

## B e g r ü n d u n g

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 260 Teil A "Marktplatzbereich Ortskern Wiedenbrück - Parkplatz Beckerblock -"  
(Satzungsbegründung)

### I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 260 ist seit dem 28.11.1975 rechtskräftig. Das Gebiet dieses Bebauungsplanes ist ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet im Sinne des § 3 Städtebauförderungsgesetz.

Die Änderung betrifft den Bereich zwischen Ladenpassage (Beckerblock), Kirchstraße, Wichernstraße und Wasserstraße.

### II. Ziele, Zwecke und Inhalt der Planänderung

Der Bebauungsplan setzte im Innenbereich des zuvor umschriebenen Gebietes eine erdgedeckte Gemeinschaftsgarage (100 Stellplätze) mit darüberliegendem Kinderspielplatz fest. Eine Realisierung dieser Festsetzung ist aus Kostengründen auf absehbare Zeit nicht durchsetzbar.

Ersatz für die erdgedeckte Gemeinschaftsgarage ist eine ebenerdige abgesenkte Stellplatzanlage (ca. 68 Einstellplätze) sein. Der ursprünglich geplante Kinderspielplatz entfällt aus Gründen des Immissionsschutzes.

Der Parkplatz erhält eine Zufahrt zur Kirchstraße (zwischen den Gebäuden Haus Nr. 1 und 3) und Zu- und Abfahrt zur Wasserstraße (südlich des Gebäudes Haus Nr. 31).

Zum Schutz der umliegenden Bebauung wird eine Schallschutzwand errichtet, deren Höhe mindestens 2,00 m über Parkplatzniveau liegt. Es ist vorgesehen, die Höhe der Schallschutzwand mit den jeweils angrenzenden Grundstückseigentümern einvernehmlich abzustimmen; für die zu den Privatgrundstücken zugewandte Seite übernimmt die Stadt die Kosten für eine Erstbepflanzung mit Rankgewächsen wie z. B. wilden Wein, Efeu oder ähnliches. Zum Parkplatz hin ist der Wand ein ca. 1,00 m breiter Grünstreifen vorgelagert; außerdem sind auf dem Parkplatz selbst an verschiedenen Stellen zur Auflockerung und besseren Durchgrünung Baumanpflanzungen oder Strauchanpflanzungen vorgesehen.

Lediglich im Bereich des Gebäudes Beckerblock und des Postgebäudes wird keine Mauer errichtet, da die in den Obergeschossen befindlichen Wohnräume durch eine 2 m hohe Mauer nicht wirksam abgeschirmt werden können.

Nach den Feststellungen der unteren Bauaufsichtsbehörde besteht für den Innenstadtbereich Wiedenbrück ein Fehlbedarf von z. Zt. 180 Stellplätzen (Stand: 15.07.1985). Die geplante Anlage von ca. 68 Stellplätzen, die als Ablösestellplätze im Sinne des § 47 Bauord-

nung NW zur Verfügung gestellt werden sollen, trägt erheblich dazu bei, diesen Fehlbestand abzubauen.

Die Beseitigung der auf dem Grundstück Kirchstraße 5 (Flurstück 154) befindlichen Garage ist nicht mehr erforderlich.

### III. Abwägung

Die privaten Belange der von dieser Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer können im wesentlichen wie folgt zusammengefaßt werden:

- Erhaltung des Eigentums -
- Erhaltung der Freiräume und des Wohnwertes -
- Nichtbeeinträchtigung der bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung -
- Verhinderung von Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den Parkplatz -.

Dem stehen als öffentliche Interessen besonders die Belange des Verkehrs gegenüber.

Der Standort für diese Stellplatzanlage ergibt sich aus den Ergebnissen der von Dipl.-Ing. Spengemann erarbeiteten Rahmenplanung für den Innenstadtbereich Wiedenbrück und den anschließend durchgeführten Untersuchungen der Firma Dorschconsult.

