

# STADT VREDEN

## Bebauungsplan Nr. 103 „Pirolstraße“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB
---

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gem. § 10a BauGB 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Anlass und Ziel der Planung

Für die Stadt Vreden besteht ein Mangel an Wohnungen. Dies gilt sowohl für selbstgenutztes Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch zunehmend für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Ausweisung eines Neubaugebiets zur Schaffung von Wohnraum ist daher erforderlich.

Die vorliegende Planung steht im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Projekt „Gaxelino“ (innovative Nahmobilitätsoffensive für das Industriegebiet Gaxel). Hier ist u.a. die Anlegung einer Fahrradunterführung am Knotenpunkt Ringstraße / Winterswyker Straße vorgesehen.

Außerdem berücksichtigt die Planung die konkreten Erweiterungsabsichten der Kindertagesstätte „Rasselbande“ an der Winterswyker Straße.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebiets nordöstlich der Ringstraße und umfasst im Wesentlichen Flächen an der Winterswyker Straße, der Pirolstraße, dem Venndiek, dem Sachsenring und Amselweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Vreden, Flur 118: Flurstücke Nr. 3 (tlw.), 4 (tlw.), 5, 6 (tlw.), 8 (tlw.), 9, 10 (tlw.), 36, 37, 48 (tlw.), 65, 66, 67, 68, 102, 103, 117, 118, 119, 120, 121, 136, 171 (tlw.), 172, 174 (tlw.), 188 (tlw.)

## Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 103 „Pirrolstraße“



(Abbildung 1: Plangebiet Bauungsplan Nr. 103, ohne Maßstab)

### **Umweltbelange**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht nach § 2a BauGB sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht vom Büro WWK Weil Winterkamp Knopp Partnerschaft für Umweltplanung vom 09.04.2021 ist Bestandteil der Begründung des Bauungsplanes Nr. 103.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Um den durch die beabsichtigte Planung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wurden unter anderem folgende Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

## Zusammenfassende Erklärung

### Bebauungsplan Nr. 103 „Pirrolstraße“

---

- Arrondierung der Siedlungsflächen innerhalb der äußeren Ringstraße
- Erhalt vorhandener Baum- und Gehölzstrukturen / Wallhecke soweit möglich
- Heckenpflanzung
- Neuanpflanzung von 46 Bäumen im Straßenraum
- Grünordnerische Festsetzungen für private Wohngrundstücke (u.a. Dachbegrünung für Flachdächer, Verbot vollständiger „Schottergärten“, Baumpflanzungen, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für private Pkw-Stellplätze und Zufahrten)
- Begrünung der Lärmschutzwand
- ökologisch hochwertige öffentliche Grünflächen
- Amphibiengewässer, Feuchtwiese und naturnah gestaltetes Regenrückhaltebeckens
- Festlegung von Schnitt- und Rodungszeiten
- Baumkontrollen auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vor Baumfällungen oder starkem Beschnitt
- Aufhängung von Nisthilfen / Quartiershilfen für Stare und Fledermäuse
- Umwandlung von Acker in extensives Grünland
- Ausgleich des nach Anrechnung o.g. Maßnahmen verbleibenden Kompensationsdefizits über ein anerkanntes Ökokonto

Die Ergebnisse des Umweltberichts machen deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Vreden nicht möglich. Die Flächen im Plangebiet würden weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

### **Aufstellungsverfahren**

Der Rat der Stadt Vreden hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 förmlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 beschlossen.

Im Aufstellungsverfahren wurden die folgenden Beteiligungsschritte durchgeführt:

Verfahren	Bekanntmachung / Schreiben vom	Zeitraum
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.08.2020	07.09.2020 bis 09.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.09.2020	bis 09.10.2020
Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19.04.2021	bis 28.05.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.04.2021	20.04.2021 bis 21.05.2021

Der Rat der Stadt Vreden hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 103 „Pirrolstraße“ als Satzung beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen, die der Rat der Stadt Vreden in seiner Abwägungsentscheidung gewürdigt hat.

## Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 103 „Pirrolstraße“

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

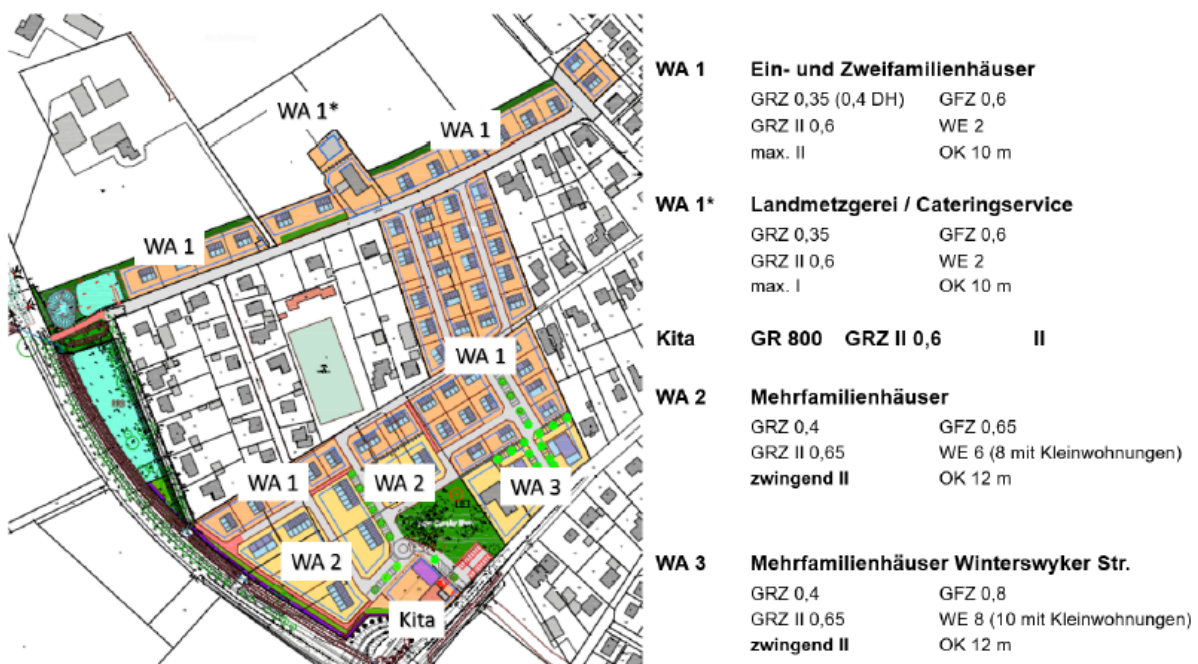
- Verkehrsführung, hier insbesondere die Auswirkungen auf die bestehenden Straßen Möwenweg und Pirrolstraße
- Stellplatzsituation im Bereich der Tennisanlage
- Sozialabstand zwischen Bestands- und Neubebauung
- Traufhöhenfestsetzung für die Ein- und Zweifamilienhausgebiete
- Lärmschutz am Amselweg
- Dachbegrünungen i. V. m. Solaranlagen

In den Behördenbeteiligungen wurden insbesondere immissionsschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Aspekte sowie entwässerungstechnische Belange angesprochen.

### **Wesentliche Abwägungsentscheidungen**

Im Laufe des Verfahrens kam es zu einigen Planänderungen. Eine wesentliche Änderung betraf die Verkehrserschließung. Es ist nun gegenüber dem Vorentwurf, mit dem die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt wurden, eine zusätzliche Haupteinfahrt für das Plangebiet von der Winterswyker Straße vorgesehen.

Das Plangebiet ist in verschiedene allgemeine Wohngebiete unterteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen gelten.



Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird in dem Bebauungsplan verzichtet. In Vreden wird seit Jahrzehnten auf die Festlegung von Trauhöhen und Dachformen verzichtet, um den individuellen Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer entgegen zu kommen und um auch moderne Bauformen zu ermöglichen. In den Neubaugebieten werden grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse als zulässig erklärt. Auch in Gebäuden mit geneigten Dächern kann unterhalb der geneigten Dachflächen ein Vollgeschoss entstehen.

## Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 103 „Pirrolstraße“

---

Der Verzicht auf Gestaltungsvorschriften hat sich in Vreden bewährt. Die bauliche Dichte wird insbesondere über die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl reguliert.

In den als WA 2 gekennzeichneten Bereichen für Mehrfamilienhäuser ist in Wohngebäuden je angefangene 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, insgesamt jedoch maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude. Ausnahmsweise können abweichend von den vorgenannten Beschränkungen insgesamt 8 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, sofern in dem betreffenden Wohngebäude mindestens 2 Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden. In dem WA 3 an der Winterswyker Straße ist in Wohngebäuden je angefangene 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, insgesamt jedoch maximal 8 Wohnungen, ausnahmsweise 10 Wohnungen.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum sozialen Wohnungsbau vorgesehen. In den Verhandlungen mit den privaten Umlegungsbeteiligten wurden keine Auflagen zum bezahlbaren Wohnungsbau gemacht. Da die Stadt aber selbst über einige Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser verfügen wird, kann dieser Aspekt über die Grundstücksvergabe einzelfallbezogen gesteuert werden. Da es sich hierbei um 6 städtische Grundstücke handelt, kann ein ausreichender – siedlungsverträglicher – Anteil von „Sozialwohnungen“ im Gebiet geschaffen werden.

Um ein möglichst nachbarverträgliches Nebeneinander von Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2 und WA 3 beschränkt. Durch die Positionierung der betr. Baugrenzen wird sichergestellt, dass zwischen zukünftigem Mehrfamilienhaus und der Grundstücksgrenze eines benachbarten Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstückes ein Mindestabstand von 6 m besteht. Der Mindestabstand gemäß geltender Landesbauordnung liegt nur bei 3 m. Anders als in bestehenden Siedlungsbereichen ist bei der Planung „auf der grünen Wiese“ wie vorliegend eine solche vorbeugende Steuerung möglich. Gleichwohl bleibt trotz einschränkender Festsetzungen dennoch ein wirtschaftlicher Wohnungsbau mit sinnvollen Bebauungsstrukturen möglich.

Das Grundstück der Kita Rasselbande (Winterswyker Straße 88b) wird als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Zweckbestimmung: Kindergarten“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die geplanten Erweiterungsabsichten der Einrichtung.

Im Vergleich gegenüber älteren Bebauungsplänen werden in diesem Bebauungsplan weitergehende ökologische Festsetzungen getroffen (z. B. zur Vorgartengestaltung, Dachbegrünung, Pflanzgebote, Begrünung Lärmschutzwand).

Der Erhalt von Baumstrukturen wie das Wäldchen an der Kita sowie artenschutzrechtliche Fragestellungen konnten im Verfahren gelöst werden. Hierzu ist u. a. nördlich des Venndieks eine Ausgleichsfläche erforderlich, in der ein Gewässer (Ersatzraum Kleiner Wasserfrosch) und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRB) eingebettet ist. Ausgleichsmaßnahmen für zwei Brutvorkommen des Stars erfolgen auf einer externen Fläche (Gaxel 8). Zum Ausgleich für den Quartiersverlust der Zwergfledermaus werden an verschiedenen Stellen im Umkreis des Plangebiets Fledermauskästen aufgehängt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 103 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die Bestandteil des Umweltberichts ist. Als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von maximal 50.679 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) verursacht,

## Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 103 „Pirrolstraße“

---

die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Es erfolgen planexterne Kompensationen:

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung von zwei Brutvorkommen des Stars ist die Umwandlung von Acker in extensives Grünland und die Anbringung von 4 Nisthilfen (2 Nisthilfen pro Paar) durchzuführen. Die Neuanlage von Extensivgrünland führt zu einer ökologischen Aufwertung in Höhe von 29.100 ÖWE, die diesem Bebauungsplan im Sinne einer Mehrfachwirkung von Kompensationsmaßnahmen gutgeschrieben werden kann.

Das übrige Kompensationsdefizit in Höhe von 21.579 ÖWE wird durch bereits umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer anerkannten Kompensationsfläche in Lünten abgelöst. Dort ist eine extensive Weide, eine Streuobstwiese und ein naturnahes Kleingewässer umgewandelt worden. Ein Ökokontovertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Vreden liegt vor. Ausreichende Ökopunkte stehen dort für diesen Bebauungsplan noch zur Verfügung.

