

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 314 "Waldsiedlung" (Satzungsbegründung)

#### 1. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 3,0 ha groß und liegt im Nordwesten des Stadtteiles Lintel. Es umfaßt die Parzellen 144, 148 bis einschließlich 166 sowie einen Teil der Parzellen 91, 92, 143, 147 und 192 in der Flur 10 der Gemarkung Lintel und wird begrenzt:

im Westen von der Waldstraße, im Norden von den Parzellen 147 und 192 in der o. g. Flur, im Osten durch die von der Bauleitplanung zum Teil erfaßte Parzelle 192 in der gleichen Flur und im Süden von der in der Waldsiedlung vorhandenen Bebauung.

#### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bauleitplanung ist an die tatsächlich vorhandene Situation angepaßt worden, um so eine angemessene Entwicklung des Siedlungsbereiches zu fördern. Zur Verwirklichung dieses Planungszieles ist eine Erweiterung/Abrundung des Siedlungsbereiches um die bereits ausparzellierten Grundstücke in Richtung Norden unter der gleichzeitigen Zurücknahme des östlich der Waldsiedlung vorgesehenen Erweiterungsareals vorgenommen worden.

#### 3. Bestehende Verhältnisse

Im Plangebiet selbst ist momentan ein Wohnhaus vorhanden. Der übrige Bereich wird gegenwärtig gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellte das vom Bebauungsplanentwurf Nr. 314 "Waldsiedlung" umschlossene Gebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Dorfgebiet dar. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist die Darstellung "Dorfgebiet" auf den gesamten Planbereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ausgeweitet worden.

Der Bebauungsplan konkretisiert durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

Der überwiegende Teil der ursprünglich für die Erweiterung vorgesehenen und mit der Darstellung "Dorfgebiet" im Flächen-

nutzungsplan belegten Fläche im Osten der Waldsiedlung ist für eine derartige Entwicklung aufgegeben und in landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt worden.

Diese Entwicklung steht im Einklang mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

## 5. Landschafts- und Gewässerschutz

Durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Gütersloh wurde der westliche Bereich des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet eingestuft. Ein Antragsverfahren zur teilweisen Entlassung dieser Fläche aus dem Landschaftsschutz wurde eingeleitet.

Der im Plangebiet vorhandene Wasserlauf wurde zusammen mit einem 3,0 m breiten Unterhaltungstreifen planungsrechtlich festgesetzt.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Rheda-Wiedenbrück. Ein entsprechender Hinweis auf die Schutzbestimmungen dieser Verordnung ist im Textteil des Planes aufgenommen worden. Wegen dieser Verordnung und wegen des hohen Grundwasserstandes wurde auf die Verrieselung der Oberflächenwasser verzichtet.

## 6. Städtebauliches Konzept

### a) Nutzung

Beidseitig der Planstraße sind die Grundstücke gemäß § 4 BauNVO 1990 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt worden.

Unter Berücksichtigung des Überganges zur freien Landschaft hin wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ferner nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen von GRZ 0,3 und GFZ 0,3 liegen unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, wodurch eine dem Übergangsbereich angemessene Wohnbebauung ermöglicht wird. Die Flächen von Aufenthaltsräumen aus Nichtvollgeschossen werden gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die GFZ nicht angerechnet.

Die bereits ausparzellierten Grundstücke sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben. Änderungen in der Fläche sind jedoch aus Gründen des Landschaftsschutzes (Erhalt eines vorhandenen Teiches und des Wasserlaufes sowie Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft) unvermeidlich. Im Zusam-

menhang mit der reduzierten Breite der Erschließungsanlage, den textlichen Festsetzungen und den Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW wird den Forderungen nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

Eine Beeinträchtigung der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Richtfunkstrecke kann durch diese Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, daß notwendig werdende Teichverfüllungen mit unbelastetem Boden vorgenommen werden.

#### b) Gestaltung

Entsprechend dem Entwurf des Gutachtens "Dorferneuerung Batenhorst und Lintel" soll die ortsbildprägende Bausubstanz aus den Nachkriegsjahren erhalten, gepflegt bzw. wieder hergestellt werden. Bei Veränderungen sollte deshalb auf eine Abstimmung mit den ortsbildtypischen Gegebenheiten (Maßstab, Dachform, Materialien, Farbgebung) geachtet werden.

