Bauleitplanung der Stadt Verl:

Bebauungsplan Nr. 78 „Leinenweg-Ost“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsziele

Der westliche Siedlungsrand der Ortslage Verl, nördlich der Gütersloher Straße, wird durch die Siedlung Rebhuhnweg, den Geschosswohnungsbau zwischen Gütersloher Straße und Bonhoeffer Weg sowie das Gewerbegebiet Leinenweg West geprägt. Die verbliebene Freifläche zwischen Rebhuhnweg und Leinenweg ist damit heute von drei Seiten von Bebauung umgeben und weist selbst bereits vereinzelte Wohngebäude auf. Das vorliegende Plangebiet stellt damit eine Arrondierung des Siedlungsbereichs dar.

Die Planung ist bereits im Jahr 2007 mit dem Ziel begonnen worden, Wohnbaugrundstücke in einem familienbezogenen Wohngebiet zur Verfügung stellen zu können. Die örtliche Nachfrage nach Wohnraum hält weiter an. Das Plangebiet liegt im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum und in guter Erreichbarkeit aller wichtigen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B. Schulen, Betreuungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Freibad u. a.

Für das Plangebiet wurde ein Rahmenkonzept erstellt, das eine regionaltypische Wohnbebauung mit überwiegend 1 ½ bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern, sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern vorsieht. Die Lage am Siedlungsrand sowie die Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete ist maßgeblich für das Rahmenkonzept. Im Hinblick auf den anhaltend sehr großen Wohnflächenbedarf in der Stadt Verl und die Abhängigkeit zur regionalplanerischen Flächenbilanz (*Realnutzungskartierung, RNK*) haben die politischen Gremien beschlossen, die Grundstücke/Flächen, die seitens der privaten Eigentümer kurzfristig nicht für eine eigenständige Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden, im Bebauungsplanentwurf als **private Grünflächen** festzusetzen. Die somit nicht verfügbaren Flächen dürfen der Stadt in der regionalplanerischen Flächenbilanz nicht mehr angerechnet werden und benötigte Entwicklungen an anderer Stelle blockieren. Dadurch wird ausdrücklich kein bestehendes Baurecht entzogen. Zukünftig besteht nach Norden noch die Möglichkeit einer Ergänzung der Wohnbauentwicklung bis zum Lerchenweg. Eine weitere Entwicklung nach Norden (über den Lerchenweg hinaus) scheidet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet aus. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 wird verwiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet sowie eine Messtischblattabfrage (LANUV, Geschütze Arten in NRW) durchgeführt. Auf dieser Basis wurde

dann auch der Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die Planungen und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert und es wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Sinne des § 4 BauGB ebenfalls zu jedem neuen Planungsstand um Stellungnahme und Übermittlung ergänzender Informationen gebeten. Die Ergebnisse wurden in der Abwägung und der Umweltprüfung aufgegriffen und ausgewertet.

Der Umweltbericht legt dar, dass durch die Planung umweltrelevante Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Rahmen der Bauphase und naturräumliche Auswirkungen im Plangebiet zu erwarten sind. Die naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet ergeben sich v. a. aus der Versiegelung des Bodens durch Straßen und Neubaumaßnahmen etc. Die umweltrelevanten Auswirkungen auf Nachbarschaft/Altanlieger betreffen i. W. zeitlich begrenzte Belästigungen während der Baumaßnahmen. Nach Abwägung aller betroffenen Umweltbelange entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand lässt sich zusammenfassen, dass die Planung grundsätzlich vertretbar ist. Aufgrund einer mangelnden Verfügbarkeit von Entwicklungspotenzialen im Innenbereich und angesichts des akuten Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Verl soll die vorliegende Außenbereichsfläche entwickelt werden. Da diese bereits durch umgebende Bebauung vorgeprägt ist und eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsraums darstellt, kann sie verträglicher und flächensparsamer umgesetzt werden als eine Entwicklung im isolierteren Außenbereich. Standortalternativen, die geringere umweltrelevante Auswirkungen erzeugen würden, liegen nicht vor. Für die in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen und Beeinträchtigungen werden geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plankonzept vorgesehen und durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert. Dazu zählen beispielsweise eine Begrenzung der überbaubaren Fläche und Dichte sowie Einfriedungen der Vorgartenbereiche.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen, die durch Wahl eines anderen Standorts bzw. durch andere Planinhalte unterbunden werden können, nicht festgestellt wurden. Auf den Umweltbericht wird ausdrücklich verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Verl und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 13.08.2007 und 16.03.2009 als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB. Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, die vom 08.06.2009 bis 08.07.2009 stattfand, wurde über die Planung informiert und weitere Planungs- und Entscheidungsgrundlagen gesammelt. Dabei ist eine Stellungnahme mit Anregungen eingegangen, die sich i. W. auf Hinweise zum Immissionsschutz, zur Niederschlagswasserbehandlung und zu dem Kompensationsbedarf durch den Eingriff bezieht. Auf dieser Grundlage ist eine schalltechnische Stellungnahme sowie ein Bodengutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet worden, die Grundlage der weiteren Planungen wurden. Nach Vorberatung durch den Bau- und Planungsausschuss hat der Rat in seiner Sitzung am 08.10.2009 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Beschluss über die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB gefasst.

