

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 306 "Horstwiesenweg" im Stadtteil Wiedenbrück (Satzungsbegründung)

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch wird dem vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 24.04.1989 beschlossenen Bebauungsplan folgende Begründung beigelegt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsreiches Wiedenbrück. Es ist ca. 6,07 ha groß.

Das Plangebiet erstreckt sich auf überwiegend unbebaute Flächen im östlichen Winkel Ems/Eisenbahnlinie Wiedenbrück-Delbrück. Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich um Weideland und einen Auenbruchwald zwischen dem in West-Ost-Richtung verlaufenden "Horstwiesenweg" und der Ems sowie um Weide- und Gartenland nördlich des Horstwiesenweges. Etwa in der Mitte des Plangebietes befinden sich 3 ältere Wohngebäude in eingeschossiger offener Bauweise. Diese Häuser sind durch den "Horstwiesenweg" und einen davon abgehenden privaten Stichweg erschlossen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die kaum befahrene Eisenbahnstrecke Wiedenbrück-Delbrück und im Süden durch die Ems begrenzt. Im Osten schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an.

2. Planungsziel

Durch den Bebauungsplan "Horstwiesenweg" wird im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Siedlungsarrondierung preisgünstiges und günstig gelegenes Bauland verfügbar gemacht. Der überwiegende Teil der zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist in städt. Besitz.

Die Anbindung an wichtige Gemeingebrauchseinrichtungen ist gegeben. Das "Schulzentrum Burgweg" liegt in ca. 600 m Entfernung, das Hallenbad liegt in ca. 500 m Entfernung, das Naherholungsgebiet "Stadtholz" ist ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1.000 m. Alle genannten Zielpunkte sind über Fuß- und Radwege gut zu erreichen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den Planbereich Wohnbaufläche und Grün- bzw. Waldfläche dar. Die dargestellten Flächen werden in ihrer Abgrenzung zum Außenbereich und inhaltlich eingehalten.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind in der Umgebung des Plangebietes keine das Wohnen störenden Nutzungen vorgesehen.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung

Der Bebauungsplan sieht als bauliche Nutzung ausschließlich "Allgemeines Wohngebiet" vor. Die vorhandenen Weide- und Waldflächen südlich des "Horstwiesenweges" werden als "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. als "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt. Die Größe der zur Bebauung vorgesehenen Fläche beträgt ca. 2,59 ha.

Die vorgesehene Wohnnutzung fügt sich an die vorhandenen Ansätze baulicher Nutzung an. Dieses gilt sowohl für die Ausnutzung der Grundstücke, die hinter den Höchstziffern der Baunutzungsverordnung zurückbleibt, wie für die offene Bauweise und die vorgesehene eingeschossige Bebauung. Das Nutzungskonzept paßt sich damit auch dem Erfordernis einer in die Landschaft eingebetteten Siedlungsweise an.

An der nördlichen Seite des geplanten Siedlungsbereiches wurde entlang der Eisenbahnlinie eine Staub- und Sicht-Schutzbepflanzung festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke, insbesondere am östlichen Siedlungsrand, wurde verzichtet, da die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ortsüblich ist und für eine bestimmte Gestaltung kein öffentliches Erfordernis besteht.

Auf eine gezielte Abgrenzung des Siedlungsbereichs zum Außenbereich nach Osten hin wurde verzichtet, da entsprechend den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes eine langfristige Siedlungserweiterung in dieser Richtung erfolgen soll.

4.2 Denkmalschutz und Gestaltung

Schützenswerte Baudenkmale sind weder im Plangebiet selber noch in der näheren Umgebung bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird im Plan hingewiesen.

Da es sich bei der geplanten Siedlungserweiterung um einen bauhistorisch nicht vorgeprägten Bereich handelt, wurde auf die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen in den Bebauungsplan weitgehend verzichtet. Es wurden lediglich die Dachneigungen auf 30° - 38° festgelegt. Diese Festsetzung soll die Einfügung der Siedlung in die Landschaft durch möglichst flache Baukörper unterstützen.

4.3 Verkehr

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die von Westen nach Osten verlaufende Straße "Horstwiesenweg". Diese Straße verfügt zur Zeit lediglich über eine bituminöse Fahrbahn und bedarf zur Durchführung des Bebauungsplanes des Ausbaus. Die hierzu benötigten Flächen sind durch die vorhandene Straßenparzelle gesichert.

Die innere Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt über eine Erschließungsschleife, die an zwei Einmündungspunkten an den "Horstwiesenweg" angebunden ist. Der Ausbau dieser Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen.

Die für den Straßenausbau benötigten Grundstücksflächen werden durch diesen Bebauungsplan verbindlich gesichert.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist an die zentralen Versorgungseinrichtungen (elektrischer Strom, Trink- und Löschwasserversorgung) angeschlossen. Zur Versorgung der geplanten Neubebauung werden die vorhandenen Leitungen im notwendigen Umfang ergänzt. Für die Erweiterung des elektrischen Leitungsnetzes wurde der Standort für eine Transformatorenstation als "Fläche für Versorgungsanlagen" gesichert.

Die Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Kanalnetz der Stadt (Trennsystem). Die vorhandene Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück hat eine Kapazität von ca. 60.000 EGW.

5. Kosten- und Zeitplan

Mit der Durchführung dieses Planes werden der Stadt Rheda-Wiedenbrück folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

1. Bau des Schmutzwasserkanals	150.000 DM
2. Bau des Regenwasserkanals einschl. Baustraße	265.000 DM
3. Grunderwerb	62.000 DM
4. Straßenherstellung	175.000 DM
5. Straßenbeleuchtung	30.000 DM
6. Ausbau Horstwiesenweg	250.000 DM
Gesamtkosten	932.000 DM

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen. Die Ausführung der Ausbaumaßnahmen erfolgt im Rahmen der üblichen Kanal- und Straßenbauprogramme der nächsten Jahre.

6. Hoheitliche Maßnahmen

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Enteignungen notwendig werden, bietet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

7. Bisheriges Planverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.07.1987 durchgeführt. In der Zeit vom 17.11.1987 bis einschließlich 30.11.1987 erfolgte die vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form der Planauslegung.

Mit Schreiben vom 03.02.1988 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange nochmals um Stellungnahme gebeten. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten alle Bedenken und Anregungen berücksichtigt werden. Auf dieser Grundlage erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.11.1988 bis einschl. 05.12.1988. Es gingen Bedenken und Anregungen von einem Träger öffentlicher Belange und von einem Grundstückseigentümer ein.

Die Anregung des Trägers öffentlicher Belange bezogen sich auf das Sichtdreieck am Bahnübergang; die Maße wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Bedenken des privaten Grundstückseigentümers konnten keine Berücksichtigung finden.

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 § 180 Baugesetzbuch kann deshalb verzichtet werden.

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diese Begründung als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 306 "Horstwiesenweg" in seiner Sitzung am 24.04.1989 beschlossen.

Hat vorgelesen
Detmold den 18. 8. 89
36.21.11-3074 N. 25
Bürgermeister
Der Vorsitzende
Der Vorsitzende
Ratsherr

