

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 297 "Emssee" (Satzungsbegründung)

I. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Wiedenbrück, innerhalb der Emsniederung. Es umfaßt Grundstücke der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 7, in einer Größe von ca. 11,2 ha im Gebiet zwischen der Rektoratsstraße, dem Mühlenwall, Auf der Warte, Hans-Schmitz-Straße und dem Nordring.

Das Plangebiet stellt eine Zusammenführung unterschiedlicher Nutzungs- und Erscheinungsbereiche dar. Im Kernbereich befindet sich die Ems als Gewässer zweiter Ordnung mit den westlich anschließenden Auwiesen und Gärten. Für diesen Bereich liegen im Rahmen der geplanten Landesgartenschau detaillierte Bestandsangaben über die vorhandene Flora und Fauna sowie gewässerkundliche Angaben vor. Im Auenbereich unmittelbar südlich des Nordrings befindet sich der Sportplatz des Ratsgymnasiums. Letzteres füllt den Raum auf dem gegenüberliegenden Ufer bis zur Rektoratsstraße aus. Eine weitere Schule befindet sich im südwestlichen Abschnitt des Bebauungsplanes. Am östlichen Ufer der Ems besteht eine Wohnbebauung unterschiedlicher Struktur. Während im Bereich zwischen Ems und Rektoratsstraße eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorherrscht, befinden sich im Bereich zwischen Mühlenwall und Ems historische Wohngebäude mit Denkmalwert auf dem Grundriß der ehemaligen Stadtbefestigung. In diesem Bereich sind auch die Reste eines ehemaligen Pulverturms noch vorhanden.

Im Westen schließen sich an die Emsaue Einfamilienhäuser in lockerer Gruppierung an.

Mit Ausnahme eines Taxiunternehmens südlich des Ratsgymnasiums, an der Rektoratsstraße gelegen, sind keine störenden Nutzungen im Plangebiet vorhanden.

Alle genannten Nutzungsbereiche werden durch das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Ems tangiert.

Durch das Plangebiet werden öffentliche Straßen nur in geringem Maße erfaßt. Bei den betroffenen Straßen handelt es sich um die östlichen Abschnitte der Vielenbergstraße und der Paul-Schmitz-Straße.

II. Planungsziel

Mit diesem Plan soll die dauerhafte Nutzung der Emsaue und deren unmittelbarer 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 inzwischen abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem vom Rat der Stadt am 21.04.1975 beschlossenen Flächennutzungsplan ist der Auenbereich der Ems auf dem westlichen Ufer als Grünanlage unter Einschluß des Sportplatzes dargestellt. Die Grundstücke des Ratsgymnasiums und der Kettelerschule sowie die weiteren Flächen außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungslinie sind als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellungen nimmt der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan auf und stellt zusätzlich den geplanten Emssee als Wasserfläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus den genannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

IV. Planinhalt

1. Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für die im Plangebiet liegenden Grundstücke "öffentliche und private Grünflächen" und "Wasserflächen" in Form einer naturnah gestalteten Auenlandschaft sowie "Grundstücke für Gemeinbedarf" (Schulen) und "allgemeines Wohngebiet" vor. Darüber hinaus wird zur Errichtung eines See-Cafes am westlichen Rand des geplanten Emssees eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 9 BBauG festgesetzt. Diese Nutzungskonzeption ergibt sich aus den im "städtebaulichen Rahmenplan" für den Stadtkern Wiedenbrück aufgezeigten Grundzügen der Stadtentwicklung und stellt somit einen weiteren wichtigen Schritt zur Realisierung dieses städtebaulichen Rahmenplanes dar.

