

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Ortsteil Wiedenbrück:

Erläuterungsbericht¹ zur

56. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Allgemeines, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 27.11.2003 die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,5 ha liegt nördlich des Stadtzentrums Wiedenbrück zwischen der gewerblichen Bebauung südlich der Straße *An der Schwedenschanze* als nördlicher Grenze, einem ca. 70 m breiten Streifen östlich des *Heilighäuschenweges* im Osten. Im Süden wird es durch Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen nordöstlich des Kurvenbereichs der Straße *Am Sandberg* begrenzt. Die Straße *Am Sandberg* bildet die westliche Grenze des Änderungsbereichs. Bei der Fläche handelt es sich um den östlichen Teil des Betriebsgeländes der Firma Westfalia, der schon seit längerer Zeit nicht mehr zu Produktionszwecken genutzt wird.

Der bislang als **Gewerbliche Baufläche** ausgewiesene Bereich soll im Rahmen der vorliegenden Änderung als **Wohnbaufläche** und **Gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen** neu dargestellt werden. Darüber hinaus wird der bislang als **Fläche für den Gemeinbedarf** ausgewiesene Bereich als **Gemischte Baufläche** neu dargestellt.

2. Planungsziele, Rahmenkonzept und städtebauliche Grundlagen

Mit der vorliegenden Änderung des FNP verfolgt die Stadt Rheda-Wiedenbrück das Ziel, die ehemaligen Betriebsflächen der Fa. Westfalia für eine Wohn- sowie eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung („*die das Wohnen nicht wesentlich stört*“) zu reaktivieren. Da eine gewerbliche Nachfolgenutzung für die gesamte Fläche nicht in Sicht ist, sind die Eigentümer an die Stadt herangetreten in diesem Bereich auch Wohnbebauung zu etablieren. Da es sich um eine Gewerbebranche in gewerblich geprägten Umfeld handelt, wurden im Vorfeld der Planung Untersuchungen bzgl. möglicher Altlasten und Lärmbelastungen durchgeführt. Auf dieser Basis wurde ein Rahmenkonzept mit verschiedenen Varianten und Nutzungen entwickelt.

Darüber hinaus soll auch der östlich des *Heilighäuschenweges* gelegene Bereich der Bestandssituation angepasst und als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der hier ansässige Gewerbebetrieb wurde bereits vor geraumer Zeit aufgegeben.

¹ Stand: Satzung, Dezember 2005

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) BauGB ist jedoch als Überleitungsregelung vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück führt daher das vorliegende Verfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort. Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren beachtet werden.

Im Ergebnis sieht die vorliegende Änderung eine ca. 55 m breite **Gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen** östlich der Straße *Am Sandberg* vor, der übrige Bereich wird zur Deckung des bestehenden kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfs sowie der günstigen Lage zum Stadtzentrum und den Infrastruktureinrichtungen als **Wohnbaufläche** ausgewiesen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die vorhandene Bebauung zu beachten.

Die ehemalige **Fläche für den Gemeinbedarf** (Empfangs-/Verteilerstation der Deutschen Telekom AG), wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des FNP - auf Wunsch des Unternehmens - als **Gemischte Baufläche** neu dargestellt. Die postspezifische Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf ist nach der Privatisierung der Deutschen Bundespost für Grundstücke der Deutschen Telekom AG funktionslos geworden und beeinträchtigt wirtschaftlich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft.

Die im Ursprungsplan (östlich des *Heiligenhäuschenweges*) ausgewiesene Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entfällt, da die angrenzenden ehemaligen gewerblichen Bauflächen nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen werden und der Immissionskonflikt somit an dieser Stelle nicht weiter besteht.

Darüber hinaus sind im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung zwischen den **Gewerblichen Bauflächen** bzw. **Gewerblichen Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen** und der **Wohnbaufläche** Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwälle) vorgesehen.

