

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 237 "Gewerbegebiet Lintel" (Satzungsbegründung)
=====

Gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes wird dem Bebauungsplan Nr. 237 folgende Begründung beigelegt:

1. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Zur Sicherung einer insgesamt ausgewogenen Struktur in der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist die Verlagerung vorhandener Betriebe aus immissionsproblematischen Bereichen erforderlich. Zur Zeit steht den heutigen qualitativen und quantitativen Ansprüchen gerecht werdendes Gelände hierfür nicht zur Verfügung. Deshalb wird es als wichtige Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge angesehen, standortgerechte und ausreichend groß bemessene Flächen für diesen Zweck vorzuhalten.

Gesichtspunkte dieser Planung sind die Belange der Wirtschaft und der Wirtschaftsförderung im Rahmen der geltenden Umweltschutzbestimmungen.

Für die erforderlichen umfangreichen neuen Erschließungsmaßnahmen sowie als Voraussetzung für zweckentsprechende Bodenordnungen ist gem. § 1 Abs. 3 BBauG die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

Der Gesamtbedarf für die Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen ist im Stadtentwicklungsgutachten mit ca. 110 ha ermittelt worden. Darin sind die Erkenntnisse aus den Erörterungen über die Gewerbe-deckkarte im Vorfeld der Flächennutzungsplanung und der künftige Flächenbedarf für neue Arbeitsplätze berücksichtigt (150 qm Flächenbedarf pro Arbeitsplatz).

Im Stadtentwicklungsgutachten sind die alternativen Standortmöglichkeiten des Stadtgebietes anhand der landesplanerischen Zielsetzungen untersucht worden (sh. Seite 44). Durch Beschluß vom 16.06.1971 entschied sich der Rat der Stadt für die in diesem Bebauungsplan zur Debatte stehenden Flächen, welche dementsprechend als entwicklungsfähiger neuer Standort in die Flächennutzungsplanung aufgenommen worden sind und nunmehr durch diesen Bebauungsplan einer geordneten Bebauung zugeführt werden sollen.

Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren:

- a) die gute Anbindung des Gebietes an das überörtliche Verkehrsnetz (K 03, K 09, B 64, A 47, A 2, Bundesbahnnebenstrecke);
- b) die Möglichkeit, dem Stadtteil Lintel nach der kommunalen Neugliederung neue Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen;
- c) Ausnutzungsmöglichkeiten für brachliegende öffentliche Investitionen im Stadtteil Lintel (Kläranlage, Entsorgungsnetz);

- d) im Standort Lintel steht die größte zusammenhängende und entwicklungsfähige Flächenreserve für gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Eine Erweiterung des Gebietes nach Norden entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen und ist langfristig möglich.

Der großflächige Gewerbestandort im Stadtteil Lintel ist im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 237 wird dementsprechend gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Infrastrukturplanung für dieses Gebiet wird unter dem Gesichtspunkt durchgeführt, daß eine spätere Erweiterung bzw. Ergänzung dieser Flächen im Anschluß an den Gewerbesplitter nördlich der Kapellensiedlung (Bebauungsplan Nr. 238) erfolgt. Diese Erweiterungsmöglichkeiten sind von der Landesplanung vorgeschlagen und im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes für den Raum Bielefeld/Gütersloh enthalten.

Der Flächennutzungsplan trifft keine Unterschiede zwischen den in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungsarten Gewerbegebiet und Industriegebiet. Diese Entscheidung wird durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 verbindlich festgelegt. Der Flächennutzungsplan wird insoweit durch den Bebauungsplan konkretisiert.

Die Anregung der betroffenen Landwirte, andere zum Teil im städtischen Eigentum stehende Flächen nördlich der Gütersloher Straße für ein Gewerbegebiet in Anspruch zu nehmen und dafür auf die gewerblichen Flächen im Bebauungsplangebiet ganz zu verzichten, kann zur Zeit nicht weiterverfolgt werden. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen widerspricht zur Zeit den Zielen der Landesplanung.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück betreibt seit 1977 die Darstellung dieses Gebietes im Gebietsentwicklungsplan als gewerbliche Baufläche. Ob diese Darstellung tatsächlich erreicht werden kann und ob hierbei auch die dringend benötigten GI-Flächen in ausreichender Größe anfallen werden, kann nach dem derzeitigen Anfangsstadium des Aufstellungsverfahrens für den Gebietsentwicklungsplan "Teilabschnitt Bielefeld/Gütersloh" nicht mit Sicherheit gesagt werden. Somit muß davon ausgegangen werden, daß eine Nutzung dieses als Anregung zur Diskussion gestellten Bereiches für gewerbliche Zwecke in mittelfristiger Zeit mit Sicherheit nicht erreicht werden kann.

