

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Stadtteil Rheda:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 5 „Herzebrocker Straße“

Inhalt:

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Veranlassung und Planungsverlauf**
- 3. Ziele der Bauleitplanung**
- 4. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 4.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.4 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.6 Altlasten
- 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 5.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 6. Auswirkungen der Planung, Kostenregelung und Durchführungsvertrag**
- 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Anlagen: Schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH)
UVP - Vorprüfung

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax /5509-29

Satzung, November 2002

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Norden des Stadtteils Rheda der Stadt Rheda-Wiedenbrück, nördlich der DB-Hauptstrecke Ruhrgebiet-Hannover in Nähe des Ortsausgangsbereiches Richtung Herzebrock-Clarholz / Münster. Es ist Teil eines in Eisenbahnnähe gewachsenen Gewerbe- und Industrieareals. Die Entfernung zum Stadtkern Rheda beträgt ca. 800 m.

Das Plangebiet umfasst das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Möbelfabrik Lübke, sowie die westlich anschließende kleinere Teilfläche mit überwiegender Wohnnutzung. Das Plangebiet wird von verschiedenen Hauptverkehrsstraßen begrenzt; im Nordosten von der *Herzebrocker Straße* (L568), im Süden vom *Bosfelder Weg* und im Westen von der *Nonenstraße*. Im Südosten grenzt es an hier vorhandene Gewerbe- und Mischstrukturen. Das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 hat eine Größe von ca. 4,18 ha.

2. Veranlassung und Planungsverlauf

Die Firma Staake, Frehe & Co. GmbH plant in Rheda-Wiedenbrück – Stadtteil Rheda – die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit angeschlossenem Gartencenter sowie eines Getränkemarktes und eines Autoteilehandel/Servicebetriebs auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück der Möbelfabrik Lübke zuzüglich des Eckgrundstückes *Nonenstraße / Herzebrocker Straße*. Für diese Nutzungen sollen darüber hinaus auf dem Gelände ca. 350 Pkw-Stellplätze entstehen.

Die Produktion der Möbelfabrik Lübke wurde vor ca. 9 Jahren eingestellt. Die Fabrikhallen stehen seitdem leer. Die Stadt und Investoren bemühen sich seit dieser Zeit für dieses Areal eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu finden. Vor ca. 5 Jahren wurde als Nachnutzung die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche (Vk), aber auch die Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Schwerpunkt Hobby-, Bau- und Gartenmarkt mit ca. 16.000 m² Vk-Fläche diskutiert. Ein seinerzeit von der Stadt Rheda-Wiedenbrück in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten - Junker und Kruse / Dortmund - kam aufgrund der Größe der Vorhaben und der daraus resultierenden strukturellen Auswirkungen, zu einer negativen Beurteilung. Die Vorhaben wurden abgelehnt.

Mit dem nun vorliegenden Konzept erfolgt eine deutliche Reduzierung der damals geplanten Vk-Fläche im Segment Bau- und Gartenmarkt. So sind für den Bau- und Heimwerkermarkt/ Gartencenter ca. 8.700 m² Vk-Fläche geplant, davon ca. 6.000 m² überdacht und beheizt. Weiterhin ist ein Getränkemarkt, ca. 800 m² Vk-Fläche und ein Autoteilehandel/ Servicebetrieb von ca. 1.000 m² vorgesehen. Hiermit erfolgt in etwa eine Halbierung der ehemals vorgesehenen Vk-Flächen.

Da sich der bauliche Zustand der Gebäude inzwischen weiter verschlechtert hat und das städtebauliche Erscheinungsbild im nördlichen Ortseingangsbereich Rheda nachhaltig leidet, ist es ein dringendes Anliegen der Stadt diesen Missstand zu bereinigen.

Der Planungsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat im Jahr 2001 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Herzebrocker Straße“ gemäß § 12 BauGB einzuleiten. Ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen neu zu ordnen und zu entwickeln.

