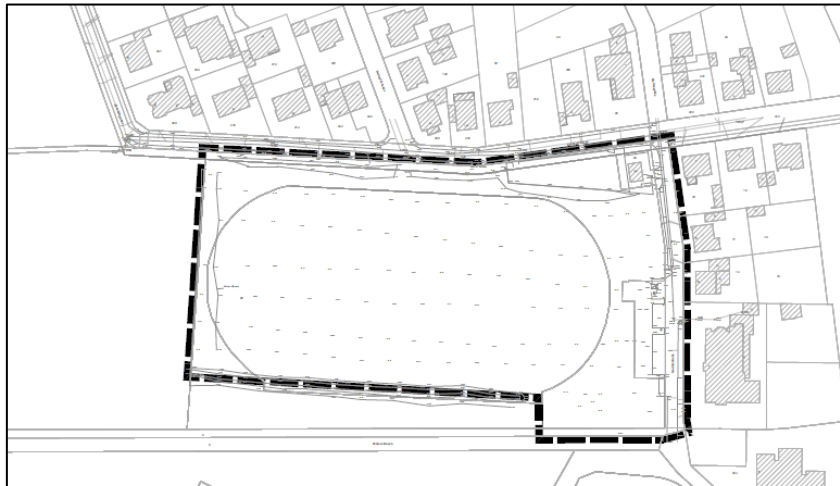


Begründung des Bebauungsplanes „Rhede B 8“

der Stadt Rhede

Teil A



Entwurf zur erneuten Offenlage

Bearbeitung:
farwick + grote
Architekten BDA Stadtplaner
van-Delden-Straße 15
48683 Ahaus

Tel. 02561/4296-0
Fax 02561/4296-20

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Stadtplaner Alexander Guttek
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin (FH) M. Sc. Städtebau Lena Schüttken
M. Sc. Raumplanung Katrin Witte

Ahaus, 14.04.2021

Inhalt

Teil A

A. Grundlagen der Planung

1.	Bauleitplanverfahren	Seite	5
2.	Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	Seite	5
3.	Plangebiet.....	Seite	5
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung	Seite	5
3.2	Bestandssituation.....	Seite	5
4.	Planungsvorgaben.....	Seite	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	Seite	5
4.2	Bauleitplanung.....	Seite	6

B. Städtebauliche Planung

1.	Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers.....	Seite	7
1.1	Städtebaulicher Entwurf.....	Seite	7
1.2	Standortalternativen.....	Seite	8
1.3	Bauliche Nutzung der Grundstücke.....	Seite	8
2.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	Seite	10
2.1	Dachform und –neigung / Firstausrichtung	Seite	10
2.2	Dachausbildung und Dachmaterialien.....	Seite	11
2.3	Fassadenmaterialien.....	Seite	11
2.4	Fenster und Türen	Seite	11
2.5	Einfriedungen.....	Seite	11
3.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	Seite	12
4.	Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen	Seite	12
5.	Grünflächen	Seite	12
6.	Flächen für Versorgungsanlagen	Seite	12

C. Erschließung

1.	Verkehr.....	Seite	14
1.1	Fließender Verkehr.....	Seite	14
1.2	Ruhender Verkehr.....	Seite	14
2.	Ver- und Entsorgung.....	Seite	15
2.1	Wasserversorgung.....	Seite	15
2.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	Seite	15
2.3	Energieversorgung.....	Seite	15
2.4	Abfallentsorgung.....	Seite	15
2.5	fernmeldetechnische Versorgung	Seite	15

D. Auswirkungen der Planung

1.	Öffentliche Belange	Seite	16
1.1	Umweltauswirkungen.....	Seite	16
1.2	Auswirkungen auf umweltabhängige Belange.....	Seite	16
1.3	Auswirkungen auf sonstige Belange.....	Seite	16
2.	Private Belange	Seite	17

E. Verwirklichung der Planung

1.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	Seite	18
2.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	Seite	18
3.	Flächenbilanzierung.....	Seite	18

Anhang

Anhang 1	ASP Stufe 1
Anhang 2	ASP Stufe 2
Anhang 3	hydrogeologisches Kurzgutachten

Teil B

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede B8“ und der „60. Änderung des Flächennutzungsplanes“

A. Grundlagen der Planung

1. Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rhede B 8“ einzuleiten und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufgabe der sportlichen Nutzung des ehemaligen DJK-Geländes als Sportstätte liegt eine etwa 2,12 ha große Fläche brach. Aufgrund der integrierten Lage im Siedlungsgebiet, die sich durch unmittelbar angrenzende Wohngebiete, nah liegenden sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen sowie der unmittelbaren Nähe zur Rheder Innenstadt darstellt, bietet sich die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung an. Vor dem Hintergrund des aktuellen Bedarfs an Wohnungen in Rhede erscheint die angestrebte Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf der gegenwärtig brachliegenden Fläche im zentralen Siedlungsbereich sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Hinblick auf die konkreten Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers begründet.