Andererseits ist davon auszugehen, daß im Standort Lintel aufgrund dieses Gebietsentwicklungsplanes sehr viel größere gewerbliche Flächen ausgewiesen werden müssen, als zur Zeit im Flächennutzungsplan vorgesehen sind. Das heißt, wenn im Gebietsentwicklungsplan die erstrebte Darstellung des Gebietes an der Gütersloher Straße als gewerbliche Baufläche erreicht wird, geht diese Fläche nicht von der Diskussion stehenden Bebauungsplangebiet, sondern von den weiter nördlich liegenden Flächen im Standort Lintel ab.

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen liegen im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Lintel/Druffel. Die Stadt will die nach dem Flurbereinigungsgesetz bestehenden Möglichkeiten für Bodenordnungen ausnutzen. Ein entsprechender Antrag wurde am 19.10.73 an die Bezirksplanungsstelle

beim Regierungspräsidenten in Detmold und am 06.06.79 an die zuständige Flurbereinigungsbehörde in Bielefeld gerichtet.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung gem. §§ 8 und 9 BauNVO

Unter Berücksichtigung des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25.07.1974 einschl. der Änderungen gem. Erlass vom 02.11.1977 sind die gewerblichen und industriellen Bauflächen im Baugebiet zonal gegliedert worden, so daß bei der Durchführung des Bebauungsplanes die notwendigen Immissionsbelange berücksichtigt werden. Im Rahmen dieser Zonenaufteilung wurden Teile der gewerblichen und sämtliche GI-Bauflächen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in ihrer Nutzungsart beschränkt.

Damit konnte unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes erreicht werden, daß

Flächen für den Bau von immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen zur Verfügung gestellt werden und

der Rechtsstatus der vorhandenen Waldsiedlung (Siedlungssplitter im Außenbereich - allgemeines Wohngebiet) und der Kapellensiedlung (Bebauungsplan Nr. 238 - Dorfgebiet) unverändert bleiben kann.

2.2 Planungsrechtliche Absicherung landschaftspflegerischer Maßnahmen

Der Bebauungsplan erfaßt keine Flächen, die förmlich dem Landschaftsschutz unterliegen. Zur besseren Einfügung des Gewerbegebietes in die umgebende freie Landschaft sowie zur Auflockerung der großen zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen sind landschaftspflegerische Festsetzungen im Plan vorgesehen.

Entlang der Straße Am Postdamm (K 9) soll ein durchgehender, ca. 30 m breiter Waldstreifen festgesetzt werden. Dieser Waldstreifen soll von der Stadt im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde erstmalig hergestellt und anschließend fortlaufend unterhalten werden. Dieser Waldstreifen ist gleichzeitig als Immissionsbremse gegenüber den beiden Siedlungssplittern anzusehen.

Die übrigen im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen im privaten Eigentum der demnächst ansiedelnden Gewerbebetriebe verbleiben. Die Gestaltung dieser Grünflächen bleibt den Grundstückseigentümern vorbehalten. Im Baugenehmigungsverfahren wird darauf hingewirkt, daß neben Rasenflächen und Sträuchern standortgerechte Solitärgehölze mit einem Anteil von 40 % an der Gesamtfläche angepflanzt werden.

2.3 Sonstige Nutzungen

Südlich der neu trassierten B 64 liegende Flächen bleiben für land- und forstwirtschaftliche bzw. erwerbsgärtnerische Nutzungen erhalten. Die Einbeziehung dieser Flächen in die gewerbliche Nutzung gem. § 8 BauNVO ist wegen der ungünstigen Verkehrsanbindung an die neue B 64 sowie der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung südlich der alten B 64 - Trasse nicht zu vertreten.

Die in diesem Bereich geplante Neuaufforstung ist als Ersatz für an anderer Stelle verlorengelassene Waldflächen vorgesehen. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen (s. Ziff. 2.44 dieser Begründung) fest.

