

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 230 "Am Zollbrett", Stadtteil
Wiedenbrück

=====

1.0 Entwicklung aus der Stadtentwicklungsplanung

- 1.1 In den Jahren 1971 bis 1973 ließ die Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Vorbereitung der unverbindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) von der Freien Planungsgruppe Berlin ein Stadtentwicklungsgutachten auf wissenschaftlicher Basis erarbeiten.

Dieses Gutachten wurde am 7.2.1972 durch Beschluß des Rates als Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt angenommen.

U.a. ergibt sich aus diesem Gutachten, daß eine möglichst weitgehende bauliche Verdichtung der im Innenstadtbereich noch vorhandenen größeren Baulücken aus sozioökonomischen Gründen anzustreben ist.

- 1.2 Auf der Grundlage des Stadtentwicklungsgutachtens wird zur Zeit der Flächennutzungsplan erstellt. Dieser Plan hat in der Zeit vom 18.3. bis 30.4.1974 offengelegen. In Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sieht dieser Entwurf für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 230 und die umliegenden Grundstücksflächen, welche zum Teil noch gewerblich genutzt werden, eine Darstellung als Wohnbaufläche ohne weitere Angaben über das Maß der Nutzung vor.

/ Durch die als Anlage beigefügten zusätzlichen zeichnerischen und rechnerischen Unterlagen wird nachgewiesen, daß die Durchführung der zur Debatte stehenden zusätzlichen Wohneinheiten für eine Verdichtung auf durchschnittlich ca. 70 E/ha Bruttobauland im "Standortbereich Wiedenbrück" gemäß den vorläufigen Richtlinien für die Aufstellung von Standortprogrammen vom 14.6.1971 planerisch erforderlich ist.

- 1.3 Nach erfolgter Anzeige am 12.2.1974 und inzwischen vorgenommenen Erörterungen mit dem Städtebaudezernat des Regierungspräsidenten Detmold ist damit zu rechnen, daß für die Stadt Rheda-Wiedenbrück zwei Standortprogramme gem. dem vorgenannten Erlaß genehmigt werden (Standort Rheda und Standort Wiedenbrück).

Das Bebauungsplangebiet Nr. 230 "Am Zollbrett" gehört zum Standort Wiedenbrück und liegt im Mittel ca. 800 m vom Standortmittelpunkt (Rathaus der ehemaligen Stadt Wiedenbrück) entfernt in unmittelbarer Nähe von größeren städt. Freizeitanlagen (Hallen- und Freibad, Sportplatz und Jugendheim) und günstig zur vorhandenen Grundschule, Schulzentrum und Kindergarten.

2.0 Planungsziel und Plandurchführung

- 2.1 Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 28.000 qm. Geplant ist eine Bebauung mit ca. 171 Wohneinheiten.
Planungsziel dementsprechend 61 Wohneinheiten/
je ha. Nettobauland. = ca. 180 Einwohner/ha

Im Sinne der unter 1.0 erläuterten Entwicklungsplanung ist es erforderlich, die wenigen noch zur Verfügung stehenden größeren Baulücken im Fußgängerbereich möglichst stark aufzufüllen, damit die unter 1.2 aufgeführten Durchschnittswerte überhaupt erreicht werden können.

Im vorliegenden Fall muß die Planung auf ungünstige Grundstückszuschnitte der noch zur Verfügung stehenden Flächen Rücksicht nehmen.

- 2.2 Als weitere planerische Vorgabe ist zu berücksichtigen, daß eine Verwirklichung aller geplanten Baumassen nur in einem mittelfristigen Zeitraum als realistisch und bedarfsgerecht angesehen werden kann. Aus diesem Grunde ist die Errichtung von mehreren einzelnen Baublöcken mit dazwischenliegenden größeren Freiflächen vorgesehen. Allein auf diese Weise kann sichergestellt werden, daß die Behinderungen bei abschnittsweisem Bezug der Wohnungen durch Bauarbeiten auf ein Minimum reduziert werden (kein Wohnen auf einer ewigen Baustelle).

- 2.3 Die Vereinzelung der Baukörper und die großen zusammenhängend nutzbaren Freiflächen sollen den Wohnwert der gesamten Anlage im Endzustand erhöhen und passen sich an die im gesamten Stadtgebiet vorhandene lockere Bebauung an. Durch die punktuelle Höherzonung und die Anordnung von Staffelgeschoßteilen sowie starke Flächengliederungen sollen die Baumassen weiter aufgelockert werden.

