

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 220 "Woesteweg"

Dem Bebauungsplan Nr. 220 wird gemäß § 9 Abs. 8 BBauG folgende Begründung beigefügt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Rheda, Flur 4, und wird begrenzt von der Ruthenbachstraße, dem Woesteweg, der Herzebrocker Straße und dem Kurzen Weg. Das Plangebiet erfaßt eine Fläche von 4,3 ha und liegt im Norden des Stadtteils Rheda in einem Bereich, der vorwiegend dem Wohnen dient. Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung der Bevölkerung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht eine Grundschule. Die Einrichtung eines Kindergartens ist geplant. In diesem Gebiet liegt ein gewerblich genutztes Grundstück (PKW-Ausstellung) mit einem ungenutzten baulichen Bestand einer Tankstellenanlage. Weiterhin sind von dieser Bauleitplanung 7 Wohngebäude unmittelbar betroffen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits vor der kommunalen Neugliederung eingeleitet, konnte jedoch nicht mehr zum Abschluß gebracht werden. Die Notwendigkeit, diesen Plan weiterzuverfolgen, stellte sich erst wieder nach Erstellung der Ausbaupläne "Ruthenbach" und "Woesteweg". Für diese Straßenbaumaßnahme ist eine Rechtsgrundlage zur Flächensicherung zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Ziele des § 1 Abs. 6 BBauG soll durch diesen Bebauungsplan mit der Ausweisung von Wohnbaunutzung dem dringenden Bedarf an Bauflächen begegnet werden und die hierfür erforderliche Erschließung festgesetzt werden.

Der erneute Aufstellungsbeschluß wurde deshalb vom Rat der Stadt am 8.3.1971 für diesen Bebauungsplan gefaßt. Aufgrund des am 19.2.1976 vom OVG Münster ergangenen Urteils muß außerdem die weitere gewerbliche Nutzung auf dem Eckgrundstück Herzebrocker Straße/Woesteweg (Kfz-Werkstatt mit zwischenzeitlich aufgegebenen Tankstelle) in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen in eingeschränkter Form sichergestellt werden.

3. Planungsbindungen

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem am 19.3.1976 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die vom Plangebiet erfaßten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnflächen dargestellt. Die entwicklungspolitischen Vorstellungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück, dargestellt und erläutert im Stadtentwicklungsgutachten Seite 58/59, sehen für diesen Bereich eine Vervollständigung der Eigenheimbebauung mit einer GFZ-Untergrenze von 0,2 vor.

Für das ehemalige Tankstellengrundstück ist aufgrund des OVG-Urteils jedoch im verbindlichen Bauleitplanverfahren eine Ausweisung als Baufläche für eingeschränkte gewerbliche Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO erforderlich.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück plant den Bau einer neuen Haupterschließungsstraße zwischen der Herzebrocker Straße (B 64) und der Pixeler Straße (L 927) - sog. Ruthenbachtrasse -. Hiervon abzweigend ist außerdem eine Verbindung (Woesteweg-Schmiedebusch) nach Süden vorgesehen. Der geplante Ausbau des vorhandenen Weges "Am Ruthenbach" und des "Woesteweges" zu neuen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ist zur Ergänzung des städtischen Verkehrsnetzes notwendig (s. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes 1975, Anlage 4).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Bebauungsplanes erfolgt über die B 64 (Herzebrocker Straße), die Ruthenbachstraße und den Woesteweg als Verlängerung der neuen Straße "Am Schmiedebusch" (B-Plan 259). Entsprechend der Vorausberechnung in der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes ist auf der Bundesstraße mit einer Verkehrsbelastung von 8.565 PKW-Einheiten je 16 Stunden im Jahre 1990 zu rechnen. Die Belastung des im Bebauungsplangebiet liegenden Teilstücks des Ruthenbaches wird im gleichen Zeitraum 1.600 PKW-Einheiten betragen, und der entsprechende Wert für den Woesteweg ist mit 1.240 PKW-Einheiten prognostiziert. Auf der Grundlage der zu erwartenden Zahlen wurden die RE-Entwürfe im Regelquerschnitt und in der Trassierung für die Ruthenbachstraße und den Woesteweg gezeichnet. Die Kreuzungen und Einmündungen wurden gemäß den Richtlinien zur Anlage von Landstraßen (RAL-K) entworfen.