2.4 Erschließung

2.41 Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Bebauungsplangebiet wird von den überörtlichen Verkehrsstraßen B 64 (alt), K 03 und K 09 begrenzt. Die B 64 durchschneidet in neuer Trassierung gemäß dem Planfeststellungsbeschluß für den Bau der A 47 (Umgehung Rheda-Wiedenbrück, 1. Bauabschnitt) das Plangebiet im westlichen Bereich. Die Verknüpfung von B 64 neu mit der A 47 liegt unmittelbar westlich des Plangebietes. Über die zum Ausbau anstehende K 03 ist die B 61 (Fahrtrichtung Gütersloh) und das Autobahnkreuz A 2/A 47 gut erreichbar.

Diese überaus verkehrsgünstige Lage des Gebietes ermöglicht eine gute Verteilung des durch dieses Planvorhaben neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs außerhalb der städtischen Hauptsiedlungsflächen.

Mit Ausnahme der Einmündungen der geplanten Erschließungsstraßen in die K 03 und die K 09 sind bauliche Veränderungen an klassifizierten Straßen als Folge der Durchführung dieses Bebauungsplanes grundsätzlich nicht erforderlich. Der verkehrsgerechte Ausbau der K 03 ist unabhängig von der Durchführung dieses Bebauungsplanes im Straßenausbauprogramm des Kreises Gütersloh vorgesehen.

2.42 Innere Erschließung

Ausgehend von den mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Anbindungsmöglichkeiten an die K 03 und K 09 ist das Straßennetz zur inneren Erschließung des Gebietes so geplant worden, daß es entsprechend den Bedürfnissen der ansiedelnden Betriebe variiert werden kann. Im Bedarfsfall ist eine Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt.

Es besteht die Möglichkeit, durch abschnittsweises Vorgehen kurzfristig die Voraussetzungen zur Bebauung von Teilflächen des Gebietes erschließungsmäßig zu schaffen, so daß anstehende Betriebsverlagerungen aus den Hauptsiedlungsflächen der Stadt unabhängig von der Erschließung des Gesamtgebietes durchgeführt werden können.

2.43 Gleisanschluß

Auf der Südgrenze des Plangebietes verläuft die Bundesbahnnebenstrecke von Rheda-Wiedenbrück nach Delbrück. Linienverkehr findet auf dieser Strecke nicht mehr statt. Nach Mitteilung der Bundesbahndirektion Essen vom 14.05. 1976 können die Gleisanlagen als Stammgleis genutzt werden, so daß private Gleisanschlüsse aus einem Teil des Plangebietes je nach Bedarf ohne besondere Schwierigkeiten realisiert werden können. In den Bebauungsplan sind mögliche Streckentrassen für Anschlußgleise nachrichtlich eingetragen.

2.44 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur des Gebietes muß baulich auf den erhöhten Bedarf, der bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen wird, abgestimmt werden.

Energieversorgung. Der bedarfsentsprechende Ausbau der Versorgungseinrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger entsprechend dem Bedarf der anzusiedelnden Gewerbebetriebe und kann zur Zeit nicht genau quantifiziert werden.

Lösch- und Brauchwasserversorgung. Das örtliche Wasserversorgungsunternehmen bereitet den Bau einer Verbundleitung zwischen den Wasserwerken in Rietberg und Rheda-Wiedenbrück vor. Die damit verbundenen Leitungsverlegungen an der K 09 (Am Postdamm) ermöglichen den ausreichenden Anschluß des Gebietes an die zentrale Wasserversorgung für Brauch- und Löschwasser.

Schmutzwasserbeseitigung. Im Stadtteil Lintel ist ein Klärwerk mit einer Klärleistung von 500 EGW vorhanden und zur Zeit nur mit 300 EGW belastet. Die Ergebnisse der turnusmäßigen chemisch-physikalischen Untersuchungen des Hygiene-Instituts Bielefeld zeigen, daß die Auflagen des Erlaubnisbescheides der Aufsichtsbehörde mit erheblichem Sicherheitsspielraum eingehalten werden. Bis zur endgültigen Auslastung dieser Kapazitäten ist der Anschluß des Gewerbegebietes an die vorhandenen Anlagen möglich und wünschenswert. Im Endausbauzustand soll das Gewerbegebiet an die Schmutzwasserbeseitigungsanlagen im Stadtteil Wiedenbrück angeschlossen werden.

Nach Anschluß an das Wiedenbrücker Netz und Beseitigung der bestehenden Anlage im Stadtteil Lintel soll die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Entsorgungsanlagen aufgeforstet werden.

