

B e g r ü n d u n g

Teil B der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
- "Parkstraße" im Stadtteil Rheda (VEP 2)

I. Allgemeines

1. Bestand

Das Plangebiet liegt am Nordostrand des Stadtteils Rheda und hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Es wird eingefaßt durch eine Nebenstrecke in Hochlage der Deutschen Bahn AG im Nordosten und der Parkstraße im Süden.

Die Fläche ist unbebaut und wird z. Z. noch beackert.

Die Hauptstrecke Ruhrgebiet - Hannover der Deutschen Bahn AG führt ebenfalls in Hochlage etwa 100 m von der NW-Ecke des Plangebietes am Planbereich vorbei.

2. Entwicklung der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt die Vorhaben- und Erschließungsplanfläche als Wohnbaufläche dar.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

II. Planinhalt

1. Nutzung

Die gesamte Vorhaben- und Erschließungsplanfläche wird in seiner baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

In Anpassung an die vorhandene benachbarte Bebauung und im Übergang zum Ortsrand werden ein- und zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt. Außerdem werden aus diesem Grund pro Wohnhaus höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Um einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, sind die GRZ- und GFZ-Werte des § 17 BauNVO ausgeschöpft worden. Dabei sollen Dachgeschoßflächen in Nichtvollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden.

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 wird hingewiesen.

Gestalterische Festsetzungen wurden gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW mit dem Ziel einer Anpassung an die Charakteristik der umgebenden Bebauung in den Plan aufgenommen.

3. Verkehr, Schallschutz und innere Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen 100 und 300 m südlich der Hauptstrecke Ruhrgebiet - Hannover der Deutschen Bahn AG. Dazwischen wirkt die Eisenbahnnebenstrecke in Hochlage als passive Schallschutzanlage. Die durch die beiden Bahnstrecken auf das Plangebiet einwirkende Schallbelastung ist durch Gutachten vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. mit Datum vom 16.03.1995 ermittelt und durch eine weitere Berechnung vom 19.09.1995 ergänzt worden. Dabei ist errechnet worden, daß die maximale Lärmimmission nachts im 1. Obergeschoß mit einem Wert zwischen 55 dB(A) und 62 dB(A) wirksam wird. Unabhängig davon, daß diese Berechnung zumindest für die Nebenstrecke mit fehlerhaften Ausgangswerten behaftet ist (Nachtfrequenz 0 statt 2, Zuggeschwindigkeit maximal 30 km/h statt 90 km/h), kann gesagt werden, daß der für die städtebauliche Planung relevante Orientierungswert gem. DIN-Richtlinie 18005 - "Schallschutz im Städtebau" von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) deutlich überschritten wird.

Um entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes diese innerstädtische Baufläche abzurunden, enthält der Plan Festsetzungen, die die Vorbelastung auf ein erträgliches Maß reduziert. Insbesondere sind durch Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung (Belichtung und Belüftung von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern von der schallabgewandten Seite) die Anforderungen an ein solches Baugebiet herzustellen. Alle Fenster von Aufenthaltsräumen im gesamten Planbereich müssen mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Exponiert liegende Fenster solcher Räume müssen gemäß den textlichen Festsetzungen höhere Schallschutzforderungen erfüllen und sind zudem mit einer Schalldämmlüftung auszustatten. Auf eine durch diese Belastung mögliche Beeinträchtigung der Freiräume und evtl. nötige passive Schallschutzmaßnahmen wird hingewiesen.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird über Stichstraßen von der Parkstraße erfolgen.

Die Planstraßen sollen dimensioniert werden 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 evtl. 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, so daß eine Beschilderung gem. Zeichen 325/326 StVO möglich ist. Durch Markierung bzw. andere Materialwahl in der Pflasterung soll der Parkraum gekennzeichnet werden.

Die Bemessung der Sichtdreiecke wurde abgeleitet aus den Vorgaben der EAE 85/95.

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist außerdem darauf hingewiesen worden, daß eine dauerhafte, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernde Einzäunung der Baugrundstücke im Baugenehmigungsverfahren zu fordern ist.

4. Infrastruktur

Der Anschluß des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Telefon) ist beabsichtigt und im Durchführungsvertrag verankert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung soll durch den Einbau der notwendig werdenden Hydranten gemäß des derzeit gültigen Konzessionsvertrages gewährleistet werden.

Das Trinkwasserversorgungsnetz ist so zu bemessen, daß der Löschwasserbedarf von 48 cbm/h entsprechend des einschlägigen DVGW-Regelwerkes gesichert werden kann (DN 100).

Die Entwässerung des Baugebietes wird über das Kanalnetz im Trennsystem erfolgen. Im Generalentwässerungsplan ist der Planbereich insgesamt enthalten. Es ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser über Anschlüsse an das Kanalnetz in der Parkstraße bzw. im Moorweg zur Kläranlage Rheda zu führen und dort zu klären.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kann eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht vorausgesetzt werden.

