

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 315 "Westernströer" (Satzungsbegründung)

I. Allgemeines

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand des Siedlungsbereichs Wiedenbrück. Es grenzt an die vorhandene lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung im isoliert zu sehenden Wohnbereich Südring/Burgweg an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,8 ha. Es ist überwiegend unbebaut. Die Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil dieser Flächen liegt als Weideland im Auenbereich der Ems.

Das Plangebiet wird grob umgrenzt durch die Eisenbahnstrecke Wiedenbrück - Rietberg im Nordwesten, die Ems im Nordosten, den Eusternbach und das anschließende "Stadtholz" im Südosten sowie die Volmarstraße und deren Verlängerung im Südwesten.

Im südwestlichen Winkel des Plangebietes besteht eine landwirtschaftliche Hühnerbrüterei und ein Getränkegroßhandel. Diese Betriebe sind über die Volmarstraße und den Südring an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Etwa in der Mitte des zur Besiedlung vorgesehenen Bereichs steht darüber hinaus ein landwirtschaftlicher Resthof, zu dem die umliegenden Ackerflächen gehören.

Das Gelände ist für die örtlichen Verhältnisse leicht bewegt. Insbesondere der Überschwemmungsbereich der Ems setzt sich durch eine Bruchkante deutlich vom Ackerland ab.

Die natürliche Vegetation ist im Plangebiet nur spärlich ausgebildet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt nur für den Bereich der beiden vorhandenen Betriebe Wohnbaufläche dar. Die übrigen Flächen sind als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Grünfläche (Überschwemmungsbereich)" dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung der Besiedlung steht den genannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung wird im Parallelverfahren als 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die beabsichtigten Darstellungen des Flächen-

nutzungsplanes entwickeln sich aus den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes "Teilabschnitt Bielefeld - Gütersloh 1984", der für den Planbereich bis zur Überschwemmungslinie der Ems Wohnsiedlungsbereich vorsieht.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan schöpft die durch den Gebietsentwicklungsplan gegebenen Reserven der Siedlungsentwicklung im Siedlungsbereich "Burgweg" aus. Damit wird eine weitgehende Arrondierung des südöstlichen Siedlungsbereichs Wiedenbrücks erreicht.

Die durch die Planung gewonnenen Bauflächen sollen eine Teilentlastung des Wohnungsmarktes bewirken und werden dem Eigenheimbau zugeführt. Gleichzeitig sollen durch die Überplanung des vorhandenen Getränkegroßhandels die Verkehrs- und Immissionsbelastungen im Bereich zwischen Burgweg und Volmarstraße verbessert werden.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Im Plangebiet sind Baugebiete mit der Nutzungstypisierung "Allgemeines Wohngebiet" sowie öffentliche Grünflächen in den Uferzonen von Ems und Eusternbach festgesetzt.

Die Baugebietsfestsetzungen reichen bis an die gesetzliche Überschwemmungslinie, die weitgehend mit der tatsächlichen Überschwemmungslinie (Geländebruchkante) identisch ist, heran. Die baulichen Nutzungen sind hinsichtlich der Bauweise und der Grundflächenzahl räumlich differenziert festgesetzt. Die Höhe der Gebäude ist auf ein Geschöß begrenzt. Es sind grundsätzlich vier Zonen unterschiedlicher Nutzung festgesetzt. In einem Randbereich nördlich der Volmarstraße (Planstraße) wird die durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 292 "Am Stadtholz" vorgegebene Struktur fortgesetzt. Hier ist eine GRZ von 0,3 und offene Bauweise vorgesehen. In dem nordöstlichen daran anschließenden Grundstücksstreifen sowie an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine adäquate Grundstücksnutzung zugelassen. Dort ist die Grundflächenzahl in Abhängigkeit von den sich ergebenden Grundstückstiefen bis zu 0,3 bzw. 0,35 zugelassen. In dieser Zone sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb des inneren Erschließungsringes gruppiert sich eine etwas lockere Einzel- und Doppelhausbebauung in eingeschossiger Höhe um den vorhandenen Resthof herum. Vom Resthof selber wird nur das Wohngebäude in seinen Bestandsgrenzen aufgenommen. Diesem Gebäude zugeordnet ist eine weitere überbaubare Fläche für ein Einzelgebäude. Die Nutzungsdichte im Bereich des Resthofs ist mit 0,2 gegenüber der

umgebenden Einzel- und Doppelhausbebauung mit 0,25 noch etwas weiter verringert. Im südöstlichen Planabschnitt ist im Übergang zur Landschaft eine weitere Reduzierung der Grundstücksausnutzung vorgesehen. Hier ist eine GRZ von 0,2 bei eingeschossiger Einzelhausbauweise festgesetzt.