3. Ziele der Bauleitplanung

Zentrale Ziele der Bauleitplanung, die aufgrund des konkreten Vorhabens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt wird, sind:

a) **Umnutzung des Betriebsgeländes** unter Einbeziehung des ehemaligen Mühlengrundstückes (Ecke *Herzebrocker Straße / Nonenstraße*) mit Hinwendung vom Produktions- zum Dienstleistungsstandort mit großflächigen Einzelhandel (Bau-/Gartenmarkt, Getränkemarkt und Autoteilehandel/Servicebetrieb) im Rahmen eines Sondergebietes an der *Herzebrocker Straße*. Durch Ansiedlung derartiger Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet, insb. auf ehemals gewerblich genutzten Flächen, soll u. a. der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels „auf die Grüne Wiese“ entgegengewirkt werden.

Um zentren- oder nahversorgungsrelevante negative Folgewirkungen auszuschließen und um die Bildung eines eigenständigen Einzelhandelsstandortes (subzentrale Entwicklung) zu vermeiden werden die relevanten Sortimentebegrenzungen begrenzt. Größenordnung und Begrenzung sind in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und dem Einzelhandelsverband vorgegeben worden. Sie sind detailliert in die Festsetzungen des Planes eingestellt worden. Zur Sicherung der Planungsziele und als Beurteilungsgrundlage für das geplante Projekt wurde durch das Büro *gesa mbh*¹ im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme eine projektbezogene Wirkungsanalyse erarbeitet.

b) **Ordnung der baulichen Entwicklung auf dem Betriebsgelände unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung.** Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen werden in enger Anlehnung an den Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch und an die Bau-nutzungsverordnung sowie an vergleichbare Bebauungspläne der Stadt getroffen, um Rechtssicherheit und einen einheitlichen Standard zu gewährleisten. Für die Neuplanung Heimwerkermarkt mit Gartencenter gelten insbesondere folgende Ziele:

- Anordnung und Größe der geplanten Baukörper werden durch *Baugrenzen* und *Höhenbegrenzungen* mit Blick auf die umgebende Bebauung städtebaulich verträglich festgelegt;
- Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung durch Lärm (PKW-Verkehr auf den Stellplätzen, Be- und Entladeverkehr etc.) wurden untersucht und im Plan festgesetzt.

c) **Verkehrsgerechte Erschließung:** Nach Bewertung durch Stadt und Straßenbaulastträger kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Fachmärkte besonders über die *Herzebrocker Straße*, aber auch über die anderen planbegrenzenden Hauptstraßen leistungsfähig abgewickelt werden. Andere empfindliche Baugebiete sind durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht betroffen.

d) **Einbeziehung einer Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 259 „Nonenstraße - Rosenstraße“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5**

Der Bereich zwischen der Straße *Am Schmiedebusch*, der *Nonenstraße* und dem *Bosfelder Weg* ist Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 259; festgesetzt ist bisher ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine Schutzfläche mit einer Nutzung als Hausgarten, u. a. auch resultierend aus wechselwirkenden Beziehungen zum nicht mehr bestehenden Lübke-Betrieb.

¹ gesa mbh (*Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH*) (11/2001): Gutachterliche Stellungnahme; Wirkungsanalyse für einen Heimwerkermarkt mit Gartencenter in Rheda-Wiedenbrück

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Lübke-Gelände und der hier vorhandenen aktuellen Wohnnutzung wird dieser *nicht vorhabenrelevante* Bereich zur Sicherung der Planungsziele und der erforderlichen Konfliktbewältigung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 mit einbezogen. Ziel ist eine städtebaulich abgestimmte Nutzungsregelung zwischen dem Einzelhandelsbereich und dieser Bestandssituation im Rahmen eines Mischgebietes.

