B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 251 "Hüfferstraße", Stadtteil Wiedenbruck

Gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes wird dem vom Rat der Stadt am 10 OKT. 1977 gem. § 1o BBauG als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 251 "Hüfferstraße" folgende Begründung beigefügt:

1. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 1o. Das Gebiet ist ca. 5,92 ha groß. Teile der vorhandenen Freiflächen stehen zur Bebauung an. Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes getroffen werden.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 3o BBauG Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzungen sowie Verkehrsflächen für innere Erschließung (Hugo-Mense-Straße) und Teile einer Wohnsammelstraße (von-Galen-Straße) fest.

Durch diese Festsetzungen werden die Voraussetzungen für eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung des z.Z. noch landwirtschaftlich genutzten Blockinnenbereiches sowie für dessen Bebauung unter Anpassung an die in diesem Stadtgebiet vorhandene Siedlungsstruktur geschaffen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die in der unverbindlichen Bauleitplanung dargestellten Wohnbauflächen werden in dem Bebauungsplan durch die Festsetzungen als "allgemeines Wohngebiet" - WA gemäß § 4 BauNVO - und "reines Wohngebiet" - WR gemäß § 3 BauNVO - konkretisiert. Nach der vorliegenden Planung können ca. 55 Wohneinheiten in ein- und zweigeschossiger Bauweise zusätzlich errichtet werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes, Erschließung

Entlang den das Plangebiet begrenzenden Sammelstraßen (Hellingrottstraße, Hüfferstraße) ist eine zweigeschossige Bauweise in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz als Höchstgrenze festgesetzt. Im Innenbereich des Baugebietes ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich eingeschossige Bauweise vorgesehen, um dem vorhandenen Charakter des Wohngebietes Rechnung zu tragen.

In dem angesprochenen Innenbereich sind mit einer Ausnahme nur eingeschossige Gebäude vorhanden. Dieses eine zweigeschossige Wohnhaus kann nicht als Berufungsfall für die Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung in diesem Gebiet herangezogen werden. Im übrigen ist eine Dachneigung von 3o - 48° zulässig, so daß gute Möglichkeiten für den Ausbau des Dachgeschosses gegeben sind und ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann.

Durch diesen Bebauungsplan werden die zur Erschließung des Gebietes noch erforderlichen Grundstücksflächen planungsrechtlich verbindlich gesichert. Entsprechend dem Charakter der Hugo-Mense-Straße und der Von-Galen-Straße als "Anliegerstraßen in Wohngebieten" ist gemäß den Empfehlungen der RAST-E eine Ausbaubreite von insgesamt 8,oo m vorgesehen. Die Straßen sollen einen einseitigen Bürgersteig erhalten.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt bereits durch Anschluß des Gebietes an die Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist nach Erweiterung der vorhandenen Kläranlage gewährleistet. Die Planungsarbeiten für die Kläranlagenerweiterung sind abgeschlossen. Die Genehmigung für den Bau und Betrieb der Anlage gemäß § 45 des Landeswassergesetzes sind beantragt.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird durch Anschluß an die bestehenden Netze der örtlichen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Zur Sicherung der Elektrizitätsversorgung ist der Bau einer Umspannstelle im Bebauungsplangebiet erforderlich. Ein geeigneter Standort wurde im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger und dem betroffenen Grundstückseigentümer im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Kosten

Im Zuge der Durchführung dieses Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen notwendig:

Ausbau der Hugo-Mense-Straße einschl. Grunderwerb, Regenwasserkanal, Straßenbeleuchtung und Schmutzwasserkanalisation	293.ooo,-- DM

Zur Herstellung des Schmutzwasserkanals und der Baustraße sind im Nachtragshaushaltsplan für das Rechnungsjahr 1977 ausreichend Finanzmittel bereitgestellt worden. Mit dieser Maßnahme wird im Rechnungsjahr 1977 begonnen.

Ausbau der Stichstraße von der Von-Galen-Straße einschl. Grunderwerb, Regenwasserkanal, Straßenbeleuchtung und Schmutzwasserkanalisation	92.ooo,-- DM
Ausbau eines Teilstücks der Von-Galen-Straße im Bereich des Plangebietes	151.ooo,-- DM

Zur Zahlung der Erschließungsbeiträge werden die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach Maßgabe des geltenden Ortsrechtes herangezogen.

4. Hoheitliche Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind hoheitliche Maßnahmen z.Z. nicht vorgesehen. Falls sich im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes die Notwendigkeit für Bodenordnungsmaßnahmen, Enteignungen oder die Anordnung von Baugeboten ergibt, bildet der Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

5. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2a BBauG sind die Bürger an der Bauleitplanung zu beteiligen. Gemäß Art. 3 § 1 Abs. 2 Satz 2 des Änderungsgesetzes zum Bundesbaugesetz (Uberleitungsbestimmungen) ist die Bürgerbeteiligung im vorliegenden Fall in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise durchzuführen.

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat durch Beschluß vom 18. 4. 1977 gemäß § 2 Abs. 4 Ziff. 2 auf die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung verzichtet, weil sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirken.

6. 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 oder arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Rheda-Wiedenbrück, den

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück mit dem Bebauungsplan Nr. 251 "Hüfferstraße", Stadtteil Wiedenbrück, am 10. OKT. 1977 gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Ratsherr

Hat vorgelegen
Detmold, den 28. 2. 78
Az.: 34.35.21.11 - 251/W. 34
Der Regierungspräsident
Im Auftrag