



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 335 - „Landweg“
(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. öffentliche Grünflächen, Grün
6. Entwässerung
7. Landschaftspflege und Naturschutz

III. Umweltbericht

1. Schutzgut Mensch
2. Schutzgut Landschaft und Natur
3. Schutzgut Wasser
4. Schutzgut Luft
5. Schutzgut Klima
6. Schutzgut Boden
7. Schutzgut Pflanzen
8. Schutzgut Tiere
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 nördlich des Stadtkerns Rheda und hat eine Größe von ca. 8,25 ha.

Die Grenze des Plangebietes verläuft – im Uhrzeigersinn

- im Norden entlang der Nordgrenze der Flurstücke 18 und 19 in Flur 8 der Gemarkung Rheda, verspringt dann nach Norden etwa 50 m parallel nördlich des Landweges bis zur Nordstraße und verspringt dann wieder nach Süden und folgt der Südgrenze des Landweges bis zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 332 – „Fuggerstraße“,
- im Osten entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 332 – „Fuggerstraße“ (das ist großteils entlang der Nordstraße)
- im Süden entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 246/1 – „Nordstraße“ bzw. entlang der im Bebauungsplan Nr. 246 festgesetzten Südgrenze der Straßenverkehrsfläche „Am Ruthenbach“ und
- im Westen entlang der westlichen Grenze der Wegeparzelle 59 der Flur 8, Gemarkung Rheda, verspringt dann auf die Westgrenzen der Parzelle 37, Flur 8, Gemarkung Rheda und dann der Parzelle 41, Flur 11, Gemarkung Nordrheda-Ems.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keinerlei Hochbauten.

Die im Plangebiet liegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich (überwiegend als Acker) genutzt.

Südlich des derzeitigen Ruthenbaches steht eine Reihe älterer Bäume (Robinien, vorwiegend jedoch Platanen), die diesen Gewässerlauf und die angrenzende Straße in seinem Erscheinungsbild prägt.

Entlang des Landweges stehen ca. 50 Jahre alte Birken und eine Stiel-Eiche.

2. Entwicklung der Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auf der Grundlage eines gem. § 8 Abs. 3 BauGB geänderten Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) ist beabsichtigt, entsprechend den Vorgaben aus der 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Detmold, dieses Gebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Zustimmung der Bezirksregierung gemäß § 20 LPIG zu der 48. FNP-Änderung liegt mit dem Hinweis vor, dass hiermit noch keine Entscheidung über ggf. noch nachfolgende, notwendige Verfahren getroffen ist.

Östlich und südlich angrenzend sind Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt und größtenteils bebaut. Durch den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 246 wird die Fläche der Straße „Am Ruthenbach“ bereits überplant. Diese Festsetzungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 335 – „Landweg“ überarbeitet werden. Hierbei ist vorgesehen, den Straßenquerschnitt den neuen Bedingungen anzupassen und vor allem, die bestehende Baumreihe zu erhalten.

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 Nordstraße/Schafstallstraße mit Grundschule und Kindertagesstätte. Bahnhof und Innenstadt sind bei Entfernungen von 800 m bis 1200 m gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die überörtlichen Straßen sowie das Autobahnkreuz Rheda-Wiedenbrück sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Das Plangebiet liegt zwischen der Pixeler Straße im Osten und der Herzebrocker Straße im Westen und bietet in Rheda als Fortsetzung der Wohnbauflächen nördlich der Bahnlinie eine sinnvolle Perspektive für die langfristige Siedlungsentwicklung. Vergleichbare Alternativen sind aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Die Ortslage Rheda wird durch Autobahn, Umgehungsstraße, Bahnlinie, Gewerbenutzungen eingeengt und durch die naturräumliche Situation (Emsaue, Wald, Naturschutzgebiete etc.) begrenzt. Auf die Begründung zur 16. GEP-Änderung wird Bezug genommen. In diesem Verfahren wurden die bisher für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Flächen in Wohnsiedlungsbereiche umgewidmet. Ausschlaggebend sind hierfür langfristige Zielsetzungen, Bedarf, Standort und Sicherung der Entwicklungsperspektive sowie die dort bereits vorhandene Wohnbebauung gewesen.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des nördlichen Siedlungsabschlusses des Stadtteils Rheda zum landschaftlichen Freiraum hin. Es ist somit auf nicht absehbare Zeit Ortsrand und bedarf insofern der besonderen städtebaulichen Betrachtung, die auch in speziellen Festsetzungen münden muss.

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 vorgesehen, 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.

Bilanz der zukünftigen Nutzungen (ca.) :

	qm	%
Wohnbaufläche neu	54900	66,6
Wohnbaufläche reprivatisieren	1000	
Straßenflächen gesamt	11700	14,2
Grünflächen	5500	6,7
Wasserflächen einschließlich Eingrünung	9400	11,4
Gesamt	82500	100,0

Es ist beabsichtigt, dass die Stadt Rheda-Wiedenbrück die Wohnbaugrundstücke in unterschiedlichen Größen parzelliert und veräußert. Bei einer durchschnittlichen Größe von 550 qm werden so also 100 Baugrundstücke entstehen, die in zwei zeitlich versetzten Phasen den Bedarf regulieren sollen.

