

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 266 "Varenseller Straße / Harsewinkelweg" - Stadtteil Wiedenbrück -

I. Planungsziel

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die im Bebauungsplangebiet liegenden Freiflächen in Größe von 10.000 qm einer städtebaulich geordneten baulichen Nutzung zuzuführen sowie die bekanntgewordenen Absichten einer Baugesellschaft mit den städtischen Vorstellungen für eine Bebauung dieses Gebietes in Übereinstimmung zu bringen, um einer ungeordneten Nutzung gem. § 34 BBauG wirksam zu begegnen.

II. Planungsbindungen

Das im Plangebiet liegende Flurstück 184/113 wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke am Rande des Plangebietes an der Varenseller Straße und am Harsewinkelweg sind mit Wohnhäusern (max. 2-geschossig, offene Bauweise) locker bebaut.

Das Plangebiet wird im Norden und Nordwesten von der Varenseller Straße (L 791) als Ausfallstraße (Verkehrslast 1971: ca. 2.600 PKW/E; 1990: ca. 3.000 PKW/E) begrenzt. Die nördlich anschließenden Grundstücke sind mit größtenteils 2-geschossigen Wohnhäusern locker bebaut (Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 der ehemals selbständigen Stadt Wiedenbrück).

Südlich der Straße "Am Zollbrett" (Wohnsammelstraße) liegt ein nichtstörender Gewerbebetrieb (ehemals Möbelfabrik, jetzt Lagergebäude für Fette und Trockenmilch); der Nutzungsänderung gem. § 80 BauO NW hat das Gewerbeaufsichtsamt ohne Auflagen zugestimmt. Eine störende gewerbliche Nutzung ist bauordnungsrechtlich ausgeschlossen.

Östlich grenzt an das Bebauungsplangebiet der Harsewinkelweg (Wohnstraße) und das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 230 "Am Zollbrett" mit verdichteter, z.T. 6-geschossiger Wohnbebauung. Z.Z. der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 266 liegt der Bebauungsplanentwurf Nr. 230 dem Regierungspräsidenten in Detmold zur Genehmigung vor.

III. Einordnung in die städtische Entwicklungsplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Standortbereiches "Wiedenbrück" in einer Entfernung von ca. 600 m zum historischen Rathaus als Zentrum des Ortskernes Wiedenbrück. Die noch vorhandenen größeren Baulücken im Standortbereich sollen möglichst so genutzt werden, daß hierdurch insgesamt wenigstens im Standortbereich im Interesse einer sozio-ökonomischen Stadtstruktur eine angemessene bauliche Verdichtung (bis etwa 70 WE je ha) eingeleitet wird.

Dies entspricht dem NWP 75, dem städtischen Entwicklungsplan und dem verabschiedeten Standortprogramm.

Der vom Rat der Stadt am 21.4.1975 beschlossene Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 266 als Wohnbaufläche dar.

IV. Planinhalt

1. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Hierdurch soll den noch geringfügig vorhandenen, insbesondere durch Anlieferverkehr verursachten Immissionen aus dem südlich angrenzenden Lagerbetrieb sowie den Verkehrsimmissionen Rechnung getragen werden.

Das geplante Verdichtungsmaß entspricht mit ca. 60 Einwohnern je ha Bruttobauland auf dem noch verfügbaren Flurstück 184/113 nicht ganz den Forderungen des Standortprogramms (ca. 70 Einwohner je ha). Unter Berücksichtigung der derzeitigen Wohndichte im Standortbereich wird der erreichte Wert als optimal angesehen.

2. Verkehr

Als Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich der Ausbau eines von der Straße "Am Zollbrett" ausgehenden Stichweges zur öffentlichen Erschließung des Flurstückes 184/113. Die einzelnen Baugrundstücke werden durch von diesem Stichweg ausgehende Fußwege erschlossen, soweit sie nicht von öffentlichen Straßen aus zugänglich sind.

Unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der Ausbau des Harsewinkelweges sowie der Straße "Am Zollbrett" noch erforderlich.

Der Bebauungsplan sichert die für einen verkehrsgerechten Ausbau dieser Erschließungsanlagen benötigten zusätzlichen Grundstücksflächen.

Besondere verkehrlenkende Maßnahmen sind im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich. Das Ausbaumaß der öffentlichen Straßen entspricht einem bedarfsgerechten Minimalausbau, der für die Stichstraße und den Harsewinkelweg nur unter der Voraussetzung vertretbar ist, daß neben der 5,50 m breiten Fahrbahn ein 2,00 m breiter Mehrzweckstreifen für Parken und Gehweg ohne Hochbord eingerichtet werden soll.

3. Abwasserbeseitigung

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird über das städtische Abwasserbeseitigungssystem an die Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück angeschlossen.

Der als Entwurf vorliegende General-entwässerungsplan für das Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück sieht den Anschluß des Bebauungsplangebietes vor.

Die Anlieger des Harsewinkelweges sind bereits an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück ist z.Z. mit 20.000 EGW belastet. Freie Kapazitäten sind damit nicht mehr vorhanden. Die Planungsarbeiten für die notwendige Erweiterung dieser Anlage sind angelaufen. Finanzielle Mittel für dieses Projekt stehen im laufenden Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung zur Verfügung. Ein entsprechender Zuschuß- und Genehmigungsantrag wird im Dez. 1975 beim Regierungspräsidenten vorgelegt.

Den bisher bekanntgewordenen Bauabsichten in diesem Baugebiet liegen Umsiedlungswünsche aus dem Stadtteil Wiedenbrück zugrunde. Darüber hinaus wird mit einer Auffüllung dieses Baugebietes im wesentlichen erst im Jahre 1977 gerechnet; also zeitgleich mit der Erweiterung der Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück. Mit einer Erhöhung der Belastung der Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück als Folge der Durchführung dieses Bebauungsplanes ist demnach grundsätzlich nicht zu rechnen.

4. Immissionsschutz

Besondere Maßnahmen zum Schutz dieses Baugebietes vor gewerblichen oder verkehrlichen Immissionen sind nicht erforderlich.

V. Kosten:

Als Folge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Schmutzwasserkanal	35.000,00 DM
Straßenausbau	200.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	25.000,00 DM
Grunderwerb	15.000,00 DM

Nachrichtlich:

Ausbau "Am Zollbrett" 110.000,00 DM.

Die Stadt beabsichtigt, den Ausbau der Stichstraße zur Erschließung des Flurstückes 184/113 über einen Erschließungsvertrag mit dem Bauträger der geplanten Gruppenbaumaßnahme zu regeln.

Zu den Kosten für den Ausbau der Straßen Harsewinkelweg und Am Zollbrett werden die betroffenen Grundstücksanlieger nach Maßgabe des geltenden Ortsrechts herangezogen.

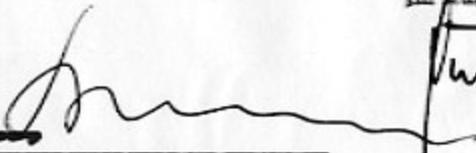
VI. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht beabsichtigt.

Rheda-Wiedenbrück, den 17. September 1975

Hat vorgelesen
Detmold, den 28. 5. 76
Az.: 34. 41. 11 - 307 / W. 28
Der Regierungspräsident
im Auftrag


Bürgermeister


Ratsherr