Aufgrund dieser Empfehlungen ist im hier durchzuführenden Bauleitplanverfahren darauf zu achten, daß das neu ausgewiesene Baugebiet die vorhandene Bausubstanz innerhalb des Plangebietes und hieran angrenzend in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt. Daher wurden zur Harmonisierung gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW getroffen, die sich an den Empfehlungen des Gutachtens orientieren und so eine städtebaulich gewünschte Gestaltung erwarten lassen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Bausubstanz wird daher im Bebauungsplan insbesondere eine Aussage zur Dachform, Farbgebung usw. getroffen.

#### c) Grün und Grünflächen

Im Übergangsbereich nach Norden zum verbleibenden Landschaftsschutzgebiet ist eine 15 m breite, einzuzäunende öffentliche Grünfläche mit landschaftsgerechten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB (Anpflanzung und Pflege von Kopfweiden) vorgesehen. Als Ausgleich zu dem überplanten künstlichen Teich auf der Parzelle 166 sollen in diesem Bereich zwei kleine Wasserflächen angelegt werden. Die nicht ans Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Wohnbauflächen sollen zur freien Landschaft mit einem 6 m breiten, privaten Grünstreifen eingefasst werden. Diese Anpflanzfläche ist nach vorgegebenem Pflanzschema mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Auch die weiterhin nicht bebauten Grundstücksflächen sind entsprechend einer gestalterischen Festsetzung, getroffen auf der Grundlage des Gutachtenentwurfes, überwiegend mit heimischen Gehölzarten zu bepflanzen, um so einen organischen Übergang zu einem sich anschließenden Gebiet mit besonderen landschaftlichen Reizen zu gewährleisten. Eine derart minder konkrete Festsetzung

erscheint geboten, da hierin eine Zurückhaltung des Trägers der Planungshoheit zum Ausdruck kommt, die den betroffenen Eigentümern ein gesteigertes Maß an Eigenverantwortlichkeit und Kreativität bei der Ausgestaltung überläßt, die Intention dieser Festsetzung jedoch nicht berührt.

Der durch das Gebiet führende Wasserlauf wird beidseitig von einem 3,00 m breiten Grünstreifen begleitet. Auf der Ostseite ist ein öffentlicher Unterhaltungsstreifen als Wiese vorgesehen, die westliche Seite ist mit einem privaten Grünstreifen auf der Grundlage eines Pflanzschemas zu begrünen.

Die Flächen im Westen des Plangebietes, die aufgrund der Forderungen der Forstbehörde von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (28 m zum Wald) sollen im Süden als Obstwiese und im Norden als Grünlandbrache hergerichtet werden und im privaten Besitz verbleiben.

Eine einzelne zu schützende Eiche ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB festgesetzt worden.

Alle diese grünplanerischen Festsetzungen sollen entsprechend der Lage des Baugebietes in einem landschaftlich sensiblen Bereich die Wohnbaugrundstücke harmonisch einfügen, einen ökologisch angemessenen Übergang zur freien Landschaft und zum bestehenden Wald herbeiführen, dem Graben eine naturnahe Entwicklung ermöglichen und die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auf ein vertretbares Maß reduzieren.

Diese Absicht soll unterstützt werden durch die spätere Aufnahme der östlich des Grabens liegenden öffentlichen Grünfläche in den Landschaftsschutz. Ebenfalls in den Landschaftsschutz aufgenommen werden soll zu gegebener Zeit ein 10 m breiter östlich des Grabens und außerhalb des Plangebietes nach Norden führender Grünstreifen. Dieser Grünstreifen soll entlang des Wasserlaufs mit Kopfweiden (Abstand zwischen den Weiden ca. 8 m) bepflanzt werden. Die daran anschließenden 3 m sollen entsprechend dem im Plangebiet liegenden Unterhaltungsstreifen als Wiese eingesät und die restlichen 7 m mit bodenständigen Gehölzgruppen angereichert werden.

#### d) Kompensationsflächen

Die vorgenannte ca. 850 qm große Fläche aus dem Flurstück 192 soll eingezäunt und privatrechtlich als Ausgleichsfläche im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW gesichert werden. In Anlehnung an die "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, wurde ein Kompensationsflächenbedarf für die durch den geplanten Straßenbau in Anspruch genommenen Gartenland- und Grünlandflächen (ca. 0,2 ha) von ca. 0,12 ha errechnet. Die zum Ausgleich fehlenden 350 qm können im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche (15 m-Streifen) östlich des Wasserlaufs bereitgestellt werden.

## 7. Verkehr

Die Ableitung des nach der Bebauungsplanrealisierung in diesem Gebiet aufkommenden Kfz-Verkehrs soll über eine neu anzulegende Planstraße erfolgen. Der Anschluß an das kommunale Verkehrsnetz wird über die Anbindung dieser Planstraße an die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrswege "Waldstraße und Große Heide" gewährleistet.