Diesen Ausbauplänen hat der Bauausschuß des Rates der Stadt am 8.11.1973 (Ruthenbach) bzw. am 21.2.1974 (Woesteweg) als Grundlage des Bebauungsplanes zugestimmt.

Mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße 64 ist die Kreuzungsausbildung mit dem Woesteweg sorgfältig abgestimmt worden. Dabei wurde die Dimensionierung der Linksabbiegespuren ausführlich mit dem in dem Bebauungsplan nachrichtlich (da außerhalb des Plangebietes) eingetragenen Ergebnis erörtert. Die noch bestehenden unterschiedlichen Auffassungen (s. Schr. des Kreises Gütersloh vom 5.7.1979) zwischen Baulastträger der B 64 und der Straßenverkehrsbehörde werden außerhalb des Planverfahrens weiter erörtert.

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine ca. 180 m lange Stichstraße vom Woesteweg aus. Dabei stellt die Anbindung an den Woesteweg die geringste Beeinträchtigung des übergeordneten Verkehrs dar. Zur weiteren Verbesserung der Verkehrssituation auf der Bundesstraße 64 (Herzebrocker Straße) soll der Kurze Weg von dieser abgebunden werden. Dieser Absicht trägt die Flächenausweisung für einen Wendehammer am Ende des Kurzen Weges Rechnung. Alle Verkehrsanlagen sind entsprechend den Empfehlungen der RAST-E für Anliegerstraßen in Wohngebieten trassiert und dimensioniert. Der Bebauungsplan setzt für die innere Erschließung nur die Straßenbegrenzungslinie fest. Die Gestaltung der Verkehrsflächen bleibt in ihren Einzelheiten der Ausbauplanung vorbehalten. Die Breite der Wege zum Kinderspielplatz ist für Versorgungsfahrzeuge bemessen. Die im Plan festgesetzten privaten Erschließungsanlagen ermöglichen den behinderungsfreien Einsatz von Blaulichtfahrzeugen.

4.1.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt und der sonstigen Erschließungsträger angeschlossen werden. Dabei sind die bestehenden Leitungen ausreichend dimensioniert, um den bei Durchführung des Bebauungsplanes zu erwartenden Mehrbedarf decken und das erhöhte Abwasservolumen ableiten zu können. Der Grundversorgung mit Löschwasser für das Wohngebiet wird durch die vom Versorgungsträger projektierte Leitung DN 100 Rechnung getragen. Die Wasserentsorgung erfolgt durch einen Mischwasserkanal. Der auftretende Abwassermehranfall kann nach Erweiterung der Kläranlage Rheda ordnungsgemäß beseitigt werden.

Die Voraussetzung für eine einwandfreie Elektroversorgung im Baugebiet wird durch Ausweisung eines Leitungsrechts und einer Fläche für eine Umspannstation in zentraler Lage gewährleistet.

4.2 Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan liegenden Grundstücke Wohnnutzung vor. Gemäß dem vorhandenen Bestand sind die Bauflächen entlang des Woesteweges und Kurzen Weges für Bebauung mit höchstens 2 Geschossen vorgesehen. Der vorhandene Rechtsstatus gemäß § 34 BBauG wird damit ohne Einschränkung für die Betroffenen in den Bebauungsplan aufgenommen einschl. der nach BauNVO zulässigen Höchstwerte in Grund- und Geschossflächenzahl. Die Bauflächen entlang des Ruthenbaches und der Herzebrocker Straße sind ebenfalls zweigeschossig mit entsprechendem Höchstmaß der baulichen Nutzung ausgewiesen worden.

