

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück:

77. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Planungsziele

Die 77. Flächennutzungsplan-Änderung und die im Parallelverfahren erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ bereiten die Entwicklung einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche vor. Das Plangebiet umfasst knapp 7,2 ha und befindet sich im Osten des Stadtteils Wiedenbrück. Die Fläche befindet sich grob zwischen der Kernekampstraße im Norden, der Bundesstraße B61/64 im Osten, der Varenseller Straße (L 791) im Süden und dem Kleigraben/Marsenstraße im Westen. Grundlage für die Bauleitplanung ist eine städtebauliche Rahmenplanung für das gesamte Plangebiet.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück verfolgt mit der 77. FNP-Änderung in Kombination mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren **Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken** in der Stadt Rheda-Wiedenbrück und insbesondere im Stadtteil Wiedenbrück gerecht zu werden. Gründe für die auch weiterhin bestehende Nachfrage liegen in der örtlichen Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für u. a. junge Familien, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. auch in weiteren Zuzügen. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Randlage zum Oberzentrum Bielefeld zusammen.

Die in der jüngeren Vergangenheit mobilisierten innerörtlichen Flächen in Rheda-Wiedenbrück wurden inzwischen weitgehend bebaut. Die Wohngebiete, die in der jüngeren Vergangenheit entwickelt wurden, sind vollgelaufen. Die Stadt kann keine Grundstücke mehr anbieten, der aktuelle Wohnbaulandbedarf kann nicht mehr gedeckt werden. Nachgefragt werden in Rheda-Wiedenbrück insbesondere Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser.

In der Stadt ist künftig ein Wohnbaulandbedarf abzudecken, der sowohl Nachverdichtungen und kombinierte Wohnformen im Innenbereich (Umnutzung, Nachnutzungen) als auch eine maßvolle Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Nachfragegruppen umfassen wird. Die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung ist damit Teil der gemeindlichen **Doppelstrategie** für die zukünftige Stadtentwicklung. In dieser sollen einerseits möglichst umfassend Innenentwicklungspotenziale mobilisiert und andererseits, als Ergänzung und Abrundung des Angebots, bedarfsgerecht und stufenweise neue Baugebiete in geeigneter Lage entwickelt werden.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt aus diesen Gründen den Siedlungsbereich im östlichen Bereich des Stadtteils Wiedenbrück auf einer bisher zumeist landwirtschaftlich genutzten Fläche

zu erweitern. Eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung dieser Fläche, ist die Darstellung als Wohnbauland-Entwicklungsfläche mit höchster Priorität im „Masterplan 2020+“.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** sind in dieser Lage die Entwicklung einer Wohnbaulandfläche zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds im östlich gelegenen Plangebiet.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung zur 77. FNP-Änderung verwiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet und übergeordnete artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Auf dieser Basis wurde dann der Umweltbericht erstellt. Dieser wird vorliegend nur für die 77. FNP-Änderung erstellt. Der Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 391 wird zu einem späteren Zeitpunkt separat verfasst. Auf Grundlage der Vorentwürfe des Bebauungsplans, der Flächennutzungsplanänderung und des Umweltberichts wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert; die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden weitgehend im Planverfahren aufgegriffen.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass sich für die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den langfristigen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen etc. ergeben. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Die konkrete Eingriffsermittlung und -bewertung ist auf Ebene der FNP-Änderung nicht möglich, sondern erfolgt parzellenscharf im Bebauungsplan Nr. 391. Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Einleitung des Planverfahrens und Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens ist am 18.06.2015 in der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses (s. Vorlagen-Nr. V-158/2015) beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ sowie der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB im April/Mai 2016 wurde die Öffentlichkeit informiert, weitere Beratungs- und Entscheidungsgrundlagen wurden gesammelt. Die Behörden und sonstigen Träger wurden gemäß § 4(1) BauGB bereits davor, mit Anschreiben vom 07.04.2015 und Bitte um Stellungnahme bis zum 08.05.2015 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit konkreten Anregungen bezogen sich i. W. auf den parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 391 und waren respektive sind dort zu beraten.

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB

Der Entwurf der 77. FNP-Änderung hat im März/April 2020 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen, von Behörden nur wenige Hinweis/Anregungen - jeweils ohne Änderungsbedarf - gegeben worden.

c) Planentscheidung

Über die eingegangenen Anregungen, über das Planverfahren insgesamt und über den Feststellungsbeschluss hat der Rat in seiner Sitzung am 29.06.2020 abschließend beraten. Die dem Änderungsbeschluss zu Grunde liegenden Planungsziele können mit dem Planverfahren umgesetzt werden. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auf die Beschlussvorlagen zu den Sitzungen des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss und des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück zum Offenlagebeschluss und zum Feststellungsbeschluss (Vorlagen Nr. V-158/2015 4. Erg.) verwiesen. Die 77. FNP-Änderung ist somit als sinnvoll bewertet und durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück abschließend festgestellt worden. Neben den umfangreichen eingeleiteten Maßnahmen zur Innen- und Nachverdichtung im Siedlungsbestand besteht weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in Rheda-Wiedenbrück.

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh

Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2020