

Bebauungsplan Nr. 102 "Fasanenweg - Klosterhook"



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB



14.10.2016

Nach § 6 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Folgende Verfahrensschritte wurden für den Bebauungsplan durchgeführt:

	Bekanntmachung / Anschreiben der Stadt vom	Zeitraum
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)	13.09.2013	16.09.2013 bis 18.10.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (1) BauGB)	22.10.2013	bis 25.03.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	10.09.2015	21.09.2015 bis 21.10.2015
Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (2) BauGB)	21.09.2015	bis 30.10.2015
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	25.02.2016	04.03.2016 bis 04.04.2016
Erneute Beteiligung der berührten Behörden und der berührten Öffentlichkeit (§ 4a (3) BauGB)	01.03.2016	04.04.2016

Nach der Behandlung der während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen ist der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan durch den Rat der Stadt am 05.07.2016 gefasst worden. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, die am 14.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Vreden erfolgte, rechtsverbindlich geworden.

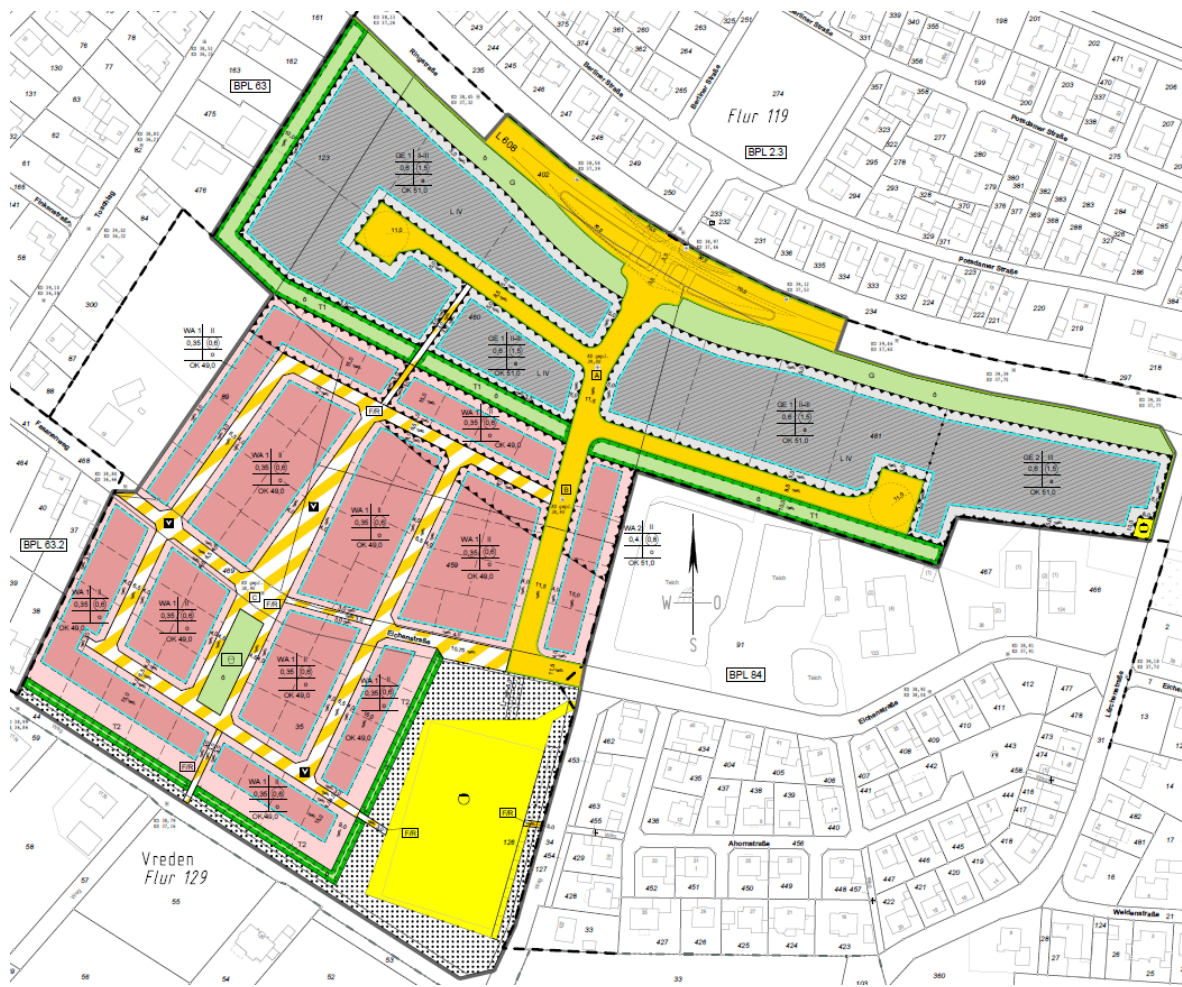
Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Büro- und Dienstleistungsparks entlang der Ringstraße. Südlich davon soll ein Wohngebiet entstehen. Hierdurch wird die Lücke innerhalb des Siedlungsraumes zwischen der Winterswyker Straße und der B 70 geschlossen.

