

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, OT WIEDENBRÜCK:

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 356 „STIFTSWEG / AM JÄGERHEIM“, 1. ÄNDERUNG

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet Nr. 356 „Stiftsweg / Am Jägerheim“ liegt im Osten des Stadtteils Wiedenbrück zwischen dem heutigen Siedlungsrand südlich der *Rietberger Straße* und der *Bundesstraße B 61/64* (Autobahnzubringer). Der Bebauungsplan wurde am 13.10.2003 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die *Rietberger Straße*, im Osten durch die *Bundesstraße B 61/64*. Im Süden reicht sie in Teilbereichen bis an die Radwegtrasse (ehemalige Bahntrasse) bzw. bis zu einer Nutzungsgrenze von etwa 40 m parallel zur *Rietberger Straße*. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet der *Stiftsweg*.

Die **städtebauliche Situation** im weiteren Planungsraum wird durch die unmittelbare Nähe regionaler und überregionaler Straßenverbindungen sowie durch die kontinuierliche Siedlungserweiterung in den letzten Jahrzehnten im Osten des Stadtgebietes von Wiedenbrück geprägt. Der nördliche und westliche Bereich wird von Wohn- und Mischnutzungen, der östliche Bereich vom (vor kurzem errichteten) Verwaltungs-/Ausstellungsgebäude der 3-C-Gruppe bestimmt. Nach Osten/Süden geht das Plangebiet – abgesehen von der Zäsur durch die B 61/64 in Dammlage - in die landwirtschaftlich geprägte freie Landschaft über.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Da es sich um eine formalrechtliche und keine inhaltliche Änderung handelt, entscheidet sich die Stadt Rheda-Wiedenbrück, die vorliegende Änderung des Bebauungsplans als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

2. Inhalt dieser 1. Änderung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 356 beinhaltet 2 Änderungspunkte:

2.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (Änderungspunkt 1)

In dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 356 „Stiftsweg / Am Jägerheim“ wurde keine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Neubauf Flächen im Plangebiet vorgenommen, da zunächst eine Regelung über städtebauliche Verträge angedacht war. Somit ist jedoch die Grundlage für eine formale Refinanzierung der Maßnahmen nach § 135 c BauGB nicht gegeben. Dies wird - im Rahmen der vorliegenden Änderung - nachgeholt und eine Zuordnung der **Sammel-Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind** gemäß § 9(1a) BauGB festgesetzt.

Die externen, von der Stadt als Ausgleichsfläche gemäß § 9(1a) Satz 2, letzter Halbsatz BauGB bereitgestellten Maßnahmen werden im Sinne des Verursacherprinzips gemäß § 9(1a) BauGB als Grundlage für eine formale Refinanzierung nach § 135a ff. BauGB gemäß Satzung der Stadt vom 28.05.1999 den Baugrundstücken zugeordnet. Eine Kostenumrechnung je Grundstück bzw. je m² zulässiger Grundfläche ist somit möglich. Unabhängig hiervon kann der Ausgleich für die Herstellung der Planstraßen und Erschließungsmaßnahmen nach dem Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden.

Die Planänderung erweitert somit die Abrechnungsmöglichkeiten für den Ausgleich zulässiger Eingriffe, soweit keine (freiwilligen) städtebaulichen Verträge abgeschlossen wurden. Da grundsätzlich das Verursacherprinzip Grundlage für die Bewertung der Vorgehensweise in der Eingriffsregelung ist, wird die Änderung für folgerichtig gehalten, die Betroffenen werden nicht unzumutbar benachteiligt.

Auf Grund der vorgenannten unterschiedlichen Kostenerstattung erfolgt eine Aufschlüsselung der Berechnung nach den Baugrundstücken sowie nach öffentlichen Verkehrsflächen. Angesichts der Rahmenbedingungen sowie aus Gründen der übergeordneten Gleichbehandlung aller späteren Bauherren entscheidet sich die Stadt für die pauschale Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen zu allen Baugrundstücken. Eine absolute Einzelfallgerechtigkeit ist grundsätzlich mit diesen Instrumenten nicht möglich, dieses muss in diesem Rahmen in Kauf genommen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 356 „Stiftsweg / Am Jägerheim“ wurde eine Eingriffsbilanzierung¹ erarbeitet, hierauf wird ausdrücklich verwiesen. Überplant wurden Acker- und Grünlandflächen. Der überplante Gebäudebestand bzw. „Flächen gemäß § 34 BauGB wurde auf Grund der gesetzlichen Fiktion in § 1a(3) Satz 4 *Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*“ als nicht mehr ausgleichspflichtig beurteilt. Diese Flächen werden in der Eingriffsbilanz nicht angerechnet.