Diesem Ziel werden die geplanten Maisonetteigentumswohnungen weiterhin entgegenkommen. Dieser Wohnungstyp bedingt eine Auf- und Abstufung der Baukörper um jeweils 2 Geschosse.

Es wird angestrebt, die Freiflächen im Westteil des Plangebietes zur Häuserzeile am Harsewinkelweg hin als Wohngärten zu nutzen und sie den jeweils im Erdgeschoß liegenden Wohnungen zuzuordnen.

- 2.4 Die Flurstücke 361, 110/1, 109/1, 109/3 und 427 stehen zur Bebauung in folgendem Zeitraum an:

1975/1976	=	26 Wohneinheiten
1976/1977	=	32 Wohneinheiten
1977/1978	=	30 Wohneinheiten
1978/1979	=	30 Wohneinheiten.

Diese Bauabschnitte sind im Sinne einer bedarfsgerechten Ausführung als realistisch anzusehen.

Für den ersten Bauabschnitt liegen bereits notarielle Vorverträge vor. Die kurzfristige Durchführung dieses Abschnittes wird dementsprechend als gesichert angesehen.

3.0 Planungsbindungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

3.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

An der Straße "Am Zollbrett", dem Harsewinkelweg" und der "Varenseller Straße" ist eine lockere 2-geschossige Randbebauung mit Baulücken vorhanden.

An der Varenseller Straße befindet sich ein noch gewerblich genutzter Lagerraum (ehemalige Hühnerfarm) dessen Beseitigung Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanes ist. Der Öffentlichkeit entstehen durch diese Maßnahme keine zusätzlichen Kosten.

Die unbebauten Flächen werden gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Für die Flurstücke 337, 338, 340 und 341 ist der Vertrauensschutz aus einer am 31.5.1965 vom ehemaligen Kreis Wiedenbrück erteilten Bodenverkehrsgenehmigung (Auflage: 2-geschossige Bebauung) zu beachten.

3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes:

Südlich des Plangebietes Nr. 230 befinden sich Betriebsgrundstücke einer ehemaligen Möbelfabrik. Die Betriebsgebäude werden zur Zeit als Lager für langfristige Lebensmittelbevorratung genutzt. Das Verfahren zur Legalisierung dieser Nutzungsänderung gem. § 80 Abs. 1 BauONW wird zur Zeit vom städt. Bauaufsichtsamt zwangsweise betrieben.

Störende Immissionen von diesem Lagerbetrieb auf das Plangebiet sind bei der derzeitigen Nutzung nicht bekannt, da der An- und Abtransport der Lagergüter nicht über die Straße "Am Zollbrett" erfolgt.

Die westlich, nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Grundstücke sind mit bis zu 2-geschossigen Einzelhäusern locker bebaut.

Die Ostgrenze des Plangebietes bildet der Ostring. Das Verfahren zur Aufstufung von einer Kreisstraße zu einer Bundesstraße wird zur Zeit durchgeführt.

Südlich von der Hellingrottstraße liegt am Ostring das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 der ehemals selbständigen Stadt Wiedenbrück, in welchem eine WR- und WA-Wohnbebauung mit bis zu 4-geschossiger Bauweise verbind-

lich festgesetzt ist.

3.3 Stadtbild

Entsprechend dem Rd.-Erlaß "Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" vom 20.11.1973 ist der nahegelegene historische Ortskern von Bedeutung für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die sich aus der Berücksichtigung dieses Erlasses ergebenden Auswirkungen sind unter Ziffer 2.3 im einzelnen dargestellt.

4. Immissionsschutz

- / In den als Anlage beigefügten rechnerischen Unterlagen wird nachgewiesen, daß keine unzumutbaren Immissionen von den das Plangebiet umgebenden Verkehrsanlagen ausgeht. Mit Rücksicht darauf, daß für die Grundstücke innerhalb einer 25-m-Zone an öffentlichen Verkehrsflächen noch keine verbindlichen Berechnungsmethoden vorliegen, soll durch entsprechende zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan die Voraussetzung für ggf. zu fordernde sekundäre Schallschutzanlagen geschaffen werden.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehr

Unabhängig von der Durchführung des Bebauungsplanes wird der Ausbau der Straße "Am Zollbrett" als Wohnsammelstraße und der Ausbau des Harsewinkelweges als Wohnstraße notwendig.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes sind aufgrund der besonderen Baumassenanordnung keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Die Verkehrsanbindung für die Flurstücke 437, 438, 440 und 441 wird über die Wegeparzelle Flurstück 439 sichergestellt. Diese Wegeparzelle soll entsprechend dem derzeitigen Zustand in Privateigentum verbleiben und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger versehen werden.

