

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 296 "Emsniederung" (Satzungsbegründung)

I. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Wiedenbrück innerhalb der Emsniederung. Es umfaßt Grundstücke der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 8, in einer Größe von ca. 7,1 ha.

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Im südlichen und westlichen Randbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit reinem Wohncharakter vorhanden. Die umfangreichen Freiflächen werden als Wiesen- und Weideland benutzt und sind teilweise mit Pappeln bestanden. Darüber hinaus liegen im Rahmen der geplanten Landesgartenschau detaillierte Bestandsangaben über die vorhandene Flora und Fauna sowie gewässerkundliche Angaben vor.

An der östlichen Seite des Plangebiets verläuft die Ems als Gewässer 2. Ordnung. Das zur Ems gehörende gesetzliche Überschwemmungsgebiet erstreckt sich auf den überwiegenden Teil des Plangebiets. In der südlichen Hälfte des Plangebiets durchquert der Wieksbach die Emsaue und mündet in die Ems ein.

Durch das Plangebiet werden öffentliche Straßen nur in geringem Maße erfaßt. Bei den betroffenen Straßen handelt es sich um einen Abschnitt des Nordrings als südlicher Planbegrenzung, das südliche Endstück der Straße "Im Ried" und eine Stichstraße in östlicher Verlängerung des Blumenweges.

II. Planungsziel

Mit diesem Plan soll die dauerhafte Nutzung der Emsaue und deren unmittelbaren Randbereiche planungsrechtlich verbindlich geregelt werden.

Es wird ein Naherholungsgebiet nach den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes angestrebt.

Gestalterische Einzelheiten des Auenbereiches ergeben sich aus dem landesweiten Wettbewerb für die Durchführung der Landesgartenschau 1988. Die beabsichtigten Vorhaben mit wassertechnischen Auswirkungen sind Gegenstand des z. Zt. laufenden, kurz vor dem Abschluß befindlichen Planfeststellungsverfahrens.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem vom Rat der Stadt am 21.04.1975 geschlossenen Flächennutzungsplan ist der Kernbereich dieses Bebauungsplanes als "öffentliche Grünfläche - Parkanlage" dargestellt. Des westlich anschließende Siedlungsbereich ist als "gewerbliche Baufläche - eingeschränkt aus städtebaulichen und Immissionsschutzgründen" dargestellt. Als Übergang zum Grünbereich der Emsaue ist innerhalb des gewerblich genutzten Bereiches auf eine Umweltschutzvorsorge hingewiesen. Diese Darstellungen nimmt der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan auf und präzisiert die für den Umweltschutz vorgesehenen Maßnahmen durch die Darstellung einer "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes".

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus den genannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Hierbei ist auf die vorhandene Wohnbebauung östlich und nördlich der Straße "Auf der Warte" besonders einzugehen.

Den nördlichen Bereich betreffend ist diese im Entwurf des überarbeiteten Flächennutzungsplanes als "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" und ein weiterer Teilbereich als "gewerbliche Baufläche" mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit dargestellt. Es handelt sich hierbei um drei Wohngrundstücke, deren planungsrechtlicher Bestandsschutz im Spannungsfeld zwischen von Osten her eingreifenden wasserrechtlichen Beschränkungen und von Westen her einwirkenden Immissionen im Bereich parzellenscharfer Planung überprüft werden mußte. Dies kann aber erst der Bebauungsplan leisten.

Die vorhandene Wohnbebauung östlich der Straße "Auf der Warte" ist im Entwurf des überarbeiteten Flächennutzungsplan in den Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ems als Grünfläche dargestellt. Auch hier bedurfte aus Gründen des planungsrechtlichen Bestandsschutzes einer parzellenscharfen Überprüfung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Ergebnis führte diese unter Zugrundelegung der Intensionen des Flächennutzungsplanentwurfes zu einem Zwischenbereich, der im Einklang mit den Grundzügen des Flächennutzungsplanes durch diesen Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird.

Zu den abwägungsbedeutsamen Kriterien wird darüber hinaus auf die Ausführungen unter dem Punkt "Nutzung" verwiesen.

