

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 272 für das Gebiet Ringstraße, Fontaine-
straße, Lessingstraße und "Auf der Howe" im Stadtteil Rheda

Gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes wird dem
Bebauungsplan Nr. 272 folgende Begründung beige-
fügt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Rheda, Flur 25.
Es ist ca. 4,5 ha groß. In dem Gebiet liegt das Betriebsgelän-
de eines Druckerei- und Verlagskonzernes, der dort ein Ver-
waltungsgebäude mit zur Zeit 14 500 qm Geschoßfläche errich-
tet hat.

Von dieser Bauleitplanung weiterhin unmittelbar betroffen
sind ein Lebensmittelgeschäft auf dem Grundstück Ecke
Lessingstraße/"Auf der Howe", vier Eigenheime und zehn Miet-
wohnhäuser mit ca. 75 WE. Auf dem städtischen Grundstück
Ecke "Auf der Howe"/Ringstraße ist in einer Größe von
1.220 qm ein Kinderspielplatz eingerichtet.

Das Plangebiet liegt in einem kernnahen Stadtbereich, der
vorwiegend dem Wohnen dient (Bebauungspläne Nr. 5 und 9 der
ehemaligen Stadt Rheda). Einzelhandelsgeschäfte zur Versor-
gung der Bevölkerung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs
sind in ausreichender Anzahl vorhanden (Realschule und
Altenheim/Krankenhaus). Die Einrichtung eines Grund-
schulzentrums ist geplant. Der Bedarf an Kindergartenplätzen
ist gleichfalls in zumutbarer Entfernung abgedeckt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der Ziele des § 1 Abs. 6 BBauG soll
durch diesen Bebauungsplan folgendes erreicht werden:

Die weitere gewerbliche Nutzung auf dem vorhandenen
Betriebsgelände soll in Übereinstimmung mit den
städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde
unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes des
BBauG sichergestellt werden.

Die gewerbliche Standortqualität der Betriebsgeländes soll durch zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten verbessert werden.

Die vorhandene Wohnsituation soll durch verbindliches Ortsrecht planungsrechtlich gesichert werden.

Die z. Z. noch offenen Erschließungsfragen im Bereich des fließenden und ruhenden Verkehrs sollen abschließend geregelt werden:

Ausbau der Straße "Auf der Howe"
einschl. Einmündung "Auf der Howe"/
Ringstraße"

Festlegung von Stellplatzstandorten
auf dem Betriebsgelände einschließlich
Regelung der Betriebszufahrten.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das fragliche Betriebsgelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die davon abweichende Bebauungsplanfestsetzung widerspricht jedoch nicht grundsätzlich den der vorbereiteten Bauleitplanung zugrunde liegenden Überlegungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück.

Bei Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist untersucht worden, ob das Betriebsgelände der Firma Bertelsmann als gewerbliche Baufläche dargestellt werden sollte. Es wurde davon abgesehen, weil der fragliche Standort unter zukunftsorientierten Bedingungen nicht als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO angesehen werden kann. Aus der Sicht der zukunftsweisenden vorbereitenden Bauleitplanung sollte klar zum Ausdruck gebracht werden, daß dieses Stadtgebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Der durch Artikel 14 des Grundgesetzes garantierte Bestandschutz des vorhandenen Betriebes erfordert jedoch im qualifizierten Bauleitplanverfahren eine aufgrund der besonderen Bedingungen dieses Standortes beschränkte gewerbliche Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung läßt einer vorausschauenden Bauleitplanung wenig Spielraum, weil bestehenden Rechtspositionen weitreichende Eingriffe nur nach Entschädigung zulassen. Der Bebauungsplan versucht deshalb, den planerisch hinzunehmenden Fakten durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen, die einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BBauG grundsätzlich nicht widersprechen, Rechnung zu tragen.

