

Begründung zum Bebauungsplan Ortsmitte

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zur Bebauungsplanänderung Ortsmitte

1. Erfordernis der Planaufstellung

Seit 1978 werden für den Ortskern von Rechberghausen Untersuchungen durchgeführt mit dem Ziel, Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Ergebnisse dieser Art sind:

- in der städtebaulichen Gesamtkonzeption (März 1979)
- in den vorbereitenden Untersuchungen (November 1979)

dargestellt worden. Die förmliche Festlegung erfolgte am 26.06.1980, das förmlich festgelegte Gebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, es ist geringfügig zur Arrondierung vergrößert worden. Änderungen erfolgten mit Wirkung vom 31.10.1984. Die Aufhebung des Sanierungsgebietes wurde am 28.06.2001 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Ortsmitte erfolgte am 05.11.1981.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit Beschlüssen vom 10.03.1983, 10.03.1994, 17.08.1995, 16.10.1997 erweitert.

Erweitert wurde das Plangebiet durch die Grundstücke Flurstücke 127, 13, 111, 3/1, 104, 1468/5, 128/2, 1468/4, 1468/3, 1468 und 1468/2 erfahren. Es war städtebaulich geboten, diese Grundstücke insgesamt in den Planbereich einzubeziehen.

Zur Sicherung des Standortes Turnhalle wurde diese Parzelle 93 (Hallenstraße 9) mit weiteren Grundstücken in das Bebauungsplangebiet als „Gemeinbedarfsfläche“ einbezogen.

Aus dem Bebauungsplan sind die Flurstücke 100, 100/6 und ein Teil von Flurstück 1319 am 24.09.1998 herausgenommen worden, da sie in den Vorhaben- und Erschließungsplan Ortsmitte III einbezogen wurden.

Bürgerbeteiligungen haben stattgefunden am 16. und 17.02.1982, hierzu wurden die Grundstückseigentümer der Ortsmitte einzeln vorgeladen. Am 03.12.1985 sind die Grundstückseigentümer des ergänzenden Einleitungsbeschlusses vorgeladen worden. Ab den 01.06.1994 für die Dauer von drei Wochen, nochmals in der Zeit vom 21.08. bis 06.09.1995, wurde den Bürgern Gelegenheit geboten die Pläne einzusehen.

Vom 10.10. bis 10.12.1983 wurde eine frühzeitige Trägeranhörung durchgeführt. Vom 25.05. bis 23.06.1994 und vom 15.08. bis 11.09.1995 sind Behördenbeteiligungen durchgeführt worden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wurde aus dem am 31.10.1979 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt, der Ortskern von Rechberghausen ist als Sanierungsgebiet dargestellt. Die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wurde mit der Bekanntmachung am 28.06.2001 rechtskräftig.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alte Baulinienpläne vorhanden. Sämtliche bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsmitte bestehende bauliche Rechtsvorschriften werden aufgehoben.

Der Bebauungsplan Ortsmitte grenzt an den Bebauungsplan Wangener-/Ziegel-/ Bergstraße an und an den Vorhaben- und Erschließungsplan Ortsmitte III. Des weiteren grenzt er an den Bebauungsplanentwurf Unterdorf I (ehemals Bebauungsplan Unterdorf und Bebauungsplan Rathaus im Neuen Schloss – Ortsmitte II) an.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt Neubauflächen in geringem Umfang. Der vorhandene Baubestand dient z. Zt. vorwiegend dem Wohnen und zur Unterbringung von Gewerbebetrieben. Landwirtschaftliche Nutzung ist keine mehr vorhanden. Das Maß der Nutzung ist teilweise, insbesondere im historischen Ortskern, sehr hoch, da einige Grundstücke vollständig überbaut sind.

5. Erschließung und Versorgung

Außer im Bereich der Ziegelstraße (Trafostation) werden keine neuen Erschließungs- und Versorgungsanlagen geplant, vorhandene sind noch zu einem geringen Teil zu erneuern bzw. zu verbessern.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Der bauliche Charakter des Gebietes soll erhalten bleiben und punktuell verbessert werden.

Die vorhandene Art und das Maß der Nutzung soll bestehen bleiben, daher wird der Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die Zahl der Geschosse soll außer einigen Ausnahmen zwei nicht überschreiten, die genauen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan vermerkt.

7. Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Dies ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation der Gemeinde Rechberghausen notwendig. Zum einen ist die Ortsmitte in ihrem städtebaulichen, historisch gewachsenen Gefüge zu schützen, zum anderen soll die Wohnnutzung, die in den letzten Jahren besonders gefördert wurde, nicht beeinträchtigt werden.

Erfahrungsgemäß suchen die Betreiber von Vergnügungsstätten zentrale, frequentierte Gebiete, also Bereiche wie der Ortskern Rechberghausen, da sie aufgrund ihrer finanziellen Stärke hierzu in der Lage sind.

Es ist damit zu rechnen, daß solche Einrichtungen negative Folgewirkungen, wie etwa die Anhebung des Mietpreinsniveaus für gewerbliche Räume, Sogwirkung auf Problemgruppen, Steigerung des Lärmpegels und damit auch verbundene Beeinträchtigungen

des Wohnwerts, sowie Attraktivität der Gemeinde für die Bewohner und Besucher haben werden.

Den Planungsabsichten der Gemeinde Rechberghausen würde daher die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zuwiderlaufen.

8. Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sind, mit Ausnahme der Bestehenden und Historischen, nur in Ausnahmefällen zulässig, um die gewachsene Struktur des Gebietes zu wahren. Die Notwendigkeit der räumlichen Steuerung von Gaststätten und Imbißeinrichtungen ergibt sich generell aus ihren oft nachteiligen Auswirkungen auf das innerörtliche Gefüge, welches sich in Rechberghausen durch eine Mischung aus Wohnen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe auszeichnet.

Die Wohnnutzung soll vor Lärmbelästigungen zur Abend- und Nachtzeit durch ankommende und abgehende Besucher geschützt werden. Das Verkehrsaufkommen (Parksuchverkehr) im verkehrsberuhigten Bereich des Ortskerns soll nicht weiter erhöht und das, aus baugeschichtlichen und ortsstrukturellen Gründen fehlende Stellplatzangebot nicht weiter belastet werden. Die jahrelangen Investitionen in das Sanierungsgebiet Ortsmitte dienen in erster Linie dazu, die Funktion des Wohnens zu stärken und das Wohnumfeld zu verbessern. Das Ziel dieser Planungen könnte durch die oben aufgeführten Nebenwirkungen der Schank- und Speisewirtschaften beeinträchtigt werden.

Die bereits vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften haben historisch-heimatgeschichtliche Bedeutung und dürfen, um den Bestand zu sichern, durch vorerwähnte Vorschriften nicht in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden. Die Erweiterung bestehender Einrichtungen soll demnach zulässig sein. In der Ortsmitte wird weiter ein Bedarf gesehen für spezielle Betriebe, wie z.B. Weinstube, Straßen-Cafe, Eisdielen, daher können diese in Ausnahmefällen zugelassen werden.

9. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind unzulässig, um die Wohnnutzung nicht durch, mit Nebenanlagen verbundenen störende Aktivitäten, zu beeinträchtigen. Auch sollen die kleinen Gartenflächen zwischen den Gebäuden nicht durch Nebenanlagen verbaut werden, um die Belüftung und Besonnung des Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen.

Rechberghausen, den 3.09.2004

Reiner Ruf
Bürgermeister