Der nach dem Generalverkehrsplan erwarteten Verkehrsbedeutung entsprechend, wird angestrebt, den Kreuzungsbereich Ostring/Varenseller Straße durch einen Kreuzungsausbaue nach RAST zu gegebener Zeit verkehrstechnisch zu bereinigen. Die erforderliche Flächensicherung soll über den Bebauungsplan erfolgen. Die Durchführung dieser Maßnahme muß noch mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt werden.

5.2 Kfz.-Stellflächen

Die gemäß § 64 Abs. 2 BauO NW notwendigen Kfz.-Einstellplätze sind ebenerdig an der Varenseller Straße (mit Zufahrt außerhalb des Stauraumes der Kreuzung mit dem Ostring) und in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen im Blockinnenbereich mit Zufahrten von der Straße "Am Zollbrett" westlich der Flurstücke 437 und 438 sowie von der Varenseller Straße über die dort geplante ebenerdige Stellplatzanlage mit Durchfahrtmöglichkeit im Kellergeschoß des dort geplanten Baukörpers vorgesehen.

5.3 Kinderspielplätze

Die nach der Satzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück anzulegenden Kinderspielplätze sollen auf der abgedeckten unterirdischen Gemeinschaftsgarage angelegt werden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Bebauung der Grundstücke erfolgt nach dem Realisierungskonzept in zeitlichem Zusammenhang mit der Erweiterung der Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück, die gemäß Ratsbeschluss zur mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren ab 1976 vorgenommen werden soll. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorge-

sehenen Wohneinheiten werden zur Deckung des örtlich vorhandenen Wohnungsfehlbedarfes bei gleichbleibender Einwohnerzahl benötigt.

Eine Vergrößerung der Abwassermenge ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes daher vorerst mit Sicherheit nicht zu erwarten.

6.0 Kosten

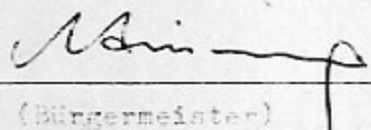
Bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Kosten:

Ausbau "Am Zollbrett" (Teilstück	85.000,00 DM
Ausbau "Harsewinkelweg"	88.000,00 DM
Kanalisation	70.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM.

7.0 Bodenordnung

Maßnahmen zur öffentlich-rechtlichen Bodenordnung sind nicht geplant.

Rheda-Wiedenbrück, den 17.2.1975


(Bürgermeister)


(Ratsherr)

Ermittlung des Dauerschallpegels

=====

Belastung des Ostringes aufgrund der Verkehrsprognose .
Strombelastungsplan 1990 des Generalverkehrsplanes der
Stadt Rheda-Wiedenbrück
(Bebauungsplan-Entwurf Nr. 230 "Am Zollbrett")

Angaben in PKW - E/16 Std.

a) Der Ostring wird in beiden Richtungen befahren	2.630 2.450
insgesamt	5.080 PKW-E/16 Std. =====
b) Varenseller Straße in beiden Richtungen	1.530 1.530
insgesamt	3.060 PKW-E/16 Std. =====

Zu a)

Belastung pro Stunde am Ostring $\frac{5.080}{16} = 317$ PKW-E/Std.

$$\begin{aligned}L_{\text{äq}} &= 30 + 10 \log N \\&= 30 + 10 \times 2,5011 = 55,01 \text{ dB (A)} = \text{Planungsrichtpegel}\end{aligned}$$

Lt. Planungsrichtpegel für Baugebiete Vornorm DIN 18005.

Allgemeins Wohngebiet bei Tag 55 dB (A), bei Nacht
40 dB (A).

