



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 319 - „Ahornallee“
(Satzung)

I. Allgemeines

1. Bestand
2. Entwicklung der Bauleitplanung
3. Ziele und Zwecke der Planung

II. Planinhalt

1. Nutzung
2. Denkmalschutz und Gestaltung
3. Verkehr und innere Erschließung
4. Infrastruktur
5. Kinderspielplatz und Grün
6. Entwässerung
7. Landschaftspflege und Naturschutz

III. Umweltbericht

1. Schutzgut Mensch
2. Schutzgut Landschaft und Natur
3. Schutzgut Wasser
4. Schutzgut Klima
5. Schutzgut Boden
6. Schutzgut Tier
7. Schutzgut Pflanzen
8. Schutzgut Luft
9. Schutzgut Kulturgüter
10. Schutzgut Sachgüter

IV. Kosten und Zeitplan

V. Altlasten

VI. Bodenordnung

VII. Grundsätze für soziale Maßnahmen

VIII. Planverfahren

I. Allgemeines

1. Bestand

Das Plangebiet liegt etwa 1,3 km östlich des Stadtkerns Rheda und hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

Die Grenze des Plangebietes verläuft

- im Norden entlang der Südgrenze der Ahornallee,
- im Westen entlang der östlichen Grenze des Gaukenbrinkweges bzw. direkt östlich der vorhandenen Bebauung „Gaukenbrinkweg Nr. 8a, 10, 12 und 14a“,
- im Süden entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 253 – „Neuenkirchener Landstraße“ und
- im Osten entlang der westlichen Parzellengrenzen Gemarkung Rheda, Flur 15, Flurst. 163, 175, 530 und 532.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich 6 Wohnhäuser, die auf der Grundlage des § 34 BauGB in den letzten Jahren entstanden sind.

Die im Norden des Plangebietes liegenden Freiflächen werden zur Zeit nicht genutzt, auf ihr stehen einige älterer Bäume (Eichen), die nach Möglichkeit erhalten werden sollen.

2. Entwicklung der Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanbereich teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und teilweise als Wohnbaufläche dar.

Südlich angrenzend ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253 – „Neuenkirchener Landstraße“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer dazwischen liegenden Mischgebietsbauzeile festgesetzt und überwiegend bebaut.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen abhelfen.

Das Plangebiet befindet sich in günstiger und gut erschlossener Lage im Stadtgrundriss. In der Nachbarschaft liegen die Wohnquartiere „Am Fichtenbusch“, Lindenstraße, „In der Schiffheide“ mit nordwestlich angrenzendem Krankenhaus, Altenheim, Grundschule und Kindergarten. Innenstadt und Bahnhof sind bei Entfernungen von 1300 m bis 1600 m gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die überörtlichen Straßen sowie das Autobahnkreuz Rheda-Wiedenbrück sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Das Baugebiet liegt zwischen der Gütersloher Straße im Norden und der Neuenkirchener Straße im Süden. Der aufzustellende Bebauungsplan soll hier die Voraussetzung schaffen, die vorhandene größere Baulücke in Art und Maß der umgebenden Bebauung aufzufüllen.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Das Plangebiet soll überplant werden mit einem Allgemeinen Wohngebiet. Mit dieser vorgesehenen Festsetzung schließt sich der Bebauungsplanbereich konfliktfrei an die angrenzenden Baugebiete an. Entsprechend der umgebenden Siedlungsstruktur und dem bevorzugten hiesigen Wohnwunsch sollen die Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhausbebauung mit höchstens je zwei Wohneinheiten festgesetzt werden

Es ist beabsichtigt, die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO in Abhängigkeit zu der geplanten Geschossigkeit auszuschöpfen, um einen möglichst schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen. Dabei sollen die Dachgeschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nicht angerechnet werden.

Auf mögliche Beeinträchtigungen, insbesondere im Freiraumbereich, durch die Schallemissionen der Bundesautobahn und der Gewerbebetriebe an der Lindenstraße wird hingewiesen. Schallimmissionen sind ggf. durch passive Schallschutzmaßnahmen (Mauern oder Wälle) zu reduzieren.