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.

Ausweislich des Ziels, hier dem Ortsrand ein besonderes Augenmerk zu schenken, ist beabsichtigt, gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW in den Plan aufzunehmen, um einerseits im Plangebiet die Größe der Baukörper einander anzupassen und andererseits Rücksicht auf die benachbarte Solarsiedlung zu nehmen (Verschattung). Aus Gründen der Rücksichtnahme auf das vorhandene Haus „Sonnenkamp 44“ im Baugebiet „Solarsiedlung“ wurde zusätzlich zu dem privaten Erschließungsweg zur Vergrößerung des Sozialabstandes die überbaubare Fläche um einen weiteren Meter nach Westen verschoben.

Um zum Außenbereich einen harmonischen Übergang zu entwickeln, ist eine Kombination von ruhiger Dachlandschaft und Streuobstwiese geplant. Gut gestaltete Ortsränder sind wichtige Orientierungslinien für Besucher und prägen das äußere Erscheinungsbild einer Siedlung entscheidend mit. Ebenso wie die innere Entwicklung des Baugebietes ist der gut gestaltete Ortsrand Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Analog der für diesen Siedlungsraum typischen Dachfarbe soll eine rote bis rotbraune Dacheindeckung vorgeschrieben werden, die einerseits dem städtebaulichen Ziel entspricht, andererseits noch genügend Freiräume für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Eine heterogene, vielfarbige Dachlandschaft wäre mit diesen Maßstäben nicht vertretbar.

3. Verkehr und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ruthenbachtrasse, die die L 568 (Herzebrocker Straße) im Westen mit der L 927 (Pixeler Straße) verbindet. Diese beiden Landesstraßen stellen unmittelbar den Anschluss an das Bundesstraßennetz her.

Die Straße „Am Ruthenbach“ ist im Bebauungsplan Nr. 246 – „Goldbrink“ (rechtskräftig seit 1980) mit einer Breite von minimal 14,00 m festgesetzt. Durch diesen Straßenkörper wird sowohl der Ruthenbach, als auch die vorhandene Baumreihe überplant. Durch die fahrdynamische Trassierung sollte die Hauptverbindung zwischen der Herzebrocker Straße (damals B 64) und der Pixeler Straße verkehrstechnisch optimiert werden, weil ein Anschluss der Pixeler Straße an die Umgehungsstraße (B 64 neu) nicht vorgesehen war. Zwischenzeitlich ist klar geworden, dass eine Verrohrung des Ruthenbaches ökologisch bedenklich ist und die Baumreihe unbedingt erhalten werden sollte. Außerdem hat sich – bedingt durch die Anbindung der L 927 an die B 64 neu – die Verkehrsbedeutung der Ruthenbachtrasse reduziert.

Da nun der Raum zwischen Baumreihe und südlicher Bebauung/Eigentumsgrenze nur etwa 5 m beträgt, soll der Querschnitt des öffentlichen Raumes so gegliedert werden, dass der Kfz-Verkehr südlich der Baumreihe geführt wird, die Baumreihe 2,5 bis 3,0 m Freiraum erhält und nördlich anschließend ein 2,75 m breiter Rad-Gehweg angelegt wird. Der dem Kfz-Verkehr verbleibende Raum muss daher zum Schutz der Bäume tlw. auf 4,3 m reduziert werden. Bei der Detailplanung soll dieser Umstand im Sinne der Verkehrsberuhigung ge

nutzt werden. Über die Straße „Am Ruthenbach“ und über die übrigen aus dem Baugebiet führenden Straße und Wege bestehen für Radfahrer und Fußgänger verkehrssichere und günstige Verbindungen zur Ortsmitte Rheda. Im Nordosten erfolgt ein weiterer attraktiver Anschluss aus dem Baugebiet über die Nordstraße in den nördlichen Landschaftsraum.

Der Gedanke einer getrennten Verkehrsführung auf der Straße „Am Ruthenbach“ (nördlich der Bäume in Richtung Westen und südlich in Richtung Osten) ist aus verkehrstechnischen, ökonomischen und erschließungsbeitragsrechtlichen Gesichtspunkten fallengelassen worden.

Der deutlich tiefer und in seiner Böschungsneigung flacher auszubildende Ruthenbach soll nach Norden hinter die erste Bautiefe in naturnaher Gestaltung in einer Breite von 14 m verlaufen.

Das weitere äußere Verkehrsnetz wird durch die vorhandenen Straßen „Landweg“ und „Nordstraße“ gebildet. Die Nordstraße soll in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 332 – „Fuggerstraße“ in ihrer bestehenden Parzellenbreite im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Der Landweg wird bei späterer Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung zum jüdischen Friedhof die Funktion einer Sammelstraße erhalten. Eine Ausbaubreite von gesamt 9,00 m bei getrennter Führung von Fuß- und Fahrverkehr ist hierfür vorgesehen.

Das Baugebiet erzeugt ein Quellverkehrsaufkommen von 70 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 (100 Grundstücke ergeben ca. 130 WE, $130 \times 1,5 \times 0,35 = \text{ca. } 70$).

