

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 301 "Auf der Bitterhorst"

(Satzungsbegründung)

### I. Allgemeines

#### 1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand des Siedlungsbereichs Wiedenbrück. Es grenzt an die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung des Bereiches "Lohgerberstraße" an. Dieser Bereich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 "Am Westring" städtebaulich fixiert. Das Plangebiet ist unbebaut. Die Freiflächen werden teilweise als Ackerland, teilweise als Weideland landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird grob umgrenzt durch die westliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Westring" und eine rechtwinklig zur Straße "Auf der Bitterhorst" verlaufende Linie zum südwestlichen Eckpunkt dieses Plangebiets. Die westliche Begrenzung des Plangebiets verläuft ca. 50 m westlich der Straße "Auf der Bitterhorst".

Südlich des Plangebiets liegt im Abstand von ca. 200 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung liegt südwestlich des Plangebiets ebenfalls ca. 200 m entfernt.

Eine weitere Hofstelle befindet sich im Abstand von ca. 120 m nördlich der geplanten Wohnbebauung. Auf diesem Hof wird keine Intensivtierhaltung betrieben.

An der westlichen Seite der Straße "Auf der Bitterhorst" verläuft ein Entwässerungsgraben, der an der nördlichen Grenze des Plangebiets nach Westen in die Feldflur abknickt. Gehölze sind im Plangebiet nur in Form einer geschlossenen Pappelreihe an der nördlichen Seite des Twiehüser Weges und drei weiterer Pappeln an der westlichen Seite der Straße "Auf der Bitterhorst" vorhanden.

Das Gelände ist eben.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus die nördlich und südlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Die Einbeziehung der südlich an das Plangebiet liegenden Flächen in diesen Bebauungsplan ist aus Immissionschutzgründen nicht entsprechend der Darstellung des Flä-

chennutzungsplanes möglich. Die nördlich gelegenen Flächen können z. Z. aus Gründen des Bestandsschutzes für die dort gelegene landwirtschaftliche Hofstelle keiner Bebauung zugeführt werden.

Es ist beabsichtigt, die sich aus diesem Bebauungsplan ergebenden Konsequenzen bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für diesen nachzuvollziehen.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan schöpft einen Teil der am westlichen Siedlungsrand des Siedlungsschwerpunkts Wiedenbrück gegebenen Siedlungsflächenreserven zum Zwecke der Wohnbebauung aus. In Anlehnung an die vorhandene Wohnsiedlung soll kurzfristig kostengünstiges Bauland bereitgestellt werden. Siedlungsstrukturell wird hiermit eine Arrondierung und Vervollständigung der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie der Siedlungseinheit erreicht.

Die durch die Planung gewonnenen Bauflächen sollen darüber hinaus eine Teilentlastung des Wohnungsmarktes bewirken und werden dem Eigenheimbau zugeführt.

## II. Planinhalt

### 1. Nutzung

Im Plangebiet sind Bauflächen mit der Nutzungstypisierung "Allgemeines Wohngebiet" sowie die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich werdenden Ausgleichsflächen gemäß § 4 ff Landschaftsgesetz festgesetzt.

Die vorgesehenen Nutzungsziffern sind an den vorhandenen Wohngebäuden westlich des Plangebietes orientiert und tragen insbesondere nach Westen hin einem in der Gebäudehöhe ablesbaren Übergang in die Landschaft Rechnung. Dementsprechend sind an der südlichen Seite der Planstraße A Einzel- und Doppelhäuser als zwingend zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Im übrigen sind ausschließlich eingeschossige Gebäude vorgesehen.

Die Grundflächenzahlen sind in Abhängigkeit von den Geschößzahlen und Bauweisen differenziert festgesetzt. Sie sind so bemessen, daß insgesamt eine aufgelockerte Bebauung entsteht, wobei im Anschluß an die östlich des Plangebietes gelegenen Hausgärten, ausgehend von der teilweise bereits erfolgten Parzellierung, ein verstärkter Akzent auf die Auflockerung gesetzt ist.

Der bereits in der Höhenfestsetzung der Gebäude zum Ausdruck kommende Übergang in die Landschaft wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten an der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets ergänzt. Der Siedlungsbereich wird hierdurch mit einem 4,5 m breiten Gehölzstreifen aus heimischen Laubgehölzen vom Landschaftsraum abgegrenzt. Die genannten Pflanzgebote sind im Plan durch Pflanzschemata genauer bestimmt.

Im nördlichen und südöstlichen Abschnitt des Plangebiets sind Ausgleichsflächen gemäß § 4 ff Landschaftsgesetz als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in die Planfestsetzungen aufgenommen worden. Die Gestaltung dieser Flächen ist durch textliche Festsetzungen im Plan näher bestimmt. Diese Maßnahmen sind nach Maßgabe der unter Pkt. 5 vorgenommenen Aufgliederung Bestandteil des Erschließungsaufwandes.

Über die genannten grünordnerischen Maßnahmen hinaus sollen die Straßenräume mit Bäumen begrünt werden.

## 2. Denkmalschutz und Gestaltung

Schützenswerte Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 200 m liegt südlich des Plangebiets eine Ziegelei, der ein hoher kulturgeschichtlicher Wert zukommt. Die Anlagen dieser Ziegelei sind in die Denkmalliste der Stadt Rheda-Wiedenbrück eingetragen. Eine gewerbliche Nutzung der Ziegelei findet z. Z. nicht statt. Ihr Denkmalcharakter wird durch die Festsetzungen dieses Bauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist im Plan hingewiesen.

In den Plan wurden Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW aufgenommen. Diese beinhalten Festlegungen über Einfriedigungen, Vorgartenversiegelungen, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, überdachte Einstellplätze (Carports), die Höhenlage der Gebäude, die Drempelhöhe, die Dachausformung und die Fassaden- und Dachmaterialien.