Dabei ist festzustellen, dass die Fa. Prophete im südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253 – „Neuenkirchener Landstraße“ in einem Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung liegt. Zulässig sind hier nur nicht wesentlich störende Betriebsteile und Anlagen. Durch diese bereits erfolgte rechtliche Begrenzung der Emissionsmöglichkeiten und durch die Schutzansprüche der auf der Basis von § 34 BauGB errichteten Wohnbebauung im Süden des Plangebietes kann ausgeschlossen werden, dass durch diesen Bebauungsplan in die Rechte der Fa. Prophete weiter eingegriffen wird oder dass unzumutbare Belastungen auf die geplanten Wohnhäuser zukommen. Darüber hinaus liegt entlang des Platanenweges zwischen der Fa. Prophete und der Bebauungsplanfläche eine Mischgebietsbebauung.

2. Denkmalschutz und Gestaltung

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung eines solchen gem. Denkmalschutzgesetz die Stadt oder das Amt für Bodendenkmalpflege kurzfristig zu informieren ist.

Es ist beabsichtigt, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in den Plan aufzunehmen, um die Hochbauten des Plangebietes zumindest bezüglich der Kubatur an die Baukörper der näheren Umgebung anzupassen.

3. Verkehr und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Gaukenbrinkweg, der die L 568 (Gütersloher Straße) mit der L 927 (Neuenkirchener Straße) verbindet. Die L 568 stellt den unmittelbaren Anschluß an das Bundesstraßennetz her. Die weitere äußere, vorhandene Erschließung erfolgt über die Ahornallee und den Platanenweg.

Der im Südbereich vorhandene Weidenweg wird als innere Erschließung bis zur Ahornallee weiter geführt und hierauf soll dann der Kastanienweg verlängert werden. Angepaßt an die bereits parzellierten Straßenteilstücke sollen die vorgenannten Straßen in einer Breite von 6,00 m ausgewiesen werden. Die neu anzulegende Planstraße „A“ soll mit einem Querschnitt von 5,5 m den nordwestlichen Planbereich erschließen. In Abstimmung mit der örtli

chen Feuerwehr ist am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit mit einer Breite von 13,00 m geplant. Diese Entwurfselemente sind den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) angepasst und ermöglichen in kleinerem Umfang eine Gestaltung des Straßenraumes. Von hier aus wird das Flurstück 719 durch einen 3 m breiten Weg erschlossen. Da die erstellten Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen haben, ist beabsichtigt, die anfallenden Oberflächenwasser auf den Straßen seitlich in Mulden bzw. Pflanzbeete abzuleiten und in den Boden zu versickern. Unterstützend soll unterhalb der Mulden ein Drainrohr verlegt werden. Durch entsprechendes, versickerungsfähiges Pflaster soll die Rückführung des Regenwassers außerdem begünstigt werden.

Der geplante Kinderspielplatz an der Planstraße „A“ soll an den Weidenweg über einen Fußweg von 2,5 m Breite angeschlossen werden, um einen gefahrlosen Zugang aus den östlichen Wohngebieten hierzu zu ermöglichen.

Alle notwendigen bzw. zu erwartenden Ver- und Entsorgungsleitungen können in die vorgesehenen Querschnitte entsprechend DIN 1998 untergebracht und angeordnet werden. Die Bemessung der Sichtdreiecke soll aus den Vorgaben der EAE 85/95 abgeleitet werden.

Das Baugebiet erzeugt ein Quellverkehrsaufkommen von 30 Pkw in der morgendlichen Spitzenstunde (ermittelt nach der Schätzformel im Anhang 2 der EAE 85/95 - Pkw-Bestand x 0,35). Hierbei wurde ein im ländlichen Raum typischer Pkw-Besatz von 1,5 je Wohneinheit zugrunde gelegt (40 Grundstücke ergeben ca. 55 WE, $55 \times 1,5 \times 0,35 = \text{ca. } 30$). Die äußere Erschließung ist ausreichend dimensioniert, das zusätzliche Aufkommen leistungsfähig und ohne unzumutbare Belastungen der Anlieger aufzunehmen.

Die Anbindung des Wohngebietes an das ÖPNV-Netz (Buslinie Nr. 78 – Stadtverkehr Rheda und Nr. 66 - Gütersloh - Rheda) erfolgt z. Z. über den Haltepunkt „Evangelisches Krankenhaus“ an der Gütersloher Straße (500 m) und den unmittelbar erreichbaren Haltepunkt „Tannenweg“ (200 m). Der Bahnhof an der Eisenbahnhauptstrecke Ruhrgebiet – Hannover liegt ca. 1600 m östlich der Bebauungsplanfläche. Diese Haltepunkte sind darüber hinaus in verkehrsschwachen Zeiten eingebunden in das Anruf-Sammel-Taxi-System (AST).