Ziel der Planung ist es, den Standort einer ortsgerechten, nachhaltigen städtebaulichen Nutzung zuzuführen, die sich insbesondere auch in das wohnbaulich geprägte Siedlungsumfeld einfügt. Die Realisierung unterschiedlicher Bautypen und Wohnformen soll den Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen Rechnung tragen. Dazu gehören Familien mit Kindern, ältere Menschen (mit und ohne Betreuungsbedarf), Menschen mit eingeschränkter Mobilität, aber auch junge Paare oder Singles.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet der ehemaligen DJK-Sportstätte befindet sich ca. 300 m nordwestlich der Innenstadt von Rhede. Es liegt westlich der Gudulastraße und südlich der Elisabethstraße. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 2,12 ha. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Durch den Bebauungsplan werden nachstehende Grundstücke erfasst: Stadt Rhede, Gemarkung Rhede, Flur 4 – Flurstücke 103 tlw. und 242 tlw. sowie Stadt Rhede, Gemarkung Rhede, Flur 5 – Flurstücke 5 tlw., 95, 96 und 396 (Grundlage: Vermessung Fa. Ostendorf & Möllers, Stand 08.2018).

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als Sportstätte des DJK-Sportverbandes. Im östlichen Bereich des Plangebietes, parallel zur Gudulastraße, befand sich neben baumüberstandenen Besucherstellplätzen ein langgezogenes, eingeschossiges Funktionsgebäude, das ehemals als Vereinsheim mit Umkleidekabinen genutzt und im Frühjahr 2017 abgerissen wurde. Westlich daran angrenzend liegt die ehemalige Sportplatzfläche, die ebenfalls zurückgebaut wurde und seit 2015 als Fläche für Natur auf Zeit geführt wird. Die gesamte Sportanlage wird an allen vier Plangebietsrändern durch einen dichten und hochgewachsenen Baumbestand eingefasst. Im Nordosten des Plangebietes an der Elisabethstraße befinden sich ein ehemaliger öffentlicher Kinderspielplatz sowie ein Trafohäuschen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) ist in seiner aktuellen Fassung am 08.02.2017 in Kraft getreten und stellt die Stadt Rhede als Grundzentrum dar. Das Plangebiet liegt im Randbereich des Siedlungsraumes im Übergang zum Freiraum liegt, eine eindeutige Zuweisung ist nicht möglich. Hier besteht

ein Interpretationsspielraum bedingt durch die maßstabsbedingte Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des LEP („Parzellenunschärfe“).

4.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für das Münsterland stellt den östlichen Randbereich des Plangebietes, wo sich Vereinsheim und Umkleieräume befinden, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt ASB an, südwestlich angrenzend an das Plangebiet sind Flächen als Waldbereiche dargestellt.

Das Vorhaben widerspricht daher zunächst in Teilen den landesplanerischen Vorgaben. Gemäß Anlage 3 der Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz NRW ist die Darstellung einer Wohnbaufläche und entsprechend die spätere Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nur dann möglich, wenn der Geltungsbereich im Regionalplan als ASB dargestellt ist. Um dennoch die städtebaulich sinnvolle wohnbauliche Entwicklung der heutigen Brachfläche realisieren zu können, ohne dafür eine Regionalplanänderung durchführen zu müssen, wurde mit der Bezirksregierung Münster vereinbart, aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes einen Flächentausch auf Flächennutzungsplanebene vorzunehmen. Für die gewünschte Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich des ehemaligen DJK-Geländes erfolgt an anderer Stelle des Stadtgebietes eine Rücknahme von Wohnbauflächen in gleicher Größenordnung, die somit planerisch wieder dem Freiraum zugeführt werden. Mit Schreiben vom 22.03.2019 hat die Bezirksregierung Münster einer entsprechenden förmlichen landesplanerischen Anfrage ihre schriftliche Zustimmung erteilt und aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken zur beabsichtigten 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rhede erhoben.

