Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 351 „Lockebreedeweg – Süd“

(Satzungsbegründung mit nachträglichen redaktionellen Änderungen)

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

In Rheda – Wiedenbrück besteht vor allem im Ortsteil Wiedenbrück weiterhin rege Nachfrage an Wohnbauflächen im Einzel- und Doppelhaussektor.
Diese Nachfrage soll mit der Ergänzung vorhandener Wohngebiete kurzfristig gedeckt werden.

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das in Rede stehende Baugebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiedenbrück und wird im Nordosten vom Lockebreedeweg, im Südosten vom Hellweg, im Südwesten von den Flurstücken 258/18 und 261/18 sowie im Nordwesten von der Heidbrinkstrasse begrenzt.

2.2 Gebietsbeschreibung

2.2.1 Bestehende Nutzungen

Entlang des Hellweg befinden sich einige Wohngebäude mit der üblichen Gartennutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der überwiegende Teil des Gebietes wird jedoch landwirtschaftlich genutzt, wobei Weide- und Ackerland prozentual ungefähr im Verhältnis 3 : 2 stehen.

2.2.2 Natürliche Grundlagen

Die Flächen sind gekennzeichnet durch Teilbereich mit reinem Sandboden und guten Wasserverhältnissen im südwestlichen Bereich und stark lehmigem Sandboden im nordöstlichen Bereich. Regional stehen in dem Gebiet z.T. umgelagerte, quartäre Windablagerungen über älteren Eisablagerungen an.

3.0 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Im derzeit geltenden Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die in Planung befindlichen Flächen dem allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die Flächen des zukünftigen Wohnbaugebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheda – Wiedenbrück als Flächen für Landwirtschaft/Außenbereich dargestellt.
Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert.

4.0 Planung

4.1 Gesamtplan

4.1.1 Städtebauliches Konzept/Bauliche Nutzung

In Ergänzung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung, soll ein in drei Erschließungsabschnitte unterteiltes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausgrundstücken in überwiegend rechtwinklig zugeschnittener klar gegliederter Parzellierung entstehen.

4.1.2 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist so gewählt, dass drei Erschließungsabschnitte gebildet worden sind, die jeweils in die umliegenden Haupterschließungsstraßen des Gesamtsiedlungsbereiches (Hellweg, Heidbrinkstr., Lockebreedeweg) münden. Diese, jeweils mit Wendeanlagen versehenen Stichstrassen sind mit Fuß- und Radwegen untereinander verbunden, um so einerseits Durchgangsverkehre zu vermeiden, aber andererseits die schnelle Erreichbarkeit umliegender Infrastruktureinrichtungen (Kinderspielplatz, Kirche) dennoch zu gewährleisten.

4.1.3 Gestaltung

Bei der Zuordnung der Bauflächen wurde besonders darauf geachtet, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, Grundstücke unterschiedlicher Größe auszuparzellieren, um den Wünschen der Bauinteressenten sowohl nach kleineren als auch nach größeren Grundstücken gerecht werden zu können.

Zur Vermeidung einer zum Außenbereich hin landschaftsuntypischen städtebaulichen Verdichtung, wurden die überbaubaren Flächen gering gehalten. Dadurch ergibt sich ein relativ aufgelockertes, gründurchsetztes Wohngebiet.

4.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch vorhandene Leitungstrassen im Bereich Heidbrinkstrasse/Lockebreedeweg gewährleistet. Das anfallende Oberflächenwasser kann vor Ort nicht versickert werden und wird in Verbindung mit Staukanälen einem Regenrückhaltebecken im zentralen Bereich des Plangebiets zugeführt.

4.1.5 Grünordnung

Durch eine relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,3 und der Möglichkeit unterschiedliche Grundstücksgrößen schaffen zu können, wird die Gewähr dafür gegeben, dass ein aufgelockertes, von privatem Grün durchsetztes Wohngebiet am Stadtrand entstehen wird.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt. Als Grundflächenzahl wird 0,3 angesetzt, um einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% für z.B. Garagen und Stellplätze, den Versiegelungsgrad der Grundstücke auf deutlich unter 50% der Gesamtgrundstücksfläche zu begrenzen.