Im Plangebiet kann der Stellplatzbedarf für Einzel- und Doppelhäuser durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den Baugrundstücken gedeckt werden. Besucherstellplätze sind bei der Ausbaubreite der Straßen von 6,00 m innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in geringem Umfang möglich.

4. Infrastruktur

Der Anschluß des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Wasser, Gas, Telekommunikation) ist beabsichtigt.

Im Baugebiet ist eine Kanalisation im Trennsystem vorhanden. Es ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser über Anschlüsse in der Ahornallee bzw. Kastanienallee ins Kanalnetz einzuleiten, zur Kläranlage Rheda zu führen und dort zu klären.

Das für den bereits bebauten Südbereich des Plangebietes vorhandene Bodengutachten lässt die Versickerung des Regenwassers zu. Danach ist vorgesehen, auch die Oberflächenwasser der Straßenkörper über ein Rigolensystem versickern zu lassen.

Da im Nordteil des Plangebietes aufgrund des im Sommer 2002 erstellten Bodengutachtens nicht auszuschließen ist, dass das Grundwasser bis zu einer Höhe von 0,50 m unter Geländeoberkante ansteigen kann, muss sichergestellt werden, dass das Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation zur Ahornallee abgeleitet werden kann. Diese Annahme

ist aus hydraulischer Sicht im Generalentwässerungsplan bereits berücksichtigt worden. Erst bei einer ausreichenden Grundstücksgröße und einer deutlich unter der vorgesehenen GRZ liegenden versiegelten Grundfläche könnte die Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden als gesichert angesehen werden. Dies würde aber eben verbunden sein mit einem relativ hohen Flächenverbrauch.

Die Löschwasserversorgung soll im Rahmen der Wasserversorgungsnetzerweiterung sichergestellt werden. Dabei ist für den Planbereich eine Wassermenge von 1600 l/min (96 cbm/h) für mindestens 2 Stunden sicher zu stellen. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sollten nicht weiter als 100 m von den Gebäudeaußenwänden entfernt sein.

5. Kinderspielplatz und Grün

Im gesamten Gebiet zwischen Gütersloher Straße, B 64, Bundesautobahn und Eisenbahn ist kein Kinderspielplatz vorhanden. Die Ausweisung einer solchen Grünfläche ist daher geboten.

Die Lage des Kinderspielplatzes ist durch den Gedanken vorgegeben worden, die als Baumgruppe vorhandenen, erhaltenswerten Eichen in städtischen Besitz zu nehmen und für den öffentlichen Raum zu nutzen.

6. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Bei der Erschließung dieses Baugebietes handelt es sich aus entwässerungstechnischer Sicht um Lückenbebauung. Die Fläche ist bereits im Generalentwässerungsplan hydraulisch berücksichtigt. Das Oberflächenwasser soll über einen Stauraumkanal in der Gütersloher Straße und Parkstraße gedrosselt in die Ems eingeleitet werden.

Es ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser über Anschlüsse ans Kanalnetz in der Ahornallee und Kastanienallee sowie im Weidenweg zur Kläranlage Rheda zu führen und dort zu klären.

Für das Plangebiet liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Regenwasserversickerung vor (Fa. GEOscan, Münster, Juli 2002). Das Bodengutachten stellt folgenden Sachverhalt fest:

Die in den Rammkernsondierungen B1 und B9 gemessenen Grundwasserstände lagen zwischen 2,40 m (B9) und 2,70 m (B1) unter Gelände. In den übrigen Rammkernsondierungen wurde bis in eine maximale Bohrtiefe von 2,0 m kein Grundwasser erbohrt. Hinweise auf Anstiege des Grundwassers in Abhängigkeit von der Niederschlagssituation geben jedoch die in den Bohrungen bereichsweise festgestellten Verockerungen und Manganausfällungen (= Oxidationszone), die ca. 0,50 m bis 1,00 m unter vorhandener Geländeoberkante einsetzen.

Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anstieg des Grundwassers bis ca. 0,50 m unter Gelände erfolgt. Hierdurch bedingt und aufgrund der voraussichtlich beengten Grundstücksverhältnisse kann eine generelle Versickerung des Oberflächenwassers im Sinne des § 51a Landeswassergesetz (LWG) nicht als gesichert vorausgesetzt und deshalb nicht vorgeschrieben werden. Auch in den Bereichen der Bohrungen B1 und B2 mit aufgefülltem Boden kann die Versickerung zu Schwierigkeiten führen.

Da jedoch im Plangebiet ausreichend durchlässige Terrassensande in ausreichender Durchlässigkeit vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass im Normalfall eine

gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem bewerteten Areal entsprechend ATV-A 138 (Richtlinie der Abwassertechnischen Vereinigung) möglich ist. Auf der Grundlage, dass das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzzonen liegt, kann daher das Dachflächen- und Terrassenwasser über Mulden versickert werden. Rigolen oder Versickerungsschächte sind aufgrund des möglichen Grundwasseranstieges hierfür problematisch. Die vorgenannten Mulden müssten jedoch über einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser von Grundstücken, auf denen keine Versickerung möglich ist oder vorgenommen wird, ist ebenso wie solches von Straßenflächen über die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Basierend auf dem vorgenannten Sachverhalt wurde aus hydraulischen Gründen wie auch aus ökologischen Erwägungen im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplangebietes auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, vorgeschrieben, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Rückhalteinrichtungen (Teiche, Zisternen usw.) aufzufangen und ggf. für die Gartenbewässerung zu verwerten. Notüberläufe zum Regenwasserkanal werden festgesetzt.

Im Hinblick auf den Landeswasserhaushalt wird eine wasserdurchlässige Befestigung von untergeordneten Wegen, Stellplätzen etc. mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterterrassen o.ä. angestrebt. Dieses ermöglicht eine Versickerung anfallenden Regenwassers und eine reduzierte Beeinträchtigung des Kleinklimas. Die Stadtverwaltung beabsichtigt die eingehende Beratung und Unterstützung der Bauherren.

Bei einer Unterkellerung unterliegt das Kellergeschoss einer zeitweisen Grundwasserbeeinflussung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass dies bei Errichtung von Kellerräumen berücksichtigt werden sollte. Insbesondere ist auf eine wasserdichte Herrichtung der Kellerlichtschächte zu achten.

7. Landschaftspflege und Naturschutz

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen die erstmalige Überbauung der nördlichen Fläche vor und löst hierdurch Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Nach § 1 in Verbindung mit §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu behandeln. Entscheidende Aspekte sind auf dieser Basis für die Stadt:

7.2 Eingriffsvermeidung oder Flächenbeanspruchung

Aufgrund der Ausgangssituation, der hochwertigen, innerstädtischen Wohnbaufläche und unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele räumt die Stadt Rheda-Wiedenbrück der Baufläche Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die verfügbare Baufläche soll ansonsten effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um den Flächenbedarf in Abhängigkeit zur Oberflächenwasserentsorgung insgesamt pro Baugrundstück gering zu halten.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen, Entscheidungen im Sinne des § 1a BauGB

Für die Neubaufläche im nördlichen Teil des Bebauungsplanes (Flurstücke 757 u. 769) ist aufgrund der erstmaligen Überplanung der bislang ungenutzten Flächen ein Ausgleich erforderlich. Die errechnete Ausgleichsfläche ist bereitzustellen.

Die Stadt stellt für das rechnerisch ermittelte Defizit vollständig Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bereich Mertenshof in Nordrheda-Ems zur Verfügung (§ 1a (3) S. 3 BauGB). (siehe Anlage) Die großflächigen stadteigenen Flächen werden auch für Ausgleichsmaßnahmen in anderen Planverfahren verwendet (Stichwort Ökokonto) und daher nicht in diesem Bebauungsplan überplant.

7.4 Berechnung der Ausgleichsflächen

Aufgrund der Forderung und Argumentation der Forstbehörde (vor allem Bedeutung des Waldes für die Umwelt, Schutz und Erholungsfunktion und wirtschaftlicher Nutzen im Sinne des Bundeswaldgesetzes) nach Ersatz der Waldflächen im Verhältnis 2 : 1 und einer entsprechenden Beschlussfassung des Fachausschusses wird als Ausgleich eine Gesamtfläche von $2 \times 6800 = 13600$ qm in Nordrheda-Ems, Flur 7, Flurstück 228, zeitnah mit der Inanspruchnahme des vorhandenen Waldes (Herbst 2003 bis Frühjahr 2004) auf einer jetzigen Ackerfläche aufgeforstet.