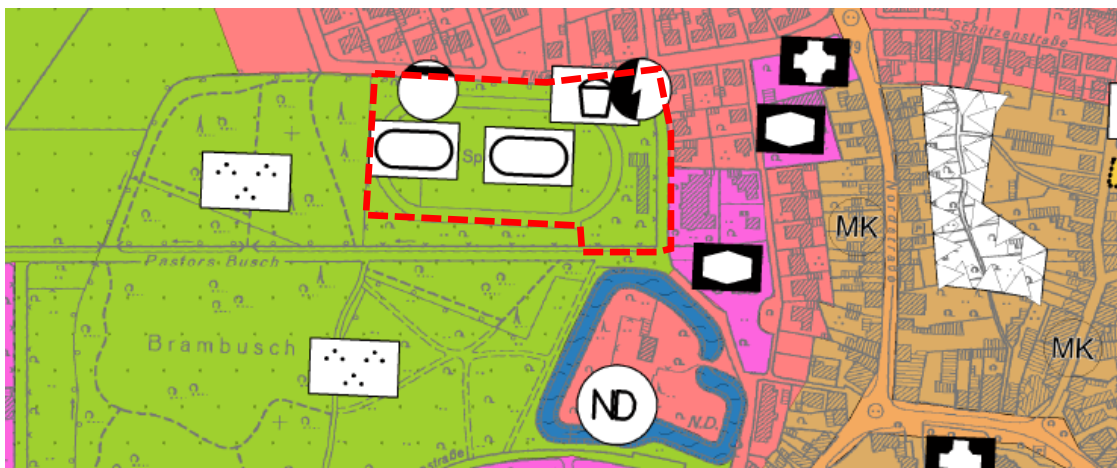
4.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rhede stellt das Plangebiet als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Bolzplatz und Spielplatz dar. Im Rahmen eines Flächentauschs soll für die gewünschte Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich des ehemaligen DJK-Geländes an anderer Stelle des Stadtgebietes eine Rücknahme von Wohnbauflächen in gleicher Größenordnung erfolgen. Als Tauschflächen werden zwei Wohnbauflächen im südlichen Stadtgebiet vorgeschlagen (nördlich der Hölderlinstraße sowie südlich der Castellestraße), deren wohnbauliche Entwicklung aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 67n mit Restriktionen und in Folge dessen mit unverhältnismäßig hohen Entwicklungskosten verbunden wäre. Im Zuge der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen sie von „Wohnbauflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

- im Norden und Osten: Wohnbaufläche
- im Süden und Westen: Waldfläche



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Änderungsgebietes im Bereich des ehemaligen DJK-Sportplatzes

B. Städtebauliche Planung

1. Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers

Ziel der Planung ist es, das nordwestlich der Innenstadt gelegene Plangebiet als ein urbanes Wohnquartier für unterschiedliche Bedürfnisse zu entwickeln. Durch eine maßvolle Verdichtung soll ein Wohngebiet mit einer eigenen Identität entstehen, das Wohnraum für junge und alte Menschen, Familien, Singles und Paare bietet. In direkter Anbindung an den westlich und südlich angrenzenden Naherholungsraum soll hier der nördlich und östlich angrenzende Siedlungsraum vervollständigt werden.

1.1 Städtebaulicher Entwurf



Die zukünftige Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes soll sich mit ihren Gebäuden hinsichtlich Körnung, Maßstab und Proportion sowie einer regionaltypischen Gestaltung maßvoll in den Kontext der umliegenden Siedlungsstruktur einfügen und eine Wohntypologie abbilden, die unterschiedliche Nutzer anspricht. Es soll eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einem Mix aus freistehenden und verketteten Einfamilienhäusern, Stadtwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie einem Gebäude für betreutes Wohnen realisiert werden.

Stadträumlich soll ein baulich gefasster Platz im Osten des Plangebietes an der Gudulastraße das verbindende Gelenk zwischen dem neuen Quartier, der Innenstadt und dem Bürgerpark „Pastors Busch“ im Süden werden. Dieser Platz soll sich als generationenverbindender Kommunikations-, Aufenthalts- und Spielort etablieren.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, die im Osten an die Gudulastraße und im Norden an die Elisabethstraße anbindet und als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) ausgebaut werden soll. Über abzweigende Stichstraßen Richtung Norden werden die verketteten Einfamilienhäuser erschlossen. Neue Erschließungswege ermöglichen die Anbindung für den Rad- und Fußverkehr an den Bürgerpark „Pastors Busch“, die umgebenden Siedlungsbereiche sowie die Innenstadt.

Die vorhandenen Grünstrukturen, die das Plangebiet umgeben, werden überwiegend erhalten, in die neue Planung integriert und durch neue Baum- und Heckenpflanzungen ergänzt. In den angrenzenden Waldbestand wird nicht eingegriffen.

1.2 Standortalternativen

Auf der Grundlage der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche kommen alternative Standorte grundsätzlich in Frage. Die Nutzung des ehemaligen DJK-Geländes als Sportstätte wurde vor geraumer Zeit aufgegeben. Aufgrund ihrer integrierten Lage im Siedlungsgebiet, die durch unmittelbar angrenzende Wohngebiete, nah liegende soziale Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen sowie die Nähe zur Rheder Innenstadt mit all ihren Versorgungsangeboten zu erkennen ist, bietet sich die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung an. Die günstige Lage macht den künftigen Wohnstandort nicht nur für Familien mit Kindern, sondern in besonderem Maße auch für ältere Menschen (mit und ohne Betreuungsbedarf), für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder auch für junge Paare oder Singles, die ihren ersten eigenen Haushalt gründen, interessant. Die Nachnutzung des Areals ist daher seit 2011 als mittelfristiges Projekt zur Innenstadtbelebung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Innenstadt im Zukunftsprogramm Rhede 2020 geführt.