Der erforderliche Abstand von 20 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - (§ 9 FStrG) ist in der überbaubaren Fläche entlang der Bundesstraße 64 berücksichtigt worden. Die zusammenhängende eingeschossige Bebauung im Blockinnenbereich kommt dem überwiegenden Wunsch der Bauwilligen nach dieser Wohnform entgegen.

Aufgrund der für das Jahr 1990 prognostizierten Verkehrsbelastungszahlen sind die Bauflächen an der Herzebrocker Straße, dem Woesteweg und dem Ruthenbach immissionsbelastet. Am Ruthenbach und dem Woesteweg ist im Kreuzungsbereich ein Mittelungspegel von höchstens 60 dB (A) tags und 53 dB (A) nachts zu erwarten (Berechnung gemäß DIN 18005, Entwurf '76). Damit wird der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Mittelungspegel nur verhältnismäßig geringfügig überschritten, so daß die Wohnruhe mit verhältnismäßig geringfügigem Aufwand gewährleistet werden kann. Im Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 5 BBauG niedergelegt, daß bei Genehmigung neuer Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schalldämmender Isolierverglasung und immissionsgerechter Anordnung der Wohn- und Schlaf Räume gemäß § 19 (3) BauO NW im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden (RdErl. des Innenministers vom 8.11.1973).

Entlang der Herzebrocker Straße muß mit einer Lärmbelastung von 65 dB (A) tags und 58 dB (A) nachts gerechnet werden. Dadurch werden außer den vorgenannten Schallschutzmaßnahmen auch aktive Maßnahmen erforderlich. Der vorgesehene begrünte Wall von 2,50 m Höhe (s. auch Entwicklungsgutachten der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Seite 62) reduziert die Lärmbelastung der Wohnbauflächen um ca. 8 dB (A) und sichert somit die notwendige Wohnruhe.

Bei der Festsetzung der gewerblichen Nutzung aufgrund des OVG-Urteils ist die Forderung des Schutzes der benachbarten Wohnbauflächen vor unzumutbaren Immissionen angemessen berücksichtigt worden. Eine verbindliche Regelung der Zu- und Abfahrten zu diesem Grundstück ist wegen des Zusammenhangs mit der noch nicht abschließend geklärten Knotenpunktplanung (Linksabbiegerspur) im Bebauungsplan nicht enthalten und bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die zulässigen Emissionswerte sind gemäß § 1 BauNVO auf 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts eingeschränkt worden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan greifen in den durch Artikel 14 des Grundgesetzes garantierten Bestandsschutz nicht ein und ermöglichen weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung der Betriebsanlagen.

Um nachteilige städtebauliche Auswirkungen - insbesondere auch wegen der ungünstigen Verkehrssituation - zu vermeiden, ist die Nutzfläche von Geschäftsgebäuden und § 11 Abs. 3 BauNVO vergleichbaren Vorhaben auf 400 qm begrenzt worden.

4.3 Kinderspielplatz

In zentraler Lage des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz von ca. 1.200 qm Bruttospielfläche festgesetzt, der den Spielbereich B gut abdeckt. Der Spielplatzeinzugsbereich wird durch Woesteweg, Herzebrocker Straße und Ruthenbach begrenzt, da diese Verkehrsanlagen von den Kindern des angesprochenen Alters nicht gefahrlos überschritten werden können. Der geplante Spielplatz Typ A nördlich der Andreasschule kann wegen der Trennung durch den Woesteweg die vorgenannte Funktion nicht übernehmen, ist jedoch in der Lage, die Spielfunktion für Jugendliche aus dem Bebauungsplangebiet zu erfüllen.

