

S a t z u n g s b e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan 281 "Eickelstraße" im Stadtteil Wiedenbrück

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG wird dem vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück
gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossenen Bebauungs-
plan folgende Begründung beigefügt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten des Ortskernes des Stadttei-
les Wiedenbrück in der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 3. Es ist ca.
2,2 ha groß. Das Plangebiet ist bis auf das gewerblich genutzte
Grundstück der Firma H. Temme unbebaut und wird z.Zt. als Acker-
land genutzt.

Der Bebauungsplan erfaßt Flächen, die in dem durch Verfügung des
Regierungspräsidenten Detmold am 10.9.1975 aufgehobenen Bebauungs-
planes Nr. 23 "Auf dem Pulverkamp" der ehemaligen Stadt Wiedenbrück
verplant waren. Dieser Bebauungsplan, der bis zum 11.10.1975 ver-
bindliches Ortsrecht darstellte, ist aufgehoben worden, weil er
nicht den auf neuen Erkenntnissen beruhenden Vorstellungen für
eine städtebaulich geordnete Bebauung der Freiflächen entsprochen
hat.

Durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch ist sichergestellt,
daß der Eigentümer der unbebauten Grundstücke, Gemarkung Wieden-
brück, Flur 3, Flurstück 268, 269, 270 und 311 innerhalb von 5
Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Randbebauung ent-
lang am Ostring und entlang der Wartenbergstraße verwirklicht bzw.
bei Nichtverwirklichung die unbebauten Grundstücke sowie die zu
ihrer Erschließung notwendigen Flächen einschl. Nebenanlagen nach
Maßgabe des Bebauungsplanes der Stadt Rheda-Wiedenbrück zum gül-
tigen Verkehrswert anbietet.

Der Bebauungsplan erfaßt das Betriebsgrundstück der Firma Temme,
An der Reitbahn 28, einer Faserstoffgroßhandlung. Auf diesem
Grundstück sind im Laufe der Zeit teilweise ungenehmigte bzw.
unter Auflagen genehmigte Gebäude entstanden. Es sind dies im
einzelnen:

1. Bauschein vom 12.10.1954
Errichtung einer Bildhauerwerkstatt in Größe von
7,50 x 11,50 m
2. Bauschein vom 10.8.1961
Errichtung einer Lagerhalle in Größe von 11,00 x
35,00 m und Entstaubungsanlage in Größe von 2,25
x 4,20 m, mit der Auflage, das Gebäude nur als
Lagerhalle zu nutzen

3. Bauschein vom 9.5.1961
Wohnhausanbau in Größe von 3,3 x 4,3 m
4. Bauschein vom 3.6.1970
Wohnhauserweiterung mit Garage in Größe von 6,42
x 8,50 m und Garage ca. 9,15 x 3,75 m
5. Bauschein vom 14.7.1973
Wohnhausanbau mit Büro und Garage (Grenzbebauung)

Das Bauordnungsamt der Stadt betreibt seit dem 5.9.1978 die Einstellung der derzeitigen illegalen Nutzungen.

Im Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 250 "Gewerbegebiet Lintel-Nord" besitzt der Firmeninhaber ein gewerblich zu nutzendes Grundstück, auf den er seinen Betrieb verlagern könnte.

Der Bebauungsplan greift in den baurechtlich genehmigten Bestandteil der Firma Temme nicht ein.

Nördlich des Plangebietes liegt eine zusammenhängende ein- und zweigeschossige Wohnbebauung. Daran anschließend liegt die ehemalige Möbelfabrik Pflug, deren Büro z.Zt. das Finanzamt nutzt, während die Werkhallen zur Lagerung langfristiger Güter verwendet werden. Hieran anschließend liegt der Bebauungsplan Nr. 230 "Am Zollbrett" mit bis zu sechsgeschossiger Wohnbebauung.

Im Osten des Plangebietes liegt die Straße Ostring (K 09) mit einer an der Westseite befindlichen ausgebauten Radwegeverbindung zwischen Bielefelder Straße (B 61) und Rietberger Straße (B 64). Der Ostring wird lt. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Rheda-Wiedenbrück 1990 eine Belastung von 4.990 PKW-E 16 Stunden haben. Der äquivalente Lärmpegel 55 dB (A) entspricht dem Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet. Hieran anschließend liegt eine Wohnsiedlung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern.

