

# Bürgerversammlung

Bebauungsplan Nr. 407  
„Bielefelder Straße / Breite Straße“

# Guten Abend!

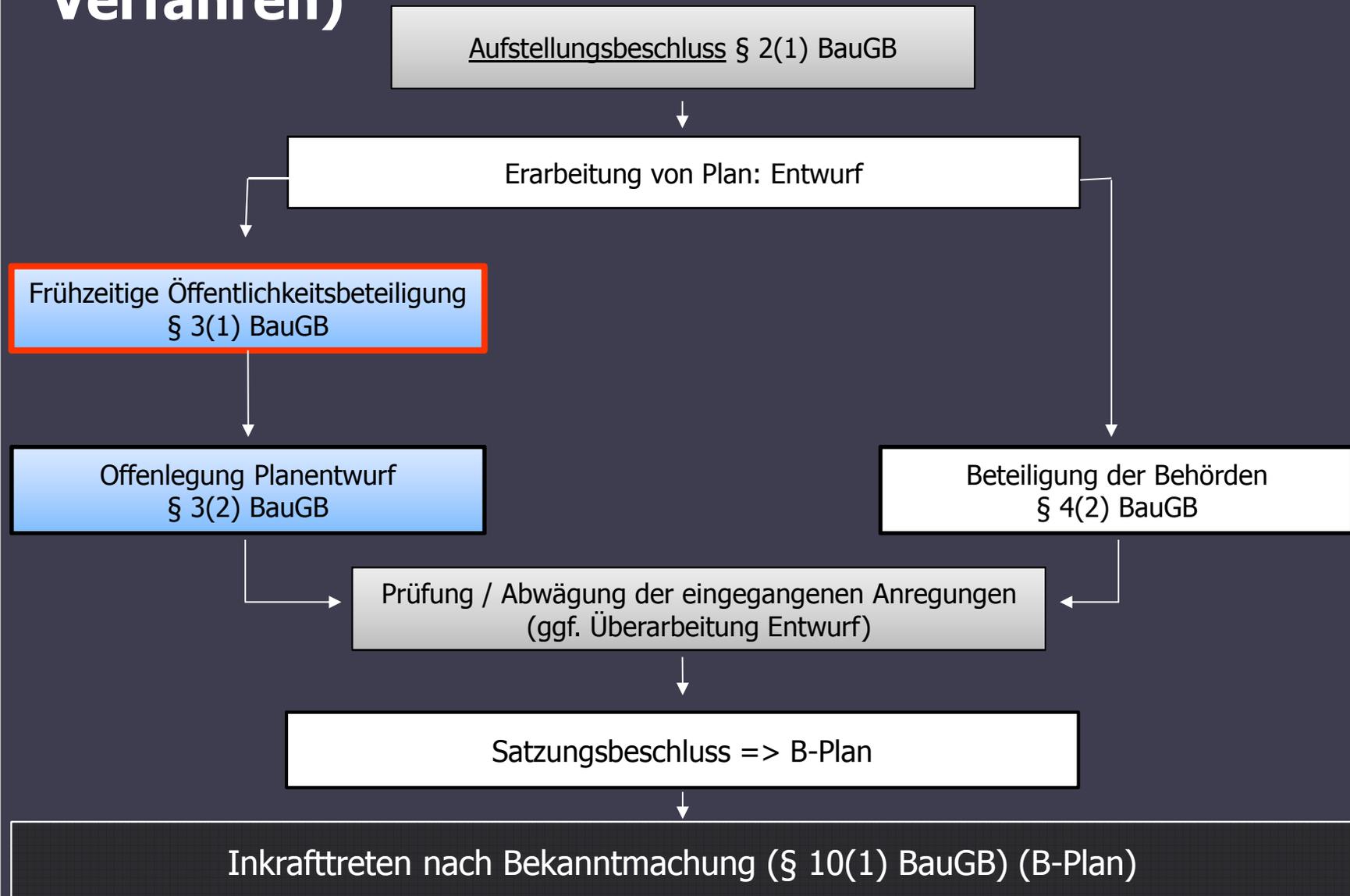


# Was erwartet Sie heute Abend?



- **Einführung**  
Herr Pfeffer, Stadt Rheda-Wiedenbrück
- **Bauleitplanung und beschleunigtes Verfahren  
– was ist das und warum überhaupt?**  
Herr Fritz, Planungsbüro Drees & Huesmann
- **Vorstellung der Planung**
- **Wie geht es weiter?**
- **Diskussion und Fragen**

