

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 277 "Von-Galen-Straße" im Stadtteil Wiedenbrück

Gem. § 9 Abs. 8 des BBauG wird dem vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 3. Dezember 1979 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 277 folgende Begründung beigelegt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils Wiedenbrück in der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 10. Es ist ca. 6,3 ha groß.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde. Dieses Grundstück in Größe von ca. 2 ha liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kernekampstraße" mit den Festsetzungen "Gemeinbedarfsfläche Kath. Gemeindezentrum". Die Kath. Kirchengemeinde St. Aegidius hat zwischenzeitlich zu erkennen gegeben, daß sie die Gemeinbedarfsfläche für das Kirchenzentrum nicht mehr benötigt. Nach dem Flächennutzungsplan ist die Umgebung des Grundstückes zum Wohnen vorgesehen. Entsprechend wird auf dem genannten Grundstück eine Wohnbebauung (WA) vorgesehen, die über eine Anlieger-Straße von der Krumholzstraße erschlossen wird.

Des weiteren liegt innerhalb des Plangebietes die Varenseller Straße (L 791), eine Einfallstraße zum Zentrum des Stadtteiles Wiedenbrück aus dem Raum Verl, die für die Einbindung in das überörtliche Straßennetz von Bedeutung ist. Diese Straße hat eine Belastung von 3060 PKW-E/16 Stunden in beiden Richtungen laut Verkehrsprognose 1990 der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes. Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt in 25 m Abstand von der Straßenmitte am Tage rd. 53 dB (A) und ist somit kleiner als der zulässige Dauerschallpegel für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB (A)).

Östlich grenzen an das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Weiterhin liegt im Plangebiet die Von-Galen-Straße, eine Wohnsammelstraße zwischen der Varenseller Straße im Norden und der Rietberger Straße im Süden.

Im Süden schließt das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 251 "Hüfferstraße" mit ein- und zweigeschossiger Bebauung an. Die Westgrenze des Plangebietes wird von dem Ostring Kreisstraße K 9 gebildet. Diese Straße ist ein Teilstück einer der 3 Hauptverbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen Rheda und Wiedenbrück und wird aufgrund der Verkehrsprognose für das Jahr 1990 laut Fortschreibung des Generalverkehrsplanes Rheda-Wiedenbrück von 4990 PKW-E/16 Stunden in beiden Richtungen befahren. Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt in 25 m Abstand von der Fahrbahnmitte am Tage 55 dB (A) und entspricht dem Dauerschallpegel für ein allgemeines Wohngebiet.

An der Westseite dieser Straße liegt ein von der Fahrbahn getrennter Radweg, der zur Zeit ausgebaut wird mit einer Verbindung zwischen dem Radweg an der Bielefelder Straße (B 61) und dem Radweg an der Rietberger Straße (B 64) darstellt.

Im Anschluß nach Westen grenzt der zum Teil aufgefüllte rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 230 "Am Zollbrett" mit zwei- bis sechsgeschossiger Bebauung.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone III b des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage der Gelsenwasser AG, Gelsenkirchen, in Rheda-Wiedenbrück.

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gelände ist zu 1/3 mit überwiegend zweigeschossigen einzelstehenden Wohnhäusern bebaut, der Rest sind Wiesenflächen.

In Entfernung von ca. 250 m befindet sich ein in diesem Jahr zum Ausbau anstehender Kinderspielplatz in Größe von 4.752 qm.

Dieser Kinderspielplatz liegt an der Hellingrottstraße - Kettelerstraße in zentraler Lage im Einzugsgebiet zwischen Varenseller Straße (L 791), Ortsumgehung A 47, Rietberger Straße (B 64) und Ostring (K 9) im Stadtteil Wiedenbrück. In diesem Gebiet wohnen z.Zt. ca. 1.900 Einwohner.

Im Runderlaß des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31.7.1974 "Bauleitplanung - Hinweise für die Planung von Spielflächen" wird empfohlen, einen Richtwert von 2,4 qm Brutto-Spielfläche je Einwohner für Gemeinden in einer mittleren Bebauungsdichte (GFZ = 0,4) und einer Nettoeinwohnerdichte von 160 Einwohnern pro ha festzusetzen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in der bebauten Ortslage 30 bis 40 Einwohner je ha.

