

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 230/1 - "Ostring"

I. Allgemeines

1. Bestand

Das Plangebiet liegt etwa 800 m nordöstlich des Stadtkerns Wiedenbrück und hat eine Fläche von ca. 1,0 ha. Mit Ausnahme eines Tiefgaragenteils mit Rampe und befestigter Ausfahrt auf dem Flurstück 540 ist das gesamte Gebiet unbebaut. Es wird im Norden begrenzt durch die Varenseller Straße, im Osten vom Ostring, im Süden durch die Flurstücke 337 und 340 und im Westen durch eine teilweise 6geschossige Wohnbebauung mit unterirdischer Gemeinschaftsgarage.

2. Entwicklung der Bauleitplanung

Das gesamte Gebiet zwischen Varenseller Straße, Ostring, Am Zollbrett und Harsewinkelweg ist durch den Bebauungsplan Nr. 230 - "Am Zollbrett" überplant. Mit dem Bebauungsplan Nr. 230/1 "Ostring" sollen die verbliebenen, zwischen 4- und 6geschossiger Bauweise mit WA-Nutzung festgesetzten Freiflächen überplant und den heutigen Vorstellungen und Bedürfnissen angepaßt werden.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan setzt den südlichen Teil der Freiflächen zugunsten eines Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Da Anlagen für soziale Zwecke in Wohngebieten zulässig sind, entspricht diese Festsetzung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Der nördliche Teil des Bebauungsplanbereiches wird für höchstens 2geschossige Wohnbebauung festgeschrieben.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan soll den bestehenden aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken teilweise decken. Mit der Bebauung dieser innenstadtnahen Freifläche kann die bestehende Infrastruktur entsprechend ihrem Ausbau genutzt werden.

Das zur Zeit im Eigentum der öffentlichen Hand stehende südliche Grundstück in einer Größe von ca. 4 200 qm ist für den Bau eines Kindergartens mit 2 Sondergruppen und 2 Regelgrup-

pen, teilweise als Tagesstätte, vorgesehen. Hiermit berücksichtigt der Bebauungsplan den vorhandenen Bedarf an solchen Kindergartenplätzen in Stadtnähe. Für lebenspraktische Übungen ist diese zentrale Lage von großem Vorteil. Auch aus Sicht eines überörtlichen Benutzerfeldes ist die Lage des Kindergartens aufgrund der verkehrlichen Anbindung optimal.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Auf den Flurstücken 109/1, 109/3 und 604 setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet in höchstens 2geschossiger Bauweise fest. Bei der Grundflächenzahl orientiert sich die bauliche Nutzung an dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung.

Dachgeschoßflächen in Nichtvollgeschossen sollen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die Geschoßflächenzahl nicht angerechnet werden. Um eine gebietsuntypische Verdichtung zu vermeiden, ist deshalb die GFZ mit 0,6 festgesetzt worden.

Entsprechend der im Bereich des Ostrings vorherrschenden Bebauung sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das für einen integrativen Kindergarten vorgesehene Flurstück 303/109 hat eine den übrigen Flächen angepaßte Ausnutzbarkeit erhalten.

Aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf dem Ostring und der Varenseller Straße können die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 in den Randbereichen nicht eingehalten werden. Um trotzdem diese innerstädtischen Flächen einer Wohnnutzung zuordnen zu können, sollen als Annäherung an die Zielvorstellungen zur o. g. Richtlinie die Grundrißgestaltung bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen eine angemessene Wohnruhe ermöglichen.

Die auf dem Flurstück 540 verbleibenden Flächen sind für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW vorgesehen. Unabhängig davon, daß im Bebauungsplan durch entsprechende öffentlich-rechtliche Festsetzungen das auf das Flurstück 540 eingetragene Wegerecht berücksichtigt wurde, sollte bei der Gestaltung der privaten Grünfläche eine fußläufige Anbindung der Häuser "Am Zollbrett" Nr. 14 - 64 an die Varenseller Straße berücksichtigt werden. Darüber hinaus soll durch entsprechende textliche Festsetzungen zur Begrünung des Baugebietes ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erzielt werden.

2. Denkmalschutz und Gestaltung

Weder im Plangebiet, noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird im Plan hingewiesen.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW wurden mit dem Ziel einer gestalterischen Anpassung an die örtliche Bausubstanz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

3. Altlasten

Die Freiflächen des Bebauungsplangebietes wurden bislang landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt. Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor.