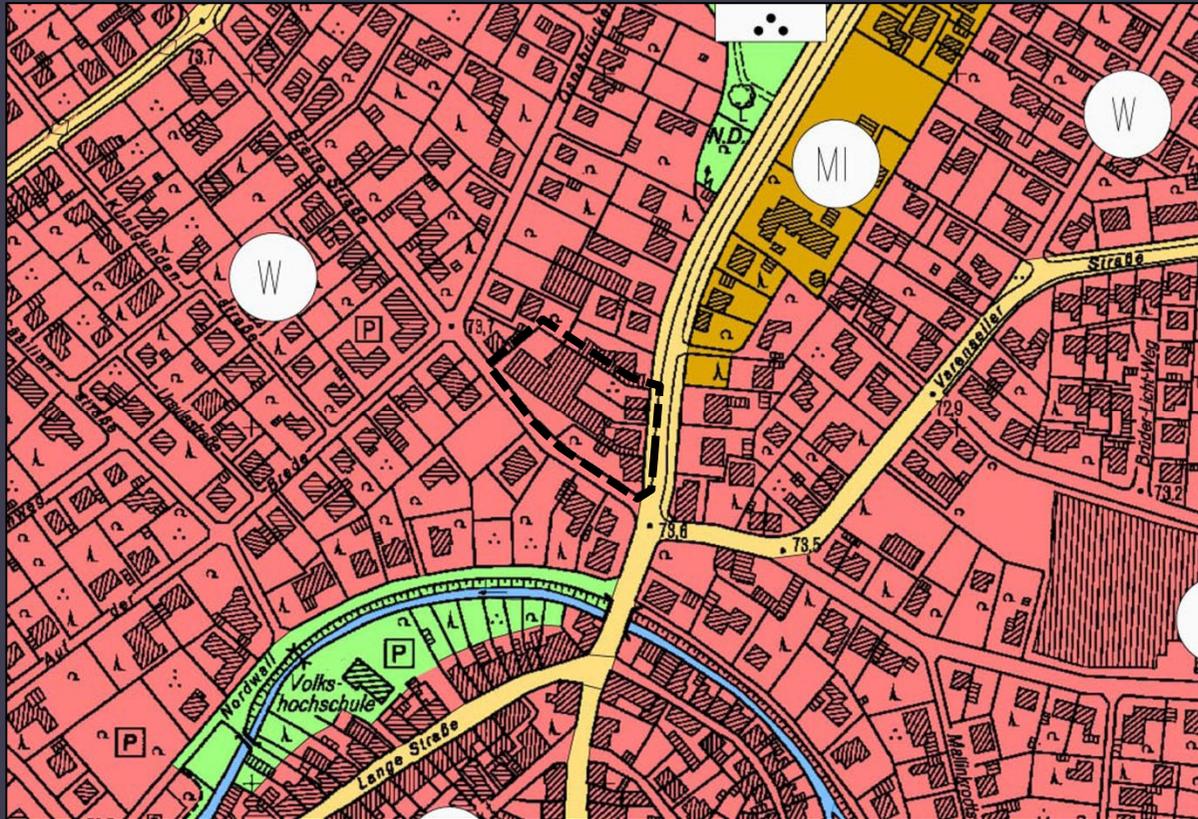
# Ablauf des Bauleitplanverfahrens gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)



## § 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung

- Kein Umweltbericht / Umweltprüfung
- Keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutz: Fläche komplett abgeräumt → Kein Artenschutzkonflikt

# Flächennutzungsplan



Wohnbaufläche

# Bebauungsplan?

- Hat Rechtsnormcharakter und gilt unmittelbar gegenüber jedermann
- Aufstellung im Rahmen der Planungshoheit der Kommune
- Konkretisiert die vorgegebene Bodennutzung des Flächennutzungsplanes
  - Bestimmt Art und Maßes der baulichen Nutzung
  - Trifft Aussagen über die bebaubare Grundstücksfläche
  - Bestimmt, welche Flächen z.B. der Verkehrsnutzung vorbehalten sind