Zu b)

Belastung pro Stunde der Varenseller Straße

$$\frac{3.060}{16} = 192 \text{ PKW-E/Std.}$$

$$L_{\text{äq}} = 30 + 10 \times 2,2833 = 52,83 \text{ dB (A)}^{16} = 55 \text{ dB (A)}$$

Aufgestellt am 29.7.1974

Stadtplanungsamt
i.A.:

Verteiler:

61/1 und 60/3

(Koch)

Ermittlung der max. Bruttowohndichte im Umkreis von 1.000 m um das Rathaus der ehemals selbständigen Stadt Wiedenbrück

Der Berechnung liegen zugrunde:

1. Plan über die Bevölkerungsverteilung und Kapazitätsreserven Seite 12 des Stadtentwicklungsgutachtens der Stadt Rheda-Wiedenbrück.
2. Städtebauliches Gutachten "Spengemann" zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Ortskern Wiedenbrück.
3. Diverse Bebauungspläne, teilweise rechtskräftig und teilweise im Entwurf.
4. Lageplan.

Ermittlung der max. Einwohnerzahl im Umkreis von 1.000 m um das Rathaus:

	Block	34	36	EW	
		35	162		
		37	1.158		
		38	937		
		39	1.545		
		40	75		
		41	15		
		42	51		
		43	1.108		
		44	36		
		45	622		
		46	324		
		48	748		400 + 348 = 748
		49	1.134		
		50	868		
		51	829		250 + 579 = 829
		52	45		
		54	276		
		56	33		
		59	854		
1	Kerngebiet		3.444		
B 3	B.-Plan Nr.3		135		
B 5	" " " 5		177		
B 10	" " " 10		474		
11	Gebiet i.Bereich d. Fa. Pflug		90		
				15.176 EW im 1.000 m Radius	
				=====	

Größe des Ermittlungsgebietes:

$$F = \frac{2.000^2}{4} \times 3,14 = 314 \text{ ha}$$

Größe d.Ermittlungsgebietes: 314 ha

Abzüglich:

A	Berufsschule und Erweiterung	7 ha	
B	Friedhof und Emsniederung	27 ha	
C	GE-Gebiet zwischen Haupt- und Ringstraße	19 ha	
D	GE-Gebiet und Bahnhof Auf der Schanze, Lippstädter Straße, Schulzentrum Burg	52 ha	105 ha
			209 ha
			=====

Berechnung: $\frac{15.176 \text{ EW}}{209 \text{ ha}} = 73 \text{ EW/ha}$
=====

Zur Zeit wird dieses Gebiet von

8.607 EW in

3.117 Haushaltungen (HH.) bewohnt.

Berechnung: $\frac{8.602 \text{ EW}}{3.117 \text{ HH.}} = 3 \text{ EW/HH.}$
=====

(entspricht dem Bundesdurchschnitt)

Aufgestellt am 16. 1. 1975

Stadt Rheda-Wiedenbrück
- Stadtplanungsamt -

Begründung:

=====

zum Bebauungsplan Nr. 230 "Am Zollbrett" Stadtteil
Wiedenbrück

I. Veranlassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 "Am Zollbrett" Stadtteil Wiedenbrück ist erforderlich, um die zwischen dem Ostring, dem Weg "Am Zollbrett", dem Harsewinkelweg und der Varenseller Straße gelegenen Grundstücke einer den Zielen der Stadtentwicklungsplanung entsprechenden geordneten Bebauung zuzuführen.

Der überplante Bereich befindet sich in geringer Entfernung vom historischen Ortskern Wiedenbrück (ca. 800 m Entfernung vom ehemaligen Rathaus auf dem Marktplatz). Nach dem Entwicklungsziel der Stadt Rheda-Wiedenbrück, niedergelegt im Stadtentwicklungsgutachten, soll im Fußgängereinzugsbereich des Stadtkernes eine möglichst verdichtete Bebauung erfolgen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im "Standortbereich Wiedenbrück" gem. den Standortrichtlinien, deren Anwendung auf diese zweipolige Stadt bereits mit dem Herrn Regierungspräsidenten in Detmold abgestimmt ist.