Hierbei ist die unmittelbare Einwirkung der SO-Gebiet-Neuplanung auf den Nutzungsbereich zwischen der Straße *Am Schmiedebusch*, der *Nonenstraße* und dem östlichen Teilstück der *Alleestraße*, sowie die Änderung der inneren Erschließung, Anlass für die Einbeziehung dieses Bereiches in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das anschließende südliche Dreieck zwischen *Nonenstraße*, *Bosfelder Weg* und *Alleestraße*, bisher als Schutzfläche festgesetzt, wird ebenfalls in den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, da die Festsetzung „Schutzfläche“ auch durch den ehemaligen Lübke-Betrieb hervorgerufen wurde. Die Fläche wird darüber hinaus unmittelbar durch den zukünftigen Anlieferverkehr auf der begrenzenden *Alleestraße* berührt, sodass auch hier Planungszusammenhänge erkennbar werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 umfasst somit das gesamte vom Strukturwandel betroffene Areal zwischen den Hauptverkehrsträgern *Herzebrocker Straße*, *Nonenstraße* und *Bosfelder Weg*.

4. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

4.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation nördlich der Eisenbahnstrecke Hannover - Ruhrgebiet im Stadtteil Rheda ist geprägt durch größere Gewerbe- und Industrieansiedlungen, vornehmlich im Nahbereich der Eisenbahnstrecke, Richtung Westen. Allerdings ist im letzten Jahrzehnt, durch Betriebsstillegungen möbelproduzierender Betriebe, bereits ein erheblicher Strukturwandel im Bereich dieser Planung eingetreten. So sind gegenüberliegend, nordöstlich der *Herzebrocker Straße*, 2 Betriebsstandorte aufgegeben worden. Die Betriebsgebäude sind mittlerweile abgebrochen und die Flächen zu Wohnzwecken und als SB-Marktstandort umgenutzt worden (in der Übersichtskarte der Plankarte sind sie noch dargestellt). Südlich des Plangebietes im weiteren Verlauf des *Bosfelder Weges* bestehen weiterhin diverse Industrie- und Gewerbebetriebe.

Die Betriebsgebäude der ehemaligen Möbelfabrik Lübke zwischen *Herzebrocker Straße*, *Bosfelder Weg* und der Straße *Am Schmiedebusch* sind durch den langen Leerstand sowie Vandalismus mittlerweile in einem schlechten baulichen Zustand und sollen vollständig abgerissen werden. Somit steht das gesamte Betriebsgelände für die Neuplanung zur Verfügung.

4.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt den Planbereich bisher als „gewerbliche Baufläche“ dar. Für den Geltungsbereich wird parallel die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierbei wird der Planbereich neu als Sondergebiet und als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung - landesplanerische Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz - läuft noch zur Zeit. Nach Vorlage einer detaillierten Sortimentsliste und Abstimmung mit den Fachbehörden ist die Zustimmung in Kürze zu erwarten.

ten. Zu den planerischen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und zur Standortentscheidung wird auf dieses Verfahren verwiesen.

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nunmehr zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – quasi als Vorstufe – zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauNVO bei einer Geschossfläche von 5.000 m² und mehr im bisherigen Außenbereich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (siehe Anlage 1, Nr. 18.6).

Laut Anlage 1, Nr. 18.8 ist in sonstigen Gebieten in denen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird zunächst eine allgemeine Vorprüfung erforderlich sofern die Schwellenwerte überschritten werden. Auf dieser Basis ist dann über eine UVP zu entscheiden.

Im Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 wurden die verschiedenen Abwägungsgrundlagen gesammelt und ausgewertet unter Zugrundelegung verschiedener gutachterlicher Untersuchungen. Im Rahmen einer allgemeinen UVP-Vorprüfung wurden die Erkenntnisse eingestellt, beschrieben und gewertet mit dem Ergebnis:

erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die UVP-Vorprüfung wird als Anlage Bestandteil der Planunterlagen.