Bei Anwendung der Richtzahlen und der derzeitigen Einwohnerzahl im Einzugsbereich ergibt sich eine erforderliche Spielplatzgröße von 4.560 qm.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Damit die angefangene splitterhafte Bebauung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung überführt wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, der auch eine ordnungsgemäße verkehrstechnische Erschließung des inneren Planbereiches sicherstellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem vom Rat der Stadt am 21.4.1975 beschlossenen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, die Varenseller Straße und der Ostring als örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung

Die bauliche Nutzung entspricht dem Konzept der Entwicklungsplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Seite 59 Geschosßflächenzahl von 0,2 als Untergrenze und überwiegend Eigenheime) und der Nachbarbebauung Bebauungsplan Nr. 251 "Hüfferstraße".

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entspricht der Gebietscharakter des Bebauungsplanes dem eines reinen Wohngebietes (WR). Die Störungen, die von den Straßen ausgehen, entsprechen dem Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet. Unter Berücksichtigung dieser beiden Gesichtspunkte wurde eine bauliche Nutzung entsprechend dem § 4 (Allgemeines Wohngebiet), jedoch unter Ausschluß von Vorhaben gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 und Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 gem. § 1 Baunutzungsverordnung, festgesetzt.

Gem. § 25 Abs. 1 Landesstraßengesetz soll der Abstand baulicher Anlagen (Grenze der überbaubaren Flächen) auf 20,00 m vom Fahrbahnrand der Varenseller Straße festgesetzt werden.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Von-Galen-Straße, Hüfferstraße sowie den Planstraßen A und B erschlossen. Der Ausbau dieser Straßen erfolgt unter Berücksichtigung der RAS-E mit dem Ziel, ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet zu schaffen. Die für diesen Straßenausbau benötigten Grundstücksflächen werden durch den Bebauungsplan verbindlich gesichert. Dabei wird ein Flächen-spielraum für die Ausgestaltung des Straßenraumes berücksichtigt. Die Detailplanung für diese Straßen sowie die einzelnen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Die z.zt. vorhandene Einmündung der von-Galen-Straße in die Varenseller Straße wird im Zuge der Plandurchführung mit Ausnahme einer Ausfahrmöglichkeit für Radfahrer aufgehoben.

Damit wird die vorhandene Verbindung zwischen der Varenseller Straße (L 791) und der Rietberger Straße (B 64) unterbrochen und das Siedlungsgebiet insgesamt beruhigt. Der überörtliche Verkehr

wird über die übergeordnete Straßen L 791 und K 9 (Ostring) in das Stadtgebiet geleitet.

Als Ersatz für die von-Galen-Straße kann die Hammersenstraße nach entsprechendem Ausbau, der wegen der z.Zt. noch lückenhaften Bebauung problemloser möglich ist, die Verbindung zwischen den hier vorhandenen übergeordneten Straßen herstellen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gelände des Bebauungsplanes wird an die zentralen Versorgungseinrichtungen (elektrischer Strom, Trink- und Löschwasserversorgung) angeschlossen. Die Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Kanalnetz der Stadt (Trennsystem). Zur Versorgung des Plangebietes sind Teile von Grundstücken mit Leitungsrechten versehen (Elektrizitätsleitung und Regenwasser-Kanal). Die vorhandene Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück wird auf eine Kapazität von ca. 60.000 EGV erweitert.

5. Kosten- und Zeitplan

Als Folge der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Ausbau der Von-Galen-Straße einschl. Straßenbeleuchtung	320.000,-- DM
Ausbau der Hüfferstraße, einschl. Grunderwerb und Straßenbeleuchtung	400.000,-- DM
Ausbau der Planstraße A und B einschl. Grunderwerb und Straßenbeleuchtung	390.000,-- DM
Einbau zusätzlicher Hydranten für die Löschwasserversorgung	<u>2.000,-- DM</u>
Gesamtausbaukosten	1.112.000,-- DM

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

Die Ausführung der Ausbaumaßnahme erfolgt im Rahmen des üblichen Straßen- und Kanalausbauprogrammes der nächsten Jahre.

6. Bodenrecht

Öffentlich rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

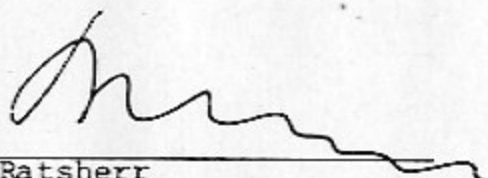
7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte für diesen Bebauungsplan gemäß den vom Rat der Stadt am 6.7.1977 beschlossenen Richtlinien in der Zeit vom 10.3.1978 bis einschl. 23.3.1978. Hierüber hat der Bau- und Planungsausschuß am 14.9.1978 beraten.

8. 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 § 13 a Bundesbaugesetz kann deshalb verzichtet werden.


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelesen
Detmold den 05.3.80
Az 35.21.11-20FW/40
Der Regierungspräsident
im Auftrag