4.2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden auf eine Maß begrenzt, dass einerseits einen Eindruck der gestalterischen Einheit gibt, andererseits aber den individuellen Wünschen und

Fähigkeiten von Bauherrn und Architekten entgegenkommt. Die gewollten Einschränkungen richten sich im wesentlichen an die Dachlandschaft, die sowohl in Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Höhenentwicklung einen eingeschränkten Gestaltungsspielraum erhalten.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude

Carports und Garagen sind in ihrem Zufahrtsbereich mindestens 5,0 m von der straßenzugewandten Grundstücksgrenze abgerückt anzuordnen, um zu gewährleisten, dass vor der Garage abgestellte Fahrzeuge nicht wesentlich in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Weiterhin ist ein Rücksprung von mindestens 0,7 m zur Gebäudeflucht einzuhalten. Damit soll eine dem Gebäudecharakter entsprechende Fassadengliederung gewährleistet werden.
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten und sind mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

4.2.5 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sowie der seitlichen Weiterführung bis zu einer Tiefe von 3,0 m wird zur Wahrung von Sichtbezügen auf 0,8 m begrenzt.

4.2.6 Bepflanzung

Um die Option einer durchgrünten Wohnlandschaft zu erhalten, wird eine systematische Bepflanzung der einzelnen Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern gefordert.

4.2.7 Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht bekannt. Sollten dennoch Auffälligkeiten beobachtet werden, so sind sie der unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu melden.
Östlich des Plangebiets wurde im Dezember 2002 eine Altlast neu festgestellt. Eine Untersuchung dieser Altlastenfläche durch das Ingenieurgeologische Büro Dr. E. Horstemke, Gütersloh, stellte hohe Metall- und Schwermetallgehalte sowie stellenweise erhöhte PAK – Konzentrationen im Ablagerungsmaterial fest. Falls Schadgase aus dieser Altablagerung in Richtung auf das Baugebiet migrieren, sind auf den parallel zum Hellweg gelegenen Grundstücken Bodenschnitte anzulegen, die mit Kies aufzufüllen

und mit Rindenmulch abzudecken sind. Im Bereich von Zufahrten sind Rasengittersteine zu verwenden.

4.2.8 Immissionsschutz

Von dem östlich des Plangebiets gelegenen Betrieb Westag & Getalit AG wirken Geräusch – Immissionen sowohl auf die vorhandenen als auch auf die geplanten Wohnbauflächen ein.
Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, ca. 1/5 des gesamten Geltungsbereichs, herrschen derzeit nachts Pegel zwischen 40 dB(A) und 42 dB(A).
Die vorgegebenen Grenzwerte für WA-Gebiete werden somit nachts geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten.
Diese Planbereiche sind somit mit mischgebietstypischen Pegeln vorbelastet.
Aktiver Lärmschutz entlang des Hellweges scheidet aufgrund des Vorhandenseins von Wohngebäuden aus, da z. B. eine Lärmschutzwand etwa Traufhöhe dieser Gebäude haben wird und zu erheblichen Erschließungsproblemen bei den in Rede stehenden Grundstücken führen wird.
Gleiches gilt für aktiven Lärmschutz im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke, da durch Reflexion der Schallwellen die bislang durch die vorhandenen Gebäude abgeschirmten rückwärtigen Bereiche belastet würden.
Eine gleichfalls dadurch entstehende Zerschneidung des Wohngebietes ist städtebaulich unverträglich und nicht erwünscht.
Grundsätzlich ist eine Erweiterung vorhandener nördlich und westlich des Plangebiets gelegener Wohngebiete an dieser Stelle des Stadtgebietes, in der Nähe von notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kirche, Jugendheim, Kindergarten und Spielplätzen mit direkter Anbindung an das Stadtzentrum von Wiedenbrück und gleichzeitiger harmonischer Arrondierung des Stadtgebiets städtebaulich sinnvoll. Die östlich des Plangebiets gelegene Haupterschließungsstraße „Hellweg“ dient dabei als Trennungslinie zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem vorhandenen Gewerbebetrieb.
Zur Vermeidung gesundheitsschädlicher Lärmeinwirkungen werden im belasteten Planbereich passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 sowie Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite) festgesetzt, um in der maßgeblichen Nachtzeit einen belastungsfreien Aufenthalt im Gebäudeinnern gewährleisten zu können.
In der Tageszeit, zwischen 6 Uhr und 22 Uhr, in der der Aufenthalt im Freien belastungsfrei möglich sein muss, , werden die Richtwerte für WA – Gebiete teilweise sogar deutlich unterschritten.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte nachts bis zur hörbaren Schwelle von 3 dB(A) in Verbindung mit der teilweisen Lärmabschirmung durch vorhandene und geplante Gebäude sowie die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen stellt keine derart

gravierende Einschränkung der gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet dar, dass dadurch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden muss. Auch unter dem Aspekt, dass in Mischgebieten, in denen Lärmgrenzwerte nachts bis zu 45 dB(A) zulässig sind, freies Wohnen erlaubt ist, kann grundsätzlich von einer Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