4.4 Landschafts- und Gewässerschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage der Fläche ist eine Beeinträchtigung der Landschaft nicht gegeben. Durch die fast vollständige Versiegelung des Lübke-Geländes sind landschaftsräumliche Vorgaben nicht vorhanden. Für den MI-Bereich sind ebenfalls keine gravierenden Landschaftseingriffe gegeben.

Durch das Plangebiet verläuft von Südwesten nach Nordosten der verrohrte Holzbach der dann weiter nördlich in den Ruthenbach mündet. Nach Aussage der Stadt ist der Bauzustand der Verrohrung aufgrund ihres Alters problematisch. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird geprüft, ob eine Verlegung der Rohrleitung außerhalb der überbaubaren Flächen möglich ist. Sofern eine Verlegung aufgrund der Gefälleverhältnisse nicht in Betracht kommt wird der bauliche Zustand der vorhandenen Leitung nach Abbruch des Gebäudebestandes geprüft und die Rohrleitung ggf. erneuert. Südwestlich und nordöstlich des geplanten Gebäudes werden dann Revisionsschächte eingebaut, von denen aus Pflegearbeiten durchgeführt werden können.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Bei den ehemaligen Betriebsgebäuden die im Rahmen der Umsetzung der Planung abgerissen werden, handelt es sich um keine schutzwürdige Bausubstanz. Vorsorglich wird auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4.6 Altlasten

Die ehemaligen Lübke-Möbelwerke werden beim Kreis Gütersloh als Altstandort unter der Kataster-Nr. 4115/56 HP geführt. Im Jahr 1999 ergab eine Untersuchung in diesem Bereich Bauwerks- und Bodenkontaminationen, die vor einer Flächenumnutzung zu beseitigen sind. Demnach besteht hier Sanierungsbedarf.

Einer Umnutzung der betroffenen Grundstücke wird seitens der Kreisverwaltung nur zugestimmt, wenn in einem abschließenden Sanierungsbericht nach Rückbau und Bodensanierung die Nutzungsverträglichkeit nachgewiesen wird. Auf den Rd.Erl. „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 15.05.1992 (MBI.NW 1992-Seite 876) wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei Abriss-/ Sanierungsarbeiten ist demnach verstärkt auf Bodenverfärbungen bzw. andere Kontaminationen zu achten. Sofern sich weitere Erkenntnisse über bisher nicht entdeckte schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Tel. 05241 / 85-2740) zu benachrichtigen.

Der Investor hat bzgl. der Altlastenproblematik mehrere Gutachten² in Auftrag gegeben, um eine Gefährdungsabschätzung vornehmen zu können bzw. ein Rückbau- und Verwertungskonzept zu entwickeln. Als problematisch stellen sich insbesondere die Bereiche der ehemaligen Betriebstankstellen, das Heizöllager sowie die Lackiererei/Beizerei dar. Ermittelt wurden hier insb. Kohlenwasserstoffe, BTEX-Aromate und Schwermetalle in unterschiedlichen Mengen die z.T. die LAWA – Maßnahmenschwellenwerte deutlich überschreiten.

Im Rahmen des Rückbaus / Abbruchs fallen darüber hinaus folgende Schadstoffe an:

- Gußasphalt;
- mit Holzschutzmitteln behandeltes Holz (PAK / PCP – verunreinigt);
- Asbest in Form von Leichtbauplatten und Eternit;
- belastete Bausubstanz, Schornstein (Ruß, PAK, SO₂, NO₂ etc.);
- teerhaltige Dachpappen;
- Farben, Lacke, Öle, Mineralfaserprodukte, Leuchtstoffröhren.

Im Rahmen der Gutachten wurde auch schon ein vorläufiges Entsorgungskonzept erarbeitet. Die Abrissgenehmigung für den Gebäudebestand wurde am 11.04.2000 erteilt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nachfolgenutzung der ehemaligen GE-Nutzung wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11(3) BauNVO festgesetzt, das als Baumarkt / Gartencenter mit ergänzenden Nutzungen entwickelt werden soll. Für das gesamte SO-Gebiet sind die nicht zentrenrelevanten Warensortimente beschrieben und soweit eingeschränkt zulässig, zentrenrelevante Sortimente begrenzt (*siehe Plankarte D. Anlage zur textlichen Festsetzung B. 1.2 Sortimentsbegrenzung*).