Südlich des Bebauungsplangebietes liegen Grundstücke mit ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung. Hieran anschließend liegt ein Kleinkaliberschießstand und der Sportplatz "Jahnplatz".

Im Westen des Plangebietes liegt die Eickelstraße, eine reine Anliegerstraße mit ein- und zweigeschossiger Bebauung.

2. Planungsziel

Mit dem verbindlichen Bauleitplan Nr. 281 soll ein in der Nähe des Ortskernes des Stadtteiles Wiedenbrück befindliches unbebautes Gelände einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Gleich-

zeitig soll die Lösung der Nutzungskonflikte zwischen einem vorhandenen Gewerbebetrieb und der vorhandenen und angestrebten Wohnnutzung planerisch vorbereitet werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem vom Rat der Stadt am 21.4.1975 angenommenen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes zum Wohnen vorgesehen. Dieser Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung

Im Konzept der Entwicklungsplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Seite 59) ist für das Plangebiet eine Geschosflächenzahl von 0,6 als Untergrenze mit überwiegend Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im Bebauungsplan ist eine WA-Nutzung mit einer Geschosflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Bei Festsetzung der baulichen Nutzungsmöglichkeit für das Grundstück der Firma Temme sind die städtischen Entwicklungsziele und entgegenstehende Privatinteressen gegeneinander abzuwägen. Die gewerbliche Nutzung in diesem Wohnsiedlungsbereich muß als Fremdkörper angesehen werden. Es ist deshalb städtebaulich zweckmäßig, diesen Betrieb als WA-Gebiet festzusetzen. Auf diese Weise werden die planerischen Voraussetzungen für eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation und eine sich in die städtebaulichen Zielvorstellungen einfügende Grundstücksnutzung angeboten.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Wartenbergstraße und private Erschließungswege erschlossen. Der Ausbau weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht beabsichtigt.

Die Detailplanung für den Ausbau der Straßen, sowie evtl. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, werden zu gegebener Zeit festgelegt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gelände des Bebauungsplanes wird an die zentralen Versorgungseinrichtungen (elektrisch Strom, Trink- und Löschwasserversorgung) angeschlossen. Die Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Kanalnetz der Stadt (Trennsystem). Die vorhandene Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück wird auf eine Kapazität von ca. 60.000 EGW erweitert und kann den infolge der Durchführung dieses Bebauungsplanes anfallenden Abwassermehranfall bewältigen. Eine Generalplanung für die Oberflächenentwässerung wird z.Zt. erarbeitet. Es besteht Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde, daß eine Bebauung erst erfolgt, wenn aufgrund der Zwischenergebnisse des Generalentwässerungsplanes "Regen" abgesehen werden kann, daß die Entwässerung möglich ist.

5. Kosten und Zeitplan

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

Gesamtkosten für den Ausbau der
Wartenbergstraße einschl. Regen-
wasserkanal, Straßenbeleuchtung
und Grunderwerb

100.000 DM
=====

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

Die Ausführung der Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen des Straßen- und Kanalbauprogrammes der nächsten Jahre.

Die Anlagen für die innere Erschließung des Gebietes einschl. Kinderspielplatz erstellt der Grundstückseigentümer im Einvernehmen mit der Stadt.

6. Bodenrecht

Öffentlich rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

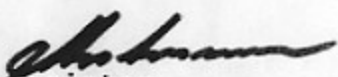
Vorgezogene Bürgerbeteiligung

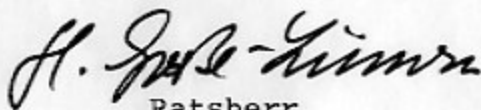
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte für diesen Bebauungsplan gemäß den vom Rat der Stadt am 6.7.1977 beschlossenen Richtlinien in der Zeit vom 30.7.1979 bis einschl. 10.8.1979. Neue Erkenntnisse für das weitere Planverfahren haben sich daraus nicht ergeben.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich dieser Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Rheda-Wiedenbrück, den 30.03.1981


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelegen
Detmold, den 5. NOV. 1981
Az.: 35.21.11-20/7 W. 49
Der Regierungspräsident
im Auftrag