5.0 Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Planvorhabens

5.1.1 Angaben zum Standort des Vorhabens

Die Flächen des geplanten Wohngebiets liegen am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiedenbrück und schließen an zwei Seiten an vorhandene Wohnbauflächen an. Südwestlich beginnt der unbebaute Außenbereich, während östlich gelegene Wohngebäude eine schützende Trennwirkung zum ca. 120 m entfernt gelegenen Gewerbegebiet entfalten.

5.1.2 Art des Vorhabens

Zur Deckung der Nachfrage an Wohnbauland sollen im Bereich des Plangebiets Einzel- und Doppelhäuser als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise entstehen.

5.1.3 Umfang des Vorhabens

Auf einer Gesamtfläche von ca. 5,5 ha werden rd. 82 zusätzliche Wohngebäude geschaffen.

5.1.4 Festsetzungen

Über die Bepflanzungsvorschriften hinausgehende umweltrelevante Festsetzungen werden mit Ausnahme einer auf 0,3 beschränkten Grundflächenzahl nicht getroffen.

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Planungsraum ist relativ eben und weist Höhen zwischen 74,0 m und 75,0 m über NN auf, wobei das Gelände von Südwest nach Südost leicht abfällt.
Hinsichtlich der Bodentypen handelt es sich überwiegend um feinsandigen schwach tonigen Schluff und lehmigen Sand, der überwiegend durch Staunässe geprägt ist.
Es handelt sich um ein überwiegend landwirtschaftlich geprägtes Gebiet am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wiedenbrück. Ackerflächen und Weideland bilden in annähernd gleichen Teilen ca. 90% der Fläche. Der restliche Teil sind Wohngebäude mit zugehöriger Gartennutzung.
Das Gebiet wird von drei Seiten durch vorhandene Haupterschließungsstraßen begrenzt.
Im Nordwesten und Nordosten schließen sich vorhandene Wohngebiete an.
Östlich des Gebietes befindet sich eine Ansammlung an Wohngebäuden, die zwischen dem neuen Wohngebiet und einem Gewerbegebiet die notwendige Trennung schaffen.
Im Süden schließt sich der landwirtschaftliche Außenbereich an.

5.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

5.2.2.1 Schutzgut Mensch

Die Beeinträchtigung der bestehenden Wohn- und Wohnumfeldfunktionen ist als gering einzustufen.
Störungen ergeben sich durch das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen, resultierend aus den Fahrbewegungen der neu angesiedelten Wohnbevölkerung.
Die Heidbrinkstraße, die prozentual den höchsten Anteil des Verkehrsaufkommens tragen wird, muss in der Spitzenstunde lediglich zwischen 24 und 35 Kfz zusätzlich aufnehmen. Das sind 5 bis 7% dessen, was für Sammelstraßen zumutbar ist.
Weitere Störungen sind durch Geruchs- und Lärmemissionen der Firma Westag & Getalit AG zu erwarten.
Mit Holz- und Phenolgerüchen ist bei Nordostwinden, die im Jahresverlauf lediglich zu zwei bis drei Prozent der Windrichtungsverteilung zu erwarten sind, maximal in

einem Viertel der dann laufenden Betriebszeiten des Werkes zu rechnen.
Nachts herrschen im nordöstlichen Planbereich (ca. 1/5 des gesamten Geltungsbereiches), Lärmpegel zwischen 40 dB(A) und 42 dB(A) vor. Die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden damit geringfügig nachts um bis zu zwei dB(A) überschritten.
Diese Überschreitung stellt keine bedeutende Einschränkung der gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet dar (vergleiche 4.2.8 Immissionsschutz).

5.2.2.2 Schutzgut Tier, Pflanzen und Landschaft

Durch das Vorhaben werden keine vorhandenen bzw. geplanten Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, gesetzlich geschütze Biotoptypen, Natur- und Landschaftsschutzgebiete) beeinträchtigt.

