

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 325 - "Am Merschgraben" im Stadtteil Rheda

I. Allgemeines

1. Bestand

Das Plangebiet liegt am Westrand des Stadtteiles Rheda und hat eine Größe von 4,2 ha.

Es wird im Westen durch eine Linie 15 m westlich der Straße "Am Frankenbrink", im Süden durch die Pregelstraße, im Osten durch die Bebauung entlang der Fuldastraße und im Norden durch die Oelder Straße (K 12) begrenzt und wird z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine baulichen Anlagen.

Die Bundesautobahn A 2 (Ruhrgebiet-Hannover) führt in einem Abstand von ca. 400 m südlich am Plangebiet vorbei.

2. Entwicklung der Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die Bebauungsplanfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Auf der Grundlage eines gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geänderten Flächennutzungsplanes werden in diesem Bebauungsplan Flächen für den Wohnungsbau festgesetzt. Das im FNP bereits symbolisch dargestellte und planfestgestellte Regenrückhaltebecken wird ebenso wie das neu anzulegende Seitengewässer "Am Frankenbrink" in der benötigten Fläche einschließlich der Eingrünung ausgewiesen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan soll durch Festsetzung von Wohnbauflächen dem dringenden Bedarf an solchen Grundstücken abhelfen. Aus diesem Grund mußte der Grundsatz des § 1 Abs. 5 S. 4 BauGB (Umwidmungssperre) zurückgestellt werden.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist die ca. 9.600 qm große Fläche des planfestgestellten Regenrückhaltebeckens, das zur Lösung der Hochwasserproblematik zum Schutz des westlichen Siedlungsgebietes des Stadtteils Rheda erforderlich ist, ausgewiesen worden.

Die verbleibende nördliche Fläche östlich der Straße "Am Frankenbrink" wird als Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise festgesetzt, wobei die Höchstwerte des § 17 BauNVO bezüglich Grund- und Geschosflächenzahl ausgeschöpft werden, um einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen. Dabei werden Dachgeschosflächen in Nichtvollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die Geschosflächenzahl nicht angerechnet.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur und im Übergang zur freien Landschaft werden im Bebauungsplan überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Wohnungszahl pro Wohngebäude wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB generell auf zwei begrenzt.

Da die Durchsetzung energiepolitischer Ziele mit dem Planungsrecht nur im Ausnahmefall möglich ist (Verbrennungsverbot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB erfordert ein besonders belastetes Gebiet) oder in seiner konkreten Einzelfestsetzung schwer faßbar ist (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), erwägt die Stadt als Eigentümer der Gesamtfläche, durch zivilrechtliche Regelungen mit den Erwerbern und zukünftigen Bauherren eine Wärmebedarfsreduzierung im Baugebiet zu erreichen.

2. Denkmalschutz und Gestaltung

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Bau- oder Boddendenkmale 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 Charakteristik der umgebenden Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Verkehr, Schallschutz und innere Erschließung

Das Plangebiet liegt ca. 400 m nördlich der Bundesautobahn A 2 und direkt südlich an der Kreisstraße 12 (Oelder Straße).

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der A 2 zwischen Oelde und der AS Rheda-Wiedenbrück wurde bei der letzten Zählung im Jahre 1990 mit 53.180 Kfz ermittelt. Durch den vorhandenen 5 m hohen Lärmschutzwall entlang der Bundesautobahn werden die Schallimmissionen bei einer zu erwartenden Verdichtung des Verkehrs um 10 bis 20 % zu einer Grundbelastung des gesamten Planbereiches führen, die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" jedoch nur geringfügig überschreiten.

Auf der Oelder Straße ist nach Hochrechnung auf der Datengrundlage des Verkehrsrahmenplanes mit einer DTV von 4.200 Kfz mit einem LKW-Anteil von 10 % zu rechnen. Dadurch sind die Orientierungswerte nach DIN 18 005 - "Schallschutz im Städtebau" insbesondere bei der Bauzeile entlang der Oelder Straße nicht einzuhalten. Aufgrund dieser bestehenden Verkehrswege, die Überschreitungen bis zu 14 dB(A) - berechnet auf der Grundlage vorgenannter Richtlinie - erwarten lassen, wurden Schallschutzmaßnahmen zur Erreichung der erforderlichen Wohnruhe erforderlich. Diese wurden im Plan und in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben sowie in den Hinweisen als Empfehlungen aufgenommen.