Diese Planungen hatten als städtebaulich bedeutendes Ziel die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Innenstadtbereiches Wiedenbrück. Der zentrale Kernbereich soll im Hinblick auf mögliche Fußgängerzonen von vermeidbarem Fahrverkehr freigehalten werden. Dazu bedarf es notwendigerweise auch ausreichender und standortgünstiger Parkmöglichkeiten.

Der Änderungsbebauungsplan ist geeignet, diesen Ansprüchen in entsprechendem Umfange gerecht zu werden. Die für die Realisierung der Planung benötigten Grundstücksflächen stellen die Nutzungen der Umgebungsbebauung grundsätzlich nicht in Frage. Dies gilt auch für das Grundstück Wasserstraße 31 (Postamt). Nach den letzten Erkenntnissen ist hier ein Neubau beabsichtigt, in dessen Erdgeschoß ein "Annahmepostamt" eingerichtet werden soll. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes verbleibende Grundstücksfläche ist für eine ordnungsgemäße Abwicklung des Postdienstes ausreichend.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung "Verkehrsfläche - Zweckbestimmung: Parken -" wird erreicht, daß die betroffenen Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BBauG für entstehende Vermögensnachteile entschädigt werden.

Die vom Sanierungsträger geführten Gespräche und Verhandlungen mit den Betroffenen haben zu einvernehmlichen Lösungen geführt.

Zur weitestgehenden Erhaltung des Wohnwertes und zum Schutz der angrenzenden Bebauung wird die Stellplatzanlage durchgrünt und mit einer Schallschutzwand versehen. Für die zu den Privatgrundstücken hin liegende Wandseite übernimmt die Stadt die Kosten für eine erstmalige Bepflanzung mit Rankgewächsen (wildem Wein, Efeu oder ähnliches).

Die Größe der Stellplatzanlage und die baulichen und sonstigen begleitenden Maßnahmen bieten die Gewähr dafür, daß keine bedeutsamen, die Gesundheit der Anwohner beeinträchtigenden Immissionen auftreten. Es kann aufgrund der Tatsache, daß die Stellplätze zudem als Ablösestellplätze zur Verfügung gestellt werden sollen, davon ausgegangen werden, daß die Bewohner des Gebietes selbst, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden ihre Fahrzeuge dort abstellen. Störende Beeinträchtigungen, die weitergehende Maßnahmen erfordern würden, sind deshalb nicht zu erwarten.

#### IV. Durchführung des Bebauungsplanes

##### 1. Kosten- und Zeitplan

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb                    wird mit Sanierungsmitteln finanziert.

Herstellungskosten 450.000 DM

Es ist Absicht der Stadt, aufgrund des dringenden Bedarfes die Stellplatzanlage so schnell wie möglich herzustellen. Die für den weiteren Ausbau erforderlichen Mittel sollen im Zuge eines evtl. Nachtragshaushaltsplanes 1986 oder spätestens im Haushaltsplan 1987 bereitgestellt werden.

##### 2. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Sollte die Durchführung dieses Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen erfordern, soll der Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage bilden.

#### V. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Durchführung dieses Bebauungsplanes sich insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Auf soziale Maßnahmen im Sinne des § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

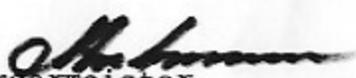
## VI. Bisheriges Planverfahren

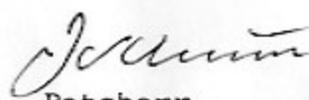
Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 31.08.1984 gemäß § 2 Abs. 5 BBauG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte unter Berücksichtigung der vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien in der Zeit vom 19.11. bis einschl. 03.12.1984.

Der Planentwurf und die Begründung dazu haben nach Zustimmung des Rates in der Zeit vom 6. März 1986 bis einschließlich 7. April 1986 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.07.1986 gem. § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beigefügt.

  
Bürgermeister  
STRATHMANN

  
Ratsherr  
JOCHUM

Hat vorgelesen  
Detmold, den ~~25. NOV. 1986~~  
Az.: 35.21.11.204/WC?  
Der Regierungspräsident  
Antrag 1