Mit Blick auf das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Vorgaben des Gesetzgebers zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 3 und 4 wird mit der vorliegenden Planung eine integrierte Brachfläche städtebaulich sinnvoll nachgenutzt. Eine städtebauliche Entwicklung des Plangebiets würde diesen Bereich im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur sinnvoll arrondieren und an bestehende Erschließung anknüpfen.

Qualitativ und quantitativ gleichwertige Standorte stehen nicht zur Verfügung.

1.3 Bauliche Nutzung der Grundstücke

1.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Gegenstand der Planung ist die Errichtung von Wohngebäuden als Mehrfamilienhäuser sowie als freistehende und verkettete Einfamilienhäuser. Nach den Zielen der Planung soll die für die Bebauung vorgesehene Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher sind diese Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung der WA-Gebiete werden die Vorschriften des § 4 sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet decken. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird keine Lagegunst gesehen, weil z. B. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe erheblichen Mehrverkehr im Straßennetz verursachen würden. Anlagen der Verwaltung sind in zentraler Lage vorzusehen. Gartenbaubetriebe haben einen erheblichen Flächenbedarf, der an anderer Stelle im Stadtgebiet bzw. im Außenbereich besser abgedeckt werden kann. Aus diesem Grunde wird einschränkend bestimmt, dass die Arten von Nutzungen, die nach § 4 (3) BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 1 (3) Satz 2 i. V. m. (6) Nr. 1 BauNVO). Durch den Ausschluss der o. a. Nutzungen soll verhindert werden, dass die WA-Gebiete durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen, in Anspruch genommen wird, die

1. nicht der Versorgung des Gebiets dienen,
2. Nutzungskonflikte mit dem Wohnen erwarten lassen,
3. auch an anderen Standorten als in einem WA-Gebiet zulässig sind.

1.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H), hier Oberkante Gebäude (OKG).

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 BauNVO werden in den WA-Gebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) nicht überschritten.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ)

Unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist in den gesamten WA-Gebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Nutzung der Baugrundstücke, gestalterische Belange sowie das Einfügen in die umliegende vorhandene Siedlungsstruktur ist die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) im Plangebiet wie folgt festgesetzt: In den Bereichen WA 5 und WA 6 sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um an der Platzsituation eine der innerstädtischen Lage angemessene städtebauliche Dichte zu erzielen. Ebenso sind entlang der Haupteerschließung im Bereich WA 1 für die dort beabsichtigte Mehrfamilienhausbebauung, im Bereich WA 2 für die Einfamilienhäuser und im Bereich WA 3 für die Kettenhäuser ebenfalls zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im WA 4 ist für die dortigen Kettenhäuser zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt, um hier Wohnraum für die Generation 50plus zu schaffen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist für Teile baulicher Anlagen (Traufe, First) unterschiedlich festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. Abs. 5 BauNVO). Die Festsetzungen gelten als Höchstmaße.

Die maximal zulässige First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Berechnungen

- der Firsthöhe (FH) von Gebäuden ist die obere Dachkante
- der Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage des Schnittpunkts zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Damit sind die oberen Bezugspunkte eindeutig bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Haupteerschließungsstraße (Oberkante des Abschlusses der endausgebauten Straße am Fahrbahnrand) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

In den WA-Gebieten sind die Firsthöhe und die Traufhöhe unterschiedlich festgesetzt, eine Abweichung um jeweils bis zu 0,10 m ist zulässig.

Baugebiet		FH	TH
WA 1		max. 9,40 m	max. 6,20 m
WA 2		max. 9,40 m	max. 6,20 m
WA 3		max. 8,30 m	max. 6,20 m
WA 4		max. 6,30 m	max. 4,20 m
WA 5		max. 9,40 m	max. 6,20 m
WA 6		max. 9,40 m	max. 6,20 m

In WA 3 und WA 4 sind bei Hausgruppen (jeweils drei verkettete Einfamilienhäuser) die Trauf- und Firsthöhe einheitlich im gleichen Maß auszubilden.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da aufgrund der Festsetzungen über Dachform, GRZ und GFZ das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend zu bestimmen sind und bauliche Unmaßstäblichkeiten vermieden werden können.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die geplante bauliche Nutzung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer nur ein, wenn die festgesetzte Bauweise mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kombiniert wird, die die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Innerhalb der WA-Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In dem WA-Gebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des WA-Gebietes WA 5 sind im westlichen Baufeld maximal 8 Wohneinheiten sowie im östlichen Baufeld maximal 6 Wohneinheiten zulässig. In dem WA-Gebiet WA 6 sind maximal 21 WE (seniorengerechtes, betreutes Wohnen) zulässig.