Entlang der Oelder Straße und des nördlichen Teilbereiches der Straße "Am Frankenbrink" ist ein Lärmschutzwall geplant. Dieser Wall wird 3 m hoch und mit beidseitigen Böschungsneigungen von 1 : 1,5 ausgebildet. Der hierfür erforderliche Ober- und Unterbau (800 cbm/3300 cbm) bleibt nach Verwallung des Regenrückhaltebeckens und Wiederandeckung mit Mutterboden von den Aushubarbeiten (200 cbm/8900 cbm) für die im Plangebiet liegenden Gewässer übrig.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt, diesen Wall vor Veräußerung an die privaten Bauherren anzulegen und auch die in den textlichen Festsetzungen spezifizierten Anpflanzungen für alle im Plan festgesetzten Grünflächen nach Abschluß der Bautätigkeiten selbst vorzunehmen, um eine einheitliche Begrünung zu gewährleisten.

Das gesamte Baugebiet erfährt durch die Schallemissionen der Bundesautobahn und der Oelder Straße eine Grundbelastung, die für alle Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfordert. Auf eine durch diese Lärmbelastung mögliche Beeinträchtigung der Freiräume und evtl. nötige passive Schallschutzmaßnahmen wird hingewiesen.

Außerdem ist aus Schallschutzgründen festgesetzt worden, daß Schlafräume in den hauptbelasteten Bereichen an der Oelder Straße, die oberhalb des Lärmschutzwalles liegen, von Süden belüftet oder mit einer Schalldämmlüftung ausgestattet werden müssen.

Die innere Erschließung erfolgt sowohl über die Pregelstraße im Kreuzungsbereich mit der Elbestraße als auch über die Straße "Am Frankenbrink" durch eine mit Linksabbiegespur, dreiteilige Kreisbogenfolge in den Eckausrundungen und Fahrbahnteiler in der untergeordneten Straße gemäß RAL-K geplante Kreuzung an die Oelder Straße. Vor dem Hintergrund, den

dringend benötigten neuen kommunalen Friedhof auf der westlichen Seite der Straße "Am Frankenbrink" anzulegen, hat der Straßenbaulastträger der Oelder Straße K 12 diesem Anschlußpunkt in der im Plan dargestellten Form zugestimmt.

Zusätzlich wird das Plangebiet durch zwei kurze Fuß-/Radwege an die Oelder Straße und die Fuldastraße angeschlossen. Diese Wege sollen einerseits der guten fußläufigen Anbindung an den Stadtkern wie zu den Naherholungsgebieten dienen und andererseits die notwendigen Regen- und Schmutzwasserkanäle aufnehmen.

Es ist beabsichtigt, die Straße "Am Frankenbrink" entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen für den LKW-Begegnungsfall bei verminderter Geschwindigkeit mit einem begleitenden Gehweg auf der anbaubaren und einem zweispurigen straßenbegleitenden Radweg auf der dem geplanten Friedhof zugewandten Seite auszubauen.

Die Planstraßen sind dimensioniert nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen '85 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Stadtrandlage) sowie sinnfällig hierauf aufbauend nach dem Raumbedarf der zu erwartenden Begegnungsfälle, der angestrebten Aufenthaltscharakteristik des Straßenraums und eventueller Wendemanöver. Alle notwendigen bzw. zu erwartenden Ver- und Entsorgungsleitungen können in die vorgesehenen Querschnitte entsprechend DIN 1998 untergebracht und angeordnet werden. Die abschließenden Wendeanlagen sind nach den Erfordernissen der örtlichen Feuerwehr bemessen worden. Es ist beabsichtigt, diese Erschließungsanlagen ohne Trennung der Verkehrsarten auszubauen. Der Straßenraum soll zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Bäumen und Sträuchern - unter Beachtung der verlegten Versorgungsleitungen - verkehrsberuhigt ausgestattet werden. Aus diesem Grunde ist innerhalb des Baugebietes auf die Festsetzung von Sichtdreiecken verzichtet worden.