Mit Ausnahme des Grundstückes 303/109 befinden sich die für eine höhere Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Besitz einer Bauträgergesellschaft. Diese beabsichtigt, Miet- und Eigentumswohnungen in folgendem Zeitraum zu errichten:

1975/76	26 Wohneinheiten
1976/77	32 Wohneinheiten
1977/78	42 Wohneinheiten
1978/79	42 Wohneinheiten
	132 Wohneinheiten
	===

II. Bestand

a) Innerhalb des Plangebietes

An der Straße "Am Zollbrett", dem Harsewinkelweg und der Varenseller Straße ist eine lockere zweigeschossige Randbebauung mit Baulücken vorhanden. An der Varenseller Straße befindet sich ein z.Z. noch gewerblich genutzter Lagerraum (ehemalige Hühnerfarm). Die unbebauten Flächen werden gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

b) Außerhalb des Plangebietes

Südlich befinden sich Betriebsgrundstücke einer Möbelfabrik und einer Tischlerei. Der Störungsgrad der Möbelfabrik wurde durch ein Fachgutachten des Technischen Überwachungsvereins Hannover vom 6.4.1973 festgestellt. ~~Geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Störungsgrades werden z.Z. ausgeführt.~~ (gestrichen gem. Ratsbeschluss vom 14.10.1974)

Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes liegende Grundstücke sind mit bis zu zweigeschossigen Einzelhäusern locker bebaut.

Die Ostgrenze des Plangebietes bildet der Ostring. Die Aufstufung zur Bundesstraße steht an.

Südlich von der Hellingrottstraße liegt am Ostring das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 der ehemaligen Stadt Wiedenbrück, welcher bis dreigeschossige Baukörper vorsieht.

III. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan fordert sekundäre Schallschutzmaßnahmen in den zu errichtenden Gebäuden, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrsimmissionen vom Ostring. Durch die Anordnung der Gebäude werden die von der vorhandenen Bebauung ausgehenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität entsprechend vermindert.

Das im Plangebiet liegende, derzeit gewerblich genutzte Gebäude ist mit Stellplätzen überplant.

IV. Erschließung

Die geplante konzentrierte Wohnbebauung erfordert den Ausbau der Straße "Am Zollbrett" und des Harsewinkelweges in einer Straßenbreite von 6,00 m bzw. 5,50 m zuzüglich 2,00 m Bürgersteig (einseitig) und 0,50 m Schrammbord.

Die gemäß § 64 Abs. 2 Landesbauordnung notwendigen Kfz.-Einstellplätze sind ebenerdig an der Varenseller Straße (mit Zufahrt außerhalb des Stauraumes der Kreuzung mit dem Ostring) und in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen im Blockinneren mit Zufahrten von der Straße "Am Zollbrett" vorgesehen.

Die nach der Satzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück anzulegenden Kinderspielplätze sollen auf der abgedeckten unterirdischen Gemeinschaftsgarage angelegt werden.

Der nach dem Generalverkehrsplan erwarteten Verkehrsbedeutung entsprechend soll der Kreuzungsbereich Ostring/Varenseller Straße durch einen Kreuzungsausbau nach RAST verkehrstechnisch bereinigt werden. Entsprechende Verkehrsflächen berücksichtigt der Planentwurf.

Die Bebauung der Grundstücke erfolgt nach dem Realisierungskonzept in zeitlichem Zusammenhang mit der Erweiterung der Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück, die gemäß Ratsbeschluß zur mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren ab 1976 vorgenommen werden soll. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorgesehenen Wohneinheiten werden zur Deckung des örtlich vorhandenen Wohnungsfehlbedarfs benötigt.

Die derzeitig rückläufige Entwicklung der Einwohnerstatistik läßt darauf schließen, daß durch die zunächst geplanten Bauabschnitte eine Erhöhung der Einwohnerzahl nicht erfolgt. Eine Vergrößerung der Abwassermenge ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes daher vorerst mit Sicherheit nicht zu erwarten.

V. Kosten

Bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Kosten:

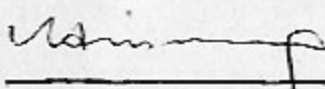
Ausbau "Am Zollbrett"	85.000,-- DM
Ausbau "Harsewinkelweg"	88.000,-- DM
Kanalisation	70.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM

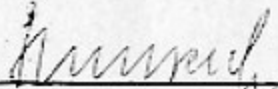
Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 soll der Kreuzungsausbau Ostring/Varenseller Straße erfolgen, Kostenaufwand hierfür ca. 150.000,-- DM.

VI. Bodenordnung

Maßnahmen zur öffentlich-rechtlichen Bodenordnung sind nicht geplant.

Rheda-Wiedenbrück, den 18.3.1974


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelesen
Detmold, den 18.3.75
Az.: 34. 41. 11-207/W. 22
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
