

Handwritten signature/initials

Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. 254 "Im Schilffeld/Siechenstraße"
Stadtteil Wiedenbrück

I. Planungsziel:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 "Im Schilffeld/Siechenstraße" - Stadtteil Wiedenbrück - erfolgt, um für diese überwiegend bebaute Ortslage eine abschließende Arrondierung zu ermöglichen, welche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Hierbei kommt es darauf an, die Ansprüche auf entsprechende Wohnqualität, welche durch den Bebauungsplan Nr. 18 der ehemals selbständigen Stadt Wiedenbrück begründet worden sind, gegenüber den gewerblichen Siedlungsansätzen planungsrechtlich abzusichern.

Weiterhin ist eine planungsrechtliche Ordnung der Erschließungsanlagen beabsichtigt.

Darüberhinaus dient der Bebauungsplan zur Flächensicherung für dringend benötigte öffentliche Einrichtungen (Kindergarten und Kinderspielplatz).

II. Entwicklung aus der Flächennutzungsplan:

Der vom Rat der Stadt am 21.4.1975 angenommene Flächennutzungsplan sieht für das Bebauungsplan unterschiedliche Nutzungen vor;

westlich der Bielefelder Straße eine Bautiefe Mischgebiet,
östlich der Siechenstraße Wohngebiet,
westlich der Siechenstraße eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten und Kinderspielplatz.

Für die umgebenden Grundstücksflächen trifft der Flächennutzungsplan eine klare Trennung zwischen Wohnbauflächen und Flächen für gewerbliche Nutzung.

III. Planungsbindungen:

1. Innerhalb des Plangebietes:

Östlich der Siechenstraße befindet sich im Plangebiet an der Bielefelder Straße ein Kfz.-Betrieb sowie ein Elektrohandel, der sich aus eigenem Antrieb um eine Aussiedlung bemüht. Eine an der Bielefelder Straße vorhandene Tankstelle ist für die Planung der Grundstücksnutzungen von untergeordneter Bedeutung, da sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauN VO ausnahmsweise zulässig ist.

Östlich der Siechenstraße sind die Grundstücke bis auf kleine Restflächen mit teilweise dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

2. Außerhalb des Plangebietes:

Die enge Umgebung des Plangebietes ist in offener Bauweise nahezu vollständig bebaut. Es überwiegt Wohnbebauung.

Südlich der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 der ehemals selbständigen Stadt Wiedenbrück, das entsprechend den Planfestsetzungen zwischenzeitlich aufgefüllt ist.

Beiderseits der Bielefelder Straße befinden sich mehrere Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art und Größe, die z.T. in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Beiderseits des Heiligenhäuschenweges, insbesondere westlich dieser Straße liegt GE-Nutzung vor.

Als Grundlage für die künftige geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen dem Straßenzug Nordring/Am Sandberg, der Bundesautobahn, der Neuenkirchener Landstraße und der Bielefelder Straße wurde mit dem Gewerbeaufsichtsamt, der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer ein großräumiges Konzept aufeinander abgestimmter Nutzungen erarbeitet (sh. Darstellungen im Übersichtsplan). Dieses Grundkonzept soll über mehrere Bebauungspläne verbindlich festgeschrieben werden. Der Bebauungsplan Nr. 254 entspricht dieser Konzeption.

Die Bielefelder Straße ist eine der Hauptausfallstraßen aus dem Stadtteil Wiedenbrück mit der Funktion als Autobahnzubringer. Nach dem Generalverkehrsplan der Stadt ist im Jahre 1990 mit einer Verkehrsbelastung von ca. 10.100 PKW/E/16 Std. zu rechnen.

Der Nordring ist Bestandteil des innerstädtischen Erschließungsringes, der den Durchgangsverkehr um den historischen Ortskern Wiedenbrück's herumführt. Die Aufstufung zur Bundesstraße steht an.

IV. Planinhalt:

1. Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutz:

Eine Auslagerung der Gewerbebetriebe wird aus finanziellen Gründen nicht in Erwägung gezogen. Darüber hinaus stellt die Kreuzung Bielefelder Straße / Nordring eine starke Emissionsquelle dar, so daß entlang der Bielefelder Straße als sinnvolle Nutzungsart nur gewerbliche Nutzung in Frage kommt.

Durch die Gliederung der gewerblichen Bauflächen westlich der Bielefelder Straße gem. § 8 Abs. 4 BauNVO, insbesondere durch die zwingende Zufahrtsregelung zur Bielefelder Straße, sind im Einvernehmen mit den o.a. Trägern öffentlicher Belange Maßnahmen vorgesehen, die unter Berücksichtigung der berechtigten

Belange der Wirtschaft die Belästigung in den benachbarten Wohngebieten in vertretbarem Rahmen halten.