Der Dienstleistungspark soll städtebaulich attraktiv mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung zur Ringstraße in Erscheinung treten und wird zum Wohngebiet – sowohl nach Westen als auch nach Süden durch eine Feldhecke eingegrünt.

Für das Wohngebiet nördlich und südlich des jetzigen Fasanenweges ist eine ortsrandverträglich Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf ca. 64 Grundstücken in angemessener Verdichtung vorgesehen. In einem kleinen Areal zwischen den Fischteichen und neuer Erschließungsstraße können 4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgehalten werden.

Flächengliederung



		Plangebiet			
		qm	%	qm	%
Baugebiete	GE	28.873	26,6	65.306	60,1
	WA 1 (GRZ 0,35)	36.433	33,5		
	WA 2 (GRZ 0,4)				
Grünflächen / Wald	Wald / Heckenstrukturen (Erhalt)	5.627	5,2	18.273	16,8
	Spielplatz	692	0,6		
	Abstandsgrün Ringstraße	5.452	5,0		
	Pflanzstreifen / Feldhecken T1	5.004	6,0		
	Pflanzstreifen / Extensivrasen T2	1.498			
Versorgungsanlagen	Fläche RRB	6.741	6,2	6.822	6,3
	Gasdruckregelanlage	81	0,1		
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	17.687	16,3	18.236	16,8
	Verkehrsberuhigter Bereich				
	Fußwege	549	0,5		
Gesamtfläche		108.637	100,0	108.637	100,0

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Haupterschließungsstraße von der Ringstraße zur Eichenstraße. Insbesondere der Anschluss an die Ringstraße wurde in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren thematisiert. Zur Anbindung des Plangebiets an die Ringstraße war in den Vorentwürfen von Herbst 2013 noch ein großer Kreisverkehr in die Diskussion eingebracht worden. Dieser wurde in zahlreichen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft kritisiert. Nach Abstimmung mit verschiedenen Verkehrsexperten wurde letztendlich eine andere Knotenpunktform gewählt.

Nun wird der Knotenpunkt Ringstraße / Berliner Straße als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt mit einer Trenninsel im Zuge der Ringstraße für geteilte Abbiegevorgänge umgebaut werden. Insbesondere bei Knotenpunkten, bei denen die einzelnen Äste unterschiedlich stark belastet sind, wie im vorliegenden Fall, ist eine solche Lösung sinnvoll. Der neue Knotenpunkt soll sowohl den Dienstleistungspark als auch das neue Wohngebiet erschließen. Durch ein Verkehrsgutachten ist die Leistungsfähigkeit des neuen Knotenpunktes nachgewiesen worden. Das Gutachten zeigt, dass auch bei vollständiger Entwicklung des Gebietes ein solcher Knotenpunkt leistungsfähig ist und noch ausreichende Kapazitätsreserven aufweist.

Aufgrund der Lage des Dienstleistungsparks wird im Gutachten davon ausgegangen, dass 100 % der abgeschätzten Verkehre über den neuen Anbindungsknoten ab- bzw. zufließen werden. Auf Basis der heutigen Verkehrsverteilung des Gesamtgebietes sowie der vorgesehenen Straßennetzstruktur wird bei den Verkehren des neuen Wohngebietes angenommen, dass 60 % über die neue Planstraße und den neuen Anbindungsknoten abgewickelt werden, 25 % der Verkehre über den Fasanenweg und 15 % über die Eichenstraße. Nach Erschließung des Plangebiets mit der vorgeschlagenen Verkehrsführung über Wohnwege wird angenommen, dass es keinen nennenswerten Abkürzungsverkehr hinsichtlich des IG Gaxel mehr geben wird. Notfalls bietet das Rastersystem zahlreiche Optionen, einzelne Äste bei Bedarf abzubinden und Verkehre anders zu verteilen.