² vgl. GFP, Duisburg (05/99): Tätigkeitsbericht und Ergebnisse der Felduntersuchungen

vgl. GFP, Duisburg (06/99): Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung

vgl. GFP, Duisburg (07/99): Rückbau und Verwertungskonzept

vgl. GFP, Duisburg (01/00): Grundwasseruntersuchung im Bereich der Rampe am *Bosfelder Weg*

Die Bestandssituation im Bereich zwischen dem Lübke-Gelände und der *Nonenstraße* wird nicht mehr wie im Bebauungsplan Nr. 259 als Gewerbegebiet, sondern entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den Nutzungszielen als **Mischgebiet** festgesetzt. Dies trifft auch auf die 3 bestehenden Gebäude südlich des Lübke-Geländes am *Bosfelder Weg* zu. Hierbei handelt es sich um betriebsgebundene Wohngebäude des südlich liegenden Simonswerkes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der vorliegenden bedarfsorientierten Planung soll auch eine städtebauliche Aufwertung der nördlichen Ortseingangssituation Rheda einhergehen, darauf werden auch die Nutzungsmaße abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden im Plangebiet durch folgende Regelungen bestimmt:

- a) Gewerbebauten entlang der *Herzebrocker Straße* mit einer maximal zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe von 8,0 m. Als Ausnahme dürfen Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder ähnliche betriebsbedingte Anlagen die festgesetzte Höhe überschreiten.
 - b) Zweigeschossige Bebauung nördlich des *Bosfelder Weges* bzw. zwischen *Bosfelder Weg*, *Nonenstraße* und der Straße *Am Schmiedebusch* für Wohnhäuser und kleingewerbliche Nutzungen in offener Bauweise. Die Nutzungsmaße orientieren sich bei einer Traufhöhe von max. 6,0 m an den Obergrenzen.
- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** sowie die **Baumassenzahl BMZ** orientieren sich im Sondergebiet mit 0,8 bzw. 5,0 an der vorliegenden Objektplanung. Im Mischgebiet orientieren sie sich mit 0,6 bzw. 1,2 an durchschnittlichen Hausgrößen die in diesem Bereich üblich sind. Sie werden aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nachbarschaft als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen.
 - Als Bezugspunkt für die **Höhenmaße** wird auf die Oberkante Farbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße oder der zentralen Stellplatzanlage abgehoben. Die zulässige **Sockelhöhe** im MI-Gebiet richtet sich nach der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage.
 - Im MI wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** vorgeschrieben, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude.
 - Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die begrenzenden Hauptverkehrsstraßen voll erschlossen. Das kundenindizierte Pkw-Aufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zum SO-Gebiet wird im wesentlichen über die *Herzebrocker Straße* (L 568) abgewickelt. Vorgesehen ist je eine Zu- und Abfahrt zur Stellplatzanlage für alle im SO-Gebiet angesiedelten Nutzungen. Der großzügig bemessene Straßenraum der *Herzebrocker Straße* lässt ohne Aufweitung, unter Einbeziehung der hier noch vorhandenen Mehrzweckstreifen, die Anlage von Linksabbiegespuren etc. zu. Eine Ausbauplanung hierzu wird durch das Büro Röver /Gütersloh begleitend zu diesem Verfahren erarbeitet und mit dem Straßenbaulastträger und der Stadt abgestimmt. Die nicht unerhebliche Belastung der *Herzebrocker Straße* mit 11.700 Kfz/24 Std. (Stand Januar 2001) muss bei der Planung berücksichtigt werden. Sie sollte jedoch aufgrund ihrer Funktion und ihres Querschnittes die aus dem Baumarkt-Projekt resultierende Mehrbelastung problemlos aufnehmen können.