Auf Grundlage der *Arbeitshilfe Eingriffsbewertung*² wurde im Vergleich Bestand (Acker-/Grünlandflächen) - Planung ein **rechnerischer Ausgleichsbedarf** für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben ermittelt. Die Eingriffsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass ein **rechnerisches Defizit** in einer Größenordnung **von ca. 40.165 Biotopwertpunkten** verbleibt, was einem Gesamtbedarf an externer Kompensationsfläche von umgerechnet **10.040 m²** (bei einer Aufwertung um 4 Punkte je m², durch die vorgesehene Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen auf Ackerfläche) entspricht. Diese werden den (Neu-) Bauflächen im Plangebiet anteilig wie folgt zugeordnet:

a) Ausgleichsfläche für Baugrundstücke (WA-Gebiet):	1.326 m ²
b) Ausgleichsfläche für Straßen im WA-Gebiet:	314 m ²
c) Ausgleichsfläche für Gewerbeflächen (GEN1-Gebiet):	7.000 m ²
d) Ausgleichsfläche für Gewerbeflächen (GEN2-Gebiet):	1.400 m ²

Angesichts der Rahmenbedingungen plant die Stadt als Ergebnis der Prüfung einen **vollständigen Ausgleich** des berechneten Defizits **auf einer Sammelausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes**. Der Ausgleich kann in dieser Größenordnung allerdings nicht im nahen Umfeld des Plangebietes erbracht werden, sondern erfolgt in der Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 3, Flurstück 300. Auf einer Teilfläche des o.g. Flurstücks (Gesamtfläche 33.385 m²) soll gemäß § 1a(3) BauGB insgesamt ein vollständiger rechnerischer Ausgleich erfolgen (siehe Übersicht A. auf der Plankarte).

Ziel der Stadt ist es, nach Abstimmung mit den Fachbehörden die o.g. Ackerfläche mit standortheimischen Laubgehölzen aufzuforsten. Das Sachgebiet Grünflächen kalkuliert bei einer Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme Kosten von ca. 4,50 €/m².

¹ Ing.-Büro Lutermann (03/2003): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 356 „Stiftsweg / Am Jägerheim“

² MURL NRW (05/2001): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW

2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Änderungspunkt 2)

Östlich des Einmündungsbereichs *Stiftsweg* auf die *Rietberger Straße* ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zwischen dem WA-Gebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN2) eine (Pflanz-)Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Da eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nicht vorgenommen worden ist, wäre im Einzelfall zu entscheiden, ob die Fläche Bestandteil des WA- oder GEN2-Gebiets sein sollte.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB im Interesse der Eindeutigkeit durch Festsetzung einer **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** zwischen der Wohnbebauung und der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB eindeutig Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEN2).

3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Durch die im wesentlichen eher formalrechtliche Änderung des Bebauungsplans ist eine konkrete Betroffenheit der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht erkennbar, so dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand auf weitere Untersuchungen verzichtet werden kann.

4. UVP-Prüfung

Die Stadt ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB dazu verpflichtet, auch bei Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung ergibt sich für Bauleitpläne, die als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Hier kann gemäß § 13 Abs.3 BauGB auf eine Umweltprüfung und die Umweltüberwachung gemäß § 4c BauGB verzichtet werden, wenn die Bedingungen u.a. gemäß § 13(1) Nr.1, 2 BauGB erfüllt sind.

Im vorliegenden Fall sind durch die eher formalrechtlichen Änderungspunkte keine ggf. durchgreifenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen erkennbar, so dass nach dem heutigen Kenntnisstand auf eine Umweltprüfung verzichtet werden soll.

5. Sonstige Belange

5.1 Bodendenkmale

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

5.2 Altlasten

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altablagerungen verzeichnet.

Es besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung

unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05356 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

5.3 Weitere Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht berührt.

6. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, im Dezember 2004