Im Büro- und Dienstleistungspark wurde die Lage der östlichen Stichstraße im Rahmen der o.g. Planung verändert, um diesen Einmündungsbereich weiter entfernt von dem neuen Knotenpunkt Ringstraße zu verlegen. Dieser Bereich wird nun von Süden erschlossen.

Ökologische Belange

Die bestehenden Wald- und Gehölzstrukturen im Plangebiet können weitgehend erhalten bleiben. So bildet die bestehende Wallhecke entlang des Wirtschaftsweges den südlichen Siedlungsrand, während die vorhandenen Waldstrukturen rund um den privaten Hobby-Sportplatz im Südosten des Plangebietes zukünftig das erforderliche Regenrückhaltebecken umfassen.

Es wurden artenschutzrechtliche Kartierungen durchgeführt. Die Ergebnisse lassen keine Restriktionen für die Planung erkennen, sofern die Grünstrukturen weitgehend erhalten bleiben. Diese werden als „Wald“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Bebauungsplan als T1 gekennzeichnete Grünfläche zwischen Gewerbe- und Wohngebiet soll als Feldhecke bepflanzt werden. Zur Durchführung der Bepflanzung sind

standortgerechte Laubgehölze oder Laubbäume zu verwenden. Auf den mit T2 gekennzeichneten Flächen soll ein Saum entlang der festgesetzten Waldflächen angelegt werden.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verursacht der Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 56.666 ökologischen Werteinheiten (ÖWE), die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Dieses Kompensationsdefizit wird durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer von der Stiftung Kulturlandschaft Kreis Borken anerkannten Ökokontofläche der EGW in Alstätte abgelöst werden.

Abwasserentsorgung

Für den Bebauungsplanentwurf, der öffentlich ausgelegt worden ist, wurde ein Konzept für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erarbeitet. Sowohl eine Lösung für die Entsorgung des Schmutzwassers als auch für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Rahmen der Kanalplanung entwickelt. Die Fläche des Hobbysportplatzes soll für die Anlegung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens verwendet werden.

Immissionsschutz

Das Lärmschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms von der Ringstraße kommt zu dem Schluss, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Festsetzungsvorschläge zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Aufgrund des Verkehrslärms der Ringstraße wird eine Wohnnutzung generell im Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies gilt auch für betriebsgebundene Wohnungen. Für das Wohngebiet werden aufgrund der Entfernung zur Ringstraße und der Abschirmwirkung durch den Dienstleistungspark keine wesentlichen Auswirkungen für das Wohnen erwartet.

Der Abteilung „Anlagenbezogener Immissionsschutz“ des Kreises Borken empfahl in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB, unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen zu ergänzen, dass nur Betriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht wesentlich stören, zulässig sind. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf war bereits ausgeführt worden, dass in dem Gewerbegebiet keine Betriebe zugelassen werden sollen, die das Wohnen wesentlich stören. Nach Ansicht der Immissionsschutzbehörde solle auch in den textlichen Festsetzungen diese Planungsabsicht eindeutig dokumentiert werden. Dieser Anregung wurde gefolgt. Dies machte die erneute Beteiligung der berührten Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB für den Bebauungsplan erforderlich.

Verkleinerung des Plangebietes

Flächen im Westen des ursprünglichen Plangebietes wurden im Rahmen der Umlegungsgespräche auf Wunsch des Grundstückseigentümers nach den frühzeitigen Beteiligungen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Planung wird ohne das Grundstück Fasanenweg 13 und nördlich angrenzender Flächen weitergeführt.

Versorgungsfläche

Auf Anregung der SVS wurde im Osten des Plangebiets eine Fläche von ca. 80 qm für eine Gasdruckregelanlage planungsrechtlich gesichert.