Die städtebauliche Situation entlang des *Heiligenhäuschenweges* wird auf der Ostseite durch straßenbegleitende überwiegend 1 ½- bis 2-geschossige Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern, Reihenhäusern, einem Steinmetzbetrieb sowie einem Berufsschulgebäude und dazwischen liegenden Freiflächen geprägt. Den westlichen Bereich dominierten die geschotterten Freiflächen mit einzelnen Betriebsgebäuden der Firma Westfalia, diese wurden mittlerweile abgetragen. Weiter südlich und östlich des Plangebietes schließen sich (Wohn-)siedlungsbereiche an, im Norden und Westen z.T. großflächige gewerbliche Nutzungen.

Die Straße *Am Sandberg* 'durchschneidet' das Westfalia Betriebsgelände; auf der Westseite die bestehenden Produktionshallen nebst Verwaltung, auf der Ostseite die mittlerweile abgerissenen ehemaligen Produktionsstätten mit dazwischen liegenden geschotterten Freiflächen. Auch diese Flächen wurden abgetragen.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes kann leistungsfähig über den *Heiligenhäuschenweg* sowie die Straße *Am Sandberg* erfolgen. Um die Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr auf dem *Heiligenhäuschenweg* zu verringern wird dieser im Rahmen des Bebauungsplanes südlich der Straße *An der Schwedenschanze* abgebunden; im Bereich der Aktionsfläche entsteht ein Wendehammer. Die sich anschließende Fuß-/ Radwegverbindung gewährleistet die Erreichbarkeit des sich nördlich anschließenden, überwiegend gewerblich geprägten Bereichs.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung überplant eine Gewerbebrache mit Gebäudebestand und größeren überwiegend geschotterten Freiflächen, sowie östlich des Heiligenhäuschenweges Wohnbebauung mit Gärten und einzelne Grünflächen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

Nach §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen. Unter Berücksichtigung des o.g. Gestaltungskonzeptes, der verkehrsgünstigen Lage zum Stadtzentrum sowie der städtebaulich unbefriedigenden Situation zwischen der Straße *Am Sandberg* und dem *Heiligenhäuschenweg* entscheidet sich die Stadt für einen Eingriff an dieser Stelle. Darüber hinaus wird durch die geplante Folgenutzung auf einer Gewerbebrache dem Flächenverbrauch für Wohnbauflächen im Außenbereich entgegengewirkt. Eine Überbauung ist grundsätzlich vertretbar, da wertvolle Biotopstrukturen nicht betroffen sind.

Im Zuge des Bebauungsplanes, welcher parallel zu dieser FNP-Änderung erstellt wird, werden im Rahmen der UVP-Vorprüfung gemäß § 2a BauGB die Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege geprüft; weitere Ausführungen nimmt die Stadt daher in diesem Änderungsverfahren nicht auf.

4. Sonstige Belange

- a) Fragen der **Erschließung** sowie der **Ver- und Entsorgung** wurden von der Stadt vorgeprüft. Nach heutigem Stand sind jeweils geeignete Maßnahmen möglich.
- b) **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet selber nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).
- c) Bei dem überwiegenden Teil des vorliegenden Änderungsbereichs handelt es sich um einen **Altstandort**. Hinsichtlich der geplanten (Wohn-)Nutzungen wurden durch die Eigentümer Bodenuntersuchungen zur Ermittlung der Belastungssituation in Auftrag gegeben. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Untersuchungsergebnisse *keine Hinweise auf Schadstoffeinträge*, die als Folge des Fabrikbetriebes entstanden sind, liefern.

Die im Außenbereich großflächig verteilten Geländeauffüllungen bestehen zum weit überwiegenden Teil aus Bauschutt, nur an einer Stelle enthielt das aufgefüllte Material zusätzliche Fremdmaterialien (Späne, Holz etc.). In begrenzten Arealen wurden auch konzentrierte Schlacken außen aufgebracht. Es liegen *keine Hinweise für Vergrabungen von Abfällen* in hierzu vorher angelegten Vertiefungen oder Ausschachtungen vor.