Die äußere Erschließung (Nordstraße und Landweg, sowie die Straße „Am Ruthenbach“) kann dieses zusätzliche Aufkommen leistungsfähig und ohne unzumutbare Belastungen der Anlieger aufnehmen.

Für die langfristig geplanten weiteren Wohnbauflächen in Richtung Westen wird ein Erschließungskonzept vorbereitet, um im Sinne der neuen Bauherren und der übrigen Anlieger frühzeitig dem dann größeren Verkehrsaufkommen gerecht werden zu können. Dabei ist daran gedacht, den Verkehr im Kreuzungsbereich „Am Ruthenbach“/Woesteweg durch einen Kreisverkehr zu regeln und die Einmündungen Landweg und Pohlmannstraße in den Woesteweg in einer etwas nach Norden versetzten Kreuzung zu fassen.

Als Fortführung der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 332 - „Fuggerstraße“ vorhandenen Straße „Am Sonnenkamp“ soll die Planstraße „A“ die Hauptverkehrsader der inneren Erschließung für dieses Baugebiet werden. Sie wird bis kurz vor den jüdischen Friedhof geführt und dann an die Straße „Am Ruthenbach“ angebunden. In einem späteren Bauabschnitt soll sie dann auch an den Landweg angeschlossen werden. Es ist vorgesehen, eine Gesamtbreite von 8,00 m für die Planstraße „A“ festzusetzen. Die untergeordneten Stichwege sollen einen Querschnitt von 5,50 m erhalten. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sind am Ende der Stichstraßen Wendemöglichkeiten mit einer Breite von 13,00 m geplant.

Die Planstraßen sind im Sinne der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen EAE 85/95 (Entwurfselemente für Gewerbegebiete/Wohngebiete in Stadtrandlage) dimensioniert und trassiert worden. 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.

Die Konstruktion der freizuhaltenden Sichtdreiecke basiert in den Kreuzungsbereichen entlang der Nordstraße und der Straße „Am Ruthenbach“ auf der Annahme einer „Tempo 30 –

Zone“ mit der Verkehrsregelung „Rechts vor links“ im Zusammenhang mit der voraussichtlichen Verkehrsraumaufteilung (Gehwegbreite 1,5 m) bzw. der vorhandenen Gliederung. Die zeichnerische Festsetzung konnte aufgrund der geringen Größen nur mit Beschriftung eindeutig geregelt werden.

Die Anbindung des Wohngebietes an das ÖPNV-Netz (Buslinie Nr. 70) erfolgt z. Z. über den Haltepunkt „Augsburger Straße“ an der Pixeler Straße. Diese Haltestelle ist vom geplanten Baugebiet ca. 700 m entfernt. Der Bahnhof an der Eisenbahnhauptstrecke Ruhrgebiet – Hannover liegt ca. 800 m südlich der Bebauungsplanfläche.

Beide Haltepunkte sind darüber hinaus in verkehrsschwachen Zeiten eingebunden in das Anruf-Sammel-Taxi-System (AST). Bei weiterer baulicher Entwicklung des Siedlungsbereiches im Westen der Änderungsfläche ist zu untersuchen, ob ein zusätzlicher Haltepunkt eingerichtet werden kann.

Weiterhin wird zur Zeit darüber nachgedacht, das gesamte Gebiet durch einen Fußgängertunnel unter der Eisenbahn besser an den Bahnhof (Hauptstrecke Ruhrgebiet – Hannover) und die zentrale Bushaltestelle und somit auch an den Stadtkern Rheda anzubinden.

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 ab 6,50 m innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Der mittig durch das Plangebiet von Nord nach Süd verlaufende Grünstreifen von 6,0 m Breite soll neben seiner Funktion eines Biotopverbundes auch eine Fußwegverbindung ermöglichen und ebenfalls nötige Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen.

4. Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet befindet sich eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Obwohl nicht ausgeschlossen werden kann, dass eventuell bauliche Erweiterungen erforderlich werden, so ist dies jedoch nicht akut zu befürchten. Bei ca. 100 Grundstücken ist mit etwa 130 Wohneinheiten (WE) zu rechnen. Da das Baugebiet in seiner Realisierung jedoch zeitlich aufgeteilt werden soll, werden sich auch die Neuzugänge an den Einrichtungen entzerren. Erfahrungsgemäß werden auch die pro Grundstück möglichen zweiten WEen durch Personengruppen bewohnt, die keine schulpflichtigen Kinder mehr haben, so dass in den ersten Jahren ein Zuzug von nicht mehr als 100 – 120 Kindern zu erwarten ist.

Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Wasser, Gas, Telekommunikation) angeschlossen.

Die im Norden tangierende Hochspannungsfreileitung wird abgerüstet. An dem Standort des derzeit vorhandenen Leitungsmastes an der Nordstraße wurde entsprechend den Bedürfnissen des Versorgungsträgers eine Fläche für eine Trafostation (3,5 x 3,2 m) ausgewiesen.

Die im Südbereich entlang der Straße „Am Ruthenbach“ befindlichen Leitungen der Versorgungsträger Gas, Wasser und Elektro liegen tlw. in Flächen, die für den zukünftigen Straßenausbau nicht mehr benötigt werden. Es ist vorgesehen, diese Flächen zu reprivatisieren und die vorhandenen Trassen durch ein Leitungsrecht zu sichern. Der Bestand und die Nutzung dieser Leitungen darf nicht gefährdet werden, entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen worden.

Die Löschwasserversorgung soll im Rahmen der Wasserversorgungsnetzerweiterung

mit mindestens 800 l/min (48 m³/h) gem. maßgebender Richtlinie sichergestellt werden.

5. öffentliche Grünflächen, Grün

In fußläufiger Entfernung befinden sich drei Kinderspielplätze, im Wohngebiet „Sonnenkamp“, an der Andreasschule und im Bereich Althoffweg. In diesem Bebauungsplanbereich ist auf die Ausweisung eines weiteren KSP verzichtet worden. Bei weiterer westlicher Erweiterung dieses Wohngebietes ist jedoch neu zu überlegen, ob ein zusätzlicher Spielplatz erforderlich wird.

Als Abschluss nach Norden ist geplant, das Plangebiet mit einer Streuobstwiese einzugrünen. Diese Fläche deckt einen Teil der benötigten Ausgleichsflächen. Der weitere Ausgleichsbedarf soll extern ausgewiesen werden (siehe auch II.7). Gleichzeitig ist diese Streuobstwiese in Verbindung mit einer ruhigen, roten Dachlandschaft Bestandteil des gestalterischen Anspruchs auf einen qualitativvollen Ortsrand, der hier den harten Übergang von freier Landschaft zum Siedlungsbereich mildern soll.

Die Platanen-/Robinienreihe entlang des Ruthenbaches soll als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Regelung zum Erhalt der Bäume (insbesondere musste der Gefahr durch Zufahrtsversiegelungen im näheren Umfeld begegnet werden) sind im Textteil des B-Planes festgelegt worden.

Ein Biotopverbund (siehe oben) zwischen der Obstwiese im Norden und dem Ruthenbach im Süden des Planbereiches wird angestrebt. Da die Erfahrung gezeigt hat, dass solch ein Verbund auf privaten Grünflächen nicht gewährleistet werden kann, soll die entsprechende Grünschneise als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Auswahl der Bepflanzung ist unter Berücksichtigung der Anregungen vorgeschrieben worden. Weitere Hinweise im Sinne einer Artenanreicherung sind für Herrichtung und Pflege der Grünflächen und Auswahl der Pflanzen an entsprechender Stelle im Plan zu finden.

6. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Es ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser über Anschlüsse ans Kanalnetz zur Kläranlage Rheda zu führen und dort zu klären. Dabei soll das Schmutzwasser über den Landweg bzw. die Planstraße „A“ nach Osten geführt und dann über die Nordstraße in den Hauptsammler der Straße „Am Ruthenbach“ geleitet werden.

Bei der Betrachtung der Grundwasser-Flurabstände sowie des (geschätzten) Anstiegspotenzials im Plangebiet wird von gutachterlicher Seite von einer Versickerung abgeraten, da ein ausreichender, wasserrechtlich geforderter Mindestabstand zwischen Fuß der Versickerungsanlage und der GW-Spiegelfläche nicht permanent einzuhalten ist. Das gesamte Oberflächenwasser soll deshalb ortsnah über einen öffentlichen Regenwasserkanal und ein Rückhaltbecken (RRB) gedrosselt dem auf 14 m verbreitetem und gleichzeitig vertieften Gewässer „Ruthenbach“ zugeführt werden. In diesem Querschnitt enthalten ist ein auf halber Höhe der Ruthenbaches angelegter Unterhaltungstreifen. Die Drosselung durch das Regenrückhaltebecken ist bemessen auf den natürlichen Landabfluss von 5 l/(s x ha). Das RRB wird ein Volumen von 900 cbm auf einer Fläche von ca. 4.100 qm einschließlich Eingrünung benötigen.

Mit der Verlegung des Ruthenbaches werden neben einer Sicherung der Vorflutverhältnisse mehrere Ziele verfolgt. Einerseits soll hierdurch die Möglichkeit geschaffen werden, die Straße „Am Ruthenbach“ beidseitig zur Erschließung von Grundstücken nutzen und auch so abrechnen zu können, andererseits gibt diese Verlegung die Chance einen naturnahen Aus

bau mit Begrünung zu realisieren. Zur wasserrechtlichen Plangenehmigung wird ein Antrag gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz zur Verlegung des im Bebauungsplan festgesetzten Ruthenbaches vorgelegt. Die zur Durchführung erforderlichen Planungsaufträge befinden sich in Vorbereitung.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplangebietes ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen und ggf. für die Gartenbewässerung zu verwerten. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) (d. h. Grundstücksfläche x GRZ) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Die so erfolgte Rückhaltung des Oberflächenwassers ist ökologisch sinnvoll und kann zu Einsparungen im Verbrauch von Frischwasser führen.