Die Planstraße ist in einer Breite von 6 - 8 m festgesetzt und soll mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Die im Plan dargestellten Pflanzbeete sind in ihrer Lage nicht verbindlich und sollen die beabsichtigte Verkehrsberuhigung lediglich verdeutlichen. Entsprechend der Untersuchung zur Dorferneuerung (Bearbeitung: Harrendorf und Schüttpelz, Beckum) ist im nordöstlichen Teil des Plangebietes die Anschlußmöglichkeit an das Rundwander- und Radwegenetz vorgesehen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Das städt. Kanalnetz soll in das Plangebiet hinein erweitert werden, um das hier anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser zu beseitigen. Das gesamte vom Bebauungsplan umschlossene Gebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt aufgenommen. Das anfallende Schmutzwasser soll über eine Pumpstation zur Kläranlage Wiedenbrück abgeleitet und dort geklärt werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes und die Installation von notwendigen Hydranten erzielt werden können.

Der Anschluß der zukünftigen Wohnbebauung an das lokale Versorgungsnetz (Gas, Strom, Telefon, Wasser) ist vorgesehen.

## 9. Denkmalschutz

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird im Plan hingewiesen.

## 10. Kostenschätzung und Zeitplan

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert für folgende Maßnahmen einen voraussichtlichen Aufwand in Höhe von:

1. Grunderwerbskosten (incl. Nebenkosten)	rd. 10.000,-- DM
2. Herstellungskosten	
2.1 Regenwasserkanalverlegung/ Baustraßenherstellung	rd. 200.000,-- DM
2.2 Schmutzwasserkanalverlegung	rd. 125.000,-- DM
2.3 Straßenendausbau einschl. Begrünung	rd. 255.000,-- DM
2.4 Kompensationsfläche Straßenbau (1.200 qm)	rd. 6.000,-- DM
3. Landschaft u. Gewässer	
3.1 Wasserflächen herstellen	rd. 6.000,-- DM
3.2 Öffentliches Grün mit Einzäunung (15 m-Streifen im Norden abzüglich Kleingewässer)	rd. 28.000,-- DM
Gesamt	rd. 630.000,-- DM =====

Aufgrund der mündlichen Verpflichtung aller Grundstückseigentümer, die erforderlichen öffentlichen Flächen kostenfrei zur Verfügung zu stellen, ist lediglich ein Betrag für Vermessung und Umschreibung in Ansatz gebracht worden.

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

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen.

### 11. Bodenordnung

Höheitliche Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich. Soweit die Realisierung des Bebauungsplanes diese erfordern sollte, soll der Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage bieten.

### 12. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich dieser Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen negativ auswirkt. Auf soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

### 13. Bisheriges Planverfahren

Mit Schreiben vom 21.06.1990 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse sowie die Erkenntnisse aus weiteren Ab-

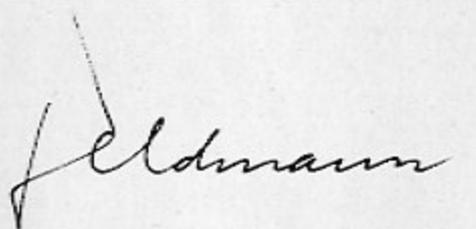
stimmungsgesprächen mit dem Gewerbeaufsichtsamt und insbesondere mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh wurden in den Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung eingearbeitet.

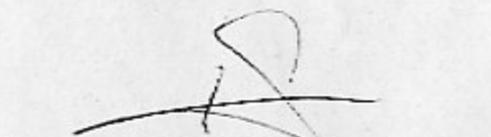
Die Planung wurde mit den unmittelbar betroffenen Eigentümern in Einzelgesprächen und zwei Versammlungen erörtert. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.11.1991 bis 22.11.1991 einschließlich durchgeführt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.06.1992 beschlossen, diesen Plan einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Offenlegung wurde im Amtsblatt Nr. 15 (Ausgabetag: 16. Juni 1992) bekanntgemacht. In der Zeit vom 29.06.1992 bis einschließlich 31.07.1992 lag der Bebauungsplanentwurf öffentlich aus. Die eingegangenen Anregungen haben zu geringfügigen Anpassungen im nachrichtlichen Bereich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB des Bebauungsplanes geführt, so daß von einer nochmaligen Offenlegung abgesehen werden konnte.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.1992 über die eingegangenen Anregungen beraten und entschieden sowie den Bebauungsplan Nr. 314 "Waldsiedlung Lintel" einschließlich der gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 12.10.1992

  
Bürgermeister

  
Ratsherr