# Luftbild



**Stand vor dem  
Abriss**

# Städtebauliches Konzept



# Städtebauliches Konzept



# Städtebauliches Konzept

## Ansicht 1: Perspektive Bielefelder Straße



## Ansicht 2: Perspektive Breite Straße

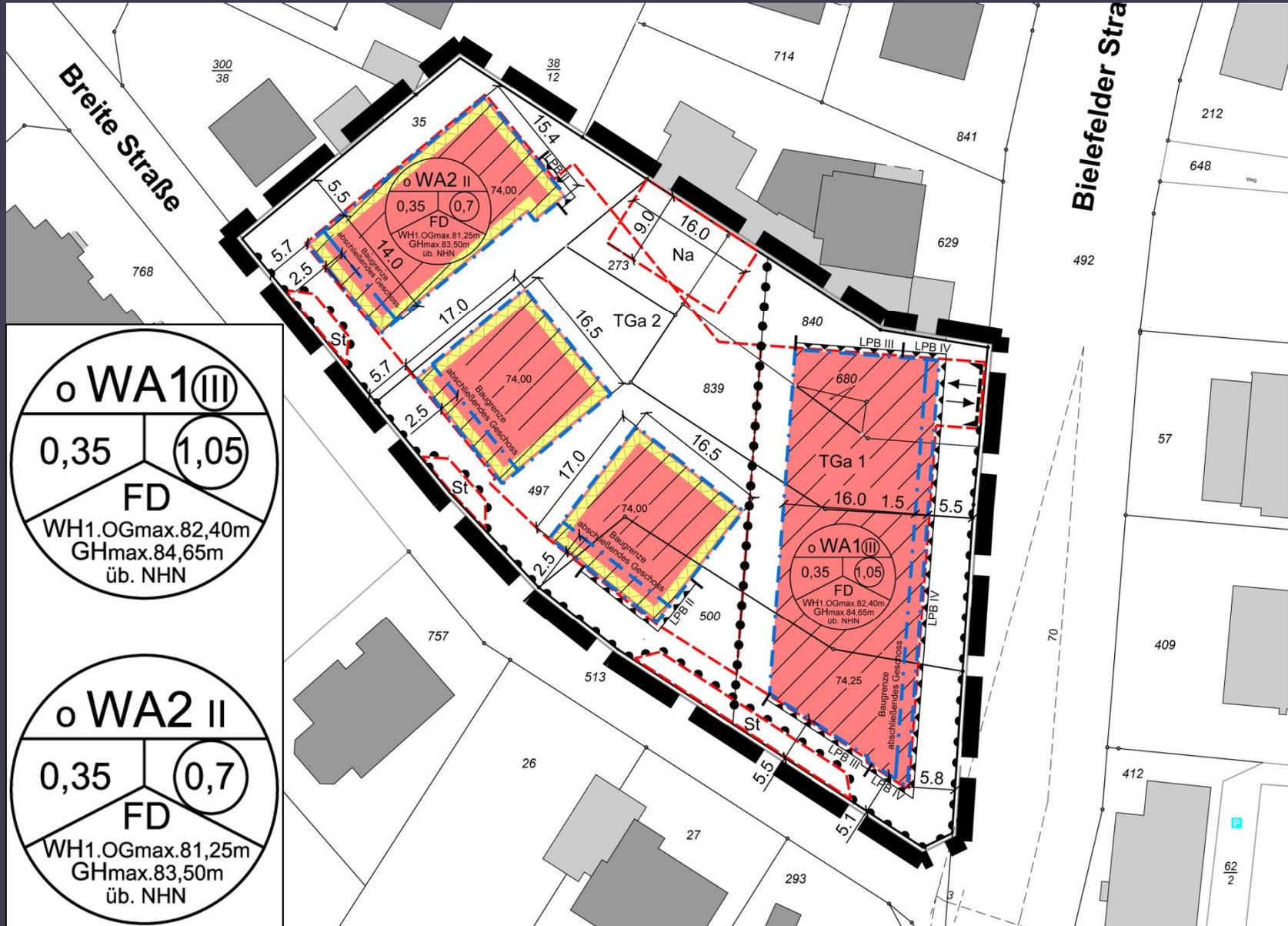


# Städtebauliches Konzept



- Wohngebäude: 4
- Wohnungen: 34
- Stellplätze in zusammenhängender Tiefgarage: 45
- Besucherstellplätze: 6
- Fahrradstellplätze in Nebenanlage und Tiefgarage: 100

# Bebauungsplan Nr. 407





Allgemeines Wohngebiet **WA1** und **WA2** gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

## Immissionsschutz: Verkehrslärm

- Orientierungswerte für WA an der Bielefelder Str. überschritten

→ **Gesundes Wohnen ist möglich!**

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen: Passiver Lärmschutz
  - Schalldämmende Bauteile zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse
- Aufschiebend bedingtes Baurecht:
  - Häuser 2 – 4 dürfen erst bewohnt werden, wenn Haus 1 komplett errichtet wurde (Schallschatten)

# Wie geht es weiter?

- Gelegenheit zur Stellungnahme bis 11.08.2017 im Rahmen der Beteiligung
  - Einsichtnahme im Stadtplanungsamt im Rathaus
  - Einsichtnahme über die Internetseite [www.rheda-wiedenbrück.de](http://www.rheda-wiedenbrück.de)
  - Anregungen und Bedenken können von jedem Bürger abgegeben werden
- anschließend Beratung der Anregungen von Bürgern und Behörden im Planungsausschuss
- Satzungsbeschluss, Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplans

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**