b) Entwurfsoffenlage und erneute Offenlage gemäß §§ 3(2), 4(2) und 4a BauGB

In der Zeit vom 23.10.2009 bis zum 23.11.2009 hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 öffentlich ausgelegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. In diesem Verfahrensschritt sind keine Hinweise oder Anregungen eingegangen, die Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung erzeugen. In der Sitzung des Rates am 27.06.2011 wurde darüber informiert, dass im Rahmen der Grundstücksverhandlungen ein Miteigentümer nicht bereit sei, seine Flächen zur Verfügung zu stellen und daher das Verfahren zunächst nicht fortgeführt werde. Aus dem dringenden Bedarf heraus, im Westen der Stadt Verl eine Kinderbetreuungseinrichtung zu errichten, ist eine 3.500 m² große Fläche durch die Stadt erworben worden. Diese Fläche liegt im westlichen Planbereich und grenzt direkt an den Leinenweg. Damit eine zeitnahe Errichtung ermöglicht werden konnte, wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 78 entsprechend überarbeitet und die erneute Offenlage am 01.02.2018 durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen.

Die **erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) BauGB i. V. m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB fand vom 19.02.2018 bis einschließlich 22.03.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2018 über die vorliegende Planung informiert.

Zwischenzeitlich gab es Bestrebungen den Planbereich des Bebauungsplans in Gänze fortzuführen und den aktuellen Planungszielen und Bedürfnissen anzupassen. Hierzu wurden 3 Varianten erarbeitet, die sich insbesondere durch das jeweilige Erschließungssystem unterscheiden. Nach Vorberatung durch den Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.10.2019 hat sich der Rat der Stadt Verl in seiner Sitzung am 08.10.2019 für die Variante C entschieden, wobei sich der Eigentümer des Flurstücks 790 dann kurzfristig gegen eine wohnbauliche Entwicklung seiner Fläche entschieden hat.

Die **zweite erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) BauGB i. V. m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB fand vom 18.05.2020 bis einschließlich 21.06.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2020 über die vorliegende Planung informiert. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen ist eine archäologische Untersuchung des Plangebiets sowie eine Entwässerungsplanung erstellt worden. Zudem sind Anpassungen im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen und die schalltechnische Einschätzung aktualisiert worden.

Die **dritte erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) BauGB i. V. m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurde vom 03.07.2023 bis einschließlich 03.08.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2023 über die vorliegende Planung informiert. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden redaktionelle Hinweise und Klarstellungen in die Begründung aufgenommen.

c) Planentscheidung

Über das gesamte Planverfahren und die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in seiner Sitzung am 17.08.2023 beraten. Nach Abwägung aller vorliegenden Belange und auf Empfehlung des Fachausschusses hat der Rat der Stadt Verl in seiner Sitzung am 22.08.2023 den Bebauungsplan Nr. 78 als Satzung beschlossen (siehe DS 934/2023).

Die dem Satzungsbeschluss zu Grunde liegenden Planungsziele können mit dem Planverfahren umgesetzt werden. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auf die Beschlussvorlagen zu den

Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen und des Rats der Stadt Verl zu den Offenlagebeschlüssen und zum Satzungsbeschluss verwiesen.

Die Planung ist zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Verl erforderlich und nimmt auf die vorhandene und umgebende Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht.

Stadt Verl, im August 2023