Der entlang des Landweges verlaufende Graben wird verlegt. Er soll als Mulde über den Grünstreifen im Nordwesten des Plangebietes und dann direkt südlich der Bebauungsplannordgrenze in der Streuobstwiese südlich um die Trafostation herum zur Nordstraße geführt werden.

Bei einer Nichtunterkellerung der Wohngebäude ist von einer periodischen Grundwasserbeeinflussung der Gründungskörper und von einer evtl. GW-Einflussnahme auf die Bodenplatte auszugehen. Bei einer Unterkellerung unterliegt das Kellergeschoss einer permanenten Grundwasserbeeinflussung. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gegeben.

7. Landschaftspflege und Naturschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh.

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen die erstmalige Überbauung vor und löst hierdurch Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Nach § 1, 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:

7.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung:

Die entlang der Straße „Am Ruthenbach“ vorhandene Platanen-/Robinienreihe soll vollständig erhalten werden. Im übrigen handelt es sich bei den erstmals überplanten Flächen überwiegend um Ackerflächen, besonders wertvolle Landschaftselemente sind hier nicht betroffen.

7.1.2 Eingriffsvermeidung oder Flächenbeanspruchung:

Aufgrund der Ausgangssituation, der mäßigen Wertigkeit der Ackerflächen 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 insgesamt pro Baugrundstück gering zu halten.

7.1.3 Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:

Durch Regelungen zu Nutzungsmaßen, zur Höhenentwicklung oder zur Gestaltung baulicher Anlagen wird der Ortsrandlage städtebaulich und teilweise eingriffsreduzierend Rechnung

getragen. Zur verträglichen Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum sind Eingrünungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen.

7.1.4 Ausgleichsmaßnahmen, Entscheidungen im Sinne des § 1a BauGB

Der Beitrag des Fachbereiches Tiefbau – Grünplanung hat den Ausgleichsbedarf errechnet.

- Für die Neubaufäche ist aufgrund der Siedlungsrandlage, der erstmaligen Überplanung der Freiflächen und der gesamtökologischen Zielsetzung des Vorhabens der weitgehende Ausgleich erforderlich. Die errechnete Ausgleichsfläche ist bereitzustellen.
- Die Eingriffe durch Verkehrsflächen können im Plangebiet durch die naturnahe Gestaltung der Grünfläche im Norden ausgeglichen werden.
- Detailplanung und Eingriffsregelung für die Aufweitung des Ruthenbachs werden nach wasserrechtlichen Vorschriften außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Grundsätzlich wurde die hierfür freigehaltene Fläche und der Abstand zur Bebauung so groß gewählt, dass eine naturnahe Gestaltung einschließlich Ausgleich möglich ist.
- Pflanzmaßnahmen werden auf den Baugrundstücken aufgrund der Größe nicht festgesetzt, zumal diese die Ausgleichsbilanz nicht im Ansatz erfüllen könnten.
- Durch die zur freien Landschaft hin im Norden ausgewiesene Grünfläche soll einerseits das Wohngebiet eingegrünt, andererseits für den zu erwartenden und nicht vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft der gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz erforderliche Ausgleich geschaffen werden. Die Planung sieht vor, das im Plangebiet liegende Regenrückhaltebecken zu begrünen und als Biotop zu entwickeln.
- Die Stadt stellt für das rechnerisch ermittelte Defizit, das nicht im Bereich dieses Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, vollständig Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bereich Mertenshof in Nordrheda-Ems zur Verfügung (§ 1a Abs. 3 S. 3 BauGB). Die großflächigen stadt eigenen Flächen werden auch für Ausgleichsmaßnahmen in anderen Planverfahren verwendet (Stichwort Ökokonto).

Berechnung der Ausgleichsflächen:

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 die erforderliche Ausgleichsfläche für das Plangebiet insgesamt ca. 1,32 ha, wobei ca. 0,22 ha auf den Eingriff durch den Straßenbau und ca. 1,1 ha auf den Eingriff durch die geplante Wohnbebauung entfallen. Im Gebiet sind ca. 0,51 ha Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen im Norden sowie weg begleitender Grünstreifen vom Landweg bis zur Straße „Am Ruthenbach“) vorhanden, so dass die gesamte erforderliche Ausgleichsfläche für den Straßenbau (0,22 ha) und ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche für die Wohnbebauung (ca. 0,29 ha) im Gebiet selber zugeordnet werden können. Der Fehlbetrag von ca. 0,81 ha für den Eingriff durch die Wohnbebauung wird in Nordrheda-Ems, Flur 7, Flurstück 228, nachgewiesen.

a.) Straßenbau

5.400 qm Eingriffsfläche Acker (Wertstufe 2) ergibt 2.160 qm Ausgleichsfläche.

$5.400 \text{ qm} \times 2 : 5 = 2.160 = \text{ca. } 0,22 \text{ ha.}$

b.) Wohnbebauung

54.900 qm Eingriffsfläche Acker (Wertstufe 2) ergibt 10.900 qm Ausgleichsfläche.