Einsichtnahme auf bestehendes Wohngebiet

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde in zwei gleichlautenden Einwendungen angeregt, dass die Geschossigkeit und Höhenfestsetzung in dem Teil des Büro- und Dienstleistungspark, der an die Wohngrundstücke am Toschlag angrenzt, reduziert werden solle. Eine dreigeschossige Bebauung würde aufgrund der Einsichtnahmemöglichkeit auf die vorhandenen Wohngrundstücke kritisiert. Nur eine maximal zweigeschossige Bebauung soll ermöglicht werden. Auch die zulässige Gebäudehöhe solle aus diesem Grund auf max. 49m NHN wie im Wohnbaugebiet (WA 1) reduziert werden.

Diesem Ansinnen wurde im Abwägungsprozess nicht gefolgt: In dem angesprochenen Bereich des Gewerbegebiets ist im Bebauungsplan eine mindestens zweigeschossige Bebauung und maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen, um eine städtebaulich angemessene Bebauung entlang der Ringstraße zu realisieren. Bezogen auf die Fahrbahnoberkante am Toschlag können aufgrund der Höhenfestsetzung maximal 12m hohe Gebäude in dem Gewerbegebiet entstehen. Dies ist vergleichbar mit der Höhe eines Mehrfamilienhauses. Dies ist städtebaulich als verträglich zu bewerten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf die nachbarlichen Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ausreichenden Sozialabstand nicht verletzt werden, wenn die landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird ein deutlich über das Abstandsflächenrecht hinausgehender Sozialabstand generiert. Zwischen den Wohngrundstücken am Toschlag und dem neuen Baugebiet wird zur Eingrünung und Abschirmung eine Feldhecke angepflanzt werden. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 10m. Eine erdrückende Wirkung durch die neue Bebauung kann daher ausgeschlossen werden. Auch die Einsichtnahmemöglichkeit, wie sie befürchtet wird, ist nicht rücksichtslos. In innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Wohnhäusern aus Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass die zukünftigen Gebäude im Gewerbegebiet aufgrund der festgesetzten Baugrenzen mindestens einen Abstand von 13m zu den Grenzen der Wohngrundstücke am Toschlag einhalten müssen. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass sich potentielle Einsichtnahmemöglichkeiten aus dem Büro- und Dienstleistungspark auf die benachbarten Wohngrundstücke auf die Arbeitszeiten beschränken würden. Auch dürften Balkone, sofern sie überhaupt in dem Gewerbegebiet errichtet werden sollten, wesentlich weniger intensiv genutzt werden als beispielsweise in einem neuen Wohngebiet.

Verzicht auf eine Fußwegeverbindung

Die IHK hatte angeregt, zugunsten zusätzlicher gewerblicher Bauflächen auf die Fußwegeverbindung vom Wohngebiet ins Gewerbegebiet zu verzichten. Dieser Stellungnahme wurde nicht gefolgt: Ausdrückliches Ziel der Planung ist, dass der Büro- und Dienstleistungspark im Unterschied zu einem herkömmlichen Gewerbegebiet über gewisse Freiflächenanteile verfügen soll. Unter Attraktivitätsgesichtspunkten spielt für zukünftige Mitarbeiter auch eine gute Wegeverbindung eine Rolle. Daher soll eine möglichst durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen von Nord nach Süd und von

West nach Ost geschaffen werden. Der geringe Flächengewinn für das Gewerbe von ca. 1 % (300 qm) spricht ebenfalls gegen eine Streichung der Wegeverbindung.

Bebauung Hobby-Sportplatz

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mehrfach angeregt, die Flächen des Hobbysportplatzes zu Wohnzwecken zu nutzen und das Regenrückhaltebecken nach Süden zu verschieben. Als Ergebnis der Abwägung hat der Plangeber diesen Anregungen nicht zugestimmt: Für den Bebauungsplanentwurf, der öffentlich ausgelegt werden soll, wurde ein Konzept für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erarbeitet. Das Gutachten zeigt auf, dass sich die Fläche des Hobbysportplatzes für die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens u.a. wegen der Nähe zum Gewässer fachlich eignet.