5. Bodenordnung

Der Bebauungsplan greift nicht unmittelbar enteignend in das Eigentumsrecht Privater ein. Aufgrund der Vorgesprächen mit den Grundstückseigentümern an der Herzebrocker Straße ist Einvernehmen bzgl. Bodenordnungsmaßnahmen auf privater Basis zu erwarten. Bei der Ausweisung der Art der baulichen Nutzung sind diese Ergebnisse berücksichtigt worden.

Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen gem. §§ 45 ff. BBauG sind nicht vorgesehen. Soweit zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen und zum Erwerb der festgesetzten Kinderspielplatzfläche Enteignungen erforderlich werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die erforderliche rechtliche Grundlage.

6. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Auslegung

Gemäß § 2a BBauG i.V.m. der vom Rat der Stadt am 6.7.1977 beschlossenen allgemeinen Regelung über die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden die Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 3.4.1978 bis einschl. 14.4.1978 öffentlich dargelegt. Den Bürgern wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Änderungsvorschläge wurden nicht vorgebracht. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte innere Erschließungsalternative wurde mehrheitlich befürwortet.

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 12.6.1979 bis 13.7.1979 ausgelegen.

7. Durchführung, Kosten, Finanzierung und Zeitenplan

7.1 Ruthenbachtrasse

Der Ausbau der Ruthenbachtrasse gemäß dem vom Bauausschuß am 8.11.1973 beschlossenen Ausbauplan wird nach einem Kostenvoranschlag vom 22.3.1973 einschl. Grunderwerb insgesamt ca. 3.360.000,-- DM kosten. Zu dieser Straßenbaumaßnahme werden Bundes- und Landeszuwendungen gem. GVFG erwartet. Der städtische Anteil wird voraussichtlich 15 % der Gesamtkosten betragen.

Soweit Baugrundstücke von dieser Straße erschlossen werden, sind von den Eigentümern nach Maßgabe des geltenden Ortsrechts anteilmäßig Erschließungsbeiträge zu leisten.

Der Bau dieser Straße muß wegen anderer, noch vordringlicherer Straßenbauvorhaben zunächst zurückgestellt werden. Nach der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt ist der Beginn der Bauarbeiten in den folgenden 5 Jahren nicht vorgesehen.

7.2 Woesteweg

Der Ausbau der Baumaßnahme Schmiedebusch/Woesteweg wird nach Kostenstand Ende 1978 mit 2.850.000,-- DM einschl. Grunderwerb veranschlagt. Die Stadt strebt eine Zuschußgewährung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz an. Damit verbleibt ein städtischer Kostenanteil von voraussichtlich 15 %.

Die Eigentümer der durch diese Straße erschlossenen Baugrundstücke können lt. Ratsbeschluß vom 23.10.1978 nicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen herangezogen werden, da die Baumaßnahmen nicht mit wirtschaftlichen Vorteilen im Sinne des KAG für die Anwohner verbunden ist.

7.3 Innere Erschließung

Als Folge der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten:

Ausbau der Planstraße einschl. Grunderwerb, Kanalisation und Beleuchtung	260.000,-- DM
--	---------------

Fußwege zum Kinderspielplatz	25.000,-- DM
------------------------------	--------------

Bei Abbindung des Kurzen Weges von der Herzebrocker Straße ist ein verkehrsgerechter Ausbau dieser Verkehrsanlage erforderlich.

Ausbau des Kurzen Weges einschl. Straßenbeleuchtung	90.000,-- DM
--	--------------

Der Ausbau der Erschließungsanlage erfolgt zu gegebener Zeit nach Maßgabe der Beratungen über das Straßen- und Kanalbauprogramm und entsprechender Mittelbereitstellung im Haushaltsplan.

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt Rheda-Wiedenbrück anteilmäßig herangezogen.

7.4 Kinderspielplatz

Der im Bebauungsplangebiet liegende Kinderspielplatz kostet einschl. Grunderwerb ca. 130.000,-- DM.

