

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 248 der Stadt Rheda-Wiedenbrück für das Gebiet "Am Pilgerpatt"

Veranlassung:

Nach den Erkenntnissen der Stadtentwicklungsplanung, die im Gutachten der Freien Planungsgruppe Berlin niedergelegt sind, benötigt die Stadt in großem Umfang gewerbliche Bauflächen zur Ver-
setzung von ortsansässigen Gewerbebetrieben, welche an ihren bis-
herigen Standorten im Stadtgebiet von der Fläche her keine Ent-
wicklungsmöglichkeiten haben oder für ihre Nachbarschaft Störfak-
toren darstellen.

Für eine beschränkte Anzahl derartiger Betriebe bietet das Gebiet
des Bebauungsplanes sehr gute Standortbedingungen.

Die fraglichen Grundstücksflächen für eine zusätzliche Betriebs-
ansiedlung stehen insgesamt im Besitz der Stadt, so daß von daher
die Auswahl der infrage kommenden Betriebe so beeinflußt werden
kann, daß eine Ansiedlung nicht vertretbarer Betriebsarten ausge-
schlossen ist.

Die Planungen des Landes für die B 61/55 und der sich hieraus er-
gebende neue Verkehrsknotenpunkt Bundesautobahn A 2 zwingt die
Stadt, für das fragliche Gebiet und die darin vorhandene splinter-
hafte gewerbliche Nutzung verbindliche bauleitplanerische Aussagen
zu machen. Durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
werden die Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung Lintel
vom 21. 12. 1973 zusätzlich planungsrechtlich verankert.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der bereits offengelegte Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt
den Bebauungsplanbereich als gewerbliche Baufläche dar. Wie aus
den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan ersichtlich ist, liegen
die Flächen des Bebauungsplangebietes im Wasserschutzgebiet der
Zone III A.

Dementsprechend kommen nur gewisse Betriebe für eine Ansiedlung in diesem Bereich infrage. Andererseits sind von dem Verkehr auf dem geplanten Autobahnkreuzbauwerk derartige hohe Geräuschimmissionen zu erwarten, die das fragliche Gelände als gewerbliche Baufläche typisieren.

Durch sorgfältige Auswahl der Betriebe seitens der Stadt als Grundstückseigentümerin soll erreicht werden:

- a) Die anzusiedelnden Betriebe selbst sollen keine wesentlich störenden Emissionen verursachen und dürfen den Wasserschutz nicht gefährden.
- b) Der Standort bietet sich besonders für Betriebe an, welche vom überörtlichen Straßenverkehrsnetz existentiell abhängig sind. Durch Verlagerung derartiger Betriebe aus der Innenstadt kann eine Verminderung des störenden Verkehrslärmes in den Innenstadtgebieten erreicht werden.
- c) Die baulichen Anlagen der anzusiedelnden Betriebe können einen besseren Immissionsschutz gegenüber dem Verkehr auf dem Autobahnkreuz bewirken, als mit einer nicht baulichen Nutzung zu erreichen wäre.
- d) Insbesondere die vor der Durchführung stehenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil Wiedenbrück werden gem. Punkt b) wirkungsvoll unterstützt. Die frei werdenden Flächen sollen für Wohnbauvorhaben und für den öffentlichen Bedarf (Schulbau) genutzt werden.

Rechtsverhältnisse:

Der Bebauungsplan Nr. 248 liegt im Wasserschutzgebiet III A. Mit Rücksicht darauf wird eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt. Die Einschränkung erfolgt aus wasserrechtlichen Gründen, wie bereits nachrichtlich im Flächennutzungsplanentwurf

dargestellt. Diese Einschränkung hat zum Inhalt, daß hier keine Betriebe angesetzt werden dürfen, die grundwasserschädliche Stoffe in den Boden ablassen können.

Das geplante Kreuzungsbauwerk der Bundesautobahn erfordert eine Verbreiterung der Verkehrsfläche bereits in dem Bereich, wo das Plangebiet tangiert wird. Da diese Verbreiterung noch nicht katastermäßig vermessen ist, wurde die alte Flurstücksgrenze der Bundesautobahn als Planbegrenzung festgesetzt und die darüber hinausgehende Verbreiterung lediglich nachrichtlich übernommen.