$54.900 \text{ qm} \times 50\% \text{ (möglicher Versiegelungsgrad)} \times 2 : 5 = 10.980 = \text{ca. } 1,1 \text{ ha.}$

7.1.5. Gestaltung der Ausgleichsflächen

a.) Interne Ausgleichsflächen im Norden

Der Übergang zur freien Landschaft soll als Streuobstwiese hergerichtet werden. Je ca. 70 qm soll ein starkwüchsiger Obst-Hochstamm angepflanzt werden, so dass ein Bestand von ca. 50 Obstbäumen neu anzulegen und zu pflegen ist. Die zu verwendenden Obstsorten sind dem „Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung von Streuobstwiesen in NW“ zu entnehmen.

Als Unterwuchs unter den Hochstämmen ist eine Grünlandeinsaat vorzunehmen. Die Nutzung des Grünlandes kann extensiv durch Beweidung mit Schafen (max. 10 Muttertiere/ha) oder bis zu 2 Rindern/ha - keine Pferde - erfolgen. Auch eine ein- bis zweimalige Mahd (erster Schnitt ab 15.06.) pro Jahr ist möglich. Ein Umbruch der Wiese oder Weide unter den Obstbäumen ist zu unterlassen.

Als Abschluss der Obstwiese ist die Fläche im Norden und Westen durch eine freiwachsende 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern (z.B. Hasel, Holunder, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn u. a.) einzugrünen. Im Norden zur landwirtschaftlichen Fläche ist gemäß Nachbarschaftsgesetz NRW ein Grenzabstand von 2,0 m einzuhalten. Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m.

b.) Interne fußwegbegleitende Ausgleichsfläche vom Landweg bis zur Straße „Am Ruthenbach“

Der verbleibende ca. 4 m breite Grünstreifen soll unter Berücksichtigung des vorgeschriebenen Grenzabstandes nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW von 1 m ebenfalls mit einer 2-reihigen Hecke aus ungiftigen Wildsträuchern bepflanzt werden. Artenauswahl und Pflanzabstände siehe unter 7.1.5.a.

c.) Externe Ausgleichsfläche

Auf der derzeitigen Ackerfläche in Nordrheda-Ems, Flur 7, Flurstück 228, (siehe Anlage) soll eine Abmagerung durch Oberbodenabtrag und die Förderung einer Sand-Magerrasen-Entwicklung über Sukzession erfolgen.

Der angestrebte, durch unsere intensive Landwirtschaft selten gewordene und in der Öffentlichkeit wenig bekannte, Biotoptyp beherbergt Pflanzenarten, die auf stickstoffarme und saure Bodenverhältnisse angewiesen sind und gleichzeitig einen hohen Lichtbedarf haben (z.B. Haar-Schafschwingel, Feldhainsimse, Sandsegge, Borstgras, Besenheide u. a.).

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. 130 Wohneinheiten ist mit einer maximalen Bewohnerzahl von 500 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.

Das Plangebiet (Acker) hat zur Zeit für den Menschen einerseits eine gewisse ökonomische Bedeutung und andererseits eine – wenn auch geringe - Erholungsfunktion.

Die Umwandlung der Fläche in Wohnbaugrundstücke entsprechend den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und des parallel zu ändernden Flächennutzungsplanes führt die in diesem Bereich vorhandene Nutzung sinnvoll fort. Schallemissionen von Straßen und Gewerbebetrieben stellen diese Entwicklung nicht in Frage.

Nach Bebauung des neuen Plangebietes ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 6 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit = ca. 800 zu rechnen. Wie oben bereits ausgeführt, werden in der Spitzenstunde etwa 70 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. Das Landschaftsbild entspricht einer typisch ostwestfälischen Kulturlandschaft. Es wird landwirtschaftlich genutzt. Besonders wertvolle Landschaftselemente sind hier nicht betroffen.

3. Schutzgut Wasser

3.1 Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Wie unter „3.2 Grundwasser“ dargelegt, ist im Bebauungsplangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Obwohl zeitgleich mit der Erschließung des Plangebietes die Verbesserung der Vorflutverhältnisse vorgesehen ist, soll das Oberflächenwasser über ein Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von 3300 qm verzögert abgeleitet werden.

Außerdem ist im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplangebietes deshalb vorgesehen, auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen, auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu verwerten. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks soll ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück hergestellt werden.

3.2 Grundwasser

Das Plangebiet berührt auch kein Wasserschutzgebiet.

Nach Angaben des Bodengutachtens wurden Grundwasserstände zwischen 1,1 und 2,10 m unter Gelände gemessen. Da das Gutachten am Ende einer ausgeprägt niederschlagsarmen Sommerperiode erstellt wurde (Ende August 2001), ist mit einem deutlichen Anstiegspotential zu rechnen.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die untersuchte Fläche innerhalb eines feuchten Niederungsbereiches liegt, was auch durch die Vielzahl der kleineren Bäche und Entwässerungsgräben im Nahbereich erkennbar ist.

Durch die Art der Nutzung und die unter „3.1 Oberflächenwasser“ gemachten Aussagen, ist der Eingriff in das Grundwasser sicherlich als gering anzusehen.