1.3.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 wird eine offene Bauweise in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Im WA 3- und WA 4- Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, insofern, dass an die südliche Grundstücksgrenze in einer Tiefe von mindestens 12 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden muss. Ausgenommen sind Gebäude, die als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden. Die Festsetzung der Bauweise sichert die Überbaubarkeit der Grundstücke gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit einer Kettenhausbebauung im WA 3- und WA 4-Gebiet sowie freistehenden Einzelgebäuden mit seitlichen Grenzabstand in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6.

1.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb derer bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 Altern. 3 BauNVO).

Um die dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde liegende städtebauliche Ordnung sicherzustellen, lehnen sich die überbaubaren Grundstücksflächen eng an den geplanten Baukörper an. Im Plangebiet werden aus städtebaulichen Gründen Baulinien festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baulinien entlang der Erschließungsstraßen wird eine homogene Gebäudestellung zum öffentlichen Straßenraum im Sinne einer einheitlichen Bauflucht gesichert. Gebäude und Gebäudeteile müssen mit der Außenwand auf der festgesetzten Baulinie gebaut werden und dürfen diese Linie nicht überschreiten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen hingegen durch das Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern) um bis zu 2,0 m kann ausnahmsweise nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden, soweit der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen nichts anderes festsetzt (§ 23 (3) Satz 2 BauNVO).

Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO werden von den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, insbesondere die Lage der Stellplätze näher zu bestimmen (siehe C1.2).

Die Parzellierung der Grundstücke ist ein Vorschlag für die weitere Entwicklung des Quartiers.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Festsetzungen sollen i. V. mit den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung dafür Sorge tragen, dass das bauliche Umfeld in Maßstab, Proportion und Materialität und Fassadenstruktur der städtebaulichen Situation gerecht wird, sich somit auch in den Kontext der Stadt einfügt und die Struktur Rhedes zeitgemäß weiterformt.

Hausgruppen aus jeweils drei verketteten Einfamilienhäusern (WA 3 und 4) sind grundsätzlich einheitlich zu gestalten.

2.1 Dachform und – neigung / Firstausrichtung

Um zu gewährleisten, dass sich das Wohnquartier städtebaulich in die umgebende Siedlungsstruktur des Bestandes einfügt, ist in den WA-Gebieten innerhalb des Plangebietes ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 30° festgesetzt. Die Hauptfirstausrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind als Ausnahme abweichende Firstrichtungen zulässig. Nebenanlagen sind mit einem Flachdach auszubilden. Darüber hinaus sind die Dächer von Garagen zu begrünen.

2.2 Dachausbildung und Dachmaterialien

In Anlehnung an die ortstypische und umliegende Dachgestaltung sind Dachflächenfenster als Einzelfenster bis zu einer Größe von max. 1,5 m² zulässig. Dachaufbauten im Sinne von Dachgauben oder –ausbauten sowie Dacheinschnitte haben Mindestabstände von 2 m zu den seitlichen Dachkanten einzuhalten. Die Einzelbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2 m betragen, ihre summierte Breite darf 50 % der zugehörigen Gebäude-Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken oder mit Zink- oder Kupferblech zu bekleiden. Die Seitenwände der Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in dem gleichen Ziegelsichtmauerwerk wie die Hauptfassade, naturfarbener Holzverschalung oder Zink- bzw. Kupferblech auszubilden. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass die umgebene Dachfläche im Verhältnis zum Dachaufbauten oder Dacheinschnitten dominierend bleibt und ein stimmiges Gesamterscheinungsbild erzeugt wird.

Entsprechend der Umgebung sind die Dächer mit unglasierten roten Dachpfannen / -ziegeln einzudecken. Andersfarbige sowie glänzende Dachziegel sind ortsuntypisch und deshalb innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes ist die Verwendung von Dachmaterialien aus nicht behandeltem oder beschichtetem Kupfer, Zink, Blei oder Bitumen nicht zulässig.

Die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer baulicher Anlagen gelten grundsätzlich auch für untergeordnete Gebäudeteile (Erker, Dachgauben usw.) oder Nebengebäude. Nebenanlagen, wie Garagen, dürfen auch als Flachdach mit einem Gründach ausgebildet werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie als In-Dach- oder Auf-Dach-Anlagen parallel zur Dachfläche errichtet werden und die Firstlinie nicht überschreiten und einen Anteil von max. 20 % an der Dachfläche nicht unterschreiten. Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachfläche sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf die Gliederung der Dachgauben-, einschnitte bzw. -fenster abzustimmen; ein Überschreiten der äußeren Kanten der Dachaufbauten ist unzulässig.

