

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 312 "Knippelingstraße" im Ortsteil Wiedenbrück, der Stadt Rheda-Wiedenbrück

1. Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt Wiedenbrück am Siedlungsrandbereich Westring/Lüternweg. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 800 m.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Norden	: durch den Westring
im Osten	: durch den Lüternweg
im Süden	: durch die Knippelingstraße
im Westen	: durch den Walrawenweg

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Das bauliche Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine offene 1 bis 2-geschossige Bebauung, die innerhalb des Plangebietes am Westring, am Lüternweg sowie an der Knippelingstraße als Straßenrandbebauung bereits realisiert ist. Für die bestehende Plangebietsbebauung ist hinsichtlich der Höhenentwicklung und der äußeren Gestaltung aufgrund verschiedener Bauzeiträume und fehlender Gestaltungsfestsetzungen ein eher uneinheitliches städtebauliches Bild zu vermerken.

Die große Freifläche im Rücken der Randbebauung, bisher Weideland, soll im Zuge dieser Planung einer der dem Charakter der Umgebung angepaßten Bebauung zugeführt werden.

Die zu verplanenden Flächen befinden sich ausnahmslos in privatem Besitz.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund eines Antrages beschloß der Bau- und Planungsausschuß der Stadt am 13.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 "Knippelingstraße".

Bedingt durch verschiedene Umstände wurde das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt. Ein entscheidender Grund war insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft einer Altlast auf der Westseite des Walrawenweges.

Hinsichtlich der Auswirkungen dieser Alttablagerungen sind mittlerweile detaillierte Untersuchungen vorgenommen worden. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen die weitgehende Unbedenklichkeit einer baulichen Nutzung des

Plangebietes auf, sodaß die Fortführung des Planverfahrens nun möglich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Planungsabsichten den interessierten Bürgern am 21.01.93 in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind soweit möglich in die Planung eingeflossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03. 02. 1993 um Ihre Stellungnahme bis zum 17. 03. 1993 gebeten.

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Beteiligung wurde die Planung überarbeitet.

Die Offenlegung des Planes, einschließlich der Begründung erfolgte sodann in der Zeit vom 09. 08. 1993 bis 10. 09. 1993.

Nach der Beratung und Abwägung der Anregungen und Bedenken die im Rahmen der Offenlegung sowohl von Bürgern als auch von einem Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück den Bebauungsplan Nr. 312 "Knippelingstraße" einschließlich der gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

2. Planungsziele

2.1 Bebauung

Die Vorgaben des bereits bebauten Bereiches führen zu einer Ausweisung als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet). Die vorgesehene Wohnbebauung ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Für die 50m tiefen Grundstücke am Westring wird durch die Darstellung einer hinteren überbaubaren Fläche eine weitere Baumöglichkeit eröffnet.

Um für das neugeplante Wohnquartier eine harmonische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird die 2-Geschossigkeit mit einer Firsthöhenbegrenzung festgesetzt. Die weiteren gestalterischen Festsetzungen wie: Dachform, Farbgebung, Gauben, Drempel, Einfriedigungen, dienen dem gleichen Zweck.

Alle neu geplanten Gebäude sind nach Süden bis Westen ausgerichtet, sodaß eine optimale Besonnung der Garten- bzw. Wohnseiten erfolgt.

Ziel dieser Planung ist es, für diesen neuen Wohnbereich durch die vorgesehene Gruppierung und die vorgenannten Gestaltungsfestsetzungen ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen.

2.2 Erschließung

Haupterschließungsträger des Plangebietes sind die bereits vorhandenen und ausgebauten Planbegrenzungsstraßen Westring, Lüternweg und Knippelingstraße.

Der nordöstlich gelegene Kreuzungspunkt Westring/Südring mit dem Lüternweg ist bereits stark belastet.

Um den zukünftigen Ziel- und Quellverkehr des neuen Quartiers nicht ausschließlich über den Lüternweg und damit über diesen Kreuzungspunkt abzuwickeln, ist das innere Erschließungssystem gedrittelt. Neben der Anbindung einer 2-ästigen Stichstraße an den Lüternweg und einer Erschließung von der Knippelingstraße aus ist ein weiterer Stichstraßenanschluß über einen Teil des Walrawenweges direkt an den Westring vorgesehen. Mit diesem Erschließungssystem soll eine möglichst gerechte Verteilung des zu erwartenden Verkehrs erreicht werden.

Die neuen Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt, niveaugleich ausgebaut.

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches nach einer entsprechenden Ausbauplanung anzulegen. Die objektbezogenen notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Durch die mögliche Bebauungsdichte ist es u. U. sinnvoll, Garagen auch in Gebäude zu integrieren. Die 3 Erschließungsbereiche sind untereinander durch Fußwege auch über den Spielplatz verknüpft.

2.3 Grünflächen

Im unbebauten Plangebiet gibt es aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine Baum- oder Strauchbestände.

Für die neuen verkehrsberuhigten Stichstraßen ist das Gestaltungsgrün mit heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen.

Zwischen der östlichen und der westlichen Stichstraße ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die als Kinderspielfeld und Kommunikationsbereich des Quartiers multifunktionale Aufgaben erfüllen soll.