3.3 Schmutzwasser

Unter der Annahme, dass sich anfangs junge Familien mit Kindern im Plangebiet ansiedeln werden, ist bei einer geschätzten Wohnungsanzahl von 130 mit einer Bewohnerzahl von ca. 500 zu rechnen. Aufgrund dieser Prognose kann mit einem Schmutzwasseranfall von 75 cbm täglich (entsprechend 28 000 cbm/a) gerechnet werden.

4. Schutzgut Luft

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von zusätzlich ca. 100 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.

5. Schutzgut Klima

Es ist nicht erkennbar, dass sich die Bebauung mit umgebenden Gärten, mit Ausbau von Ruthenbach und einem großen Regenrückhaltebecken negativ auf das Kleinklima auswirken wird.

6. Schutzgut Boden

Nach Aussage der Bodenkarte (nach Unterlagen des geologischen Landesamtes NW) wird der Boden der B-Planfläche aus Gley und Nassgley gebildet, einem Sandboden örtlich mit dünnen Lehmauflagen oder mit Lehmbändern durchzogen, mit hoher Durchlässigkeit und mittlerer bis geringer Ertragsleistung.

Bei der vom Büro Kleegräfe, Lippstadt erstellten Baugrunderkundung wurde bis 5,0 m u. GeländeOK ausschließlich Lockermaterial erbohrt, auffällige Inhaltsstoffe wurden nicht erkannt. Als Oberboden wurde gewachsener Mutterboden in einer Mächtigkeit von durchschnittlich 40 cm festgestellt.

Mit Ausnahme der vorhandenen Straßen ist das Plangebiet unversiegelt. Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung des Bodens von bis zu 40% und damit eine Reduzierung der zur Verfügung stehenden Bodenfunktionen hinzunehmen.

7. Schutzgut Pflanze

Der wertvolle Baumbestand entlang der Straße „Am Ruthenbach“ wird vollständig erhalten. Einzelne Birken und eine Eiche ohne landschafts- oder stadtbildprägende Wirkungen könnten eventuell dem Ausbau von Landweg und Nordstraße zum Opfer fallen. Im übrigen wird die Gesamtfläche beackert. Ein Eingriff in das Schutzgut Pflanze findet nicht statt.

8. Schutzgut Tiere

Faunistische Untersuchungen wurden für dieses Gebiet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Nachdem die Gemeinschaft für Natur- und Umweltschutz im Kreise Gütersloh e. V. aber darauf hingewiesen hat, dass die betroffenen Flächen Lebensraum für

die Vogelarten Rebhuhn, Steinkauz, Grünspecht und Feldsperling sind, wurde die Biostation Gütersloh – Bielefeld (BioStation GT-BI), die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) mit der Abteilung Vogelschutzwarte und die Forschungsstelle für Jagdkunde, sowie der Kreis Gütersloh – Untere Landschaftsbehörde – um Auskunft und Mithilfe gebeten.

Nach Auskunft der BioStation GT-BI ist ein Steinkauzbrutvorkommen etwas nördlich des Bebauungsplangebietes aus dem Jahr 2000 belegt. Daneben gibt es noch Hinweise dafür, dass auch das Rebhuhn und der Feldsperling in Nordrheda vorkommt. Alle genannten Arten sind laut Aussage der BioStation auf eine (klein)bäuerliche, möglichst wenig intensiv genutzte Kulturlandschaft angewiesen.

Der Vogelschutzwarte der LÖBF liegen keine konkreten Angaben über die von der GNU benannten Vogelarten vor.

Die Forschungsstelle für Jagdkunde (LÖBF) teilt mit, dass es in dem Bereich Nordrheda nach Zahlen von 1998 eine bescheidene Rebhuhnpopulation gibt. Ob Rebhühner punktuell auch im Plangebiet vorkommen, kann sie nicht sagen.

Der Kreis Gütersloh liegt ein letzter Nachweis des Steinkauzes in diesem Bereich aus dem Jahre 2001 vor. Während einer Kartierung für die Avifauna Westfalen (Neu) der Westfälischen Ornithologen – Gesellschaft im Jahre 1989 wurden in Nordrheda 38 Vogelarten festgestellt, darunter auch der Feldsperling. Hierbei bezieht sich der Kreis auf Angaben des Herrn Vogt (pensionierter Biologielehrer aus Rheda-Wiedenbrück).

Alle Angaben beziehen sich dabei auf ein großräumiges Areal und erscheinen im Hinblick auf die kleine Fläche nördlich des Landweges nicht so aussagekräftig, dass dadurch die Bebauungsplanfläche um diese Bauzeile verkleinert werden sollte, zumal dadurch der Fall eintreten würde, dass der Landweg – ökonomisch unglücklich – nur einseitig genutzt würde und die vorgesehene Eingrünung mit einer Streuobstwiese als Abschluss der Bebauung nicht mehr festgesetzt werden könnte.

Die gesamte Bebauungsplanfläche wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Die einschlägige Literatur sagt aber, dass die genannten Vogelarten (außer dem Rebhuhn) keinen Acker als Lebensraum benötigen oder schätzen, sondern vor allem Streuobstwiesen, Gemäuer, Kopfbäume und Weiden (Steinkauz), Streuobstwiesen, Mosaiklandschaften, Gehölze und Wallhecken (Grünspecht) bzw. Obstanlagen, aufgelockerte Bebauung und halboffenes Gelände mit alten Bäumen (Feldsperling).