2.3 Fassadenmaterialien

In Anlehnung an die ortstypische Fassadengestaltung von Wohngebäuden ist in den WA-Gebieten innerhalb des Plangebietes für die Fassaden der Hauptgebäude ausschließlich Ziegelsichtmauerwerkstein in den Farbtönen rot, rotbraun oder rotblau zulässig.

Zur Gliederung der Fassaden ist in den WA-Gebieten für untergeordnete Gebäudeteile die Verwendung eines zweiten Wandmaterials in geringem Maße zulässig. Zulässig sind neben Ziegelsichtmauerwerk auch helle mineralische Glattputze und Sichtbeton in gedeckten Farben (weiß bis beige) sowie glatte Holzbekleidung. Blechverkleidungen, Kunststoffe sowie spiegelnde und reflektierende Materialien sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

2.4 Fenster und Türen

Fenster und Türen einer Fassade sind einheitlich in einer Farbe herzustellen.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als den Straßenraum oder Grünbereiche begleitende Gestaltungselemente für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes von erheblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind in allen Baugebieten Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu der öffentlichen Grünfläche mit

Zweckbestimmung "Spielplatz/Mehrgenerationenpark" sowie zu der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur Landschaft ausschließlich in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder standortheimische Hecken mit integriertem Zaun (z. B. Stabgitterzaun, Stabmattenzaun oder Maschendrahtzaun) zulässig. Mauern, Gabionen, Kunststoffzaunelemente und Sichtschutzmatten sind als Einfriedung unzulässig. Eine Höhe der Einfriedung von maximal 1,80 m darf nicht überschritten werden.

Neben den Grundstückseinfriedungen sind die privaten Stellplatzanlagen sowie die angrenzenden Müllstandorte zur gestalterischen Einbindung in das Gesamtkonzept mit Heckenpflanzen aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m einzufrieden. Näheres zur Art der Bepflanzung ist dem Umweltbericht (s. Teil B, Umweltbericht) zu entnehmen.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Entlang der Elisabethstraße im Norden des Plangebiets werden insgesamt 1.308 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Dieser Bereich dient der dauerhaften Sicherung und Entwicklung der dort bestehenden, ortsbildprägenden Feld-/Wallhecke. Näheres ist dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Umweltbericht (s. Teil B, Umweltbericht) zu entnehmen.

4. Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Am neuen Platz am Quartierseingang an der Gudulastraße, innerhalb der Verkehrsfläche im östlichen Plangebiet, wird der dauerhafte Erhalt von zwei Buchen als zwingend festgesetzt. Verluste von Bäumen (z. B. durch Absterben oder Entnahmen aufgrund von Verkehrssicherungspflichten) sind durch die Neupflanzung von großkronigen einheimischen Laubbäumen zeitnah zu ersetzen.

Ebenfalls als zwingend festgesetzt ist der überwiegende Erhalt der die das Plangebiet im Osten und Süden rahmenden Bestandsbäume und Gehölzstrukturen. Der Gehölzbestand ist dauerhaft als Gehölzkulisse zu erhalten. Verluste oder Entnahmen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zeitnah zu ersetzen, soweit sich durch Naturverjüngung nicht oder nicht schnell genug eine neue Gehölzkulisse bildet. Die Pflege der Hecke ist so durchzuführen, dass die Leitlinienfunktion für Fledermäuse ständig aufrechterhalten wird (z. B. durch das Auf den Stock setzen nur kurzer Abschnitte oder das Belassen zahlreicher Überbehälter). Lediglich im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Elisabeth- und die Gudulastraße sowie im Bereich des WA 5- und WA 6-Gebietes ist das Fällen einzelner Bestandsbäume erforderlich. Gemäß den Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes sind für Gehölzentnahmen die entsprechenden Fällzeiten zu beachten. Gehölze sind entsprechend dem § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis zum 29.02. zu fällen. Näheres ist dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Umweltbericht (s. Teil B, Umweltbericht) zu entnehmen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind insgesamt 9 kleinkronige Straßenbäume zur Gliederung des Straßenraumes und entlang der Elisabethstraße insgesamt 3 kleinkronige Straßenbäume zur Gliederung der Verkehrsfläche (straßenbegleitendes Parken) anzupflanzen. Näheres ist dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Umweltbericht (s. Teil B, Umweltbericht) zu entnehmen.

