

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 269 für die Erweiterungsflächen der Kreisberufsschule im Stadtteil Wiedenbrück zwischen den Straßen Bergstraße, Am Sandberg, Nordring und Franz-Knöbel-Straße

Gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes wird dem Bebauungsplan Nr. 269 folgende Begründung beigelegt:

1. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 8. Das Gebiet ist ca. 8,5 ha groß. In dem Gebiet liegt die Kreisberufsschule, die gemäß den Planvorstellungen des Kreises Gütersloh stufenweise erweitert wird, 2 kleinere Gewerbebetriebe (Holzverarbeitung und Karosseriebau) sowie einige Wohnhäuser.

Im Bebauungsplangebiet liegt weiterhin der vom Bau- und Planungsausschuß am 15.1.1976 festgelegte Standort für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses einschl. Rettungswache.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 30 BBauG Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzungen sowie die Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen (Bergstraße und Teilstück der Straße "Am Kirmesfeld" zwischen Franz-Knöbel-Straße und "Am Sandberg") fest.

Durch diese Festsetzungen wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Kreisberufsschule entsprechend der vom Kreis Gütersloh beschlossenen Gesamtplanung sowie für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Weiterhin werden die Nutzungsbeschränkungen für die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich verbindlich festgelegt, um gemäß § 1 Abs. 7 BBauG den schützenswerten Interessen der benachbarten Wohnhäuser Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die in der unverbindlichen Bauleitplanung dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schulgrundstück" wird nicht in dem ursprünglich vorhergesehenen Umfang benötigt. Der Bebauungsplan konkretisiert insoweit diese Darstellung für die anderweitig verwendbaren Grundstücke.

Im Rahmen der demnächst anstehenden formellen Änderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend fortgeschrieben.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Erweiterung der Kreisberufsschule

Nach der vorliegenden Gesamtplanung des Kreises Gütersloh wird für die Erweiterung der Kreisberufsschule eine Fläche von ca. 6 ha benötigt.

Die Erweiterung ist zur Verbesserung des Bildungsangebotes im berufsbildenden Bereich und im Bereich der Fachoberschulen erforderlich.

2.2 Feuerwehrgerätehaus

Die Unterkunft der Freiwilligen Feuerwehr - Löschzug Wiedenbrück - befand sich an verkehrsunünstiger Stelle am Neupförtner Wall. An diesem Standort fehlten Räumlichkeiten zur zentralen Unterbringung und Wartung der technischen Geräte sowie ausreichende Aufenthaltsräume.

Diesem Mißstand wurde durch den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort abgeholfen.

Der Feuerwache ist eine Rettungswache organisatorisch und räumlich angegliedert. Über diese Rettungswache wird der Krankentransport für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie die angeschlossenen Gemeinden Herzebrock und Langenberg zentral geleitet. Das Feuerwehrgerätehaus und die Feuerwache wurden am 1.8.1979 in Betrieb genommen.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung auf den übrigen Flächen

Die in dem Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe werden durch die Planfestsetzungen auf den z.Zt. vorhandenen Bestand festgeschrieben.

Um zu ermöglichen, daß unzumutbaren gewerblichen Immissionen künftig auf einer verbesserten Rechtsgrundlage entgegengewirkt werden kann, wird im Bebauungsplan eine Gliederung der gewerblichen Baugebiete nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Für die vorhandene Wohnbauzeile am Nordring wird eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die im Planentwurf vorgesehene Begrenzung der überbaubaren Flächen wird verhindert, daß zusätzliche Wohneinheiten in diesem verhältnismäßig stark mit Immissionen belasteten Gebiet zugelassen werden müssen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen bauliche Erweiterungen größeren Umfangs außerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen werden.

3. Erschließung

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die Straße "Am Kirmesfeld" zwischen der Franz-Knöbel-Straße und der Straße "Am Sandberg" in einem besonderen Verfahren gemäß den Bestimmungen des Landesstraßengesetzes einzuziehen. Des weiteren soll der Gemeingebrauch der öffentlichen Straße "Bergstraße" in der Weise beschränkt werden, daß nur noch Fußgänger- und Radfahrverkehr zugelassen ist.