Eine sinnvolle Arrondierung der zur Bebauung anstehenden Flächen erfordert eine teilweise Beseitigung des Waldbestandes. Hierfür sind in Abstimmung mit dem Forstamt Ersatz-Aufforstungsflächen nördlich der Bundesautobahn vorgesehen.

Bestand im Plangebiet:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhanden:

1. Ein Bauhof des Kreises Gütersloh für die Unterhaltung der Kreisstraßen.
2. Das Gelände der Spedition Rasche, welche über eine Betriebsfläche von ca. 18.000 qm verfügt. Die vorhandenen Betriebsflächen und die vorhandenen Hochbauten lassen eine erhebliche Vergrößerung dieses Betriebes zu.
3. Vier städtische soz. Schlichtwohnhäuser für die Unterbringung Obdachloser.

Entsprechend den verbindlichen Beschlüssen der Vertretungskörperschaft ist mit der Freilegung dieser Häuser bereits begonnen worden. Es ist der Wille des Rates, in Verbindung mit der Durchführung des Bebauungsplanes, diese Häuser von jeglicher Nutzung als Obdachlosenunterkünfte freizumachen. Im Zuge der Bodenveräußerung wird die Verwertung dieser Häuser für betriebliche Zwecke geprüft.

Bestand außerhalb des Bebauungsplanes:

Westlich grenzt das Gelände der Bundesautobahn unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Nördlich befindet sich ein Waldstück, das bis an das geplante Autobahnkreuzungsbauwerk reicht. Im Osten tangiert die Bielefelder Straße (B 61) das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Gelände der Wassergewinnungsanlage der Gelsenwasser AG Lintel.

Entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft die Neuenkirchener Landstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein aus mehreren Gebäuden bestehendes Motel, ein Mineraloelauslieferungslager und ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, sowie größere Freiflächen, die nach dem Flächennutzungsplanentwurf künftig einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Innere und äußere Erschließung:

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Betriebe werden durch die Neuenkirchener Landstraße erschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet erhält eine innere Erschließung durch den verkehrsgerechten Ausbau der bestehenden Wegeparzelle "Pilgerpatt", der durch einen Wendepfad als Stichweg ausgebildet wird. Die darüber hinausgehende ausgewiesene Wegefläche wird als Wirtschaftsweg für das nördlich angrenzende Waldstück ausgebaut.

Die Neuenkirchener Landstraße, die - nach dem vorliegenden Generalverkehrsplan - den Verkehr aus den angrenzenden Gewerbegebieten Heiligenhäuschenweg und Lindenstraße (nördlich der Autobahn) an das überörtliche Verkehrsnetz heranführen soll, wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut und erhält an der Bielefelder Straße eine verkehrsgerechte Kreuzung. Der Plan enthält entsprechende Ausweisungen und nachrichtliche Darstellungen.

Das Plangebiet wird durch einen Schmutzwasserkanal \varnothing 200 mm, welcher im Stichweg verlegt werden soll, und durch Verlängerung des in der Siechenstraße liegenden Schmutzwasserkanals an das städt. Entsorgungssystem angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen Vorfluter geleitet.

Bei Kanalisierung des Gewerbegebietes am Heiligenhäuschenweg wird ein weiterer Schmutzwasserkanalanschluß zum Pilgerpatt verlegt.

Kostenschätzung:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

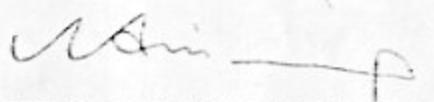
Straßenausbau	:	(Stichweg, Pilgerpatt)	=	120.000,--	DM
Kanalisation	:	(Schmutzwasserkanal)	=	45.000,--	DM
Bürgersteigausbau	:	(im Straßenausbau enthalten)	=		
Straßenbeleuchtung	:		=	10.000,--	DM
Wiederaufforstung	:		=	10.000,--	DM

Der von den Anliegern zu tragende Anteil der Erschließungskosten wird nach den ortsrechtlichen Bestimmungen festgesetzt.

Es werden keine Bodenordnungsmaßnahmen gem. §§ 136 ff. BBauG erforderlich.

Gleichfalls sind keine Grenzregelungen gem. §§ 80 ff. BBauG vorgesehen.

Rheda-Wiedenbrück, den 11.6.1974



(Bürgermeister)



(Ratsherr)

Hat vorgelesen
 Detmold, den 16. 2 75
 Az: 34. 11. 207/11. 27
 Der Regierungspräsident
 im Auftrag: 