

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 246/1 "Nordstraße" im Stadtteil Rheda

I. Allgemeines

1. Bestand

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Stadtteiles Rheda und hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Es wird im Norden von der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 246 "Goldbrink" projektierten Straße "Am Ruthenbach", im Osten von der Nordstraße, im Süden von der Begrenzungshecke der Andreasschule und im Westen von den Grenzen der Parzellen 84, 85 und 86 der Flur 8, Gemarkung Rheda, begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine baulichen Anlagen. Die Gesamtfläche wird z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

2. Entwicklung der Bauleitplanung

Der bislang gültige Flächennutzungsplan stellt die Bebauungsplanfläche als Fläche für den Gemeinbedarf dar, die für schulische Einrichtungen und Anlagen genutzt werden soll.

Im Bebauungsplan Nr. 246 "Goldbrink" wurde diese Aussage noch durch die Festsetzungen "Kindergarten" und "Kinderspielplatz" konkretisiert.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 246/1 weist die Stadt Rheda-Wiedenbrück auf der Grundlage eines im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geänderten Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen im Sinne des § 4 BauNVO aus. Im Bereich dieses Bebauungsplanes treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 246 außer Kraft.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung der Nutzung soll der bestehende dringende Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden.

Sollte sich der Bedarf eines Kindergartens als unabweisbar erweisen, so kann eine solche Einrichtung auch im geplanten Wohngebiet genehmigt werden.

Erweiterungsflächen für die südlich angrenzende Andreasschule werden nicht mehr benötigt. Der noch verbleibende Bedarf an Kinderspielplatzflächen muß zu gegebener Zeit an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Aufgrund der veränderten Verkehrsverhältnisse (Anschluß der Pixeler Straße an die Umgehungsstraße B 64 n) und der veränderten ökologischen Sichtweisen (Erhalt der Baumreihe und Nichtverrohrung des Ruthenbaches) ist beabsichtigt, in einem weiteren zeitaufwendigen Änderungsverfahren Ausmaße und Hauptverkehrsfunktion der im Bebauungsplan Nr. 246 "Goldbrink" festgesetzten Straße "Am Ruthenbach" zurückzunehmen.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise fest.

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bebauung sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu ermöglichen, wurden die Grund- und Geschosßflächenzahlen entsprechend den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung bzw. den sich hieraus höchstens ergebenden Werten festgesetzt.

Dachgeschosßflächen in Nichtvollgeschossen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die Geschosßflächenzahl nicht anzurechnen.

Im Aufweitungsbereich des Kreuzungspunktes Am Ruthenbach/Nordstraße ist die überbaubare Fläche bis an die Plangebietsgrenze herangeführt worden, weil - wie oben bereits erwähnt - die Festsetzung der Straßenflächen in einem weiteren Änderungsverfahren zurückgenommen werden soll. Unabhängig hiervon soll die Wohnruhe in den Gebäuden entlang der Straße "Am Ruthenbach" durch die geplanten textlichen Festsetzungen (Grundrißgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt werden.

Auf Störungen der Wohnruhe durch den Betrieb der angrenzenden Andreasschule, durch die Nutzung der Sport- und Spielflächen zu Schulzwecken und den Bolzplatz, insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Unzumutbare Belästigungen oder Störungen im Sinne des § 15 BauNVO oder schädliche Umwelteinwirkungen in der Definition des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 3 sind nicht zu erwarten.

2. Denkmalschutz und Gestaltung

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

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW wurden mit dem Ziel einer gestalterischen Anpassung an die umgebende Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Innere Erschließung und Infrastruktur

Die Erschließung des Gebietes soll über zwei auf die Straße "Am Ruthenbach" mündende Stichstraßen erfolgen. Diese sind dimensioniert nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen '85 mit dem Querschnitt für Anliegerwege Typ 1 und dem Begegnungsfall Lkw/Pkw. Die abschließenden Wendeanlagen sind nach den Erfordernissen der örtlichen Feuerwehr bemessen worden. Es ist beabsichtigt, diese Anliegerwege ohne Trennung der Verkehrsarten auszubauen.

