

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

ORTSTEIL Rheda

**Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 263 „Gewerbegebiet Pixeler Straße“**

Inhalt

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

2. Inhalt und Gründe der Planänderung

3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB, UVP-Prüfung, Umweltbericht

4. Sonstige Belange

4.1 Bodendenkmale

4.2 Altlasten

4.3 Weitere Belange

5. Hinweis

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 263 „Gewerbegebiet Pixeler Straße“ ist seit dem 08.12.1980 rechtskräftig und wurde bislang zweimal geändert. Ziel der Planung war es, den seinerzeit bestehenden Konflikt zwischen vorhandenem Gewerbe und festgesetzter Wohnnutzung zu lösen und weitere Flächen zu entwickeln. Durch ein entsprechendes Verkehrskonzept sollte zudem der gewerbliche von dem wohnungsbezogenen Verkehr getrennt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 263 „Gewerbegebiet Pixeler Straße“ liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Rheda.

Der Bereich der 3. (vereinfachten) Änderung umfasst lediglich einen Teil, jedoch die volle Breite der Parzelle 179, der Fuggerstraße (ehemals Ostmarkstraße), ausgehend von der Einmündung der Straße „Am Ruthenbach“ bis zur nördlichen Plangebietsgrenze in Höhe der von Osten nach Norden hin sich verschwenkenden Grundstücksparzelle des „Diekmannsbaches“

2. Inhalt und Gründe der Planänderung

Im Zuge der damaligen Planerstellung wurden keine Aussagen zur Erschließungssituation im Bereich der von der Straße „Am Ruthenbach“ nach Norden führenden Fuggerstraße (Ostmarkstraße) getroffen. Im Plan ist dort eine Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von lediglich 4,0 m dargestellt.

Diese Breite entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Durch die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im angrenzenden Bebauungsplangebiet 332 „Fuggerstraße“ hat sich die Erschließungsfunktion der Fuggerstraße geändert. Diesem Umstand ist mit dem Ausbau der Straße im Jahre 2007 Rechnung getragen worden.

Das Planungsrecht wurde bislang nicht angepasst. Das soll nunmehr mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 263 „Gewerbegebiet Pixeler Str.“ vollzogen werden.

An der Stelle der bisherigen nicht ganz eindeutigen Darstellung einer Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,0 m soll nunmehr die gesamte Breite der Straßenparzelle als Verkehrsfläche entsprechend dem Ausbaustand dargestellt werden.

Der Weiteren wird die textliche Festsetzung Nr. 7, die besagt, dass die gewerblich genutzten Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen sind, ergänzt. Zukünftig soll es möglich sein, die Eingrünung durch notwendige Zufahrten unterbrechen zu dürfen.

Die Planänderung hat lediglich eine marginale Bedeutung für das vorhandene Plankonzept. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Aus diesem Grunde erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB; UVP-Prüfung, Umweltbericht

Durch die Planänderung werden bis auf denkbare Grundstückszufahrten keine zusätzlichen Flächenveränderungen hervorgerufen.

Nennenswerte Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

4. Sonstige Belange

4.1 Bodendenkmale

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4.2 Altlasten

Der Stadt sind im Änderungsbereich keine Altlasten bekannt. Es besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde Tel.: 05241/852740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

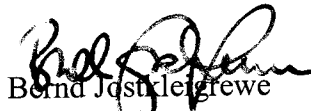
4.3 Weitere Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung – soweit heute erkennbar – nicht berührt.

5. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den 23. Jan. 2009


Bernd Jostele
Bürgermeister