4.11 Gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO

Bei Festsetzung der gewerblichen Nutzung sind die Forderungen des Schutzes der umliegenden Wohnungen und Gemeinbedarfseinrichtungen vor unzumutbaren gewerblichen Immissionen angemessen zu berücksichtigen. Es ist deshalb erforderlich, die Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO anzuwenden und den Ausschluß der allgemein zulässigen Anlagen des § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 3 BauNVO aus dem Zulässigkeitskatalog sicherzustellen, so daß lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschl. der erforderlichen Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO und Stellplätze errichtet werden können. Die Rücksichtnahme auf die schutzbedürftige Umgebung erfordert außerdem eine Beschränkung des höchstzulässigen Schallpegels auf Werte, die das in einem WA-Gebiet zulässige Maß nicht übersteigen.

4.12 Wohnbauflächen - WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO

Die überbaubaren Flächen in den vorgesehenen WA-Gebieten des Bebauungsplanes werden nur in der unbedingt notwendigen Mindestgröße festgesetzt. Die vorhandenen Freiflächen auf diesen Grundstücken werden für die Einrichtung gemäß § 64 BauO NW notwendiger Stellplätze und gemäß § 14 BauO NW i. V. mit der städtischen Spielplatzsatzung erforderlicher Spielflächen benötigt und müssen dementsprechend durch bauleitplanerische Maßnahmen gesichert werden.

Durch die großemäßige Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen in den WA-Gebieten wird außerdem sichergestellt, daß im Bedarfsfall die Entstehung zusätzlichen Wohnraumes in diesem immissionsgefährdeten Bereich verhindert werden kann.

4.13 Maß der baulichen Nutzung

Nach dem Bebauungsplanentwurf ist auf den gewerblichen Bauflächen eine maximal 5-geschossige Bauweise vorgesehen. Durch Beschränkung der Geschosflächenzahl auf 1,1 wird sichergestellt, daß diese Geschossigkeit nur in Teilbereichen des Betriebsgeländes ausgenutzt werden kann. Hiermit soll einer massierten und unangemessen hohen Grundstücksausnutzung entgegengewirkt werden. An welcher Stelle 5-geschossige Baukörper errichtet werden, bleibt den Bedürfnissen des Betriebes überlassen.

4.2 Verlegung des Kinderspielplatzes

Nach dem Bebauungsplan sind bauliche Erweiterungen des vorhandenen Dienstleistungsbetriebes auf dem Grundstück Gemarkung Rheda, Flur 25, Flurstück 17, vorgesehen. Der z. Z. auf diesem Grundstück vorhandene Kinderspielplatz soll vor Durchführung der Baumaßnahmen verlegt werden. Die Stadt hat bereits ein ca. 45.000 qm großes Grundstück zwischen der Eisenbahnlinie und der Straße "Auf der Howe" erworben. Die Einrichtung eines ca. 5.000 qm großen Mehrzweckkinderspielplatzes auf diesem Gelände ist vorgesehen, sobald durch einen Bebauungsplan die baulichen Nutzungsmöglichkeiten dieses Grundstückes geregelt worden sind.

4.3 Erschließung

4.31 Fließender Verkehr

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und entsprechend den Verkehrsbedürfnissen endgültig hergestellt. Wesentliche Veränderungen an diesen Straßen sind nicht vorgesehen.

Als Folge der geplanten Erweiterung des Verwaltungsgebäudes und der Einrichtung einer Zufahrt zur Straße "Auf der Howe" ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich "Auf der Howe"/Ringstraße" zu rechnen. Es wird erforderlich, die z.Z. schiefwinkliger und sich gabelnde Straßeneinmündung entsprechend den Empfehlungen der RAST-E zu ändern und verkehrsgerecht auszubauen. Der Bebauungsplan schafft hierfür die rechtliche Grundlage.

Die Ausbauplanung für diese Straßeneinmündung berücksichtigt weitgehend die vorhandene Grüninsel sowie den darin integrierten Findling (Naturdenkmal). Bei Ausgestaltung der Grünanlagen ist eine landschaftsgerechte Umpflanzung des Findlings sowie die Neubepflanzung immergrüner Gewächse vorgesehen.