Für den Ausbau von Kinderspielflächen sind in der mittelfristigen Finanzplanung erst ab 1982 weitere Haushaltsmittel vorgesehen. Der Termin des Spielplatzausbaues ist abhängig vom Erstellungszeitpunkt der Erschließungsanlage.

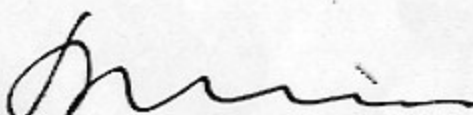
Die Kosten für die Errichtung des Kinderspielfeldes werden abgerechnet nach §§ 127 ff. BBauG i.V.m. der zum Zeitpunkt der Veranlagung gültigen Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 3.12.1979 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden.

Rheda-Wiedenbrück, den 5.12.1979


Bürgermeister




Ratsherr

Böckers

B e g r ü n d u n g

zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Woesteweg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 220 "Woesteweg" ist seit dem 14.06.1980 rechtskräftig. Die Änderung betrifft die Parzelle Gemarkung Rheda, Flur 4, Flurstück 90 und hat die Verlegung und Sicherung eines Leitungsrechtes zugunsten eines Versorgungsträgers zum Inhalt. Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung; den von der Änderung Betroffenen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

II. Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch die Verlegung des Leitungsrechtes sollen die Voraussetzungen für eine zeitnahe Durchführung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Damit wird insbesondere den Belangen der "Energieversorgung" und der "Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung" Rechnung getragen (siehe auch § 1 Abs. 6 BBauG).

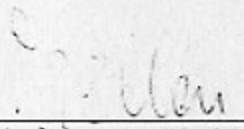
III. Kosten

Es entstehen keine durch die Planänderung begründbaren Mehrkosten.

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG wird der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Woesteweg" die vorstehende Satzungsbegründung beigelegt.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Woesteweg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG ist vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 07.11.1983 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden.


Bürgermeister


Ratsherr

Satzungsbegründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Woesteweg"

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 220 "Woesteweg" ist seit dem 14.06.1980 rechtskräftig. Er wurde zuletzt durch Ratsbeschuß vom 07.11.1983 geändert.

Die jetzige Änderung betrifft das im nordwestlichen Quadranten des Kreuzungsbereiches Herzebrocker Straße (B 64)/Woesteweg festgesetzte Annäherungssichtfeld. Das Sichtfeld, das eine private Grundstücksfläche von etwa 613 qm beansprucht, wurde seinerzeit aufgrund der vom Landesstraßenbauamt Bielefeld im Planverfahren abgegebenen Stellungnahme in den Bebauungsplan übernommen.

Unter Berücksichtigung der inzwischen im Knotenpunkt B 64/Woesteweg installierten Lichtzeichenanlage sowie des Verkehrszeichens Nr. 206 (Stop) soll das Sichtdreieck reduziert werden auf die Anfahrsicht für LKWs.

Nach der Anregung des Landesstraßenbauamtes Bielefeld ist ein Sichtdreieck mit den Kathetenlängen 5,00 m/145,00 m ausreichend. Das neue Sichtdreieck überdeckt ausschließlich Straßengebiet.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücken sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Innerhalb der gesetzten Frist hat kein Beteiligter der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Woesteweg" widersprochen.

II. Ziele und Zwecke der Planänderung

Das neue Sichtdreieck ist für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer nach den einschlägigen Richtlinien als ausreichend anzusehen. Die "eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit" des bisher von dem Sichtdreieck überlagerten Grundstücksteiles ist mit der Reduzierung auf die Kathetenlängen von 5,00 m/145,00 m entfallen.

III. Kosten

In der Planänderung begründbare Kosten entstehen nicht.

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG wird der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Woesteweg" die vorstehende Satzungsbegründung beigelegt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 "Woesteweg" wurde vom Rat der Stadt am 03.09.1984 als Satzung beschlossen.


Bürgermeister Stratmann


Ratsherr Ophoff