtere Wohnbebauung, in der westlichen Hälfte aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Nutzungsziffern werden für den östlichen Abschnitt gegenüber dem rechtskräftigen Plan auf die zulässigen Höchstgrenzen der BauNVO angehoben.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet soll nun über die tangierenden öffentlichen Straßen Wartenbergstraße und Eickelstraße erschlossen werden. Die innere Erschließung ist über eine von der Eickelstraße aus abzweigende öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Die zwischen Ostring und Planstraße liegenden Grundstücksflächen sollen auf privater Basis erschlossen werden. Zu Gunsten der künftigen Anwohner und Erschließungsträger wurden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Eine direkte Erreichbarkeit der Grundstücke vom Ostring her wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die bisher festgesetzte Gemeinschaftsfläche für Garagen entfällt zu Gunsten einer Unterbringung der Garagen auf den einzelnen Grundstücken, die teilweise zusätzlich durch private Wohnwege zu erschließen sind.

Aufgrund der vom Grundstückseigentümer geäußerten Bauabsichten, die nur solche Gebäude erwarten lassen, die keinen privaten Spielplatznachweis zur Folge haben, wird auf die Festsetzung des bisher vorgesehenen privaten Spielplatzes verzichtet.

5. Immissionsschutz

Die im bisher rechtskräftigen Plan vorgesehenen Immissionsschutzmaßnahmen wurden hinsichtlich der Lärmbelastungen vom Ostring überprüft und im Prinzip übernommen. Auf der Grundlage der für den Ostring prognostizierten Verkehrsbelastung wurde der Mittelungspegel von 58 dB (A) tags und 52 dB (A) nachts für die Bebauung am Ostring nach DIN 18005 (Vornorm 71) ermittelt. Damit liegt der Tagespegel noch innerhalb der nach DIN 18005 (Vornorm 71) zulässigen Toleranz. Die Toleranzgrenze für die Nacht wird um 2 dB (A) überschritten. Insbesondere zur Gewährleistung der Nachtruhe wurden daher Festsetzungen des passiven Schallschutzes in die Bebauungsplanänderung aufgenommen (Schallschutzfenster Klasse I, Lärmschutzwand).

6. Kosten und Zeitplan

Die Durchführung dieses Bebauungsplanes verursacht voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	ca. 150.000 DM
Straßenausbau	ca. 127.000 DM
Entwässerung (Schmutz- und Regenwasserkanal)	ca. 110.000 DM

Nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes werden Erschließungsbeiträge erhoben.

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat entsprechend den Richtlinien des Rates in der Zeit vom 29.09.1986 bis einschließlich 10.10.1986 stattgefunden.

Die Bürgerbeteiligung hat keine Anregungen oder Einwendungen zu der Planung erbracht.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich diese Bebauungsplanänderung bei ihrer Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

9. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Soweit zur Durchführung der Planung Enteignungsmaßnahmen notwendig werden, soll dieser Bebauungsplan die rechtliche Grundlage dafür sein. Es ist beabsichtigt, gemäß § 123 (3) BBauG die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.


Bürgermeister


Ratsherr