Die beschriebenen Differenzierungen in den Festsetzungen folgen dem Leitgedanken, den Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen geringzuhalten, um bei gleichzeitig geringer Höhenentwicklung der Gebäude ein Einfügen der Siedlung in den umgebenden Landschaftsraum zu ermöglichen. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung sind entlang der Grenzen zum neu bestimmten Landschaftsraum sowohl auf den privaten Grundstücken wie auch auf den öffentlichen Grünflächen der Emsaue und des Eusternbaches Pflanzgebote festgesetzt worden. Der Siedlungsbereich wird hierdurch mit einem insgesamt 9 m breiten (3 m privat und 6 m öffentlich) Gehölzstreifen aus heimischen Laubgehölzen von der Emsaue abgegrenzt. Im Bereich des Eusternbaches ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für eine naturnahe Ufergestaltung vorgesehen. Dieser Uferstreifen wird auf den Privatgrundstücken durch einen 3 m breiten Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen ergänzt.

Die genannten Pflanzgebote sind im Plan durch Pflanzschemata genauer bestimmt. Der Auenbereich der Ems soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Mahd der Flächen soll höchstens zweimal jährlich erfolgen. Lediglich der südöstliche Teil der Aue soll durch eine Fußwegverbindung von den Planstraßen B und D zum "Stadtholz" durchzogen werden.

Die im Auenbereich der Ems und des Eusternbachs vorgesehenen Maßnahmen erstrecken sich auf einer Fläche von 2,6 ha. Hiermit kann der durch die Errichtung der Erschließungsstraßen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung) im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden (= Kompensation). Da die zu kompensierende Verkehrsfläche nur ca. 0,7 ha groß ist, bleibt ein Kompensationsflächenpotential von ca. 1,9 ha für andere Ausgleichspflichten - und zwar solche, die sich nicht im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ergeben - zur Verfügung.

Der gesamte im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich liegt in den Überschwemmungsgebieten der Ems und des Eusternbaches. Die innerhalb der Überschwemmungsgebiete vorgesehenen Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) dürfen keine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses bewirken. Wundgerissene Grünflächen müssen umgehend begrünt werden. Maßnahmen in diesen Bereichen können im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 113 LWG bzw. § 99 LWG durch den Kreis Gütersloh genehmigt werden.

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

Im Übergangsbereich vom Siedlungsbereich zur Emsaue ist ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie "Spielbereich B" fest-

gesetzt. Der Spielplatz ist aufgrund der separierten Lage des Siedlungsgebietes "Burgweg" im Stadtgefüge zur Versorgung dieses Bereichs erforderlich.

Die im südwestlichen Winkel des Plangebiets bestehende "Hühnerbrüterei" ist als "Allgemeines Wohngebiet" überplant. Bisher ausgeübte gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzungen des Betriebes sind durch die Abgabe einer Baulasterklärung seitens des Betreibers öffentlich-rechtlich so weit beschränkt, daß eine nachbarschaftliche Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnnutzung und den Restnutzungen des Grundstücks (Wohnen und Büronutzung) gegeben ist. Dieses betrifft insbesondere die im Plan berücksichtigte Erweiterung des Baubestandes im Bereich der Hofanlage. Diese bereits im Rahmen des Bestandsschutzes baurechtlich genehmigte Ausweitung der Wohnnutzung ist erst dann realisierbar, wenn die störende Nutzung der angrenzenden Hallen durch die Getränkegroßhandlung aufgegeben ist.

2. Denkmalschutz und Gestaltung

Schützenswerte Baudenkmale sind weder im Plangebiet selbst noch in der näheren Umgebung bekannt. 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 Drenpelhöhe, die Dachausformung und die Fassaden- und Dachmaterialien.

Durch diese Festsetzungen soll über die äußere Geschlossenheit der Siedlung hinaus die innere Harmonie gefördert werden.

3. Verkehr

Das Baugebiet wird über zwei Anbindungen an das vorhandene übergeordnete innerstädtische Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung ist in einen Erschließungsring mit Anbindung an den westlichen Abschnitt der Volmarstraße und in eine den östlichen Planabschnitt erschließende Stichstraße mit Anbindung an den Burgweg gegliedert. Diese Erschließungsabschnitte sind durch eine kurze, im Ausbaustandard reduzierte Straße als "Überlauf" miteinander verbunden.