Die Anlegung des Regenrückhaltebeckens nach Süden würde die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen bedeuten.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Landwirtschaftskammer hat im Verfahren gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen Bedenken geäußert. Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Bei dem Plangebiet handelt es zwar um eine Außenbereichsflächen, die aber gleichwohl zwischen zwei vorhandenen Siedlungsbereichen liegt. Die Planung dient als Abrundung der Siedlungsflächen am Stadtrand. Im gültigen Regionalplan ist hier ein Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. bereits auf übergeordneter Planungsebene ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Über das Ökokonto der Stiftung Kulturlandschaft Kreis Borken werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können, abgelöst. Hierbei werden diesem Bebauungsplan bereits aufgewertete Ökokontoflächen zugeordnet, d.h. weitere umfangreiche Verluste landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht eintreten.

Die Siedlungsentwicklung Vredens hat sich in den vergangenen Jahren vor allem im Vergleich zu den neunziger Jahren nicht unerheblich verlangsamt. Dennoch ist speziell im Bereich „Familienfreundliche Wohnformen“ eine nach wie vor rege Nachfrage nach Grundstücken zu verzeichnen. Dieses hängt sicherlich insbesondere mit der überdurchschnittlich großen Anzahl von jungen Familien zusammen. Hinzu kommt die Nachfrage nach Bauland auch von Bevölkerungsgruppen, die durch die gute Wirtschaftsstruktur als Arbeitnehmer nach Vreden zuziehen. Das Interesse an baureifem Land in dem Bereich der Stadt ist groß. Die Grundstücke des vorangegangenen Baugebiets Schulze-Wissing (Teile 1 und 2) im Nordwesten des Stadtgebiets sind fast vollständig verkauft bzw. bebaut.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. In diesem Rahmen wurden die verschiedenen Flächenpotentiale im Stadtgebiet ermittelt und bewertet. Es wurden Flächenpotentiale für Wohnbauflächen, die Baulücken und die in rechtskräftigen Plänen gesicherten Flächenpotentiale untersucht. Als Ergebnis ist u.a. festzuhalten, dass es in Vreden vergleichsweise wenige Baulücken gibt und

iese größtenteils nicht verfügbar sind, daher müssen stattdessen Erweiterungsflächen auf Brachen oder wie in diesem Fall am Stadtrand genutzt werden.

So sind im letzten Jahrzehnt im Durchschnitt nur ca. 8 Baulückengrundstücke jährlich von privat auf den Markt gekommen. Dies zeigt, wie schwierig eine Baulandmobilisierung im Innenbereich ist. Daher beteiligt sich die Stadt Vreden auch an den Projekt der Regionale 2016 „Innen leben – Neue Qualitäten entwickeln!“. Hier sollen Ideen und Strategien für die Zukunft der frühen Baugebiete der 1950er bis 1970er Jahre erarbeitet werden.

Das Ziel der Verringerung des zukünftigen Flächenverbrauchs wird durch zahlreiche Einzelprojekte der Stadt Vreden verfolgt. Hier sind beispielsweise die derzeit verfolgten Ansätze zur Nachverdichtung im Bereich der Oldenkotter Straße sowie verschiedene (vorhabenbezogene) Bebauungspläne für Mehrfamilienhäuser oder die Entwicklung des Areals der ehemaligen Marienkirche genannt. Wie schwierig eine Nachverdichtung im Bestand realisierbar ist, haben in der Vergangenheit die gescheiterten Bemühungen im Bereich Kleinemast (Hinterlandbebauung Hermann-Löns-Weg/Eichendorffstraße) oder bei der innerstädtischen Brache Bierbaum-Gelände gezeigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist sowohl im Regionalplan als auch auf Flächennutzungsplanebene als Siedlungsfläche vorgesehen. Somit ist auf diesen übergeordneten Planungsebenen bereits die Grundsatzentscheidung für die Planung gefallen.

Alternative Flächen für Wohngebiete in dieser Größenordnung standen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung oder andere Rahmenbedingungen sprachen gegen eine umsetzungsfähige Planung (z.B. unlösbare Immissionsschutzkonflikte).

Die frühzeitigen Beteiligungen für diesen Bebauungsplan sind mit zwei Planungsvarianten durchgeführt worden. Danach hat sich der Plangeber für das vorliegende Konzept entschieden.

Vreden, den 14.10.2016

Dipl.-Ing. Dirk Hetrodt
Leiter Fachabteilung III.2 - Stadtplanung