Aus bereits o. g. Gründen sind nur für die westliche Stichstraße Sichtfelder gemäß Tabelle 14, EAE 85, festgesetzt worden.

Die Entwässerung des Baugebietes ist nach Fertigstellung der geplanten Schmutzwasserkanalisation in der Straße "Am Ruthenbach" unproblematisch. Die anfallenden Abwässer sollen - soweit sie nicht als Oberflächenwasser im Ruthenbach abgeleitet werden können (bei nicht gesicherter Vorflut) - zur Kläranlage Rheda geführt und dort geklärt werden.

Im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB (Belange des Naturhaushaltes) und sparsamerer Kanaldimensionierungen soll im Baugenehmigungsverfahren dem Bauherrn empfohlen werden, anderweitig nicht genutztes Oberflächenwasser auf den privaten Gartenflächen zu versickern. Auf die hierfür erforderliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

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.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

Sowohl die zu befestigenden Verkehrsflächen als auch die zu erstellenden Wohnhäuser stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar, der angesichts der beabsichtigten Verwertung des Grundstücks nicht vermieden werden kann.

Das gesamte Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Der anlehmige Sandboden wird beackert und hat eine mittlere Leistungsfähigkeitsstufe. Gehölze, Biotope oder sonstige landschafts- bzw. naturschutzrelevante Aspekte sind nicht zu berücksichtigen. Die Bebauungsplanfläche wird im Osten, Süden und Westen von Baukörpern umschlossen und im Norden durch eine Straße mit Baumreihe zur freien Landschaft abgegrenzt, so daß negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Unabhängig hiervon ist beabsichtigt, die ca. 800 qm Straßenfläche als Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet durch eine gleichwertige Kompensation zu ersetzen. Als Ersatzmaßnahme wird im Bebauungsplan entlang der Südgrenze ein 3,00 m breiter privater Grünstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit einer Anpflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Hierdurch kann gleichzeitig eine bessere optische Trennung zum Schulgebäude hergestellt werden, die wiederum die zeitweilig auftretenden Störungen subjektiv mindert. In Kauf genommen werden muß dabei allerdings eine verringerte gärtnerische Nutzfläche auf den betroffenen Grundstücken sowie deren höhere Verschattung.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt, die in den textlichen Festsetzungen spezifizierten Anpflanzungen nach Abschluß der Bautätigkeiten selbst vorzunehmen, um eine einheitliche Eingrünung zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird der durch die Baukörper entstehende Eingriff in den Naturhaushalt durch die Anlage der Gärten kompensiert.

Um diesen Eingriff weitgehend zu mindern, ist in den textlichen Festsetzungen der Versiegelungsgrad der Vorgartenflächen begrenzt und in den Hinweisen die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken empfohlen worden.

III. Kosten und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	85.000,-- DM
Regenwasserkanal	35.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	45.000,-- DM
Straßenherstellung einschließlich Beleuchtung	135.000,-- DM
Begrünung	<u>4.000,-- DM</u>
gesamt	304.000,-- DM =====

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

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

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 13.04.1993 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 05.05.1993 bis einschließlich 21.05.1993 durchgeführt.

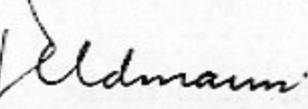
Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung eingearbeitet.

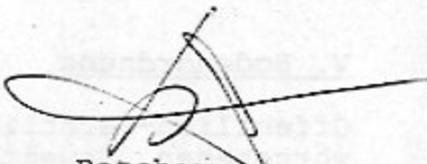
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.09.1993 beschlossen, diesen Plan einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 (Ausgabetag: 26.10.1993) in der Zeit vom 08.11.1993 bis einschl. 10.12.1993 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.1993 um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung am 21.02.1994 hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück über die eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten und entschieden sowie den Bebauungsplan Nr. 246/1 "Nordstraße" einschl. der gemäß § 9 Abs. 3 BauGB beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 07.03.1994


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelesen

Detmold, den 11. MAJ 94

Bezirksregierung

IA.