4. Verkehr

Eine im September 1989 von dem Büro Dorsch Consult durchgeführte und im Verkehrsrahmenplan festgehaltene Verkehrserhebung weist für den Ostring eine 16-Stunden-Belastung von 4 820 KFZ (LKW-Anteil = 430) und in der Zeit von 15 - 19 Uhr eine Belastung von 1 730 KFZ aus. Die entsprechenden Zahlen für die Varenseller Straße sind 1 750 KFZ (LKW 120) und 630 KFZ.

Die Zufahrt zum geplanten Kindergarten ist vom Ostring direkt gegenüber der Einmündung der Hüfferstraße festgesetzt. Ein Anfahrtsichtfeld gemäß EAE 85 ist mit Schenkellängen von 3,0 m und 70 m freizuhalten. Zufahrts- oder Zugangsmöglichkeiten vom Ostring aus zu den Wohnbauflächen sind aus Verkehrssicherheitsgründen durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden. Im Baugenehmigungsverfahren soll sichergestellt werden, daß während der Bauphase keine Zu- und Abfahrten zum "Ostring" angelegt werden.

Die Erschließung der nicht von der Varenseller Straße anfahrbaren Baugrundstücke soll über eine nach den Regeln der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) dimensionierten Stichstraße erfolgen. Die dazugehörige Wendeanlage ist nach den Erfordernissen der örtlichen Feuerwehr bemessen. Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Anpflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen (z. B. Feld- oder Spitzahorn) im Straßenraum. Zur Vermeidung möglicher späterer beitragsrechtlicher Schwierigkeiten ist im B-Plan jedoch auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet worden. Es ist beabsichtigt, den Endausbau der Planstraße zu gegebener Zeit mit den Anwohnern und den Versorgungsträgern abzustimmen.

Aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Varen-seller Straße/Ostring ist die Anfahrsicht auf der Varen-seller Straße auf 10 m und die Länge des Sichtfeldes im Ost-ring auf 70 m (siehe EAE '85, Seite 61) festgesetzt worden.

5. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß des Plangebietes an das Kanalsystem der Stadt ist vorgesehen und ohne Probleme realisierbar. Im Ost-ring und in der Varenseller Straße sind Anschlüsse an den Schmutzwasser- und an den Regenwasserkanal vorhanden.

Die Abwässer sollen zur Kläranlage Wiedenbrück abgeleitet und dort geklärt werden.

Der Anschluß des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon) ist beabsichtigt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch den Einbau weiterer Hydranten angestrebt.

III. Kosten und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bbauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	100.000,-- DM
Regenwasserkanal	20.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	22.000,-- DM
Straßenherstellung einschließlich	
Beleuchtung	95.000,-- DM
Begrünung	5.000,-- DM
gesamt	242.000,-- DM
	=====

Die haushaltsmäßige Bereitstellung der erforderlichen Mittel soll zu gegebener Zeit erfolgen.

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigen-tümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen.

IV. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Soweit solche zur Durchführung der Planung notwendig werden sollten, bildet dieser Bbauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

V. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich dieser Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB kann daher verzichtet werden.

VI. Planverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von Mitte Juni bis 17. Juli 1992. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen sind berücksichtigt und nach Abwägung mit den konkurrierenden Ansprüchen teilweise in den Plan eingearbeitet worden.

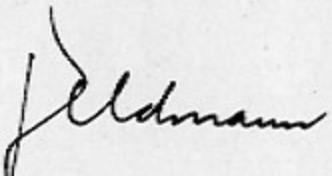
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.1992 bis einschließlich 20.11.1992. Die von privater Seite vorgetragenen Anregungen führten nach Prüfung teilweise zur Anpassung des Bebauungsplanes.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.02.1993 die teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230 - "Am Zollbrett" durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230/1 - "Ostring" beschlossen und in gleicher Sitzung dem Entwurf dieses Planes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Entsprechend der im Amtsblatt Nr. 6 vom 24.02.1993 veröffentlichten Bekanntmachung hat die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.1993 bis einschließlich 08.04.1993 stattgefunden.

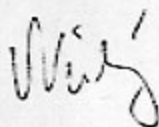
Die im Rahmen der Offenlegung vorgetragenen Anregungen führten nach Abwägung zu einer Ergänzung der nachrichtlich aufgenommenen Hinweise. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

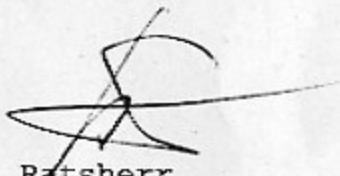
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.07.1993 diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.


Bürgermeister



ist vorgelegt
Demmold den 14. SEP. 93
15.11.2014/80
Der Bürgermeister
im Auftrag




Ratsherr