Diese Fläche wird im Sinne einer ordnungsgemäßen Abrechnungsbasis für die Erschließungsbeiträge bzw. Kostenerstattungsbeträge neu berechnet und zugeordnet.

a.) Straßenbau

800 qm Eingriffsfläche Wald (Ausgleich 1,71:1 = 171%) ergibt
1368 qm Ausgleichsfläche

450 qm Eingriffsfläche Brachland (Ausgleich 4:5 = 80%) ergibt
360 qm Ausgleichsfläche

b.) Wohnbebauung

5550 qm Eingriffsfläche Wald (Ausgleich 1,71:1 = 171 %) ergibt 9491 qm Ausgleichsfläche

4100 qm Eingriffsfläche Brachland (Ausgleich 4:5 x 50 % Versiegelungsgrad = 40 %) ergibt 1640 qm Ausgleichsfläche

c.) Spielplatz

450 qm Eingriffsfläche Wald (Ausgleich 1,71:1) x 171% ergibt 770 qm Ausgleichsfläche

Die vorstehende Berechnung geht über die „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“, herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, hinaus.

Demnach beträgt die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche und damit der Ersatzaufforstung 13.629 qm, wobei 1.728 qm auf den Eingriff durch den Straßenbau, 11.131 qm auf den Eingriff durch die Wohnbebauung und 770 qm auf den Eingriff durch den Kinderspielplatz entfallen.

Die Kosten für die Herrichtung der Ausgleichsfläche betragen einschl. Grunderwerbskosten ca. 54.500 €, wobei ca. 6.900 € auf den Ausgleich für den Straßenbau und ca. 44.500 € auf den Ausgleich für die Wohnbebauung und ca. 3.100 € auf den Spielplatz entfallen.

III. Umweltbericht

Im Sinne des § 2a BauGB i. V. m. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (GUV) ist für dieses Vorhaben kein Umweltbericht erforderlich. Unabhängig hiervon soll auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Fakten und Erkenntnisse im Folgenden untersucht werden, welche Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen bei Realisierung dieses Bebauungsplanes auf die Umwelt zu erwarten sind.

Bei den möglichen ca. 55 Wohneinheiten ist mit einer maximalen Bewohnerzahl von 200 zu rechnen.

1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen wären sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion, Aspekte des Lärmschutzes sowie wirtschaftliche Betrachtungen von Bedeutung.

Der Nordteil des Plangebietes ist zur Zeit lediglich von gewisser Bedeutung im Bereich der Spiel-/Aufenthaltfunktion im Sinne eines Abenteuerspielplatzes für Kinder. Der geplante Kinderspielplatz wird dagegen eher „geordnete“ Spiele unterstützen.

Aufgrund seiner Beschaffenheit dient der Wald keiner sonstigen Erholungs- oder Freizeitfunktion. Er wird auch nicht bewirtschaftet.

Im Bestreben, das Plangebiet einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, ist das Areal wegen seiner stadtnahen Lage und seiner mit Wohnhäusern bebauten Umgebung als Wohnbaufläche zu realisieren. Auch Schallemissionen von der durch eine Schallschutzwand getrennten Bundesautobahn (Entfernung ca. 350 m), den Landesstraßen und des durch eine weitere Bauzeile getrennten festgesetzten Gewerbegebietes stellen die geplante Nutzung nicht ernstlich in Frage, zumal die Landesstraßen nicht direkt angrenzen und das Gewerbegebiet wegen der bereits vorhandenen, benachbarten relativ sensiblen Bebauung auf nicht wesentlich störende Nutzungen eingeschränkt wurde und Gebäudeöffnungen zum vorgesehenen Baugebiet nicht statthaft sind.

Zur Sicherung der Wohnqualität wird im Plan darauf hingewiesen, dass alle Fenster dieser Vorbelastung Rechnung zu tragen haben und die Freiräume gewissen Belastungen ausgesetzt sind, sie aus diesem Grunde entsprechend ausgerichtet oder Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten.