Zum Sport- und Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Hinsichtlich des Verkehrslärms wird abgestuft vorgegangen. Neben aktiven Lärmschutz durch die Lärmschutzwand entlang der Ringstraße erfolgen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile in den verschiedenen festgesetzten Lärmpegelbereichen) sowie ergänzende Hinweise für die zukünftigen Bauherren. Durch die Hinweise erfolgt eine zusätzliche Anstoßwirkung für die zukünftigen Bauherren, sich bei der Planung des Wohnhauses mit der Lärmschutzthematik auseinander zu setzen.

Die Berechnung der Lärmimmissionen der benachbarten Tennisanlage kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für mittägliche Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen bei Berücksichtigung von Meisterschaftsspielen sowie der Immissionsrichtwert der abendlichen Ruhezeiten an Werktagen in der Zeit von 20.00 – 22.00 Uhr bei Berücksichtigung des regulären Trainingsbetriebes nur im direkten Nahbereich der Tennisanlage nicht eingehalten werden kann. In diesen Bereichen ist im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche festgesetzt und bei den betroffenen Baugrundstücken sind die überbaubaren Grundstücksflächen an den immissionsschutzrechtlichen Bedürfnissen angepasst worden. Die Baufenster sparen die Bereiche aus, in denen der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) in den kritischen Zeiten überschritten werden.

In einem Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Daher wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Darstellung der Berechnungsergebnisse erfolgt in Form von Flächenkennwerten. Es zeigt sich, dass die Emissionsdaten der berücksichtigten Hofstellen in der Bestandssituation im Plangebiet zu belästigungsrelevanten Kenngrößen von 3% bis 8% an der geplanten Wohnbebauung beitragen. Für Wohngebiete gibt die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) einen Wert bis zu 10 % (0,10) der Jahresstunden für die Überschreitung der Geruchsschwelle von 1 GE/m<sup>3</sup> an. Vereinzelt können bei Wohngebieten in dörflicher Lage und in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Außenbereich entsprechend des OVG Münster (10 B 1176/16.NE) auch Geruchsimmissionen von bis zu 0,15 als zumutbar angesehen werden. Bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes müssen grundsätzlich konkrete Erweiterungsabsichten von Landwirten berücksichtigt werden. Konkrete Erweiterungsabsichten liegen der Stadt Vreden nicht vor und wurden im bisherigen Aufstellungsverfahren nicht vorgetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die neuen Wohnbauflächen mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe einschränken, die sich bereits derzeit in der Nähe des Siedlungsrandes befinden. Wie den Berechnungsergebnissen zu entnehmen ist, werden die berücksichtigten Tierhaltungsbetriebe nicht durch das geplante Wohngebiet, sondern durch die bestehende Wohnbebauung (Bernhard-Letterhaus-Straße / Ekbertstraße / Warinusstraße) nördlich des

## Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 103 „Pirolstraße“

---

Plangebietes eingeschränkt. Diesen Konfliktfall müssten Betriebsinhaber bei einer Erweiterung bereits heute unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung lösen. Eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstellen dürfte vor diesem Hintergrund ohne Maßnahmen an den Tierhaltungsanlagen nicht möglich sein.

Zu Details sowie zu anderen in die Abwägung eingestellten Belangen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 sowie die Abwägungstabellen verwiesen, die Anlage zum Satzungsbeschluss sind.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für den Fall der Nichtverwirklichung der vorgesehenen Planung ist von der Beibehaltung des bisherigen Zustandes des Plangebietes auszugehen. Der Mangel an Wohnraum im Stadtgebiet Vredens könnte damit nicht behoben werden.

Das neue Wohngebiet zwischen vorhandenen Siedlungsbereichen innerhalb der äußeren Ringstraße wird optimal in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden und stellt eine sinnvolle Arrondierung der Siedlungsflächen dar. Planungsalternativen mit dem Ziel der Wohnraumschaffung bestehen zurzeit nicht.

Vreden, den 19.08.2021

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.

Hetrodt