Östlich des Heiligenhäuschenweges wird eine Fläche von ca. 5.000 qm Größe nicht für den öffentlichen Bedarf benötigt. Vorgesehen ist gem. § 8 Abs. 4 BauNV eingeschränkte gewerbliche Nutzung, um damit einen Übergang von den gewerblich genutzten Bauflächen zu den Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen zu finden.

2. Öffentliche Bedarfsfläche:

Der Kindergartenbedarfsplan des Kreises Gütersloh sieht für den Einzugsbereich zwischen Ems, Autobahn, Bielefelder Straße und Nordring einen neuen Kindergarten vor. Benötigte Grundstücksfläche hierfür ca. 2.500 - 3.000 qm. Die angestellten Untersuchungen ergaben unter Berücksichtigung von Zentralitäts- und Verkehrssicherheitsgesichtspunkten als einzig möglichen Standort das im Bebauungsplan Nr. 254 liegende Grundstück westlich der Siechenstraße.

In dem genannten Einzugsbereich fehlt es außerdem an ausreichenden Spielflächen für Kinder aller Altersklassen. Es ist deshalb vorgesehen, in räumlichem Zusammenhang mit dem Kindergarten einen kommunalen Mehrzweckkinderspielplatz von etwa 7.000 - 7.500 qm Größe einzurichten.

Die für diese öffentlichen Einrichtungen benötigten Grundstücksflächen werden über diesen Bebauungsplan verbindlich gesichert.

3. Verkehr:

Das Bebauungsplangebiet wird von der Siechenstraße (Wohnsammelstraße) durchschnitten. Die Grundstücksflächen für einen möglichen späteren bedarfsgerechten

Ausbau gem. RAST-E werden durch diesen Bebauungsplan gesichert.

Die Erschließung des Wohngebietes östlich der Siechenstraße erfolgt durch zwei Stichstraßen von der Siechenstraße aus. Das geplante Ausbaumaß dieser Wege entspricht einem Minimalausbau nach RAST-E.

Zur Flächensicherung für einen bedarfsgerechten Ausbau der Kreuzung Bielefelder Straße/Nordring (Empfehlung des GVP) sollen auf der Grundlage einer von der ehemals selbständigen Stadt Wiedenbrück angefertigten Planskizze zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Über Zeitpunkt, Ausbaumaß und Finanzierung dieses Kreuzungsausbaues muß außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Einvernehmen mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe als Baulastträger der Bundesstraße entschieden werden.

4. Ver- und Entsorgung:

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes kann an die vorhandenen Versorgungssysteme der Vereinigten Wasserversorgung Lintel GmbH angeschlossen werden.

Das Bebauungsplangebiet wird über den in der Siechenstraße vorhandenen Abwasserkanal an die z.Z. ausgelastete Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück angeschlossen.

Da der Bebauungsplan ausschließlich gem. § 34 BBauG ohne Bebauungsplan bebaubare Baulücken beinhaltet, um diese einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen, kann davon ausgegangen werden, daß als Folge der Durchführung dieses Bebauungsplanes eine Erhöhung der Belastung der Kläranlage Wiedenbrück nicht eintritt.

V. Kosten:

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende überschläglich ermittelte Kosten:

anteilmäßiger Ausbau der Siechenstraße (ca. 210 m) einschl. Schmutzwasserkanal, Bürgersteigausbau, Straßenbe- leuchtung und Grunderwerb	188.000,00 DM
Ausbau der Stichstraßen einschl. Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Bürgersteig- ausbau, Straßenbeleuchtung und Grunderwerb	173.000,00 DM

Zu den Ausbaukosten werden die Grundstücksanlieger nach Maßgabe des geltenden Ortsrechtes herangezogen.

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Kreuzung Bielefelder Straße/Nordring können erst ermittelt werden, nachdem die endgültigen Planunterlagen für den Ausbau dieser Kreuzung ausgearbeitet worden sind. Zur Finanzierung dieses Vorhabens wird auf Ziff. IV. 3. dieser Begründung hingewiesen.

Über die Trägerschaft für den geplanten Kindergarten muß entsprechend dem Kindergartengesetz des Landes NRW vom Kreis Gütersloh entschieden werden. Investitions- und Folgekosten für einen evtl. kommunalen Betrieb dieser Einrichtung können z.Z. noch nicht bestimmt werden.

Für den erforderlich werdenden vorsorglichen Grunderwerb sowie die Anlage eines kommunalen Mehrzweckspielplatzes werden Kosten in Höhe von ca. 500.000,00 DM veranschlagt.

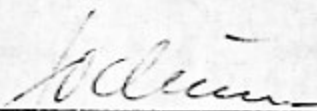
VI. Bodenordnung:

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung
sind nicht beabsichtigt.

Rheda-Wiedenbrück, den 20. 12. 1976



Bürgermeister



Ratsherr