

## Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück:

### Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

##### 1. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ und die im Parallelverfahren erfolgte Aufstellung der 77. Flächennutzungsplan-Änderung bereiten die Entwicklung einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche vor. Das Plangebiet umfasst knapp 7,95 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ in Kombination mit der erfolgten 77. FNP-Änderung 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 verbindliche Bauleitplanung ist damit Teil der kommunalen **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 zum Bebauungsplan Nr. 391 verwiesen.

## **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Methoden zur Überwachung werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft betreffen i. W. eine Veränderung im Lebensumfeld der Altanlieger aufgrund des vorbereiteten großflächigen Nutzungswandels. Darüber hinaus ist die Nachbarschaft von den ermöglichten Baumaßnahmen betroffen. Eine erhebliche respektive unzumutbare Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden. Ebenso werden wesentliche umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Bewohner nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Ortsübliche Belastungen durch die Landwirtschaft sind als Vorbelastung anzusehen.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet liegen in der erstmaligen Versiegelung durch Überbauung von bisher weitestgehend ackerbaulich genutzten Flächen und haben daher Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen etc. Gegenüber dem Bestand führt die Planung teilweise zu Flächenverlusten für Natur und Landschaft. Vorbereitet werden Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und durch den langfristigen Verlust von Ackerflächen etc. Die Auswirkungen sind jedoch auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Zudem liegen die Flächen günstig im Siedlungsgrundriss, so dass vorhandene Infrastrukturen, Erschließungsanlagen etc. mitgenutzt werden können und hierfür kein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der im Raum bestehenden Vorbelastungen die mit den Planungen verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können.

Der Ausgleichbedarf für den unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist auf Grundlage des Bebauungsplans durch eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung rechnerisch ermittelt

worden. U. a. die festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB leisten bereits einen Beitrag zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets selbst. Darüber hinaus wurden zur Deckung des bilanzierten Kompensationsbedarfs Flächen bzw. Punktwertanteile des Ökokontos „Hof Meintrup“ (Gemarkung Sankt Vit, Flur 1, Flurst. 21 tlw., 22 tlw. und 23 tlw.) entsprechende Werteinheiten bereitgestellt. Für die vorliegenden Planungen werden von den derzeit noch frei verfügbaren 77.490,5 öW innerhalb des Ökokontos 21.576 öW in Anspruch genommen. Damit sind die Eingriffe des vorliegenden Planverfahrens ausgeglichen und planungsrechtlich gesichert.

Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden im Umweltbericht die artenschutzfachlich erforderlichen Prüfungsschritte dargelegt und die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten bewertet (siehe dort). Biotopstrukturen mit geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Standort bietet dagegen grundsätzlich Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die an Offenbereiche gebunden sind. Konkrete Nachweise sind jedoch nicht bekannt. Auf die Fläche wirken allerdings bereits diverse Störeinflüsse durch die im Umfeld vorhandene Bebauung sowie durch angrenzende Straßen und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ein. Daher besitzt das vorgesehene Baugebiet selbst nur eine begrenzte artenschutzfachliche Relevanz. Die Artenschutzuntersuchung zeigt im Ergebnis, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG unter Einbezug der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der über die Planungen abgedeckten Inhalte und Festsetzungen ausgeschlossen werden kann. Die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. In der Summe können die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 verbundenen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ wurde am 18.06.2015 durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gefasst (vgl. Vorlage V-158/2015). Gleichzeitig wurde die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens sowie der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB gefasst. 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.

In Folge der Beteiligungsverfahren bzw. der eingegangenen Stellungnahmen, der Abstimmungen mit anderen Fachbehörden und der Ergebnisse von eingeholten Gutachten wurde das ursprüngliche städtebauliche Rahmenkonzept grundlegend überarbeitet und in der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses (vgl. Vorlage V-158/2015 3. Erg.) am 14.05.2020 neu beraten und als Basis für die Entwurfsplanung beschlossen.

### **b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB**

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB ist im Mai/Juni 2021 durchgeführt worden. Aus der Öffentlichkeit und seitens der Träger öffentlicher Belange sind einige Stellungnahmen eingegangen. Im Vorfeld der Beschlussfassung ist parallel die konkrete Ausführungsplanung der Erschließungs-/Straßenausbauplanung weiterentwickelt worden. Darauf aufbauend wurde ergänzend entlang der Straße Am Nonenplatz im Bereich der Teilfläche WA7/WA7\* zwischen der Straße Am Nonenplatz und der westlich angrenzenden Planstraße sowie geringfügig entlang der Varenseller Straße eine Fläche nach § 9(1) Nr. 20 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung festgesetzt. Die angrenzenden Flächen wurden entsprechend angepasst. Die zum Entwurfstand festgesetzte Wildstrauchhecke wurde durch eine Schnithecke ersetzt (siehe u. a. auch Punkt 5.6 b) dieser Begründung). Auf die grundsätzliche städtebauliche Ordnung oder Belange privater respektive Dritter hat dies keine Auswirkungen. Die Grundzüge der Planung werden aus Sicht der Stadt nicht berührt. Die entsprechende Bewertung in der Eingriffsbilanz wurde vorgenommen. Im Ergebnis der Abwägung geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

### **c) Planentscheidung**

Über die im Planverfahren eingegangenen Anregungen, über das Planverfahren insgesamt und über den Satzungsbeschluss hat der Rat in seiner Sitzung am 05.10.2021 (vgl. Vorlage V-158/2015 8. Erg.) abschließend beraten. Die dem Satzungsbeschluss zu Grunde liegenden Planungsziele können mit dem Planverfahren sinnvoll umgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ bereitet die Erschließung und Entwicklung einer Fläche für Wohnbauzwecke vor. Kleinteilig werden bestehenden Wohnnutzungen planerisch gesichert. Die Planung ist zur Deckung des aktuellen und weiterhin absehbaren örtlichen Wohnbaulandbedarfs erforderlich. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können sinnvoll genutzt werden, es wird ein Beitrag zu ihrer langfristigen Auslastung geleistet. Der Bebauungsplan Nr. 391 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbauflächen im Osten des Stadtteils Wiedenbrück. Die Gliederung der Bauflächen schafft einzelne Quartiere und nimmt auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Bestand und Neuplanung sowie dem Landschaftsraum.

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh

Rheda-Wiedenbrück, im Oktober 2021