Durch Versiegelung und Überbauung des Bodens sowie der sonstigen Flächeninanspruchnahme werden Standorte für Pflanzen und Tiere vernichtet bzw. nachhaltig verändert. Es handelt sich jedoch um intensiv genutzte Acker- und Weideflächen. Somit ist der Verlust von insbesondere Gehölzstrukturen, Feuchtstandorten, Grünland sowie sonstigen Biotoptypen und Kleinstrukturen hier gering. Nachhaltig ist allerdings der Verlust an grüngenutzten Freiflächen in Siedlungsnähe.
Das Vorhaben insgesamt stellt einen auszugleichenden Eingriff in einen stadtnahen Freiraum dar, dem eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt.
Wesentliche Faktoren sind :
- **Flächeninanspruchnahme und Überbauung**
- **Störungen von Sichtbeziehungen**
- **Beunruhigung der Umgebung.**

5.2.2.3 Schutzgut Boden

Wesentliche Auswirkungen auf den Boden werden durch Versiegelung und Überbauung hervorgerufen. Weitere Auswirkungen ergeben sich infolge sonstiger Flächeninanspruchnahme.
Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag ergeben sich im unmittelbaren fahrbahnnahen Bereich der Erschließungsstraßen. Sie sind jedoch aufgrund des geringen Ziel- und Quellverkehrs der Wohngrundstücke als gering einzustufen.

5.2.2.4 Schutzgut Wasser

Vom Vorhaben betroffen ist ein Bereich mit hohen Grundwasserständen und nur kleinen Oberflächengewässern im weiteren Untersuchungsraum.
Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen entstehen nicht.

Durch die teilweise Versiegelung der Flächen kommt es zu einem Verlust an Infiltrationsfläche im Einzugsbereich lokaler Grundwasservorkommen, einer erhöhten Verdunstung und zu einem größeren Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser.
Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag sind nicht zu erwarten.
Das anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der vom Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe ermittelten niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerte und der hohen Grundwasserstände nicht gemäß Landeswassergesetz an Ort und Stelle versickert werden. Es ist im Rahmen der Bauleitplanung beabsichtigt, die anfallenden Niederschläge über eine Regenrückhaltung im zentralen Bereich des Plangebiets einem östlich des Untersuchungsgebiets gelegenen Bach zuzuleiten.

5.2.2.5 Schutzgut Luft

Geringe Schadstoffbelastungen ergeben sich durch den leicht erhöhten Kfz –Verkehr sowie den Emissionen der Gebäudeheizungen. Eine Überschreitung von zulässigen Grenzwerten wird nicht zu verzeichnen sein.
Weiterhin ist bei Nordostwindwetterlage mit Holz- und Phenolgerüchen der Firma Westag zurechnen.

5.2.2.6 Schutzgut Klima

Versiegelung und Flächeninanspruchnahme führen zu einem Funktionsverlust hinsichtlich von Kaltluftbildung und Kaltlufttransport sowie zur Herausbildung einer Wärmeinsel.
Der Untersuchungsraum selbst gehört zu einem bioklimatisch unproblematischen Raum, der gut mit Frischluft versorgt wird.
Aufgrund seiner Größe und der Lage zwischen bereits bebauten Flächen, kommt dem Untersuchungsraum keine nennenswerte klimaausgleichende Funktion für das Stadtgebiet zu.

5.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler und bekannte Bodendenkmale sind nicht betroffen. Sofern Bodendenkmäler während der Baumaßnahme gefunden werden, sind in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden geeignete Maßnahmen durchzuführen.
Der Untersuchungsraum ist Teil der westfälischen Bucht, gelegen im Flusstal der Ems.
Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.2.8 Schutzgüterwechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu verzeichnen.

5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen des Vorhabens sind :

- Versiegelung des Bodens

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

- geringfügige Zunahme des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs

- Energieverbrauch aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Gesamtwohnfläche.

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen/Verminderungs- Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens, die im speziellen den Verbrauch an Grund und Boden nach sich ziehen, sind als nachteilige Beeinträchtigungen diejenigen im Sinne des § 8 BNatSchG auszugleichen.