Um dennoch nach Möglichkeit einer Verringerung der Artenvielfalt zu begegnen, wurden die von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh erarbeiteten Hinweise zur Artenanreicherung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstiger schützenswerter Tierbestand ist nicht bekannt. Da das Plangebiet an vorhandene Wohngebiete angrenzt, muss nicht mit einem größeren Eingriff in ökologische Verbundsysteme gerechnet werden. Das verlegte Gewässerbett des Ruthenbaches soll ebenso wie das geplante Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet werden und damit Lebensraum für die Tierwelt schaffen. Über einen 6 m breiten Grünstreifen soll ein Korridor nach Norden zum Landschaftsfreiraum geschaffen werden.

9. Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet oder seiner engeren Umgebung nicht bekannt.

10. Schutzgut Sachgüter

Die Fläche des Bebauungsplanes wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Sachgüter in Form von Gebäuden bestehen im Planbereich nicht. Ein negativer Eingriff in den Bestand ist nicht erkennbar.

IV. Kosten und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten:

1. Grunderwerb	
1.1 Straße „Am Ruthenbach“	0 €
1.2 Landweg	7.500 €
1.3 Planstraßen A, B, C, D und E	72.000 €
1.4 Ruthenbach	80.000 €
1.5 Regenrückhaltung	62.000 €
1.6 Weg in Grünfläche	6.500 €
1.7 Ausgleichsflächen innerhalb B-Plan	76.000 €
1.8 Ausgleichsflächen außerhalb B-Plan	0 €
2. Ausbau der Straße „Am Ruthenbach“	
2.1 Regenwasserkanal	60.000 €
2.2 Schmutzwasserkanal	70.000 €
2.3 Straßenausbau einschl. Beleuchtung	400.000 €
3. Ausbau der Planstraßen A, B, C, D und E	
3.1 Regenwasserkanal	132.000 €
3.2 Schmutzwasserkanal	234.000 €
3.3 Straßenausbau einschl. Beleuchtung	510.000 €
4. Ausbau der Nordstraße	
4.1 Regenwasserkanal	34.000 €
4.2 Schmutzwasserkanal	26.000 €
4.3 Straßenausbau einschl. Beleuchtung	180.000 €
5. Ausbau des Landweges	
5.1 Regenwasserkanal	44.000 €
5.2 Schmutzwasserkanal	40.000 €
5.3 Straßenausbau einschl. Beleuchtung	200.000 €
6. Ruthenbach	
6.1 Ausbau	150.000 €
6.2 Eingrünung	10.000 €
7. Sicherung der Vorflut – Regenrückhaltebecken	
7.1 Ausbau	120.000 €
7.2 Begrünung	4.000 €
8. Begrünung der Ausgleichsflächen	
8.1 für den Straßenbau	8.000 €
8.2 für die Wohnbaufläche	35.000 €
9. Fußweg in Grünzug	
9.1 Fußweg	27.000 €
9.2 Brücke	10.000 €
Summe ca.	<u>2.600.000 €</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.

Mit der Erschließung müssen außerdem zwingend die Arbeiten zur Erneuerung bzw. Neutrassierung des Unterlaufes des Ruthenbaches sowie die Sohlvertiefung des Ruthenbaches im Bereich der Fa. Hemfort erfolgen. Der Ruthenbachunterlauf ist in zwei Abschnitten auszubauen.

Zwischen Nordstraße und Fuggerstraße (Bebauungsplangebiet Nr. 332 – Fuggerstraße / Solarsiedlung) werden hierfür ca. 77.000 € erforderlich.

Im Bereich zwischen Fuggerstraße und Pixeler Straße entstehen geschätzte Kosten für den Ausbau von 125.000 €.

Die erforderlichen Mittel für das Teilstück Fuggerstraße – Pixeler Straße sind im Haushalt 2003 angemeldet worden, die Mittel für das Teilstück Nordstraße – Fuggerstraße werden voraussichtlich im Haushalt 2004 bereitgestellt.

V. Altlasten

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

Nach Mitteilung der Bezirksregierung besteht kein konkreter Verdacht auf Bombenblindgänger, das Vorhandensein kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Sicherheitshalber wird im Plan darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen auftretende, verdächtige Gegenstände oder Bodenauffälligkeiten sofort dem Kampfmittelräumdienst zu melden sind.

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 10.10.02 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 im Rahmen einer Bürgerversammlung am 30.10.2002 durchgeführt. Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.03.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan ist nach entsprechender Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 10.03.2003 in der Zeit vom 17.03.2003 bis zum 17.04.2003 einschließlich offengelegt worden.

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

Nach Genehmigung der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten 48. Flächennutzungsplanänderung (FNP) wird der FNP und der Bebauungsplan durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig.

Rheda-Wiedenbrück, 01.07.2003

Der Bürgermeister

Bernd Jostkleigrew

Anlage: Plan der externen Ausgleichsfläche