Innerhalb der "allgemeinen Wohngebiete" werden die überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich in Rücksicht auf die wasserrechtlichen Bindungen im Rahmen des planungsrechtlichen Bestandsschutzes festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die denkmalwerte Bausubstanz am Mühlenwal (Hausnummern 1, 3, 11, 13, Pulverturm u. Kriegerdenkmal an der Rektoratsstraße), wo die bestehenden Gebäude die Hochwasserlinie teilweise geringfügig überschreiten. Auf die nach dem städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene Ergänzungsbebauung kann nicht verzichtet werden. Eine Abwägung der in diesem Bereich kollidierenden Belange des Hochwasserschutzes, der Denkmalpflege und des städtebaulichen Raumgefüges hat stattgefunden. Dabei wurden die überbaubaren Grundstücksflächen bei Neuausweisungen bis auf ein vertretbares Maß unter Beachtung der gesetzlichen Überschwemmungslinie (innerhalb der Darstellungsgenauigkeit dieser Linie/Planungsgrundlage für das gesetzliche Überschwemmungsgebiet, Maßstab 1 : 25.000) zurückgenommen. Die neben dem Pulverturm vorgesehene Baumöglichkeit stellt in erster Linie eine Sichteinengung auf den südlichen Arm des geplanten Emssees dar. Diese stellt sich jedoch im Verhältnis zu der ohnehin bestehenden Sichtbeschneidung durch die vorhandene Bebauung nur als geringfügig dar und kann im Rahmen der planerischen Konzeption für dieses Gebiet als unbedeutend angesehen werden. Unmittelbare Auswirkungen auf die mögliche Entwicklung eines Feuchtbiotops sind nicht zu erwarten, da das Bauvorhaben jenseits der Ems liegt und auch im Zusammenhang mit anderen Störfaktoren (Verkehr auf dem Mühlenwall, Schulbetrieb Kettlerschule) gesehen werden muß.

Im Planbereich zwischen der Rektoratsstraße und der Ems wurde in der mittleren Zone eine Neuordnung der ungeordnet entstandenen Bebauung mit der Zielsetzung vorgenommen, eine hintere Bebauung auf den sehr tiefen Grundstücken zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang ist auch eine bauliche Neuordnung des Betriebsgrundstückes Humme geplant, die zu einer Verlagerung des Taxi-Betriebs führen soll. Hierbei wird jedoch von der Privatinitiative des Grundstückseigentümers ausgegangen, so daß eine finanzielle Auswirkung dieser Maßnahme auf den städtischen Haushalt nicht zu berücksichtigen ist. Die Nutzung des Grundstücks Humme war 1971/72 Gegenstand eines verwaltungsrechtlichen Streitverfahrens. Das Gericht hat seinerzeit diesen Bereich als "reines Wohngebiet" eingestuft und darauf hingewiesen, daß Änderungen des ausgeübten Betriebes, soweit sie vom Bestandsschutz nicht gedeckt werden, unzulässig sind. An dieser Nutzungssituation hat sich bis heute nichts wesentliches geändert.

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

Der im Bebauungsplan festgesetzte Sportplatz dient ausschließlich dem Schulsport.

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 zum Beispiel 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.

Die Ungestaltung 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 der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh vom 15.07.1985 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. Altlast

Die Vermutung einer Altablagerung (Nr. 4115 M 11) auf dem Gelände der Kettlerschule konnte bisher nicht bestätigt werden. Sowohl Bodenbohrungen und -Proben als auch Befragungen älterer Anwohner und Bewohner dieses Bereiches brachten keinen Hinweis auf die Existenz einer Altlast. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand kann davon ausgegangen werden, daß von einem "gefährdeten Bericht" nicht die Rede sein kann. Durch Text im Bebauungsplan wird auf die Möglichkeit einer Altablagerung in diesem Gebiet hingewiesen. Wenn sich konkrete Hinweise im Zuge von Erdarbeiten ergeben sollten, müssen die notwendigen Maßnahmen im Einzelfall untersucht und entschieden werden.

3. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen "Nordring", "Rektorsstraße", "Mühlenwall", "Paul-Schmitz-Straße", "Vielenbergstraße" und "Hans-Schmitz-Straße" erschlossen. Die Emsaue wird durch ein separates Wegenetz für den Fußgängerverkehr erschlossen. Die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt.

4. 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	880.000,00 DM
Wege-, Brücken-, Grünanlagenbau	1.965.500,00 DM
Geländebearbeitung	1.000.350,00 DM
Einfriedigungen	24.350,00 DM
Bauwerke und Erschließungen	495.000,00 DM
Spiel- und Sportanlagen	600.000,00 DM
Sonstige Außenanlagen	35.000,00 DM
Baunebenkosten	656.000,00 DM
	5.656.200,00 DM
aufgerundet	5.660.000,00 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 Bürgerbeteiligung 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.

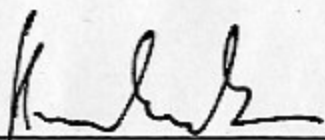
Der Plan hat in der Zeit vom 29.10.1985 bis einschließlich 25.11.1985 öffentlich ausgelegen.

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, dem Bebauungsplan Nr. 297 "Emssee" vorstehende Satzungs Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG beizufügen.


Bürgermeister *Heckmann*


Ratsherr *Hauke*

Hat vorgelesen
Detmold den 4. JULI 1986
Az.: 86.21.11 207 14.68

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



