

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 28/1 "Pestalozziweg" im Stadtteil Rheda  
da (Satzungsbegründung)

---

### I. Allgemeines

#### 1. Bestand

Das Plangebiet liegt am Westrand des Stadtteiles Rheda und hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Es wird im Osten von der Nonenstraße und im Süden von der Oelder Straße begrenzt.

Im Norden schließen sich zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise und im Westen drei- bis sechsgeschossige Wohnblöcke an, die auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 "Frankenbrink" Anfang der 70er Jahre erbaut worden sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Wohnhaus. Die restliche Freifläche wird z. Zt. als Ackerland genutzt.

#### 2. Entwicklung der Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt die Bebauungsplanfläche als Wohngebiet dar. Der für diesen Bereich z. Zt. noch gültige Bebauungsplan Nr. 28 "Frankenbrink" ist seit dem 25.08.1969 rechtskräftig und setzt hier im wesentlichen zwingend dreigeschossige Wohnblockbebauung fest.

Es ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan Nr. 28/1 "Pestalozziweg" die Festsetzungen der verbliebenen Freifläche den veränderten Wohnbedürfnissen und heutigen städtebaulichen Vorstellungen anzupassen.

#### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan soll helfen, den bestehenden aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Durch eine zeitgemäße, an den Wünschen der Bevölkerung orientierte Festsetzung der baulichen Nutzung kann die noch im Umfeld vorhandener Bausubstanz verbliebene Freifläche einer Bebauung zugeführt werden.

Außerdem können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen durch weitere Entwicklung und Ordnung des Siedlungsbereiches entsprechend ihrer Dimensionierung ausgenutzt werden.

## II. Planinhalt

### 1. Nutzung

Dieser Bebauungsplan setzt als bauliche Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO fest. Entlang der Oelder Straße und im Kreuzungsbereich mit der Nonenstraße ist eine maximal zweigeschossige Nutzung mit einer Minstdachneigung von 35° traufständig zu den vorgenannten Hauptverkehrswegen geplant. Die im Innenbereich vorgesehene Wohnbebauung soll eine maximal zweigeschossige Nutzung in offener Bauweise erhalten.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Aufgrund der bestehenden Verkehrswege BAB A 2, K 12 Oelder Straße und Nonenstraße sind die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der DIN 18005 - "Schallschutz im Städtebau" nicht einzuhalten. Um trotzdem diese innerstädtische Freifläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes nutzen zu können und keinen Planungsschaden durch die Überarbeitung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 entstehen zu lassen, mußten zur Erreichung der erforderlichen Wohnruhe durch Hinweise und textliche Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen bzw. vorgeschrieben werden.

Die Grundbelastung der Schallimmissionen durch die drei vorgenannten Straßen erfordert für alle Aufenthaltsräume im Plangebiet Fenster, die mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Außerdem sind die Schlafräume der Randbebauung - wenn sie nicht straßenabgewandt angeordnet werden - mit einer Schalldämmlüftung auszustatten.

Eine Beeinträchtigung der Außenbereiche ist ebenfalls nicht auszuschließen, so daß auch hier auf eventuell erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen worden ist.

Aus nachbarschaftsschützenden Erwägungen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen worden. Diese Überlegungen waren auch ausschlaggebend für die Festsetzung zweier konzentrierter Gemeinschaftsstellplatzanlagen.

### 2. Denkmalschutz und Gestaltung

Weder im Plangebiet selbst, noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird im Plan hingewiesen.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW wurden mit dem Ziel der gestalterischen Anpassung an die örtliche Bausubstanz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

### 3. Verkehr

Die Erschließung des Gebietes soll hauptsächlich über den Pestalozziweg erfolgen. Die abschließende Wendeanlage ist nach den Erfordernissen der örtlichen Feuerwehr dimensioniert worden.

Um nicht den gesamten Verkehr durch den teilweise knapp bemessenen Pestalozziweg zu führen, ist ein Teil der erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Nonenstraße angeordnet worden. Die Zuwegung hierzu ist so weit wie möglich aus dem Kreuzungsbereich mit der Oelder Straße gelegt worden.

Aus Verkehrssicherungsgründen ist südlich dieser Zufahrt und entlang der Oelder Straße jede weitere Zu- oder Ausfahrt ausgeschlossen worden.

Bei der Bestimmung der Sichtfelder im Plangebiet wurde sowohl die Tabelle 14 der EAE 85 zugrunde gelegt als auch die Forderung des Straßenverkehrsamtes berücksichtigt, ein Sichtdreieck im Ausfahrtbereich von der privaten Stellplatzanlage festzusetzen.

Die weitere innere Erschließung soll über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Hierfür wie auch für die privaten Gemeinschaftsstellplätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) sowie die Garagenverordnung zugrunde gelegt worden.

Die Begrünung der Stellplatzanlage ist in den Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW verbindlich geregelt.

### 4. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß des Baugebietes an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Oelder Straße wie auch nach Fertigstellung der Kanalerneuerung in der Nonenstraße ist unproblematisch. Die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser sollen zur Kläranlage Rheda abgeleitet und dort geklärt werden.

Der Anschluß des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Post) ist beabsichtigt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch den Einbau notwendig werdender Hydranten angestrebt.

Das im Plangebiet liegende 10 KV-Kabel wurde durch ein Leitungsrecht öffentlich-rechtlich gesichert. Das vorhandene Telefonkabel ist zu gegebener Zeit privatrechtlich zu sichern.

### III. Kosten und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten:

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Straßenherstellung einschl. Beleuchtung | 30.000,-- DM |
| Mischwasserkanal                        | 15.000,-- DM |
| Grunderwerb                             | 16.000,-- DM |
| Gesamt                                  | 61.000,-- DM |
|                                         | =====        |

Die haushaltsmäßige Bereitstellung der erforderlichen Mittel soll zu gegebener Zeit erfolgen.

Da der geplante Wendehammer am Ende des Pestalozziweges beitragsrechtlich nicht abrechenbar ist, wird eine vertragliche Regelung (evtl. über einen Erschließungsvertrag) mit dem Bauträger zu gegebener Zeit angestrebt.

### IV. Altlasten

Die Freifläche des Bebauungsplangebietes wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor.

### V. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen für Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Soweit diese zur Durchführung der Planung notwendig werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

### VI. 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 § 180 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

### VII. Planverfahren

Mit Schreiben vom 04.11.1991 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.11.1991 bis einschließlich 02.12.1991 durchgeführt.

Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden in dem Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung eingearbeitet.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.1992 beschlossen, diesen Plan einschließlich seiner Begründung ge-

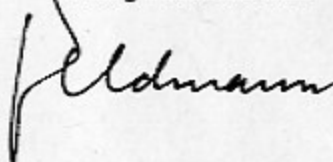
maß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Entsprechend der im Amtsblatt Nr. 25 vom 03.11.1992 veröffentlichten Bekanntmachung hat die Offenlegung in der Zeit vom 11.11.1992 bis einschließlich 11.12.1992 stattgefunden.

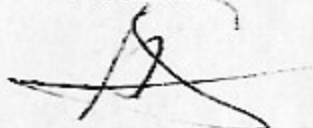
Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen führten u. a. zu einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Hinweise, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

In seiner Sitzung am 19.04.1993 hat der Rat der Stadt diesen Plan einschließlich seiner Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bürgermeister



Ratsherr



Hat vorgelesen  
Detmold den 30. AUG. 93  
Az.: 36. 21. 11-27726/93  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag

