Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 280 "Walrawenweg"

Gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes wird dem vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossenen Bebauungsplan folgende Begründung beigefügt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils Wiedenbrück in der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14. Es ist ca. 5 ha groß. Von dieser Bauleitplanung unmittelbar betroffen sind etwa 22 Eigenheime mit ca. 45 Wohneinheiten.

Vorhanden sind im Planungsbereich 2 Gewerbebetriebe nichtstörender Art (Erwerbsgartenbau - Flurstück 353 - und ein Schuheinzelhandelsgeschäft - Flurstück 424 -) und der städt. Bauhof für den Stadtteil Wiedenbrück - Flurstücke 401/105, 189 und 190 -. Das Flurstück 423 ist endgültig von dem dort illegal gelagerten Altmaterial (Schrott und Alteisen) befreit. Auf dem Flurstück 361 wurden in der Vergangenheit ohne baurechtliche Genehmigungen Baustoffe gelagert. Diese Nutzung ist zur Zeit eingestellt.

Es ist vorgesehen, einen neuen Bauhof als zentrale Einrichtung für das gesamte Stadtgebiet zu errichten. Die Vorbereitungen hierfür sind in grundstücksmäßiger und planerischer Art durchgeführt. Nach dessen baulicher Fertigstellung an der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stelle (Hauptstraße/Autobahn) wird der im Planungsbereich liegende Bauhofstandort aufgegeben.

Das Plangebiet wird im Norden von der Stromberger Straße (L 791), im Osten vom Walrawenweg und im Westen vom Westring, einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, begrenzt. Durch das Verkehrsaufkommen auf der Stromberger Straße und dem Westring gehen Immissionen für das Plangebiet aus.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Randbereich der städt. Hauptsiedlungsflächen gem. FNP. Im Plangebiet und in der weiteren Umgebung sind fast ausschließlich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Lediglich in den angrenzenden Bebauungsplangebieten 222 und 226 ist teilweise dreigeschossige Bebauung festgesetzt bzw. vorgesehen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsgeschäfte und Gaststätten sind in der Nachbarschaft vorhanden. Öffentliche Versorgungseinrichtungen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden (Grundschule, Altenheim, Krankenhaus) bzw. standortmäßig im FNP dargestellt (Kinderspielplatz, Kindergarten).

2. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Blockinnenbereich geordnet städtebaulich weiterzuentwickeln.

Die unbebauten Flächen im Blockinnenbereich werden entsprechend der städt. Entwicklungsplanung der Eigenheimbebauung zugeführt, um eine Vervollständigung der vorhandenen Wohnbebauung zu realisieren.

Durch diesen Bebauungsplan werden verbindlich festgesetzt:

- die notwendigen Maßnahmen zum Neubau und zur Umstrukturierung der Erschließungsanlagen,
- die Begrenzung bisher ausgeübter störender Nutzungen und
- der Standort eines Kinderspielplatzes vom Typ B für das Stadtgebiet zwischen den Straßen Westring, Lümernweg und Stromberger Straße (lt. Entwicklungsplanung max. 937 Einwohner).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem vom Rat der Stadt am 21.4.1975 beschlossenen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Bebauungsplan Nr. 222 "Pollmeyer" nachrichtlich dargestellte Planungsüberlegung für diesen Bereich - siehe Ratsbeschluß vom 30.5.1972 - wird wegen der damit verbundenen Grundstücksumlegungen (öffentliche Bodenordnung) und aufgrund der inzwischen veränderten Nachfragestruktur des Grundstücksmarktes nicht weiter verfolgt.

Die bauliche Nutzung wird durch eine GFZ von 0,4/0,6 festgesetzt und entspricht damit der städt. Entwicklungsplanung für die Vervollständigung der Eigenheimbebauung (s. auch S. 59 Entwicklungsplanung - GFZ 0,2 als Untergrenze).

4. Planinhalt

4.1 Nutzung

Zur Berücksichtigung der vom Westring und der Stromberger Straße ausgehenden Immissionen wird für das Plangebiet ein

allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird dieses Gebiet nur zum Wohnen vorgesehen. Um zusätzliche Störungsquellen aus dem Inneren des Gebietes auszuschliessen, werden im Innenbereich des Bebauungsplanes die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen ausgeschlossen. Die Versorgung des Gebietes ist durch die in der Nachbarschaft vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und in zumutbarer Entfernung liegenden öffentlichen Einrichtungen sichergestellt. Dem Gebietscharakter entsprechend ist im gesamten Plangebiet nur eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Stromberger Straße, Walrawenweg und Westring sowie der Planstraße erschlossen. Der Ausbau des Walrawenweges und der Planstraße erfolgt unter Berücksichtigung der RAS-E mit dem Ziel, ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet zu schaffen. Zu diesem Zweck werden in die Fahrbahn der Planstraße Versätze eingebaut und der Walrawenweg für den Kfz-Verkehr vom Westring abgebunden. Von der Planstraße wird ein Abzweig zum Westring angelegt. Hierdurch werden die Fahrwege innerhalb des Plangebietes verkürzt und Störungen durch den Kfz-Verkehr so gering wie möglich gehalten. Die Einmündung des Walrawenweges in die Stromberger Straße wird damit verkehrlich entlastet. Die für den Straßenausbau noch benötigten Grundstücksflächen werden durch diesen Bebauungsplan verbindlich gesichert. Dabei wurde eine möglichst gleichmäßige Belastung der betroffenen Eigentümer angestrebt. Die Detailplanung für den Ausbau dieser Straßen sowie die einzelnen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit festgelegt.