Die Ausgleichsflächenberechnung sieht wie folgt aus :

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 Ausgleichsflächenbedarf für das o. g. Plangebiet insgesamt ca. 1,*57* ha, wobei ca. 0,2*8* ha auf den Eingriff durch den Straßenbau und

ca. 1,*29* ha auf den Eingriff durch die geplante Wohnbebauung entfallen.
Die konkrete Zuordnung zu den verschiedenen Flächennutzungen sieht wie folgt aus :

<u>Straßenbau</u>

0,*22* ha Eingriffsfläche Grünland (Wertstufe 4)
entspricht 0,1*8* ha Ausgleich (0,2*2* x 4 : 5)
0,24 ha Eingriffsfläche Acker (Wertstufe 2)
entspricht 0,1 ha Ausgleich (0,24 x 2 : 5)

<u>Wohnbebauung</u>

2,*46* ha Eingriffsfläche Grünland (Wertstufe 4)
entspricht 0,*89* ha Ausgleich (2,62 x 45% x *4* : 5)
1,75 ha Eingriffsfläche Acker (Wertstufe 2)
entspricht 0,32 ha Ausgleich (1,75 x 45% x 2 : 5)
0,23 ha Eingriffsfläche Garten (Wertstufe 4)
entspricht 0,08 ha Ausgleich (0,23 x 45% x 4 : 5).

Die gesamte Ausgleichsmaßnahme soll in Nordrheda -Ems, Flur 7, Flurstück 228 durchgeführt werden. Dort erfolgt eine Abmagerung der derzeitigen Ackerfläche durch Oberbodenabtrag und die Förderung einer Sand – Magerrasen – Entwicklung über Sukzession.

5.4 Zusammenfassung

Gegenstand des Umweltberichtes ist der Bebauungsplan Nr. 351 „Lockebreedeweg – Süd“. Gelegen am südlichen Stadtrand von Rheda – Wiedenbrück, Kreis Gütersloh.

Der Umweltbericht beschreibt die vom o.g. Vorhaben betroffene Umwelt und die erheblichen Umweltauswirkungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.
Geprüft werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie sonstige Wechselwirkungen.
Zielsetzung ist es, die menschliche Gesundheit zu schützen, durch eine Verbesserung der Umweltbedingungen zur Lebensqualität beizutragen, für die Erhaltung der Artenvielfalt zu sorgen und die Reproduktionsfähigkeit des Ökosystems als Grundlage allen Lebens zu erhalten.

Das Vorhaben hat eine Gesamtgröße von ca. 5,5 ha und beinhaltet die Schaffung von Wohnbauflächen mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Das Vorhabengebiet ist fast ausschließlich landwirtschaftlich geprägt und wird derzeit als Weide und Maisfeld genutzt.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind als vergleichsweise gering anzusehen und äußern sich vor allem in Bodenversiegelung und Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.
Ein Ausgleich der beschriebenen Auswirkungen wird durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets angestrebt.

6.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

6.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 5,46 ha. Davon werden ca. 2,84 ha als Grünland, ca. 1,98 ha als Ackerland und ca. 0,64 ha als Wohnbauland mit Gärten genutzt.
Die geplante zukünftige Nutzung setzt sich wie folgt zusammen :

- Straßenfläche	**ca. 0,4*582* ha**
- vorhandene Wohnbaufläche	**ca. 0,4085 ha**
- neue Wohnbauflächen (GFZ 0,3)	**ca. 4,*4187* ha**
- Regenrückhaltebecken	***ca 0,1746 ha.***

6.2 Kostenschätzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert für folgende Maßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von :

a) Grunderwerbskosten ca. 1,1 Mio €

b) Herstellungskosten

- Regenwasserkanal ca. 200.000 € (ca. 200 € / lfdm)

- Schmutzwasserkanal ca. 164.000 € (ca. 200 € / lfdm)

- Regenrückhaltung ca. 250000 € – 300000 €

- Baustraße ca. 170.000 € (ca. 36€/m²)

- Straßenausbau einschließlich Begrünung ca. 300.000 € (ca. 62€/m²)

- Herrichtung von Ausgleichsflächen ca. 76.000 €

<u>Gesamtkosten ca. 2.3 Mio €.</u>

6.3 Planverfahren und Zeitplan

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 31. Januar 2002 den Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerversammlung beauftragt.

Gemäß § 3 BauGB sind die Bürger am 23. April 2002 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet worden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15. August 2002.

Der Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 wurde vom Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 12.12.2002 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planes hat in der Zeit vom 10.02.2003 bis einschließlich 10.03.2003 stattgefunden.

Am *31.03*.2003 hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am .....2003 ist der Bebauungsplan Nr. 351 „Lockebreedeweg – Süd“ rechtskräftig geworden.

Rheda- Wiedenbrück, den.....

Der Bürgermeister