Als Folge des Kreuzungsausbaues ist die Zuwegung zu den Grundstücken Ringstraße 10 und Auf der Howe 2 neu zu regeln. Im Bebauungsplan ist eine den Bedürfnissen der Anlieger gerecht werdende Lösung vorgesehen. Gemäß den Empfehlungen des Generalverkehrsplanes wird es erforderlich, die Ringstraße in gewissen Abschnitten verkehrsgerecht auszubauen, um die beiden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßenzüge Neuenkirchener Landstraße/Am Sandberg und Hauptstraße durch Ausbau einer dritten Verkehrsachse zwischen den Stadtteilen Rheda und Wiedenbrück zu entlasten. Soweit die Ringstraße vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt wird, wird der Ausbauplan durch den Bebauungsplan festgesetzt.

4.32 Ruhender Verkehr

Bei Ausnutzung der vom Bebauungsplan vorgesehenen maximalen Geschößflächenzahl ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 650 Einstellplätzen für den Gewerbebetrieb. Der Bebauungsplan setzt Flächen fest, auf denen diese Stellplätze errichtet werden sollen. Da die vorgesehenen Flächen äußerst knapp bemessen sind, ist davon auszugehen, daß die Stellplätze in mehreren Ebenen bzw. unterirdisch angelegt werden müssen, sofern nicht durch Anpachtung bzw. Erwerb zusätzlicher Grundstücke Stellplätze in ausreichender Anzahl angelegt werden können.

Entlang der Ringstraße (Ostseite) sowie an der Nordseite der Fontainestraße sind Parkbuchten für Kurzparker vorgesehen bzw. bereits vorhanden.

4.33 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an die vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze der örtlichen Versorgungsunternehmen für Elektrizitäts- und Wasserversorgung angeschlossen. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert und können den bei Durchführung des Bebauungsplanes auftretenden Mehrbedarf decken. Die Grundstücke sind an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt angeschlossen. Der bei Durchführung des Bebauungsplanes zu erwartende Abwassermehranfall kann nach Erweiterung der Kläranlage im Stadtteil Rheda ordnungsgemäß beseitigt werden.

5. Kosten

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rheda-Wiedenbrück in absehbarer Zeit folgende Maßnahmen durchgeführt:

Veränderung der Einmündung "Auf der Howe"/ Ringstraße	60.000,-- DM
--	--------------

Verlegung des Kinderspielplatzes auf das Grundstück zwischen "Auf der Howe" und Eisenbahnlinie	100.000,-- DM
--	---------------

Für den Ausbau von Kinderspielplätzen sind in der mittelfristigen Finanzplanung jährlich 200.000,-- DM vorgesehen. Der Zeitpunkt der Spielplatzverlegung ist abhängig vom weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens Nr. 275 "Lessingstraße".

Die für den Ausbau der Einmündung "Auf der Howe"/Ringstraße erforderlichen Finanzmittel werden gemäß den Ergebnissen der Beratung über die Straßenbauprogrammplanungen zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt.

6. Hoheitliche Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind hoheitliche Maßnahmen nicht vorgesehen. Sofern Grundstücksenteignungen für den Ausbau der Ringstraße, soweit er in diesem Bebauungsplan festgesetzt ist, erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

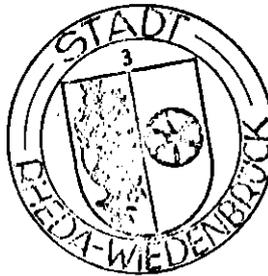
Gemäß § 2 a BBauG wurden die Bürger an der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes beteiligt. Gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG i.V. mit der vom Rat der Stadt am 6. 7. 1977 beschlossenen allgemeinen Regelung über die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden die Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 14. bis 25. 11. 1977 öffentlich dargelegt. Den Bürgern wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

8.) Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich dieser ~~Verwirklichung~~ bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönliche Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 13 a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan 272 vom Rat der Stadt beschlossen.

Mr. ...



Breda

Hat vorgelegen

Detmold, den 17. 1. 80

Az.: 95. 21. 11 - 202718. 32

Der Regierungspräsident

Im Auftrag



Jurisch