Im Rahmen der vorgesehenen Umstufung von Straßen innerhalb des Stadtgebietes bei Fertigstellung der Umgehungsstraße Rheda-Wiedenbrück ist vorgesehen, die Stromberger Straße als Landstraße zu belassen. Einvernehmlich mit dem Kreis Gütersloh ist ein Änderungsvorschlag ausgearbeitet worden, die Stromberger Straße in eine Gemeindestraße umzuklassifizieren. Über den hierzu vorliegenden Antrag der Stadt ist noch nicht endgültig entschieden.

Bei dieser Planung wird davon ausgegangen, daß der städt. Anregung entsprochen wird. Auf die Ausbildung des Knotenpunktes Stromberger Straße/Walrawenweg gem. "RAL-K" wurde deshalb verzichtet.

4.3 Kinderspielplatz

Unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung, des Einzugsbereiches und des Standortes der Mehrfamilienwohnhäuser wird der Kinderspielplatz in Größe von ca. 2.400 qm auf einem Teil des städt. Bauhof-Grundstückes vorgesehen. Dieser Kinderspielplatz reicht lt. Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974 für ca. 1.000 Einwohner aus (Bruttospielfläche = 1.000 E x 2,4 qm/E = 2.400 qm).

4.4 Ver- und Entsorgung

a) Innere Erschließung (Planstraße und Walrawenweg)

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Walrawenweg angeschlossen werden. Die bestehende SW-Leitung ist ausreichend dimensioniert, um den bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwartenden Mehrbedarf decken zu können. Der auftretende Abwassermehranfall kann in der vorhandenen Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück, die zur Zeit auf eine Kapazität von 60.000 EWG erweitert wird, ordnungsgemäß beseitigt werden.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers ist für den Anschluß des Plangebiets die Erstellung eines Regenwasserkanals im Walrawenweg erforderlich. Die Maßnahme ist in den Haushaltsplan 1982 eingestellt worden.

Die Grundversorgung mit Lösch- und Brandwasser wird durch die vom Versorgungsträger geplanten Leitungen berücksichtigt.

b) Äußere Erschließung (Sicherstellung der Vorflut für Oberflächenwasser/Regenwasser von der Stromberger Straße bis zur Ems).

Die Vorflut im Bereich Stromberger Straße und dem Vorfluter Ems ist zur Zeit nicht ausreichend. Diese nicht ausreichende Vorflut wird zusätzlich belastet nach Auffüllung des Bebauungsplangebietes "Walrawenweg". Die Sicherung der Vorflut im angesprochenen Bereich soll 1983 mit einem Kostenaufwand von rd. 500.000 DM geschaffen werden. Begünstigt hiervon sind u. a. auch die Bereiche Bebauungsplan Nr. 226 "Lümernweg" und Bebauungsplan Nr. 278 "Rhedaer Tor".

Zusätzlich zu der unter Ziffer 12.5 getroffenen textlichen Festsetzung (Auflage der unteren Wasserbehörde) wird gem. § 9 a BBauG (Sicherung der Infrastruktur) die Festsetzung getroffen, daß die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes erst zulässig ist, wenn die Vorflut für die Oberflächenwasser zwischen Stromberger Straße und Ems gesichert ist. Dazu ist vorab die Einstellung der Maßnahme in die mittelfristige Finanzplanung (oder 500.000 DM) erforderlich. Ziffer 5 der Satzungsbegründung (Kosten und Zeitplan) erhöht sich demzufolge um die o.g. rd. 500.000 DM.

Für eine einwandfreie Elektroversorgung des Baugebietes ist eine Fläche für eine Umspannstation in zentraler Lage und in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen vorgesehen.

Mit Ausnahme der privaten Stichwege sollen die neuen Strassen nach Ausbau an die Straßenreinigung angeschlossen werden. Die privaten Stichwege sollen nicht von der Müllabfuhr befahren werden. Für den Transport der Müllgefäße ergibt sich eine max. Entfernung von ca. 60 m.

5. Kosten und Zeitplan

Im Zuge der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Ausbau des Walrawenweges einschl. Straßenbeleuchtung und Regenwasser-Kanal	460.000 DM
Ausbau der Planstraße einschl. Versätze, Grunderwerb, Straßenbeleuchtung, Regen- und Schmutzwasser-Kanal	693.000 DM
Ausbau des Kinderspielplatzes	180.000 DM
Einbau zusätzlicher Hydranten für die Löschwasserversorgung	2.000 DM
Herstellung eines Regenwasser-Vorflutkanals zwischen Stromberger Straße und Ems	500.000 DM
Gesamtkosten	1.835.000 DM

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen. Die Ausführung der Ausbaumaßnahme erfolgt im Rahmen des üblichen Straßen- und Kanalbauprogrammes der nächsten Jahre.

6. Hoheitliche Maßnahmen

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Enteignungen notwendig werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte für diesen Bebauungsplan gemäß den vom Rat der Stadt am 06.07.1977 beschlossenen Richtlinien in der Zeit vom 30.07. 1979 bis einschl. 10.08.1979. Hierüber hat der Bau- und Planungsausschuß am 08.11.1979 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 und arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 13 a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diese Begründung als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 280 in der Sitzung am 22.3.1982 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 22.3.1982

Bürgermeister

Ratsherr