Nach Bebauung des neuen Plangebietes ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 6 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit = ca. 330 zu rechnen. Wie oben bereits ausgeführt, werden in der Spitzenstunde etwa 30 Kfz-Bewegungen erwartet. Die Dimensionierung der inneren wie äußeren Verkehrserschließung läßt keinen Zweifel daran aufkommen, dass diese zusätzliche Belastung sicher abgewickelt werden kann. Eine geringfügige Schadstoffanreicherung der Luft durch den zusätzlichen Verkehr kann nicht vermieden werden. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist jedoch eine bedenkliche Konzentration von Schadstoffen nicht zu erwarten.

2. Schutzgut Landschaft und Natur

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh. Während der Südteil des Bebauungsplangebietes planungsrechtlich gem. § 34 BauGB bereits Bauland ist und größtenteils auch bebaut ist, ist der Nordteil des Gebietes (ca. 1,13 ha) zur Hälfte ungenutzte Grünfläche (Brachland) und zur anderen Hälfte Waldfläche. Die Waldfläche ist vor allem mit Nadelhölzern bestanden. Durchsetzt ist das Gehölz mit Birken und mit einigen Eichen. Besonders wertvolle Landschaftselemente sind hier nicht betroffen.

Die Waldinanspruchnahme und der damit verbundene Verlust an Waldfunktionen wird durch Ersatzaufforstung in Nordrheda-Ems ausgeglichen.

3. Schutzgut Wasser

3.1 Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

Eine Versickerung der Niederschlagswasser ist nach Abtrag der aufgefüllten Böden möglich. Die anstehenden Sande sind durchlässig und werden in ihrer Versickerungsfähigkeit nur durch nicht auszuschließende hohe Grundwasserstände eingeschränkt. Wenn die Grundstücke groß genug geschnitten werden, lassen die hydrogeologischen Verhältnisse eine Versickerung der Regenmengen über Mulden zu.

Bedingt durch die nicht auszuschließenden, bis 0,50 m unter OK Gelände steigenden Grundwasserstände kann eine Versickerung des Oberflächenwassers nur empfohlen, aber nicht vorgeschrieben werden.

Auch aus ökologischen Erwägungen wird auf den Wohngebietsflächen dieses Bebauungsplangebietes vorgeschrieben, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen durch geeignete Rückhalteinrichtungen (Teiche, Zisternen usw.) aufzufangen und ggf. für die Gartenbewässerung zu verwerten. (Hinweise Pkt. 8)

3.2 Grundwasser

Nach Angaben des Bodengutachtens wurden Grundwasserstände zwischen 2,40 und 2,70 m unter Gelände gemessen. Bezogen auf Normalnull lag der Grundwasserstand im

Untersuchungszeitraum zwischen 68,78 m und 69,75 m ü. NN. In weiteren Rammkernsondierungen wurde bis zu einer max. Bohrtiefe von 2,00 m kein Grundwasser erbohrt. Aufgrund festgestellter Verockerungen und Manganausfällungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anstieg des Grundwassers bis ca. 0,50 m unter Gelände erfolgt.

Bei den festgestellten Wasser handelt es sich um Grundwasser, das sich in den Terrassenablagerungen der Ems bewegt. Wasserstauend wirken sich die unter den Sanden folgenden tonig zusammengesetzten Grundmoräneablagerungen aus.

3.3 Schmutzwasser

Unter der Annahme, dass sich anfangs junge Familien mit Kindern im Plangebiet ansiedeln werden, ist bei einer geschätzten Wohnungsanzahl von 55 wird eine Bewohnerzahl von 200 nicht überschritten. Aufgrund dieser Prognose kann mit einem Schmutzwasseranfall von 30 cbm täglich gerechnet werden.

4. Schutzgut Klima

Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die Bebauung der derzeitigen Forstfläche bei gleichzeitiger Anlage der Gärten eine größere negative Auswirkung auf das Kleinklima ergeben könnte.

5. Schutzgut Boden

Nach Aussage der geologischen Karte wird der tiefere Untergrund der B-Planfläche aus Festgesteinen der Oberkreide gebildet, die von einer mehrere Meter dicken Grundmoräne überlagert werden. Darüber folgen etwa 4 bis 6 m dicke Terrassensande der Ems.

Den Abschluss des Bohrprofils der in Auftrag gegebenen Bodenuntersuchung bildet der Oberboden. Teilweise ist aufgefüllter Boden vorhanden. Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten sind jedoch nicht bekannt.

Durch die für den Bau der Straßen und Wohnhäuser zu versiegelnde Fläche muss eine Reduzierung der derzeit zur Verfügung stehenden Bodenfunktionen hingenommen werden.