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Mehrgenerationenpark – im Südosten des Plangebietes an der Gudulastraße ist als Ersatz für die mit diesem Bebauungsplan überplante Spielplatzfläche südlich der Elisabethstraße dauerhaft als Mehrgenerationenpark zu gestalten und zu pflegen. Vorgesehen ist kein reiner Kinderspielplatz, sondern ein generationenübergreifender Park mit Spielmöglichkeiten sowie Sport-, Sinnes- und gleichgewichtsfördernden Geräten. Der Baumbestand ist dabei zu erhalten und in die Parkgestaltung einzubeziehen (siehe B.3). Der Mehrgenerationenpark bildet einen Übergang in den südlich angrenzenden Bürgerpark Pastors Busch.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Die im nordöstlichen Plangebiet an der Einmündung Gudula-/Elisabethstraße bereits im Bestand vorhandene Transformatorstation wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und der Bereich entsprechend seiner heutigen Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) – festgesetzt. Für die Wärme- und Energieversorgung des Plangebiets ist ein alternatives Energiekonzept

vorgesehen. Das Quartier soll über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung auf Gasbasis mit Nahwärme versorgt werden. Die Fläche für Versorgungsanlagen wird deshalb darüber hinaus als Standort für ein BHKW festgesetzt.

C. Erschließung

1. Verkehr

1.1 Fließender Verkehr

1.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgende Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Busverkehr:
Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind die Haltestellen „Rhede (Westf.) Rathaus“ und „Gudulakirche, Rhede (Westf.)“ u.a. der Linien B4, B5, 731, 750, 751, R51 sowie S75.

1.1.2 Individualverkehr

Die innere Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, die im Osten an die Gudulastraße und im Norden an die Elisabethstraße anbindet. Über abzweigende Stichstraßen Richtung Norden werden die verketteten Einfamilienhäuser erschlossen. Die Flächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt und sollen als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten des Quartiers über die Elisabethstraße, die in Südrichtung über die Nordstraße an das innerörtliche Straßennetz und in Nordrichtung über die Vardingholter Straße an die Gronauer Str. und das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist, sowie im Osten des Quartiers über die Gudulastraße, die das Plangebiet in Nordrichtung ebenfalls an die Elisabethstraße anbindet.

1.1.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Quartiers erfolgt die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr durch ein halböffentliches Wegenetz und eine Anbindung an das bestehende Netz in der Gudulastraße und der Elisabethstraße. Zudem wird im Westen des Plangebietes die Elisabethstraße Richtung Süden über einen neuen Fuß- und Radweg an den Bürgerpark „Pastors Busch“ angebunden.

Der neue Platz am Quartierseingang an der Gudulastraße soll dem Aufenthalt, der Begegnung und der Kommunikation der Quartiersbewohnerschaft dienen und wird daher als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Platz (Fußgänger- und Radfahrerbereich) – festgesetzt.

1.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze und Garagen

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Um die nachteiligen Auswirkungen von Stellplätzen soweit wie möglich zu vermeiden, ist die Lage und Anzahl der Stellplätze i. S. des § 51 BauO NRW auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den hierfür vorgesehenen gesondert ausgewiesenen Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB zulässig. Fahrradstellplätze sind hiervon unberührt.

Öffentliche Stellplätze

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße sind insgesamt 16 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Des Weiteren sollen öffentliche Parkplätze straßenbegleitend an der Elisabethstraße (nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen) angelegt und durch Neuorganisation der vorhandenen Stellplätze im Straßenraum der Gudulastraße geschaffen werden.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation kann durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen. Die dafür erforderlichen Ergänzungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Netzes.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen. Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.

2.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Gemäß des hydrogeologischen Kurzgutachtens der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster vom 06.08.2018 (Anlage 3) liegen die kf-Werte in diesem Bereich außerhalb des versickerungsfähigen Bereichs; ebenfalls ist anzunehmen, dass in dem Bereich wasserstauende Verhältnisse herrschen.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß der Entwässerungsplanung des Büros Flick Ingenieurgesellschaft, Rhede von August 2019 über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Elisabethstraße und offenen Gräben (Gewässernummer 4054 und 4050; Kategorie „sonstiges Verbandsgewässer“) nach Westen geführt und in das im Juli 2019 fertiggestellte Regenrückhaltebecken „Heetkamp“ auf dem Flurstück 405 (Gemarkung: Rhede, Flur: 3) eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird dem städtischen Abwasserkanal in der nördlich verlaufenden Elisabethstraße zugeführt. Dieser hat Vorflut in die Kläranlage der Stadt Rhede.

2.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung und Gasversorgung wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet. Für die Wärme- und Energieversorgung des Plangebiets ist ein alternatives Energiekonzept vorgesehen. Das Quartier soll über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung auf Gasbasis mit Nahwärme versorgt werden. Die Stadt Rhede beabsichtigt eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang aufzustellen.

2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sichergestellt.