Die Bemessung der Sichtdreiecke zur Pregelstraße und zum Frankenbrink wurde abgeleitet aus den Vorgaben der EAE '85; dem Sichtdreieck "Am Frankenbrink"/Oelder Straße, auf der Basis der Richtlinie für die Anlage von Straßen-Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1) konstruiert, liegt eine Entwurfsgeschwindigkeit von 70 km/h zugrunde. Es schließt das gemäß o. g. Richtlinie erforderliche Sichtdreieck zum bevorrechtigten Radweg ein.

4. Infrastruktur

Der Anschluß des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Post) ist beabsichtigt. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger wurde in zentraler Lage eine Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung soll durch den Einbau der notwendig werdenden Hydranten gemäß Hydrantenrichtlinie Teil I gewährleistet werden.

Das Trinkwasserversorgungsnetz soll so bemessen werden, daß der Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ entsprechend des einschlägigen DVGW-Regelwerkes gesichert werden kann (DN 100).

Die Entwässerung des Baugebietes soll über das Kanalnetz im Trennsystem erfolgen. Im Generalentwässerungsplan ist der Planbereich gesamt enthalten. Es ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser über Anschlüsse ans Kanalnetz in der Pregelstraße/Oelder Straße zur Kläranlage Rheda zu führen und dort zu klären.

Nach Fertigstellung des im Plangebiet liegenden Regenrückhaltebeckens ist die schadlose Ableitung der Oberflächenwasser ebenfalls gesichert, wobei ein Teil des Regenwassers dem vorhandenen Regenwasserkanal direkt zugeführt wird.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (große Lehmenteile) kann eine Versickerung des Regenwassers nicht empfohlen werden.

5. Landschaftspflege und Naturschutz

Im Konflikt, die Deckung des aktuellen, dringenden Wohnbedarfs zum einen durch möglichst geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen (§ 8, Abs. 2 BNatSchG), zum anderen der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) zu genügen und zum weiteren den Gestaltungsanforderungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu entsprechen, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan gewählt worden. Hierbei stellen sowohl die erforderlichen Verkehrsflächen als auch die zu errichtenden Wohnhäuser samt Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die zur Erreichung des Planungszieles nicht vermieden werden können.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der über einer Lehmschicht liegende Sandboden ist zur Zeit mit Getreide bestanden und hat nach Darstellung in den Bodenkarten eine hohe Leistungsfähigkeit. Gehölze, Biotope oder sonstige landschafts- bzw. naturschutzrelevanten Aspekte sind nicht zu berücksichtigen.

Die Bebauungsplanfläche wird im Norden durch die K 12 (Oelder Straße) begrenzt, im Osten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 302 - "Fuldastraße" und im Süden durch den ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 309 - "Elbestraße" eingeschlossen. Die im Plangebiet entlang der Südgrenze verlaufende Pregelstraße ist mit Pflaumenbäumen im Abstand von 6 bis 7 m bestanden. Diese Baumreihe soll erhalten und artgerecht ergänzt werden. Die Westgrenze des Bebauungsplanes wird durch die Westseite eines 15 m breiten Seitengewässers westlich der Straße "Am Frankenbrink" gebildet. Dieses Seitengewässer wird ebenso wie das in der Südhälfte des Planes liegende Regenrückhaltebecken landschaftsgärtnerisch

ausgestattet und dicht mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern begrünt. Beide im Planbereich liegenden Straßen sind zur Zeit mit Seitengräben versehen und haben eine wassergebundene Decke.

Die sparsame Dimensionierung der inneren Erschließung des Baugebietes und die Nichtanrechnung der Dachgeschosßflächen auf die Geschosßflächenzahl unterstützen das Bemühen, die Eingriffe situationsbezogen auf das Notwendigste zu beschränken.

Gleichwohl versiegeln die vorgenannten Maßnahmen den Boden, entziehen Flora und Fauna Lebensraum und beeinträchtigen Durchlüftung, Grundwasser und Kleinklima.

In Anlehnung an die "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, beträgt der Kompensationsflächenbedarf für den Bereich dieses B-Planes ca. 6.300 qm.