6. Schutzgut Tier

Faunistische Untersuchungen wurden für dieses Gebiet nicht durchgeführt. Besonders schützenswerter Tierbestand ist nicht bekannt. Da das Plangebiet im umgebenden Wohngebiet ohne Anschluss an weitere Naturräume liegt, muss kein Eingriff in ökologische Verbundsysteme befürchtet werden.

7. Schutzgut Pflanze

Die im Norden des Plangebietes liegenden unbebauten Flächen sind zu ca. 60 % mit Wald im Sinne von § 2 Bundeswaldgesetz bestockt. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um einen naturfernen mittelalten (etwa 40 Jahre) Fichtenbestand mit eingestreuten Birken und einigen älteren Eichen. Die übrigen 40 % der unbebauten Fläche sind vor allem grasbewachsenes Brachland, zum Teil mit der für solche ungenutzten Standorte typischen Pflanzen wie Brombeere, Brennnessel und Kanadische Goldrute. In eigen Bereichen werden die Flächen bereits spontan von Pioniergehölzen (Birken, Weiden u. a.) besiedelt.

8. Schutzgut Luft

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von zusätzlich ca. 30 Wohnhäusern. In diesem Rahmen sind durch den entstehenden Verkehr und den Energieverbrauch keine zusätzlichen Immissionsbelastungen zu erwarten, die im Hinblick auf die TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen werden.

9. Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet oder seiner engeren Umgebung nicht bekannt.

10. Schutzgut Sachgüter

Sachgüter in Form neu errichteter Wohngebäude und dazugehörige Infrastruktureinrichtungen bestehen im Planbereich. Der Bebauungsplan sichert diese Baulichkeiten planungsrechtlich ab und greift in keiner Form negativ in den Bestand ein.

Eine Bewirtschaftung der Freiflächen forst- oder landwirtschaftlicher Art findet nicht statt.

IV. Kosten und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten:

1. Ausbau der Weidenweges	
1.1 Regenwasserkanal	16.000 €
1.2 Schmutzwasserkanal	20.000 €
1.3 Straßenausbau einschl. Beleuchtung	57.000 €
2. Ausbau des Kastanienweges	
2.1 Schmutzwasserkanal	3.000 €
2.2 Straßenausbau einschl. Beleuchtung	23.000 €
3. Ausbau der Planstraße A	
3.1 Regenwasserkanal	14.000 €
3.2 Schmutzwasserkanal	20.000 €
3.3 Straßenausbau einschl. Beleuchtung	47.000 €
4. Ausbau des Weges	
4.1 Straßenausbau einschl. Beleuchtung	7.000 €
5. Kanalisation in der Ahornallee	
5.1 Regenwasserkanal	22.000 €
5.2 Schmutzwasserkanal	6.000 €
6. Ausbau des Kinderspielplatzes	32.000 €
7. Herrichtung der Ausgleichsflächen incl. Grunderwerb	54.500 €
8. Sonstiges	€

Summe ca.	<u>321.500</u> €
------------------	-------------------------

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

Die Grundstückseigentümer werden nach geltendem Recht zu Beiträgen (Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge gem. BauGB; Kanalanschlussbeiträge, Straßenbaubeiträge gem. Kommunalabgabengesetz – KAG -) herangezogen.

V. Altlasten

Die unbebaute Fläche des Bebauungsplangebietes wurde bislang nicht genutzt. Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor.

Erkenntnisse über Bombenblindgänger liegen ebenfalls nicht vor. Sollten jedoch bei Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder Bodenauffälligkeiten /außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, so ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Die Stadt, der Kreis (Abfallwirtschaftsbehörde) oder der Kampfmittelräumdienst sind unverzüglich zu benachrichtigen.

VI. Bodenordnung

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

VII. 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 oder arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB zur Vermeidung oder Minderung solcher Nachteile kann daher verzichtet werden. Die Notwendigkeit eines Härteausgleichs ist nicht erkennbar.

VIII. Planverfahren

Mit Schreiben vom 21.03.02 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.04.02 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan ist nach entsprechender Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 vom 31.01.2003 in der Zeit vom 10.02.2003 bis zum 14.03.2003 einschließlich offengelegt worden.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26.05.2003 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, 03.06.2003

Der Bürgermeister

Bernd Jostkleigrew