Mit den genannten Festsetzungen soll erreicht werden, daß eine ablesbare städtebauliche Ordnung entsteht.

## 3. Verkehr

Für das Baugebiet bestehen drei Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene übergeordnete Straßennetz.

Die vorhandene Straße "Auf der Bitterhorst" dient der inneren Erschließung des Baugebiets und hat darüber hinaus die

Funktion, über die vorhandenen Anschlüsse an den Westring im Norden und an die klassifizierte Stromberger Straße (L 791) im Süden den Ziel- und Quellverkehr des Baugebiets an das übergeordnete Netz anzubinden. Der vorhandene Anschluß an die Stromberger Straße hat hierbei nachgeordnete Bedeutung, da der innerstädtische Verkehr eher die Anbindung nach Norden und Osten wegen geringerer Rückläufigkeit suchen wird. Dennoch kann wegen des auch weiterhin sicherzustellenden landwirtschaftlichen Verkehrs auf die Anbindung an die Stromberger Straße nicht verzichtet werden.

Der Verkehrsanschluß nach Osten hin erfolgt durch die vorgesehene Verlängerung der Lohgerberstraße bis an die Straße "Auf der Bitterhorst" über den vorhandenen Anschluß der Lohgerberstraße an den Westring. Das vorhandene Teilstück der Lohgerberstraße ist in dem vorhandenen Ausbauzustand für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

Die Straße "Auf der Bitterhorst" bedarf eines den zukünftigen Verkehrsanforderungen angepaßten Straßenausbaus. Ausbaustandard und Straßengestaltung werden im Rahmen der Straßenausbauplanung bestimmt. Der Bebauungsplan setzt lediglich die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen fest. Hierbei wird die vorhandene Straßenparzelle als ausreichendes Flächenangebot erkannt. Eine Entscheidung darüber, ob der an der westlichen Seite der Straße "Auf der Bitterhorst" vorhandene Graben verrohrt oder nur teilweise verrohrt wird, ist ebenfalls anläßlich der Straßenausbauplanung in Verbindung mit der Entwässerungsplanung herbeizuführen.

Die vorgesehenen Planstraßen erhalten einen dem Quartier angemessenen und ortsüblichen Ausbaustandard auf der Basis der EAE 85.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes soll an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser) angeschlossen werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch den geplanten Einbau von Hydranten sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das städt. Kanalnetz (Trennsystem).

Das auf Privatgrundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken verrieselt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Regenwasser dem öffentlichen Regenwassersammler zuzuleiten.

Es ist vorgesehen, in der Straße "Auf der Bitterhorst" einen Regenwasser-Staukanal zu bauen, der über das im Plangebiet anfallende Regenwasser hinaus zusätzliche Wassermengen aus dem oberhalb des Plangebiets liegenden Gelände aufnehmen

soll. Die Dimensionierung des Staukanals soll eine zusätzliche Belastung des Vorfluters "Wieksbach" vermeiden. Der geplante Vorflutkanal muß bis zur Einmündung "Auf der Bitterhorst/Westring" geführt werden und von diesem Knotenpunkt durch die Straße "In der Helle" bis zum Wieksbach neu gelegt werden. Die Regenwasserkanäle im Plangebiet werden an diesen Vorflutkanal angeschlossen.

Die Kanalverlegung wird mit hydraulischem Nachweis als Ergänzung des Generalentwässerungsplanes der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

### 5. Kosten- und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes verursacht voraussichtlich folgende Kosten (Stand: Februar 1992):

Straßenherstellung incl. Beleuchtung	1.070.000,-- DM
Schmutzwasserkanäle	300.000,-- DM
Regenwasserkanäle	650.000,-- DM
Gestaltung der im nördlichen Planbereich gelegenen Ausgleichsfläche (ca. 1.700 qm) als Ausgleich für die Inanspruchnahme durch öffentliche Verkehrsflächen (ca. 3.200 qm) (= anrechenbarer Erschließungs- aufwand)	7.200,-- DM
Gestaltung der im südlichen Planbereich gelegenen Ausgleichsfläche (= Reserve)	2.800,-- DM
Verkehrsbegleitgrün	<u>10.000,-- DM</u>
Gesamt	2.040.000,-- DM =====

Die erforderlichen Mittel sollen kurzfristig haushaltsplanmäßig bereitgestellt werden.

Die Investitionsmittel fließen zu einem Teil nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts in den städt. Haushalt zurück. Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Erhebung dieser Erschließungsbeiträge.

### 6. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Sollte die Realisierung dieses Bebauungsplanes solche Maßnahmen erfordern, wird dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage bilden.

### 7. Immissionsschutz

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen des Immissionsschutzes vorgesehen, da eine Notwendigkeit hierfür nicht gegeben ist.

### III. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Realisierung dieses Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 180 Baugesetzbuch kann deshalb verzichtet werden.

### IV. Bisheriges Planverfahren

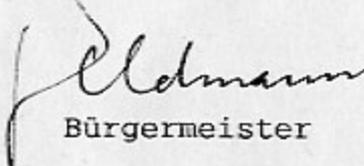
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.01.1992.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.1991 bis einschließlich 29.10.1991.

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat dem Bebauungsplanentwurf Nr. 301 "Auf der Bitterhorst" in seiner Sitzung am 06.07.1992 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Dem Offenlegungsentwurf wird diese Entwurfsbegründung beigefügt.

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 09.11.1992 abschließend beraten. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 301 "Auf der Bitterhorst" als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

  
Bürgermeister

  
Ratsherr



*Handwritten signature or initials*