

# Stadt Rheda-Wiedenbrück

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.

**V-5/2017 2. Erg.**

## öffentliche VORLAGE

Fachbereich/Abteilung:	Abt. Stadtplanung
Erstellt durch:	Frau Maier
Erstellt am:	03.08.2017

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin
<b>Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss</b>	<b>16.03.2017</b>
<b>Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss</b>	<b>21.09.2017</b>
<b>Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück</b>	<b>25.09.2017</b>

5

Tagesordnungspunkt:

### Bebauungsplan Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“

10

**a) Ergebnisse und Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Offenlage)**

15

**b) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

1	Finanzielle Auswirkungen?		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja		
	Im Haushaltsplan vorgesehen?		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Produkt-Nr. 090101	Sachkonto-Nr. 529109
	Im Wirtschaftsplan vorgesehen?		Nein		Ja		
2	Die Leistungen sind	3	<b>Rechtsgrundlage/Ausschussbeschluss:</b>				
	<input type="checkbox"/> freiw illig		Das Bebauungsplanverfahren wird von dem Stadtplanungsbüro Drees & Huesmann bearbeitet. Für die Bearbeitung dieses Verfahrens werden anteilig die Planungskosten gem. des damaligen Angebotes angesetzt.  (Ggf. w eitergehende Erläuterungen siehe Begründung, Seite/Ziffer )				
	<input type="checkbox"/> durch Gesetz/Verordnung pp.						
	<input checked="" type="checkbox"/> durch Ausschussbeschluss						
	<input checked="" type="checkbox"/> der Art nach bestimmt						
	<input type="checkbox"/> der Höhe nach bestimmt						
4		5			6		
	Investitionskosten/einmalige Ausgaben:		laufende Kosten/Ausgaben jährlich:		Ergänzende Darstellung zu den finanziellen Auswirkungen (Kosten, Folgekosten, Finanzierung pp.)  siehe unter Ziffer der Begründung		
	Insgesamt: EUR		Insgesamt: EUR				
	Beteiligung Dritter: EUR		Beteiligung Dritter: EUR				
	Belastung Stadt: EUR		Belastung Stadt: EUR				

## Beschlussvorschlag:

20

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgende Beschlüsse:

25

a) Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat die eingegangenen Stellungnahmen, Einwände, Bedenken und Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in der Anlage 1 (siehe Einzelbeschluss schläge bzw. Kenntnisnahmen zu den Stellungnahmen) aufgeführt.

30

b) Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück beschließt den Bebauungsplan Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ als Satzung. Die der Beratungsvorlage beiliegende Begründung werden vom Rat gebilligt und dem Bebauungsplan Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beigefügt.

35

Der Rat beauftragt die Verwaltung die Satzung bekanntzumachen.

## Sachverhalt:

40

*(1) Zum bisherigen Verfahren*

45

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt auf der in Rede stehende Fläche (4.300 m<sup>2</sup>) unmittelbar am nördlichen Rand des historischen Stadtkerns Wiedenbrück an der Breite Straße und Bielefelder Straße einen Bebauungsplan zu entwickeln. (V-5/2017). Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ erfolgte durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 16.03.2017. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

50

Ein Vorhabenträger beabsichtigt eine Nachverdichtung auf dem gewachsenen Standort eines ehemaligen Möbelhauses mit vier Gebäuden. Der geplante Gebäudekomplex – insbesondere der längere Gebäudeteil entlang der Bielefelder Straße und die geplante Tiefgarage – überschreitet den Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB und zieht ein Planbedürfnis nach sich. Um planungsrechtlich die Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Darüber hinaus bedarf es einiger Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zur Verlegung der Bushaltestelle an der Bielefelder Straße, welche durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen muss. Die im Vorfeld besprochenen gestalterischen Aspekte der Baumaßnahmen sollen sowohl in den Festsetzungen des Bebauungsplans als auch im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Vorhabenträger geregelt werden.

55

60

65

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde frühzeitig ein Lärmgutachten erstellt, das den Verkehr auf der Bielefelder Straße berücksichtigt. Für den Bebauungsplan resultiert daraus, dass passive Maßnahmen an dem Gebäude an der Bielefelder Straße notwendig sind, um ein gesundes Wohnen innerhalb der neuen Bebauung zu ermöglichen. Für die Gebäude an der Breite Straße wird festgesetzt, dass zuerst das Gebäude an der Bielefelder Straße errichtet werden muss. Durch die Lärmabschottung des Gebäudekörpers an der Bielefelder Straße werden dann keine lärmreduzierenden Maßnahmen an den Gebäuden an der Breite Straße notwendig.

70

Nach Erarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfs wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07. Juli bis zum 11. August 2017 beteiligt.

75 Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 06.07.2017 frühzeitig im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Das Protokoll der Versammlungen findet sich in der Anlage wieder. Vom 07. Juli bis zum 11. August 2017 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

80 Die Ergebnisse der beiden Beteiligungsschritte sind in der Anlage 1 (Abwägungstabelle) wiedergegeben und Beschlussvorschläge formuliert.  
Als weiterer Verfahrensschritt schließt sich nunmehr die Satzung des Bebauungsplans durch den Rat an.

85 *(2) Zum vorliegenden Bebauungsplan*

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind vor allem städtebauliche und erschließungstechnische Gesichtspunkte ins Blickfeld gerückt. Dabei beziehen sich die Haupteinwendungen auf folgende Punkte

- 90 – die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunkts Bielefelder Straße / Breite Straße / Varenseller Straße ist durch die heutigen Verkehre bereits beeinträchtigt. Dieses wird durch die geplante bauliche Entwicklung in diesem Bereich verschärft. Hierzu zählt auch die Wohngebietsentwicklung der Fläche Pflug. Die Verwaltung beabsichtigt, ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens zu beauftragen. Dieses soll im Ergebnis aufzeigen, wie dauerhaft der Kreuzungsbereich leistungsfähig gestaltet werden kann.
- 95 – Der Parkdruck im Umfeld der Fläche wird hervorgehoben.
- Städtebauliche Ausführung und Dichte des Bauvorhabens.

100 Die beigefügte Abwägung ist in der Begründung und der Festsetzung sowie der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 407 eingearbeitet worden.

105 Im Ergebnis wird die Planung insgesamt zur städtebaulich geordneten Nachverdichtung von Wiedenbrück als sinnvoll, verträglich und vertretbar angesehen. Somit wird nunmehr der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 407 empfohlen.

110 Der Bürgermeister  
i.V.

115 Pfeffer  
Technischer Beigeordneter

Anlagen