Dieser errechnet sich aus der Kompensationsfläche für den Straßenbau

- a) Biotoptyp wassergebundene Decke (Wertstufe 1)
Eingriffsfläche 1.400 qm
Kompensationsfläche $0,2 \times 1.400 = 280$ qm
- b) Biotoptyp Straßenrand- und Grabenvegetation (Wertstufe 4)
Eingriffsfläche 1.950 qm
Kompensationsfläche $0,8 \times 1.950 = 1.560$ qm
- c) Biotoptyp Acker (Wertstufe 2)
Eingriffsfläche 3.400 qm
Kompensationsfläche $0,4 \times 3.400 = 1.360$ qm

und für die Wohnbebauung

- d) Biotoptyp Acker (Wertstufe 2)
Eingriffsfläche (bei einer angenommenen Versiegelung von 40 %)
 $40 \% \text{ von } 19.500 = 7.800$ qm
Kompensationsfläche $0,4 \times 7.800 = 3.120$ qm

Dieser Fläche stehen im Planbereich folgende Ausgleichsflächen gegenüber:

- a) Lärmschutzwall entlang der Oelder Straße
und dem Frankenbrink 2.500 qm
- b) im Plan festgesetzte private Grünflächen 1.250 qm

Diese Flächen stehen zur Zeit noch gesamt im Eigentum der Stadt Rheda-Wiedenbrück und sollen nach Abschluß der Bautätigkeiten von der Stadt entsprechend den textlichen Festsetzungen Nrn. 5 und 6 bepflanzt werden.

Durch Regenrückhaltebecken, Seitengewässer, Lärmschutzwahl und private Grünflächen wird das Plangebiet auf allen Seiten eingegrünt. Im Inneren erfolgt durch die festgesetzten Pflanzstreifen, die mit standortgerechter Bepflanzung eine naturnahe Gestaltung schaffen sollen, in Verbindung mit den von privater Hand gemäß Nr. 7 der textlichen Festsetzungen anzulegenden Hausgärten eine Vernetzung der Biotope, so daß gegenüber der derzeitigen Ackernutzung trotz einer rechnerischen Deckungslücke von ca. 2.500 qm kaum ein ökologisches Defizit noch ein Schaden am Landschaftsbild zu erwarten ist.

Damit ist in Abwägung mit dem Planungsziel, den dringenden Wohnbedarf zu decken, den Forderungen des § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen worden.

III. Kosten und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb einschl. Nebenkosten	300.000,-- DM
Ausbau Einmündung Oelder Straße/ "Am Frankenbrink"	170.000,-- DM
Ausbau "Am Frankenbrink" und Pregelstraße einschl. Beleuchtung	550.000,-- DM
Ausbau der Planstraßen einschl. Beleuchtung	850.000,-- DM
Regenwasserkanal	270.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	270.000,-- DM
Anlage des Lärmschutzwalles	100.000,-- DM
Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen	20.000,-- DM
Ergänzung der Baumreihe und Be- grünung der Planstraßen	<u>10.000,-- DM</u>
Summe	2.540.000,-- DM =====

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

Sowohl die Begrünung des Lärmschutzwalles wie auch die Bepflanzung der sonstigen privaten Grünflächen, mit Ausnahme des Pflanzstreifens entlang der östlichen B-Plan-Grenze, sind Aufwendungen zum Ausgleich der im Plangebiet liegenden erstmalig herzustellenden Erschließungsanlagen.

Zu den 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.

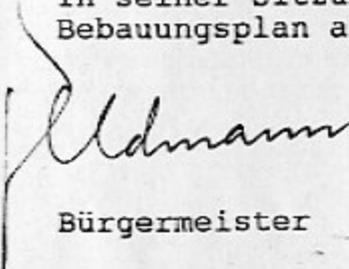
VII. Planverfahren

Mit Schreiben vom 06.10.1993 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 vor 25.10.1993 bis einschließlich 05.11.1993 durchgeführt.

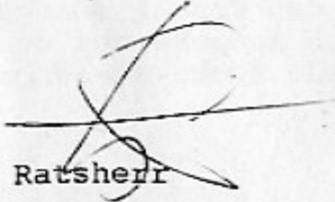
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.09.1994 beschlossen, den Entwurf dieses Planes einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Nach entsprechender Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 21 (Ausgabetag 09.11.1994) hat die Offenlegung in der Zeit vom 17.11.1994 bis 19.12.1994 einschließlich stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 02.11.1994 um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Anregungen wurden in den Plan eingearbeitet, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

In seiner Sitzung am 27.03.1995 hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.


Bürgermeister

Hat vorgelesen
Detmold, den 3. AUG. 95
Bezirksregierung
LA.


Ratsherr