Durch die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahre in diesem Bereich – Wohnbauentwicklung und SB-Markt-Standort östlich der *Herzebrocker Straße* - kommt es verstärkt zu Radfahr- und Fußgängerquerungsverkehr zwischen dem SB-Markt (Aldi) und der Bäckerei Reker. Der Querungsbereich liegt zwar außerhalb des Plangebietes aber durch die Entwicklung dieses Sondergebietes kann sich die Querungsfrequenz noch erhöhen. Die Querungshilfe muss daher direkt bei der Umsetzung der Planung erstellt werden.

Im Kreuzungsbereich *Herzebrocker Straße / Nonenstraße* werden durch die Planung optional Flächen für eine eventuelle spätere Kreisverkehrsanlage gesichert.

Eine weitere Nebenzu- und abfahrt wird zur *Nonenstraße* eingerichtet, ebenso eine Abfahrt zum *Bosfelder Weg*, insbesondere für Kundenverkehr aus dem südwestlichen Stadtgebiet.

Die Anlieferung des Bau-, Garten- und Getränkemarktes und die Erschließung des Mitarbeiterparkplatzes erfolgt rückwärtig vom *Bosfelder Weg* aus mit einer Umfahrt für den Anlieferverkehr.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird im Bereich des festgesetzten Mischgebiets die Straße *Am Schmiedebusch* von der *Nonenstraße* abgebunden und hat fortan als Sackgasse nur noch Erschließungsfunktion für die Anlieger. Durch die geplante Fuß-/ Radwegeverbindung ist der zukünftige Baumarktbereich von hier aus direkt erreichbar. Für den Rückbau dieser Straße wird ebenfalls durch das Ing. Büro Röver eine Rückbauplanung erarbeitet und mit der Stadt abgestimmt.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz zu prüfen.

Um die angrenzende Wohnnachbarschaft vor Geräuschbelastungen, insbesondere durch Anliefer-/ Rangierverkehr und Kundenverkehr zu schützen wurde durch das Büro AKUS GmbH Bielefeld³ ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet dass die zukünftigen projektbezogenen Emissionen ermittelt und Schallschutzmassnahmen vorschlägt. Diese Vorschläge sind in die Planung übernommen und festgesetzt worden.

Erforderliche Maßnahmen sind:

- Einhausung der Warenanlieferung für den Bau- und Gartenmarkt,
- Torrandabdichtungen für den Fach-/Getränkemarkt,
- die schalltechn. Anforderungen bei Einbau von Kühl-/Klimaanlagen sind zu beachten.

Um Richtwertüberschreitungen für die westlich der *Nonenstraße* liegenden Wohnnutzungen (WA-Gebiet) zu vermeiden, ist der Betrieb des KFZ-Zubehör/Service-Handel nur zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr zulässig. Entsprechende Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Für alle Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, aufgrund der verkehrlichen Belastung der begrenzenden Straßen, bei allen Fenstern von Aufenthaltsräumen mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

³ AKUS GmbH (07/2002): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Herzebrocker Straße“ in Rheda-Wiedenbrück

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die Ver- und Entsorgungsanlagen waren und sind für das Plangebiet bereits vorhanden. Sie müssen im Zuge dieser Projektierung geändert, evtl. erweitert und umgebaut werden. Unbelastetes Niederschlagswasser wird aufgrund der heutigen und auch zukünftigen Nutzungssituation über die bestehende Regenwasserkanalisation der Vorflut zugeleitet.