Diese Festsetzungen im Zusammenhang mit der Regelung der Zufahrten zum Schulgebäude, die von der Straße "Am Sandberg" aus z.T. unter Inanspruchnahme eines Teilstückes der Bergstraße vorgesehen ist, ermöglichen eine verkehrliche Beruhigung der Wohnsiedlung an der Franz-Knöbel-Straße, weil Parkplatzsuchverkehr und Schleichverkehr zur Umgehung der Ampel an der Ecke "Am Sandberg/Nordring" unterbunden wird. Damit soll die Wohnqualität in diesem Siedlungsbereich verbessert und vorhandene verkehrliche Mißstände beseitigt werden. Evtl. erforderliche Feuerwehr- und Bedarfszufahrten werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Nach Aufhebung des Teilstückes der Straße "Am Kirmesfeld" wurde eine Überbauung des Straßengrundstückes entsprechend der Gesamtplanung des Kreises Gütersloh durchgeführt.

Über ein Teilstück der Bergstraße wird durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes die Zufahrt zu einem nördlich an der Bergstraße gelegenen Wohnhaus gesichert.

Die Zufahrt zum Hauptparkplatz des Schulgeländes liegt im Einmündungsbereich Am Kirmesfeld/Am Sandberg außerhalb des Stauraumes der Ampelanlage Sandberg/Nordring.

Die übrigen Grundstückszufahrten bleiben unverändert.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits in wesentlichen Teilen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der örtlichen Versorgungsunternehmen für Elektrizität und Wasser angeschlossen. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert und können den infolge der Durchführung des Bebauungsplanes auftretenden Mehrbedarf decken.

Die Grundstücke sind an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt angeschlossen. Der nach Durchführung des Bebauungsplanes zu erwartende Abwassermehranfall kann nach Erweiterung der Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück ordnungsgemäß beseitigt werden.

4. Kosten

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

Ausbau der Franz-Knöbel-Straße (Teilstück) ca. 50.000 DM.

Für den Ausbau der Franz-Knöbel-Straße (Teilstück) werden Haushaltsmittel in einem der nächsten Haushaltspläne bereitgestellt.

Zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen werden die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach Maßgabe des geltenden Ortsrechts zu gegebener Zeit herangezogen.

5. Hoheitliche Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind hoheitliche Maßnahmen von der Stadt nicht vorgesehen. Der Kreis Gütersloh hat die zur Erweiterung der Kreisberufsschule benötigten Flächen ebenfalls bis auf eine kleine Teilfläche erworben.

Die Auslagerung der in dem Bebauungsplangebiet ansässigen Gewerbebetriebe ist von der Stadt Rheda-Wiedenbrück nicht vorgesehen.

Falls sich im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes die Notwendigkeit für Bodenordnungsmaßnahmen, Enteignungen oder die Anordnung von Baugeboten ergibt, bildet der Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

6. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2a BBauG wurden die Bürger an der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes beteiligt. Gemäß § 2a Abs. 2 BBauG in Verbindung 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 1.9. bis 14.9.1977 öffentlich dargelegt. Den Bürgern wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Anhörung gegeben.

7. 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 oder arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Der Rat der Stadt hat diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 269 "Kreisberufsschule" in seiner Sitzung am **1.12.1980** als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Ratsherr

Genehmigung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes genehmige ich den/~~418~~
vom Rat der ~~Gemeinde~~/Stadt **Rheda-Wiedenbrück**
am **1.12.1980** als Satzung beschlossene-n
~~Änderung/Erweiterung/Aufhebung~~- Bebauungsplan-~~11~~
Nr. **269** mit folgender(n) Auflage(n)/Modifikation(en).



Detmold, den 9.2.1981

Der Regierungspräsident

Az.: **35.21.11-207/W. 43**

Im Auftrag

(Gündel)