IV. Planinhalt

1. Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für die im Plangebiet liegenden Grundstücke "öffentliche und private Grünflächen" und "Wasserflächen" in Form einer naturnah gestalteten Au Landschaft sowie "Allgemeines Wohngebiet" vor.

Der überwiegende östliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb der Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Ems. Der übrige westliche Wohnbereich steht im Zusammenhang mit einer - vom Bestand her gesehen - größeren Wohnbaufläche entlang der Straßen "Blumenweg", "Nordring", "Auf der Warte", "Im Ried" und "Hauptstraße", wobei in diesem Bereich von der Hauptstraße her ein die Nachbarschaft dominierender Gewerbebetrieb eingelagert ist. Im Norden schließt sich an diesen Bereich ein Mischgebiet an, welches durch den Bebauungsplan Nr. 265 "Im Ried" verbindlich geregelt ist. Aufgrund der vorgenommenen Nutzungsgliederung sind aus diesem Bereich keine das Wohnen störende Einwirkungen im angrenzenden Bereich dieses Bebauungsplanes zu erwarten.

Aufgrund des bereits oben erwähnten Holzverarbeitenden Betriebes wurde in den Entwurf des überarbeiteten Flächennutzungsplanes eine östlich an den Betrieb anschließende "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" aufgenommen, die auch teilweise in den Planbereich dieses Bebauungsplanes eingreift. Der weiter westlich anschließende Bereich bis zur Hauptstraße ist im Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche" mit Nutzungseinschränkungen dargestellt.

Die in dem genannten Bereich vorgenommenen planerischen Festlegungen wurden auf der Grundlage einer gutachtlichen Untersuchung bezüglich der Geräuschemissionen getroffen, welche im Jahre 1976 vom Techn. Überwachungsverein Hannover durchgeführt wurde. Für die kritischen Stellen im Bereich dieses Bebauungsplanes kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß diesen aufgrund der dort gemessenen äquivalenten Dauerschallpegel der Planungsrichtpegel von 55 dB(A) zuzuordnen ist. Somit ist die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung in diesem Bereich mit der Immissionssituation in Übereinstimmung zu bringen. Wenn der Flächennutzungsplan dennoch in dem Bereich westlich der Straße "Auf der Warte" die genannten Schutzmaßnahmen darstellt, so ist dieses einmal darauf zurückzuführen, daß die dort gelegenen Wohngrundstücke größtenteils unmittelbar an den dominierenden Betrieb angrenzen und insoweit stärkeren Beeinträchtigungen ausgesetzt sind und zum anderen eine betriebliche Entwicklung im Rahmen des Bestandsschutzes gewährleistet werden muß. Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse über die bestehende Immissionssituation kann jedoch zur Zeit nicht davon ausgegangen werden, daß hieraus eine Planungspflicht abzuleiten wäre, die zu einer Einbeziehung des westlich der Straße "Auf der Warte" gelegenen Bereichs in diesem Bebauungsplan führen müßte.

Die Präzisierung der im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Schutzmaßnahmen erfolgt innerhalb dieses Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den beiden betroffenen Grundstücken sowie durch die Festsetzung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung entspricht den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

Hinsichtlich der Grüngestaltung der Emsaue wird auf die Grünplanung zur Landesgartenschau 1988 verwiesen, die als Begleitplan zu diesem Bebauungsplan beschlossen wird.

Als landschaftspflegerisches Leitziel gilt hierbei, den naturnahen Charakter der Emsaue zu erhalten und vorhandene wertvolle Landschaftselemente wie z. B. ufernahe Baumbestände, in die Planung zu integrieren. Dazu gehört insbesondere auch der Verzicht auf großflächige Bodenaufschüttungen im unmittelbaren Niederungsbereich und die bevorzugte Verwendung bodenständiger Baum- und Straucharten.

Für die geplanten Gewässerausbaumaßnahmen sollen die Richtlinien für naturnahen Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern beachtet werden.

Es ist nach Abschluß der Landesgartenschau 1988 durch die zuständigen Stellen in Erwägung zu ziehen, ob Teilbereiche der Emsaue im Bereich dieses Bebauungsplanes dem Naturschutz vorbehalten bleiben.