Vorgeschrieben wurde ein Versickerungschacht pro Hauptgebäude, der nach Überschreitung des Fassungsvermögens von mindestens 3 cbm in den im Plan festgesetzten Pflanzstreifen entwässert. Dieser Pflanzstreifen ist als Mulde mit mindestens 30 cm Tiefe herzurichten. Auf die Möglichkeit, an entsprechender Stelle ein Überlaufbauwerk mit Anschluß an den Regenwasserkanal zur ortsnahen Ableitung des Oberflächenwassers zu errichten, wird hingewiesen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Kinderspielplatz, Kindergarten und Grundschule.

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 Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

Die sparsame Dimensionierung der inneren Erschließung des Baugebietes und die Nichtanrechnung der Dachgeschoßflächen auf die Geschoßflächenzahl sollen das Bemühen unterstützen, 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.

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

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 VE-Planes ca. 2.580 qm.

Dieser Bedarf errechnet sich

- | | |
|---|----------|
| a) durch den Eingriff durch den Straßenbau | 1.150 qm |
| Biotoptyp Acker (Wertstufe 2) | |
| Kompensationsflächenbedarf $1.150 \times 2:5 =$ | 460 qm |
| | ===== |
| und | |
| b) durch den Eingriff durch die Wohnbebauung | |
| $13.248 \text{ qm} \times 0,4 = 5.300 \text{ qm}$ | |
| Biotoptyp Acker (Wertstufe 2) | |
| Kompensationsflächenbedarf $5.300 \times 2:5$ | 2.120 qm |
| | ===== |

Demgegenüber stehen 2.920 qm vorhandene Kompensationsflächen im Plangebiet.

Es ist beabsichtigt, durch Festsetzung von privaten Grünflächen, die mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen, den Forderungen des § 8 a Abs.1 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Um das Lichttraumprofil der Eisenbahnfahrzeuge und die Sicht auf die Signale langfristig zu erhalten, ist in den textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt, daß im Grenzbereich zu den Bahnanlagen nur niedrig wachsende Gehölze gepflanzt werden dürfen.

III. Kosten und Zeitplan

Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird dem Vorhabenträger die Herstellung der Planstraßen A, B und C übertragen. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieser Erschließungsanlagen.

Die Planstraße A und der Ausbau der nördlichen Seite der Parkstraße erfordern voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb einschl. Vermessung	5.000,-- DM
Regenwasserkanal	27.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	30.000,-- DM
Straßenausbau	95.000,-- DM
Beleuchtung	15.000,-- DM
Begrünung	<u>2.000,-- DM</u>
	174.000,-- DM
	=====

Diese Kosten werden lt. Durchführungsvertrag zur Hälfte vom Vorhabenträger getragen. Zu den verbleibenden 50% der Erschließungskosten der Planstraße A werden die betroffenen Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen.

Für die Plattierung des Randstreifens übernimmt die Stadt 50% der Kosten.

Mit dem Ausbau der Planstraße A sowie der Plattierung des Randstreifens entlang der Parkstraße ist in etwa 4 bis 5 Jahren zu rechnen.

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

IV. Altlasten

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor. Unabhängig hiervon ist unter der Rubrik "Hinweise" daran erinnert worden, daß z. B. beim Baugrubenaushub auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten und ggf. dem Umweltamt des Kreises umgehend anzuzeigen ist.

V. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen für Bodenordnung werden im Rahmen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht erforderlich.

VI. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich dieser Vorhaben- und Erschließungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

VII. Planverfahren

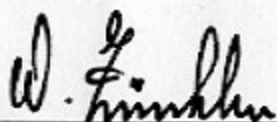
Mit Schreiben vom 02.12.1994 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 05.03.1996 durchgeführt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.07.1996 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 - "Parkstraße" aufzustellen und zu dem Entwurf dieses Planes einschließlich seiner Begründung den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

In diesem Sinne wurden die Träger öffentlicher Belange am 04.07.1996 angeschrieben. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde nach entsprechender Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 14 vom 12.07.1996 in der Zeit vom 29.07.1996 bis zum 30.08.1996 durchgeführt. Mit dem Eigentümer sowie dem Vorhabenträger wurde der Planentwurf mehrfach abgestimmt. Der Durchführungsvertrag gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG wurde am 10.01. bzw. 14.01.1997 unterschrieben und wird bei Inkrafttreten dieser Satzung wirksam.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden nach Abwägung durch den Rat der Stadt in den Plan eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung wurden hierbei nicht berührt.

In seiner Sitzung am 17.03.1997 hat der Rat der Stadt diesen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelegen
Detmold, den 21. MAI 97...
Bezirksregierung
LA.
 