

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 328 "Twiehüser Weg" (Satzungsbegründung)

I. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 1,54 ha groß und liegt im Westen des Stadtteils Wiedenbrück. Es umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14, Flurstücke 170 teilweise, 311, 137/2, 138 und 139.

Abgrenzung:

im Südwesten der "Twiehüser Weg",
im Nordwesten das Nordufer des Wieksbachs,
im Nordosten die vorhandene Bebauung,
im Südosten die vorhandenen Parzellengrenzen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die weiterhin vorhandene starke Nachfrage nach Wohnraum ist nur durch Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich zu befriedigen. Um dieses Ziel erreichen zu können, ist eine Ab- und Erweiterung des Siedlungsbereichs notwendig.

3. Bestehende Verhältnisse

Im Plangebiet selbst liegen ein Teilverlauf des Wieksbachs, eine private Zuwegung, eine Verbindung zum Twiehüser Weg in wassergebundener Decke (nur Zweiradfahrer und Fußgänger) sowie im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland, Wiese).

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellte das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 "Twiehüser Weg" als Außenbereichsfläche dar.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist die Darstellung "Wohngebiet" auf den gesamten Planbereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ausgeweitet worden.

Der Bebauungsplan verdeutlicht durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" die Darstellung im Flächennutzungsplan im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB.

5. Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschafts- noch in einem Gewässerschutzgebiet. Entsprechende Hinweise auf Schutzbestimmungen entfallen. Wegen des hohen Grundwasserstandes wurde auf eine Verrieselung des Oberflächenwassers verzichtet.

Gleichwohl sind andere grundlegende gesetzliche Bestimmungen zu berücksichtigen.

Zum einen § 8 Abs. 2 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft), zum anderen § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Hier - im Übergangsbereich zur freien Landschaft - sind Verkehrsflächen, Wohnhäuser samt Zufahrten, Terrassen und Stellplätze im Hinblick auf die derzeitige Wiesennutzung als ausgleichende Eingriffe zu werten.

Der Kompensationsflächenbedarf für derartige Eingriffe in Natur und Landschaft errechnet sich anhand der "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", hrsg. vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW.

Im Plangebiet selber kann vorgenannter Bedarf nur z. T. gedeckt werden (ca. 1.000 qm auf privaten Grünflächen sowie als randliche Eingrünung des Kinderspielplatzes).

Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle sind deshalb erforderlich und können im Bereich des Bebauungsplanes Nr 315 "Westernströer" im Bereich der Emsaue, Flur 19, Flurstücke 143, 157 und 183 (teilweise) nachgewiesen werden.

Bedarfsberechnung:

Kompensationsfläche Straßenbau ca. 500 qm plus
Kompensationsfläche Wohnbebauung (Versiegelungsgrad 40 %)
ca. 2.900 qm = 3.400 qm Gesamtkompensationsflächenbedarf

6. Städtebauliches Konzept

a) Nutzung

Unter Berücksichtigung des Überganges zur freien Landschaft wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser jeweils beschränkt auf bestimmte Teilbereiche des Plangebietes. Die festgesetzten Grundflächenzahlen bis GRZ 0,25 liegen unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, wodurch eine dem Übergangsbereich zum Außenbereich angemessene Wohnbebauung ermöglicht wird. Im Zusammenhang mit der Minimierung der Erschließungsanlage, den textlichen Festsetzungen und den Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW wird den Forderungen nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

b) Gestaltung

In den Plan wurden Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW aufgenommen. Diese beinhalten Festlegungen über Dachformen und -farben, Dachneigungen, Firsthöhen, Fassadenmaterialien, Drempelhöhen, Dachgauben, Sockelhöhen und Einfriedungen. Mit den genannten Festsetzungen soll erreicht werden, daß eine ablesbare städtebauliche Ordnung entsteht.

c) Grünflächen

Als Abgrenzung zum Außenbereich sieht dieser Planentwurf einen nicht überbaubaren privaten Grünstreifen mit heimischer Gehölzpflanzung vor. Dieser Streifen hat zum Twiehüser Weg hin eine Breite von 3 m und an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine Breite von 4,5 m.

7. Verkehr

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Straße "Am Wieksbach". Diese Straße übernimmt die Hauptschießungsfunktion für das Bauvorhaben.

Daneben wird eine schon im Südosten des Gebietes befindliche private Zuwegung verbreitert und mit einer Wendeanlage versehen. Dadurch ist die Erschließung eines Teilbereiches gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Planstraße, die von der Straße "Am Wieksbach" in den Großteil des Baugebietes geführt wird.

Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung ist der weitere Ausbau der Straße "Am Wieksbach" und die davon abzweigende bisherige private Erschließungsstraße.

Die Straße "Am Wieksbach" ist im Plangebiet z. Z. nur mit einer wassergebundenen Decke versehen. Diese soll in Richtung "Twiehüser Weg" erhalten bleiben und die Funktion eines Verbindungsradweges erfüllen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 soll an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser) angeschlossen werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz in der Straße "Am Wieksbach".

Das anfallende Regenwasser wird dem Wieksbach gedrosselt zugeführt.

9. Denkmalschutz

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen wird im Plan hingewiesen.

10. Kostenschätzung und Zeitplan

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

a) Grunderwerbskosten (incl. Nebenkosten)	16.500,-- DM
b) Herstellungskosten (1.200 m ² Verkehrsfläche)	
- Regenwasserkanalverlegung	120.000,-- DM
Baustraßenerstellung	90.000,-- DM
- Schmutzwasserkanalverlegung	120.000,-- DM
- Straßenausbau einschl. Begrünung und Beleuchtung	186.000,-- DM
c) Grünflächen	
- Herstellung Spielplatz	130.000,-- DM

Mit der Erstellung der Baustraßen ist nicht vor Anfang 1996 zu rechnen.

11. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

12. Immissionswerte

Für das Bebauungsplangebiet sind keine speziellen Festsetzungen des Immissionsschutzes vorgesehen.

13. Grundsätze und 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 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

14. Planverfahren

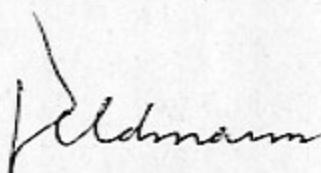
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.09.1994 den Aufstellungsbeschluß gefaßt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung veranlaßt.

Mit Schreiben vom 17.01.1995 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 22.11.1994 stattgefunden.

Der Offenlegungsbeschluß wurde am 4. Mai 1995 im Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß gefaßt.

Am 19.12.1995 erfolgte der Satzungsbeschluß durch den Rat der Stadt.

Rheda-Wiedenbrück, den 18.01.1996


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelegen
Deumold, den 22. Apr. 96
Bezirksregierung
I.A.