Für den Bereich der Stellplatzanlage wird eine wasserdurchlässige Befestigung; z.B. als Drain-Asphalt, Porenpflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil festgesetzt, um für diese großflächige Anlage zumindest eine Teilversickerung zu erreichen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Planbereiches mit Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Hierbei ist eine Löschwassermenge von 96 m³ / h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Durch die gänzlich mögliche Umfahrung des Projektes ist die Feuerwehranfahrt gesichert.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Bei der als Sondergebiet überplanten Fläche handelt es sich um einen vollständig mit Produktionshallen und Verwaltungsgebäuden bebauten Gewerbestandort. Versiegelungen die über den Bestand hinausgehen sind nicht gegeben. Weitere Aussagen trifft die UVP-Vorprüfung.

Eine Überbauung wird an dieser Stelle grundsätzlich für vertretbar gehalten, da wertvolle Biotopstrukturen nicht betroffen sind. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel der Stadt in diesem innerstädtischen Bereich eine geeignete Nachfolgenutzung für den ehemaligen Industriebetrieb zu finden.

Für die Mischgebietsnutzung, außer der Fläche am *Bosfelder Weg* und der bisherigen Schutzfläche, bestehen heute bereits auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 259 „*Nonenstraße - Rosenweg*“ entsprechende Baurechte. Hierbei sind die Flächen ohne bisheriges Baurecht nachhaltig durch das gewerbliche Umfeld geprägt. Die bauliche, gestalterische und grünordnerische Neuordnung des Bereiches führt insgesamt zu einer Verbesserung der heutigen Situation.

Eingriffsregelnde Maßnahmen und somit Kompensation ist daher nicht erforderlich.

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Unterstützung der o.g. Planungsziele aufgenommen und mit dem Vorhabenträger einvernehmlich geregelt. Zu beachten ist neben der innerstädtischen Lage insbesondere eine ansprechende und städtebaulich sinnvolle Gestaltung im Ortseingangsbereich in Bezug auf die Großflächigkeit der Anlagen. Zur Unterstützung dieser städtebaulichen Zielsetzung wird die Produktwerbung entlang der *Herzebrocker Straße* in einer Tiefe von 20m ausgeschlossen.

Für den MI-Bereich werden Gestaltungsfestsetzungen analog zu den ortsüblichen Gestaltungszielen dieser Nutzung festgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung, Kostenregelung und Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die weitere städtebauliche Ordnung sowie die zentren- oder nahversorgungsverträgliche Ansiedlung des Heimwerkermarktes mit begrenztem Sortiment und den weiteren geplanten Nutzungen.

Voraussetzung für das Planverfahren ist neben der Abstimmung der städtischen Ziele mit der Bezirksregierung die Begutachtung der Größenordnung und die Vorgabe der zentrenunschädlichen Sortimentslisten gemäß Abstimmung zwischen Stadtverwaltung, Fachbehörden und Vorhabenträger.

Eine Beeinträchtigung vorhandener gewerblicher oder sonstiger Nutzungen wird nicht gesehen; die Anbindung über die *Herzebrocker Straße* sowie die sonstigen begrenzenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits heute weitgehend gesichert. Die sonstige Erschließung sowie zugehörige Anlagen zur Ver- und Entsorgung werden durch den Vorhabenträger errichtet; für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sollen aus diesen Maßnahmen keine zusätzlichen Kosten entstehen. Der Bericht zur UVP-Vorprüfung ist dieser Begründung beigefügt.

Zwischen Stadt und Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, dieser ergänzt und regelt begleitend die o.g. Planungsziele der Stadt.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan leitet die Umgestaltung und Neuordnung für den Bereich des Lübke-Geländes einschließlich benachbarter Nutzungen im nördlichen Ortseingangsbereich des Stadtteils Rheda ein. Die Planung soll insbesondere auch die umgebende Bestandssituation beachten, ohne die Nutzbarkeit der benötigten Sondergebietsfläche einzuschränken. Darüber hinaus werden Größenordnung und genaue Begrenzung der zulässigen zentrenunschädlichen Sortimente in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt vorgegeben.

Zum Planverfahren und zur Abwägung wird auf die Beratungsunterlagen und auf die Protokolle des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, im November 2002