2.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

D. Auswirkungen der Planung

1. Öffentliche Belange

1.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu bewerten. Der Umweltbericht stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung – vgl. Anlage Teil B – dar. Zusammenfassend ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Planungs- mit der Bestandssituation für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ein Defizit von 11.731 ökologischen Werteinheiten. **Zur Kompensation der vorhabenbezogenen Eingriffe werden von der beim Kreis Borken geführten Ökokontofläche Nr. 48 „Dölls Busch“ 12.000 WE dem B-Plan Rhede B8 zugeordnet.** Zur detaillierten Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher auf den Umweltbericht verwiesen (siehe Teil B, Umweltbericht).

Die ASP Stufe 1 und 2 sind als Anlage 1 und 2 der Begründung beigefügt. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass nach gutachterlicher Bewertung unter Beachtung der folgenden (stützenden) Maßnahmen / Konzepte nicht von einer erheblichen Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten durch den geplanten Eingriff auszugehen, die ökologischen Funktionen bleiben so auch nach Umsetzung des Planvorhabens im räumlichen Zusammenhang sicher erhalten.

Schnitt- und Rodungszeiten

Um auszuschließen, dass es zu einer Tötung von Tieren kommt, müssen die erforderlichen Schnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erfolgen. Damit müssen diese Arbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Schutz von Vogel- oder Fledermausquartieren in Bäumen

Vor Baumfällungen oder starkem Beschnitt von Baumkronen ist im Vorfeld zu prüfen, ob ggf. vorhandene Baumhöhlen beeinträchtigt werden, welche Fledermäusen oder Vögeln als Quartier dienen könnten. Dies verhindert die Tötung von Tieren bzw. eine Störung oder Zerstörung der Fortpflanzung und Ruhestätten der Arten.

Beleuchtungskonzept

Untergeordnet kamen Fledermäuse der Gattung Myotis vor, welche gegenüber Beleuchtung empfindlich reagieren können. Zum Schutz der Tiere ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Rhede ein an den jeweils aktuellen technischen und wissenschaftlichen Stand angepasstes Beleuchtungskonzept entwickelt.

Anlage Extensiv-Grünland

Die ursprünglich vorgesehene Maßnahme zur Anlage von Extensivgrünland wurde für artenschutzrechtliche Belange empfohlen, ist aber nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde u. a. wegen der geringen Flächengröße, die als Nahrungshabitat wegfällt, nicht zwingend erforderlich (siehe Teil B, Umweltbericht).

1.2 Auswirkungen auf umweltabhängige Belange

siehe Umweltbericht (Teil B, Umweltbericht)

1.3 Auswirkungen auf sonstige Belange

1.3.1 Benachbarte Gemeinden

Belange benachbarter Gemeinden sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.3.2 Wohngebiete und andere schutzbedürftige Gebiete

Von Wohnnutzungen gehen allgemein keine unverträglichen Emissionen aus. Allerdings sind Wohnungen empfindlich gegen äußere Einwirkungen wie Gerüche, Strahlung, Staub und Lärm. Da mit dem Plangebiet lediglich eine bestehende Lücke im Siedlungsgefüge geschlossen werden soll, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da potentielle Emittenten bereits heute auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen müssen.

1.3.3 Wirtschaft

Belange von Industrie und Handwerk sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

1.3.4 Verkehr

Belange des Verkehrs sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da das Bebauungsplangebiet sich in unmittelbarer Nähe des ehem. Pastorats befindet und bei Erdarbeiten außerdem auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, gelten folgende Hinweise:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

1.3.6 Verteidigung und Zivilschutz

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind nicht berührt.

1.3.7 Altlasten / Kampfmittleinwirkungen

Für das Plangebiet wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (Indikator 3): teilweise vereinzelte Bombardierung, ein Laufgraben.

Nach fachlicher Beurteilung der Bez.-Reg. Arnsberg, Dezernat 22 Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung werden weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich angesehen und empfohlen:

- Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung
- Systematische Oberflächendetektion im Bereich des Laufgrabens
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesRW)- Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>.

Eine Luftbilddauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und Bewuchs (Waldfläche) keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulassen. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 23.3.1945 ausgewertet werden.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde mindestens 5 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2.0 Private Belange

Private Belange sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

E. Verwirklichung der Planung

1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich.

2. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Verwirklichung der Planung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Erschließungsmaßnahmen.

3. Flächenbilanzierung

Nutzungen Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)	Flächenanteil	
	m ²	%
Wohnbaufläche	14.791 m ²	69,8 %
Verkehrsfläche	3.631 m ²	17,1 %
Öffentliche Grünfläche	1.240 m ²	5,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	224 m ²	1,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.308 m ²	6,2 %
Summe	ca. 21.194 m²	100 %

bearbeitet im Auftrag der Stadt Rhede:

farwick + grote
Architekten BDA Stadtplaner
van-Delden-Straße 15
48683 Ahaus

gez.
Dipl.-Ing. Heiner Farwick
Architekt BDA/Stadtplaner