Die Umgestaltung der Emsaue zwischen dem Rhedaer Tor und der Bundesautobahn 2 wurde in einem Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes behandelt. In diesem Verfahren wurden insbesondere auch die Belange des Gewässerschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt. Hierzu wird im einzelnen auf die entsprechenden Auflagen im Planfeststellungsbeschluß vom 15.07.1985 der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh verwiesen.

Soweit Teilflächen dieses Bebauungsplanes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ems liegen und nicht durch die wasserrechtliche Genehmigung erfaßt sind, bedürfen die dort geplanten Maßnahmen der hochwasserrechtlichen Einzelgenehmigung gemäß § 113 Landeswassergesetz.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen "Im Ried", "Auf der Warte" und "Nordring" erschlossen. Auf dem nördlichen Teilstück der Straße "Im Ried" wird die Straßenfunktion auf den Fußgänger- und Fahrradverkehr beschränkt. Die Emsaue wird durch ein separates Wegenetz für den Fußgängerverkehr erschlossen. Die hierfür erforderlichen Wegeflächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt. Durch den Bau einer Fußgängerbrücke über den Nordring hinweg wird eine kreuzungsfreie Verbindung zum Emsauenbereich südlich des Nordrings hergestellt. Die Planung der Brücke erfolgt in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt als Träger der Straßenbaulast für den Nordring.

3. Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an die zentralen Versorgungseinrichtungen (elektrischer Strom, Trink- und Löschwasser, Gas) angeschlossen. Die Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung wird durch diesen Bebauungsplan gewährleistet. In Bezug auf die Fußwege in der Emsaue ist die Oberflächenentwässerung durch Versickerung vorgesehen. Im übrigen erfolgt die Entwässerung durch das vorhandene städt. Kanalnetz.

Die vorhandene Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück hat eine Kapazität von ca. 60.000 EGW.

V. Kosten- und Zeitplan

Die nach diesem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden im Rahmen der Vorbereitung zur "Landesgartenschau 1988" durchgeführt. Zur Vorbereitung und Durchführung der Landesgartenschau wurde die "Landesgartenschau Rheda-Wiedenbrück 1988 GmbH" gegründet.

Nachfolgend werden die Investitionskosten für die Landesgartenschau im Teilbereich dieses Bebauungsplanes aufgeführt:

Grundstückskosten	630.000,00 DM
Wege-, Brücken-, Grünanlagenbau	2.104.000,00 DM
Geländebearbeitung	809.650,00 DM
Einfriedigungen	68.250,00 DM
Baunebenkosten	521.500,00 DM
Summe	4.133.400,00 DM
aufgerundet	4.135.000,00 DM
	=====

Die vorstehend aufgeführten Mittel werden durch die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück bereitgestellt.

VI. Bodenrecht

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

VII. Bisheriges Planverfahren

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 Vorentwurf dieses Bebauungsplanes gemäß den vom Rat der Stadt am 06.07.1977 beschlossenen Richtlinien in der Zeit vom 16.07.1984 bis einschließlich 31.07.1984 öffentlich aus.

In der Zeit vom 17.01.1985 bis einschließlich 01.02.1985 wurde eine weitere Bürgerbeteiligung entsprechend den genannten Richtlinien durchgeführt. Aus der Beteiligung der Bürger ergaben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

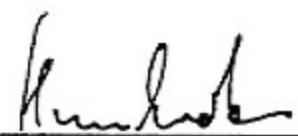
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.04.1983 und 04.04.1985 durchgeführt. Der Plan hat in der Zeit vom 23.10.1985 bis einschließlich 25.11.1985 öffentlich ausgelegen.

VIII. 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 § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17. FEB. 1986 beschlossen, vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 296 "Emsniederung" gem. § 9 Abs. 8 BBauG beizufügen.


Bürgermeister Stelmann


Ratsherr Hanhardt

Hat vorgelegen
Detmold den 19. JUNI 1986
Az.: 35.21.11-2071-4.62
Der Regierungspräsident
im Jahrgang 1