Durch die vorgesehene Einzel- oder Doppelhausbebauung ist eine starke private Durchgrünung des Wohngebietes zu erwarten.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die außerhalb des Plangebietes westlich des Walrawenweges liegende Altlast wurden Bodenluftmessungen auf der Altablagerungsfläche durchgeführt.

Nach der Auswertung dieser Messungen wurde durch weitere Untersuchungen durch das STAWA Minden am 12.08.1992 abgeklärt, inwieweit die Gasemission in das geplante Baugebiet hineinreicht.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Messungen ist eine 10m breite Schutzzone östlich des Walrawenweges im Plan festgesetzt.

Innerhalb dieser Schutzfläche sind Nebenanlagen sowie Bodenversiegelungen jeder Art unzulässig. Damit wird sichergestellt, das eventuelle Ausgasungen nicht behindert werden.

Darüberhinaus ist zu beachten, daß bei Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder verdächtige Bodenverfärbungen entdeckt werden können. Ist dies der Fall, so ist umgehend das Umweltamt des Kreises Gütersloh zu benachrichtigen.

Es ist nicht auszuschließen, daß durch einen nordwestlich außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb Geruchsimmissionen auftreten können. Der geringste Abstand zur zukünftigen Bebauung beträgt ca. 130 m.

In die zukünftigen Grundstückskaufverträge werden daher entsprechende Hinweise aufgenommen.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diese Planung nicht berührt. Ein Hinweis zur Behandlung von Bodenfunden ist im Plan eingetragen.

5. Versorgungseinrichtungen

5.1 Wasser

Für den bereits bebauten Bereich des Plangebietes, sowie für den gesamten Siedlungsraum, ist ein öffentliches Wasserversorgungsnetz vorhanden.

Das Leitungsnetz ist bei Realisierung der Planung weiter auszubauen und zu vervollständigen.

Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung ist aufgrund der Altlastnähe zwingend erforderlich.

Für das neue Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 cbm/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

5.2 Abwasser

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren. Das vorhandene Kanalsystem ist entsprechend der Planung auszubauen. Der Anschluß an die zentrale Kläranlage ist zwingend erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser wird schadlos der Vorflut zugeleitet. Die Erlaubnis der Einleitung nach §7 WHG wird durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück rechtzeitig beantragt.

Da die örtlichen Bodenverhältnisse ein Versickern des Oberflächenwassers nicht zulassen und die bisherige Situation zur Ableitung, insbesondere bei plötzlich auftretenden starken Regenfällen, unbefriedigend ist, soll durch die Anlegung von Zisternen eine Entlastung erreicht werden.

Eine diesbezügliche Festsetzung ist im Plan enthalten.

5.3 Strom

Die Neuplanung erfordert eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Eine Trafostation ist im Plangebiet am Lüternweg bereits vorhanden.

5.4 Erdgas

Für eine Erdgasversorgung des neu geplanten Wohngebietes ist ein entsprechendes Leitungsnetz zu konzipieren.

6. Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist es, eine maßvolle Verdichtung des südwestlichen Siedlungsrandes Wiedenbrück zu erreichen. Die bereits vorhandene infrastrukturelle Ausstattung des Siedlungsraumes führt zu günstigen Realisierungsvorgaben. Negative Auswirkungen für das vorhandene Wohnumfeld sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Herstellung der neuen Erschließungsanlagen bedeutet ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Hierfür ist als Ausgleich eine Fläche von 0,27 ha zur Verfügung zu stellen und ökologisch aufzuwerten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Planung bildet die Grundlage für eine städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist zu erwarten, dass eine Realisierung der Bebauung nach Rechtskraft des Planes kurzfristig erfolgt.

Der Ausbau der neuen Erschließungsanlagen erfolgt gleichzeitig.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 08. 11. 1993 für das Bebauungsplangebiet Nr. 312 "Knippelingstraße" die "Anordnung einer Umlegung" beschlossen.

Sie ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Durchführung des Verfahrens obliegt dem Umlegungsausschuß der Stadt.

9. Kostenschätzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert für folgende Maßnahmen einen voraussichtlichen Aufwand in Höhe von:

1. Grunderwerbskosten	z. Zt. wegen Umlegung nicht zu bestimmen
2. Herstellungskosten	
2.1 Regenwasserkanal	ca. 240.000,-- DM
2.2 Schmutzwasserkanal	ca. 240.000,-- DM
2.3 Baustraßen	ca. 170.000,-- DM
2.4 Straßenausbau incl. Begrünung	ca. 500.000,-- DM
2.5 Kompensation Verkehrsfläche	ca. 40.000,-- DM

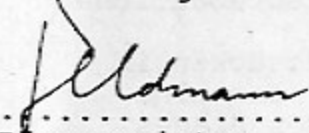
Gesamt ca. 1.190.000,-- DM

Die haushaltsmäßige Bereitstellung der erforderlichen Mittel soll zu gegebener Zeit erfolgen.

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen.

Rheda-Wiedenbrück, den

Im Auftrag des Rates der Stadt


Bürgermeister


Ratsmitglied

Hat vorgelesen

Detmold, der 7. MRZ. 94

85.21.13-20x EW, 5

Der Regierungsräsident
im Auftrag