An *zwei Stellen* wurden unterhalb bestehender Gebäude *Bodenkontaminationen durch PAK* in schlackehaltigen Auffüllungen lokalisiert. *Eine aktuelle Gefährdung relevanter Schutzgüter liegt laut Gutachten hier nicht vor*, gefährdende Emissionen von Schadstoffen sind im derzeitigen Zustand aufgrund der Überbauung und des ausreichenden Abstandes zum Grundwasser nicht zu befürchten. Nach einem Rückbau der Gebäude ergibt sich aus den Bodenbelastungen durch PAK jedoch Handlungsbedarf, da der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes gegeben ist.

In den Bereichen, in denen Wohnbebauung vorgesehen ist, befanden sich in oberflächennahen Bodenschichten grobe Bauschutt-Auffüllungen und Oberflächenbefestigungen die mittlerweile **abgetragen** und entsprechend ihres Schadstoffgehaltes ordnungsgemäß entsorgt wurden. Schwach belasteter Schotter wurde - in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde - in den nördlichen Lärmschutzwall eingebaut und zu den überlagernden Schichten hin abgedichtet. Auch der verbliebene Rest soll als Kern in die übrigen Lärmschutzwälle eingebaut werden, möglicherweise verbleibendes Restmaterial wird ordnungsgemäß entsorgt. Im Anschluss wird eine **abschließende Untersuchung** der Fläche durchgeführt.

Die im Zusammenhang mit der Flächenaufbereitung durchgeführten **gutachterlichen Untersuchungen** wurden **dokumentiert** und in einem **Abschlussbericht** der unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus 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.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

d) Vorbeugender Immissionsschutz: Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft, der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird. Um die geplante Wohnbebauung vor **Geräuschbelastungen** der (eingeschränkten) **gewerblichen Nutzungen** entlang der Straßen *An der Schwedenschanze* und *Am Sandberg* und **Verkehrslärm** zu schützen wird in der verbindlichen Bauleitplanung zwischen diesen Nutzungen ein Lärmschutzwall festgesetzt.

Die Änderungsfläche ist darüber hinaus bereits durch die unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches verlaufende, stark frequentierte Autobahn A2 vorbelastet.

Im gesamten Plangebiet ist zeitweise mit **Gerüchen** aus dem im Nordosten des Plangebietes ansässigen fleischverarbeitenden Gewerbebetrieb zu rechnen. Auch hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanes vom TÜV Nord eine Gutachterliche Stellungnahme erarbeitet (siehe dort).

e) ÖPNV: Das Plangebiet ist insbesondere durch den Schülerverkehr der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kreisberufsschule hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Mehrere kreisweit verkehrende Buslinien fahren die Haltestelle an der Schule an:

- 43 Gütersloh ZOB - Brockhagen - Werther
- 70 Gütersloh - Wiedenbrück
- 78 City-Bus Rheda-Wiedenbrück
- 78. Stadtverkehr Batenhorst - St. Vit - Wiedenbrück - Rheda
1
- 79 Gütersloh - Rheda
- 442 Rheda-Wiedenbrück - Rietberg - Lippling - Delbrück

und eine Busverbindung nach Lippstadt sowie das Anruf-Sammel-Taxi (AST).

Fast alle Busverbindungen bedienen den Bahnhof Rheda, somit besteht hierüber ein Anschluss an den überörtlichen Schienenverkehr.

Die o.g. Bushaltestelle ist über die vorgesehene Fuß-/ Radwegverbindung zwischen geplantem Finanzamt und der Parkplatzfläche der Kreisberufsschule (ca. 160 m Wegstrecke) gut zu erreichen. Darüber hinaus wird die Haltestelle auch für die östlich des Heiligenhäuschenweges gelegene Wohnbebauung attraktiver, da sich durch die neu geschaffene Wegeverbindung die Wegstrecke zur Haltestelle verkürzt. Auch für die Angestellten des Finanzamtes ist die Haltestelle gut erreichbar (Wegstrecke ca. 130 m).

Nach Umsetzung der Planung ist ggf. zu prüfen, ob der ÖPNV stärker genutzt wird. Ggf. müssen Taktfrequenzen der neuen Situation angepasst und geändert/erhöht werden.

Aufgrund der aufgezeigten Rahmenbedingungen wird die vorhandene Erschließung durch den ÖPNV als gut eingestuft.

5. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, im Dezember 2006