

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 320 - "St.-Vinzenz-Straße" im Ortsteil Wiedenbrück

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand Wiedenbrück und ist ca. 4.0 ha groß. Es wird wie folgt begrenzt:

im Westen: durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 306 "Horstwiesenweg"

im Norden: durch die südliche Flurstücksgrenze der ehemaligen Eisenbahnlinie Wiedenbrück - Rietberg

im Osten : durch die östliche Flurstücksgrenze der St.-Vinzenz-Straße

im Süden : durch die südliche Flurstücksgrenze des Horstwiesenweges

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Arrondierung des östlichen Siedlungsbereiches Wiedenbrück. Hierbei bildet die westlich und nördlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung die Nutzungsvorgaben für die Planung. Ziel der Planung ist es, ein weiteres in sich geschlossenes Wohnquartier zu entwickeln und damit eine Entlastung auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt zu bewirken.

3. Bestand

Im Plangebiet ist bis auf die Gebäude eines Resthofes keine bauliche Substanz vorhanden. Die unbebauten Flächen werden ausschließlich als Gartenland und Acker genutzt. Eine kleine Teilfläche im Westen des Plangebiets ist z. Z. brachliegend.

Östlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Resthof, auf dem keine Intensivtierhaltung stattfindet und der in seinem Emissionsverhalten als unproblematisch einzustufen ist.

An der östlichen Seite der St.-Vinzenz-Straße ist ein offener Graben als Straßenseitengraben vorhanden. Im Uferbereich des Grabens stehen Birken. Darüber hinaus ist im Plangebiet kein Aufwuchs vorhanden. Die Höhenverhältnisse im Plangebiet sind als eben zu kennzeichnen mit einer Gefälleneigung von Nord nach Süd. Erkenntnisse über mögliche Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt das vom Bebauungsplan Nr. 320 "St.-Vinzenz-Straße" umschlossene Gebiet insgesamt als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Diese Darstellung wird im Parallelverfahren durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes den hier dargelegten veränderten Zielvorstellungen angepaßt.

5. Landschafts- und Gewässerschutz

Der Planbereich wird durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Gütersloh nicht berührt. Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der im Plangebiet vorhandene offene Graben wird durch die erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen im Siedlungsbereich nicht berührt.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzung

Für die im Plangebiet gebildeten Quartiere wird gem. § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist überwiegend durch Eingeschossigkeit bestimmt. In eng begrenzten zentralen Teilbereichen ist in Abhängigkeit von der Bauweise die Zweigeschossigkeit vorgesehen.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser möglich. In geringem Umfang sind Reihenhäuser in zweigeschossiger Ausführung festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen variieren zwischen 0.3 und 0.4. In Abhängigkeit von der jeweils festgesetzten Bauweise orientieren sie sich an dem Ziel geringstmöglicher Bodenversiegelung. Darüber hinaus gewährleisten sie ein der peripheren Lage des Baugebietes adäquates Maß an Dichte.

Alle geplanten Gebäude können nach Süden bis Westen ausgerichtet werden, so daß eine gute Besonnung möglich wird.

6.2 Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung sind auf ein Mindestmaß beschränkt. Leitgedanke für die getroffenen Festsetzungen ist die Erhaltung eines landschaftstypischen Siedlungsgebietes. Hierbei stehen die Farbgebung der Fassaden, die Dachgestalt und die Eingliederung in das Umfeld im Vordergrund.

Bei der Materialwahl sollen die Möglichkeiten des traditionellen und des modernen Bauens wie auch die des biologischen Bauens erhalten bleiben. Landschaftsfremde traditionelle Stile (z. B. Schwarzwaldhaus, norddeutsche Bauernkate) sollen nicht zugelassen werden.

Bei mehreren aneinander gebauten Baukörpern sollen die Materialien und Farben aufeinander abgestimmt werden. Hierbei ist die Grundfarbe einheitlich zu wählen.

6.3 Grünflächen und Grünelemente

Der entlang der St.-Vinzenz-Straße vorhandene Birkenbestand ist als "zu erhaltender Baumbestand" festgesetzt. Darüber hinaus wird das Baugebiet durch eine von Nord nach Süd verlaufende Grünzone gegliedert. Diese Grünzone hat die besondere Zweckbestimmung, den Bestand des an die Laichgewässer südlich des Horstwiesenweges gebundenen Krötenvorkommens zu sichern. Die Gestaltung der Grünflächen ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen.

In Verbindung und Ergänzung zu dem genannten Grünzug ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Der Versorgungsbereich des Spielplatzes ist durch die Rietberger Straße, den Ostring, den Horstwiesenweg und die St.-Vinzenz-Straße grob umschrieben.

Die grüngestalterischen Maßnahmen sind detailliert dem der Begründung beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.4 Kompensationsflächen

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen zum Zwecke der Bebauung ist unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter den siedlungsstrukturellen Bedingungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück (aufgelockerte Siedlung) unumgänglich. Es handelt sich um Bauflächen, die einer kurzfristigen Bebauung zugeführt werden und somit einem akuten Bedarf entspringen. Eine Ersatzlandbeschaffung für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen ist nicht erforderlich, da es hierfür keine betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten gibt.

Mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der baulichen Anlagen im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Hierbei ist von einem Kompensationsflächenbedarf von 6.800 qm (1.900 qm Straßenfläche, 4.900 qm bebaute Flächen) ausgegangen worden. Durch die zentrale Grünzone im Plangebiet wie auch durch Teilrückbauten vorhandener

Straßenflächen können im Gebiet als zusammenhängende und durch Flächendarstellung gesicherte Grünflächen 5.800 qm nachgewiesen werden. Das verbleibende Defizit von 1.000 qm wird durch die Festsetzung von Laubgehölzen auf den Privatgrundstücken ausgeglichen.

7. Verkehr

Das Plangebiet wird z. Z. von den Straßen "Horstwiesenweg" und "St.-Vinzenz-Straße" tangiert. Im Hinblick auf die jährlich stattfindenden Krötenwanderungen stellt der Horstwiesenweg eine Barriere zwischen den Laichteichen südlich und den Lebensräumen nördlich und östlich dar. Diese Situation hatte bereits in der Vergangenheit zu saisonalen Straßensperrungen auf dem Horstwiesenweg geführt.

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes steht unter dem Leitziel einer möglichst geringen Beeinträchtigung der Krötenwanderungen. Erschließungsstraßen werden deshalb soweit möglich in Parallelführung zur Wanderrichtung geplant. Der Horstwiesenweg und der südliche Abschnitt der St.-Vinzenz-Straße werden zu Fuß- und Radwegen umgewidmet. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen sind über Fuß- und Radweg-Stiche an diese Wege angebunden. Gleichzeitig sollen diese Stichverbindungen die Einrichtung von Notzufahrten für den Kfz-Verkehr in das Baugebiet ermöglichen.

Darüber hinaus dienen die Fuß- und Radwege als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zu der vorhandenen Löschwasserentnahmestelle an der Ems.

Die Zufahrt zu den vorhandenen Fischteichen südlich des Horstwiesenweges soll über einen kurzen Teilabschnitt des Fuß- und Radweges im westlichen Abschnitt der Trasse des Horstwiesenweges bis zum Erreichen des befestigten Vorplatzes der Fischteiche für einen eng begrenzten Benutzerkreis ermöglicht werden.

Die Anbindung des Kfz-Verkehrs an das übergeordnete Netz erfolgt somit allein über den nördlichen Abschnitt der St.-Vinzenz-Straße zur Rietberger Straße.

Darüber hinaus wird das Baugebiet über einen weiteren Fuß- und Radweg an den regionalen Fuß- und Radweg, welcher das Plangebiet im Norden tangiert, angebunden. Dieser Weg ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des geplanten Spielplatzes.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

8.1 Wasser

Für das Plangebiet ist ein öffentliches Wasserversorgungsnetz herzustellen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes und durch die Installation von notwendigen Hydranten erzielt werden können.

Die Nutzung von Regenwasser für Bewässerungen und als Brauchwasser wird empfohlen.

Hierbei sollen folgende Mindeststandards beachtet werden:

- o Nur Ablaufwasser vom Dach darf verwendet werden.
- o Trinkwasser- und Regenwasserleitungssystem müssen voneinander völlig getrennt sein.
- o Nutzung nur für WC, Waschmaschine und Gartenbewässerung.
- o Nachspeisung bei Wassermangel nur über die Zisterne (kein zweiter Schwimmer im WC-Kasten).
- o Kennzeichnung von Leitungen und Auslaufhähnen (kein Trinkwasser).
- o Auslaufhähne nur mit Schlüssel bedienbar.
- o Feinfilter unter 0,1 mm Maschenweite.
- o Rückstaufreie Installation des Notüberlaufs an den Kanal.

8.2 Abwasser

Der Ausbau eines Kanalnetzes entsprechend der Planung und der Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist zwingend erforderlich.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Bodenschichtenverzeichnisse können beim Planungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück eingesehen werden.

8.3 Strom, Gas, Kommunikation

Der Anschluß der zukünftigen Wohnbebauung an die entsprechenden Versorgungsnetze ist vorgesehen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist im Plan hingewiesen.

10. Kostenschätzung und Zeitplan

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende Kosten:

Kanalbau (Schmutz- und Regenwasser	400.000,-- DM
Baustraßenherstellung (Unterbau)	345.000,-- DM
Fertigstellung der Straßen und Wege einschließlich Beleuchtung	<u>950.000,-- DM</u>
	1.695.000,-- DM
Spielplatzherstellung	180.000,-- DM
Grünflächenherstellung	<u>100.000,-- DM</u>
	1.975.000,-- DM =====

In den aufgeführten Kosten sind die Grundstückskosten nicht enthalten.

Zu den Kosten werden die Anlieger nach Maßgabe des geltenden Erschließungsrechts herangezogen.

11. Bodenordnung

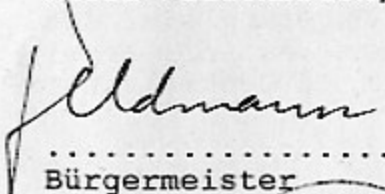
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

12. Bisheriges Planverfahren

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß am 24.06.1993 gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 8. März 1994 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 22.11.1994 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Offenlegung des Planentwurfs wurde vom Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß am 01.06.1995 beschlossen und in der Zeit vom 28.06.1995 bis einschl. 27.07.1995 durchgeführt. Der Satzungsbeschluß wurde am 13.11.1995 durch den Rat gefaßt.

Rheda-Wiedenbrück, den 22.11.1995


..... Hat vorgelegen
Bürgermeister Detmold, den 22.11.95
Bezirksregierung


.....
Ratsmitglied