Zusätzlich wird eine Verkehrsfläche für einen möglichen späteren Anschluß des Baugebietes an eine neu konzipierte Ringstraße, welche das Plangebiet tangieren soll, durch diesen Plan gesichert. Nach den Empfehlungen des Verkehrsrahmenplanes 1990 der Stadt Rheda-Wiedenbrück soll diese Ringstraße durch Netzschluß zwischen dem Südring und dem Ostring - par-

allel an der südöstlichen Seite der vorhandenen Bahntrasse oder auf der bisherigen Bahntrasse geführt - eine Teilentlastung der Straßen im historischen Stadtkern Wiedenbrück bewirken. Der Verkehrsrahmenplan weist einen Entlastungseffekt für die Wasserstraße von 3.700 Kfz/16 Std. nach und kommt auf dieser Grundlage zu einer Verkehrsbelastung von 4.900 Kfz/16 Std. auf dem neu konzipierten Teilstück des Verkehrsrings.

Die beschriebene Verkehrsplanung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan, da die nordwestliche Plangebietsgrenze unter Aussparung einer möglichen Straßen-trasse und möglicherweise erforderlicher Lärmschutzeinrichtungen festgelegt wurde. Zur Abklärung, ob diese Vorsorge für den Schutz der im Plangebiet später wohnenden Menschen vor Straßenlärm hinreichend möglich ist, wurde eine Grob-abschätzung der Verkehrsgeräuschbelastung auf der Grundlage der DIN 18005 vorgenommen. Hiernach ist davon auszugehen, daß ein Tagwert von 48 dB(A) erreicht wird. Eine Ausschöpfung der zulässigen Planungsrichtpegel - tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) - ist demnach nicht zu erwarten.

Die für den Schallschutz getroffenen Vorkehrungen des Bebauungsplanes beinhalten somit ausreichenden Spielraum zur weiteren Optimierung des Immissionsschutzes (Staub, Geruch, Abgase, Schall) für das Baugebiet.

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.

Zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung ist im Randbereich des geplanten Kinderspielplatzes eine Versorgungsfläche für eine Umspannstation festgesetzt.

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

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

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser muß teilweise über einen neuen Sammler zur Ems geleitet werden. Hierfür muß noch eine Einleitungsgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Die Kanalverlegung wird mit hydraulischem Nachweis als Ergänzung des Generalentwässerungsplanes dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft zur Genehmigung vorgelegt.

5. Kosten- und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten (Stand Oktober 1991):

Straßenherstellung inkl. Beleuchtung	750 000,-- DM
Schmutzwasserkanal	300 000,-- DM
Regenwasserkanal	200 000,-- DM
Herstellung Kinderspielplatz	100 000,-- DM
Herstellung der öffentl. Grünflächen einschl. Straßenbegleitgrün	<u>100 000,-- DM</u>
Gesamt	1 450 000,-- 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, soll dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage bilden.

7. Immissionsschutz

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen des Immissionsschutzes vorgesehen. Entstehende Konflikte sind durch Überplanungen (Hühnerbrüterei, Getränkegroßhandlung) und durch öffentlich-rechtliche Erklärungen geregelt (siehe Ausführungen unter Punkt "Nutzung").

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

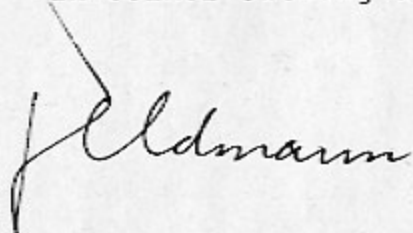
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.10.1991.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.09.1991 bis einschl. 14.10.1991.

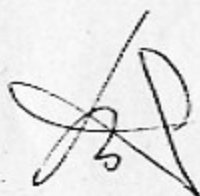
Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat dem Bebauungsplan-entwurf Nr. 315 "Westernströer" in seiner Sitzung am 16.12.1991 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Die Offenlegung erfolgte vom 14.01.1992 bis einschließlich 17.02.1992. Aufgrund einiger stattgegebener Bedenken und Anregungen wurde mit Schreiben vom 02.07.1992 eine erneute beschränkte Beteiligung gemäß §§ 3 (3) 2 und 13 (1) BauGB durchgeführt.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung als Satzungsbe-gründung beigelegt. Den Satzungsbeschuß hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 28.09.1992 gefaßt.



Bürgermeister



Ratsherr

Hier vorgelesen

Dem Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Am 28.09.1992