Regenwasserbeseitigung. Die zur Regelung der Oberflächenentwässerung notwendigen Maßnahmen sind besonders untersucht worden. Diese Untersuchungsergebnisse ergeben folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Bau eines Regenrückhaltebeckens südlich der Straße
"Am Postdamm", Fassungsvermögen 300 cbm

Neubau einer Pumpstation am Regenrückhaltebecken

Bau eines offenen Vorflutgrabens zwischen Regenrückhaltebecken und Ems.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan

Die infolge Durchführung des Bebauungsplanes kurz- und mittelfristig vorgesehenen Maßnahmen sind in den nachstehenden Katalog eingestellt:

Maßnahme:

Kosten:

Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraßen einschl. Grunderwerb

2.310.000,-- DM

Kosten für die Herstellung der Schmutzwasserbeseitigungsanlagen ohne Bau einer Verbindungsleitung zur Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück

720.000,-- DM

Kosten für die Herstellung der Oberflächenentwässerungsanlagen einschl. offener Vorflutgraben, Regenrückhaltebecken, Pumpstation und Grunderwerb

2.360.000,-- DM

Erstmalige Herrichtung der öffentlichen Grünflächen einschl. Grunderwerb

630.000,-- DM

Die Kostenermittlung wurde auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages von 1976, hochgerechnet auf das Preisniveau 1978 vorgenommen.

Die abschnittsweise Durchführung des Bebauungsplanes ist ab Haushaltsjahr 1980 vorgesehen. Auf die Einstellung dieser Kosten in die mittelfristige Finanzplanung mußte bisher verzichtet werden, weil der Zeitpunkt des Rechtskräftigwerdens dieses Bebauungsplanes und damit der frühest mögliche Beginn der Baumaßnahmen nicht absehbar war.

Die Veranlagung der Grundstückseigentümer zu den Erschließungskosten erfolgt auf der Grundlage des zum Veranlagungszeitpunkt geltenden Ortsrechtes.

Die Gewährung von Landeszuwendungen für bauliche Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung wird angestrebt.

Zur Unterstützung privater Initiativen im Plangebiet wird sich die Stadt für eine verstärkte öffentliche Förderung der beabsichtigten Vorhaben einsetzen.

3.2 Hoheitliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan konkretisiert die Auswirkungen aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Artikel 14 Grundgesetz und greift dementsprechend nicht unmittelbar enteignend in das Eigentumsrecht Privater ein.

Entschädigungsforderungen und Härteausgleich, wie sie von den Landwirten als Bedenken vorgetragen werden, müssen im Bebauungsplan selber unberücksichtigt bleiben. Sie treten erst auf, wenn die Verwirklichung der Planung ansteht.

Diese Planung greift unbestrittenermaßen in die persönlichen Lebensumstände einiger ein. Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht auszuschließen, daß in Einzelfällen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich Nachteile auftreten werden, die vermieden bzw. gemildert werden müssen.

Die Gemeinde strebt deshalb im Sinne von § 13 a BBauG an, sich bezgl. der Bodenordnung im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens aller Möglichkeiten des Interessenausgleiches zu bedienen. Es bleibt abzuwarten, ob im Fortgang dieses Flurbereinigungsverfahrens das Ziel erreicht werden kann oder ob ggf. in einem späteren Nachgang zu diesem Bebauungsplan soziale Maßnahmen im Sinne von § 13 a (2) BBauG erforderlich werden, die dann im einzelnen nachgetragen werden müssen.

Sofern zur Durchsetzung des Bebauungsplanes Enteignungen erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan ggf. hierfür die rechtliche Grundlage.

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Ziele und Zwecke dieser Bauleitplanung wurden in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise öffentlich dargelegt. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Zu diesem Zweck lag der planerisch verfestigte Vorentwurf für diesen Bebauungsplan in der Zeit vom 30.01. bis einschließlich 10.02.1978 öffentlich aus.

Neue Erkenntnisse für das weitere Planverfahren konnten aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nicht gewonnen werden.

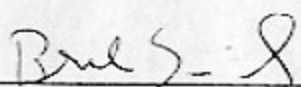
5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Unter der Voraussetzung, daß die Bodenordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem anhängigen Flurbereinigungsverfahren geregelt werden können, 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 im Sinne von § 13 a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Der Rat der Stadt hat diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 237 in seiner Sitzung am 12. Juni 1979 beschlossen.


(Bürgermeister)




(Ratsherr)

Hat vorgelesen
Detmold, den 21. 3. 80

Az. 35.21/11-2027/79

Der Regierungspräsident
im Auftrag

