

## Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 226 der Stadt Rheda-Wiedenbrück für das Gebiet am Lüternweg

---

Gemäß § Abs. 8 des BBauG wird dem vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 226 folgende Begründung beigelegt:

### 1. Planungsziel

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteiles Wiedenbrück.

Das zur Bebauung anstehende Gebiet ist etwa zur Hälfte mit Einzelhäusern und etwa zu 1/3 mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Etwa 1/5 ist unbebautes Gelände.

Die Firma Westfalia-Werke, Eigentümerin der Flurstück 103/59, 101/58 und 57/1, hat die Fabrikation in den auf diesem Grundstück befindlichen Betriebsräumen aufgegeben und den Betrieb verlagert. Ein Teil der Betriebsgebäude ist bereits abgerissen. Gebäude, in denen z.Zt. wenig umzuschlagende Materialien gelagert werden (Holz, Kartonagen, Profilstangen, Behälter o.ä.), werden entsprechend den Bauabschnitten abgebrochen. Das in einer Halle untergebrachte Fahrzeugmuseum der Westfalia-Werke wird, wenn geeignete Räume auf dem Werksgelände zur Verfügung stehen, dorthin verlagert.

### Erster Bauabschnitt:

Neubau von 27 Reihenwohnhäusern, 4 Wohnhäusern in zwei- und dreigeschossiger Bauweise, privatem Kinderspielplatz und einem Sammelplatz mit 24 Einstellplätzen auf dem südlichen Teil des Plangebietes zwischen Walrawenweg und Lüternweg.

Wegen der stadtnahen Lage des Gebietes besteht großes Interesse an einer weiteren Bebauung durch ortsansässige Bauwillige.

Damit die angefangene Bebauung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung überführt wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem vom Rat der Stadt am 21.4.1975 angenommenen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes zum Wohnen vorgesehen.

### 3. Planungsbindungen:

Planungsbindungen ergeben sich aus der vorhandenen Bebauung. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser an der Gartenstraße, an der Südseite der Stromberger Straße, Ostseite des Walrawenweges (zum Teil) und Nordseite der Baldwinstraße.

### 4. Innerhalb des Bebauungsplanes

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung mit überwiegend Einfamilienwohnhäusern sieht der Bebauungsplan für das Plangebiet eine bauliche Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Abs. 2 BauNVO vor.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, daß ausreichend Freiflächen und Flächen für die Einrichtungen gem. § 64 BauO NW notwendiger Stellplätze und gem. § 10 BauO NW in Verbindung mit der städt. Spielplatzsatzung erforderlichen Spielflächen durch bauleitplanerische Maßnahmen gesichert werden.

#### 4.2 Erschließung

Es wurden vom Landesstraßenbauamt Bielefeld bezüglich der Knotenpunktsgestaltung Walrawenweg/Wippermannstraße und der Einmündung der Gartenstraße im Zuge der L 791 (Stromberger Straße) bestimmte Forderungen erhoben, die jedoch nach erfolgter Umstufung der L 791 zur Stadtstraße in das Ermessen der Stadt gestellt werden. Das Umklassifizierungsverfahren ist eingeleitet.

Im Einmündungsbereich des Lüternweges (K 2) in die Stromberger Straße (L 791) wird auf der südwestlichen Fahrbahnseite zur besseren Ausgestaltung des Einmündungsbereiches die Eckausrundung entsprechend der RAST-E festgesetzt.

Die bereits vorhandenen Wohnhäuser sind durch die endgültig fertiggestellte Gartenstraße erschlossen. Änderungen an Art und Umfang des Ausbaus sind als Folge des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Der Neubaubereich wird vollständig über private Wegeflächen erschlossen. Der Ausbau ist zu gegebener Zeit mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Das Bebauungsplangebiet kann an die vorhandene Versorgung der örtlichen Elektrizitäts- und Wasserversorgung angeschlossen werden.

Die Grundstücke im Plangebiet können an die Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen werden. Die vorhandenen Leitungen im Lüternweg und Walrawenweg sind ausreichend dimensioniert und können den bei Durchführung des Bebauungsplanes auftretenden Mehrbedarf decken. Die vorhandene Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück wird auf eine Kapazität von 60.000 EGV erweitert.

#### 5. Kosten für den Ausbau der äußeren Erschließungsanlage

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes werden der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

|                                                            |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| Grunderwerb:                                               | ca. 15.000 DM          |
| Ausbau des Bürgersteiges an der Westseite des Lüternweges: | ca. 28.000 DM          |
| Änderung der Einmündung Lüternweg/Stromberger Straße:      | ca. 5.000 DM           |
| insgesamt:                                                 | ca. 48.000 DM<br>===== |

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

Die Ausführung der Ausbaumaßnahme erfolgt im Rahmen des üblichen Straßen- und Kanalausbauprogrammes der nächsten Jahre.

#### 6. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

Sofern Grundstücksenteignungen für die Anlegung des Bürgersteiges und im Einmündungsbereich "Lüternweg/Stromberger Straße" erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

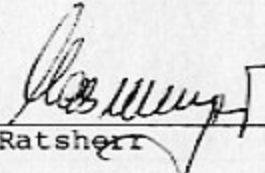
# 7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich diese Änderung des Bebauungsplanes bei einer Verwirklichung nachteiligt auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

RHEDA-WIEDENBRÜCK, den 1.12.1980

  
Bürgermeister



  
Ratsherr

Hat vorgelesen  
Detmold, den 8. 3. 81  
Az.: 35.21.11-2097/80.44  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag



