

# **Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück:**

## **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 234 „Alleestraße/Schröderstraße“, hier:**

### **2. Änderung und Teilaufhebung**

#### **Gliederung:**

- 1. Ziele der Bebauungsplanänderung und Planungsgrundlagen**
  - 1.1 Bebauungsplan Nr. 234, städtebauliche Situation und Flächennutzungsplan
  - 1.2 Anlass und Ziele der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans
  - 1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und weitere Planungsgrundlagen
  
- 2. Festsetzungen im Änderungsbereich „Alleestraße/Schröderstraße“**
  - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen
  - 2.2 Belange des Verkehrs
  - 2.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 2.4 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
  - 2.5 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
  - 2.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  
- 3. Teilaufhebung Bereich II) im Westen beidseits des Weges „Am Woestekamp“**
  
- 4. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

**April 2003**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
R. Nagelmann und D. Tischmann  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## 1. Ziele der Planänderung und Planungsgrundlagen

### 1.1 Bebauungsplan Nr. 234, städtebauliche Situation und Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 234 ist am 1. November 1974 in Kraft getreten und beplant im Nordwesten von Rheda Gewerbe- und Wohngebiete zwischen Herzebrocker Straße (L 568, ehem. B 64) und Alleestraße. Der Bebauungsplan wurde bislang nur einmal 1992 im Zuge eines vereinfachten Verfahrens geringfügig geändert. Somit gilt bisher i.w. das 1974 auf Grundlage der BauNVO 1968 geschaffene Planungsrecht. Ausdrücklich wird auf diese Planverfahren und auf die zugehörigen Beratungsunterlagen Bezug genommen.

Der gesamte Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 11,2 ha. Vorgesehen waren 1974 großflächige Gewerbegebiete, die abgestuft zu den teilweise bereits vorhandenen Wohnnutzungen v.a. im Osten und Süden erheblich in ihren Nutzungsmöglichkeiten gegliedert und eingeschränkt worden sind (s.u.). Die an der Nahtstelle entlang der Alleestraße bandartig überplante und überwiegend damals schon vorhandene Wohnbebauung umfasst dagegen lediglich ca. 1,2 ha. Das Plangebiet Nr. 234 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Herzebrocker Straße (L 568),
- im Osten von der Straße Kruhenkamp,
- im Süden von der Alleestraße,
- im Westen bzw. Nordwesten von der Bahnlinie Rheda-Münster und vom Jägerweg.

Das Gebiet liegt etwa 1,5 km vom Ortszentrum Rheda entfernt und ist am Ortsausgang hervorragend erschlossen. Über die L 568 und die B 64neu ist der Anschluss an das überregionale Straßennetz gegeben. Dennoch ist die gewerbliche Entwicklung bisher nicht plangemäß erfolgt, nur ein Teil der Planstraßen konnte ausgebaut werden. Das Plangebiet ist in 2 Teilbereiche zu unterteilen (siehe auch nachfolgende Nutzungsübersicht):

- I) Den gewerblichen Bereich „Schröderstraße“ prägen 2 Autohäuser, ein Reifenhandel und ein großflächiger SB-Lebensmittelbetrieb (Verkaufsfläche ca. 1.500 m<sup>2</sup>) mit jeweils typischen großen Stellplatzflächen. Aus diesen Gründen, angesichts der verbliebenen Freifläche und aufgrund unzureichender Durchgrünungsmaßnahmen ergibt sich ein städtebaulich sehr unbefriedigendes Bild.  
Im Süden folgt die Wohnbauzeile „Alleestraße“ mit durchweg 2 bis 3 Vollgeschossen, neben Einzelhäusern sind auch Reihen- und große Mehrfamilienhäuser (Flachdach) vorhanden. Garagenbauten und mangelnde Eingrünung beeinträchtigen ebenfalls den faktischen heutigen Ortsrand.
- II) Der westliche Teilbereich konnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse trotz zeitweise erheblichen gewerblichen Flächenbedarfs im Stadtgebiet nicht gewerblich erschlossen werden. Die dort vorhandenen Wohnhäuser im landwirtschaftlich genutzten Umfeld vermitteln den typischen Eindruck der regional verbreiteten Streubebauung im Außenbereich und widersprechen einer intensiven, größeren gewerblichen Nutzung.

Im Süden und Osten folgen größere, schon damals i.w. bestehende und weiter nachverdichtete Wohngebiete, auch westlich der Bahntrasse sind Wohngebiete erschlossen worden. Nordöstlich der L 568 liegen ebenfalls Wohngebiete, im Norden schließt der Außenbereich mit weiterer Streubebauung an.

Das gesamte Gebiet befindet sich seit nunmehr fast 30 Jahren in einer Übergangssituation, was aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtgestaltung gerade auch in der gut einsehbaren Lage in der Ortseinfahrt Rheda sehr negativ zu bewerten ist.



Die Unternutzung der Flächen und der fehlende Abschluss der Entwicklung vermitteln an der L 568 als Stadteinfahrt einen beliebigen, „ausgefranst“ Ortsrand. Auch die Autohäuser mit Ausstellungsflächen teilweise sogar unmittelbar an der L 568, die ungegliederten großen Stellplatzflächen und die Straßenräume mit z.T. geringer Gestaltqualität tragen hierzu bei. Die Stadt hat versucht, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wenigstens eine gewisse öffentliche Eingrünung durch ergänzende einheitliche Baumpflanzungen (Linden) im Bereich der L 568 sowie durch eine jüngst angelegte Baumzeile entlang des Weges Am Woestekamp zu schaffen.

Der alte Bebauungsplan Nr. 234 aus 1974 gliedert die Gewerbegebiete wie folgt:

- **Uneingeschränkte gewerbliche Nutzung** gem. § 8 BauNVO 1968 westlich der Schröderstraße zwischen L 568, Planstraße und Straße Am Woestekamp, durch das Änderungsverfahren 1992 ergänzt um als Ausnahme eventuell zulässige Betriebswohnungen etc. Hier liegen jedoch neben dem Autohaus Thiel mehrere Anwesen/ Wohnhäuser, die eine uneingeschränkte Gewerbenutzung auf unabsehbare Zeit verhindern.
- **Eingeschränkte gewerbliche Nutzung** gemäß § 8(4) BauNVO 1968 entweder allgemein bestimmt durch Begrenzung auf „Betriebe, die das benachbarte allgemeine Wohngebiet nachweislich nicht stören“ oder durch Begrenzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie zugehörige Wohnnutzungen. Diese Bauflächen liegen zwischen Schröderstraße, Kruhenkamp, Randbebauung Alleestraße und Bahntrasse (im Bestand heute Opelhändler, K + K-Markt, Bürogebäude, Fitnessstudio und Ackerflächen). Planungsrechtliche Zweifel bestehen aus heutiger Sicht bzgl. der Formulierung der ersten Vorgabe - „die das benachbarte WA nachweislich nicht stören“. Diese knüpft nur allgemein an der im Osten, Norden und Westen durch den B-Plan gar nicht festgesetzten angrenzenden möglichen Gebietsqualität an und bezieht sich kaum auf die Art der Betriebe oder auf ihre besonderen Eigenschaften.

Die Nutzungsmaße sind im Gewerbegebiet wie auch in den allgemeinen Wohngebieten auf Basis der BauNVO 1968 i.w. nach üblichen Maßstäben und relativ ähnlich getroffen worden. Hervorgehoben werden sollen folgende Festsetzungen, die in der vorliegenden Überarbeitung und in der planerischen Abwägung größeres Gewicht besitzen:

- **Grundflächenzahl GRZ** 0,8 bzw. 0,4 mit entsprechender **Geschossflächenzahl GFZ** für maximal **2** oder **3 Vollgeschosse** (3 Geschosse aber nur für bestehende Mehrfamilienhäuser); bemerkenswert ist die GRZ-Reduzierung auf nur 0,4 in den GE-Streifen entlang Kruhenkamp und Alleestraße (außer Baufläche des heutigen K + K-Marktes).
- Die mit der allgemein vorgegebenen **offenen Bauweise** verbundene Gebäudelänge von maximal 50 m darf in den Gewerbegebieten für Betriebsstätten überschritten werden.
- **Zufahrtsverbote**, geschlossene **Einfriedungen** und umfangreiche **Grünstreifen** v.a. zur damaligen B 64, aber auch tlw. zur Wohnbebauung und zur Bahntrasse wurden ebenfalls festgesetzt. Einfriedungen und Grünstreifen sind jedoch im Bereich der Autohäuser an der Hauptstraße, aber auch quartierintern weitgehend missachtet worden. Auch hier waren die relativ unbestimmten Festsetzungen im Bebauungsplan problematisch.
- Als gestalterische Festsetzungen sind **Dachneigungen** zwischen 0 und 30 Grad vorgeschrieben worden, **Drempel** und **Dachaufbauten** wurden insgesamt ausgeschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist die geschilderte Nutzungsgliederung des Bebauungsplans Nr. 234 sowie die umgebende Wohnbebauung im Maßstab 1:10.000 generalisiert entsprechend dargestellt worden. Die Gliederung bzw. Abstufung der Gewerbeflächen zur Wohnbebauung ist ebenfalls dort aufgenommen worden.

## 1.2 Anlass und Ziele der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist entgegen den bisherigen Planungszielen der Stadt gewerblich unzureichend entwickelt und genutzt. Es bestehen allerdings für Teilflächen im Nahbereich zu benachbarten Wohngebieten auch nur begrenzte Handlungsspielräume - nicht zuletzt aufgrund der nicht unproblematischen Gliederung des alten Bebauungsplans.

Zudem ergibt sich konkret zunehmender Druck auf eine bisher vorhandene Gewerbenutzung durch nach der Rechtsgrundlage der BauNVO 1968 mögliche Einzelhandelsansiedlungen. Mit Bauantrag vom 16.05.2001 wird eine Folgenutzung durch einen Discounter mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beantragt. Dieses widerspricht jedoch den Planungszielen der Stadt, negative städtebauliche Auswirkungen und eine Gefährdung der zentralen Ortslage durch eine nach der BauNVO 1968 zulässige Ansiedlung auch großflächiger Handelsbetriebe müssen vermieden werden. Der Bebauungsplan Nr. 234 (Gewerbe- und Wohngebiet) soll daher auf Grundlage der heutigen BauNVO insgesamt überplant und neu geordnet werden, um eine einheitliche Rechtsgrundlage zu erhalten. Eine Veränderungssperre wurde bereits im Zuge der Beratungen hierüber im Sommer 2001 erlassen.

Das Plangebiet ist wie erläutert in 2 Teilbereiche unterteilt, für die sich unterschiedliche Zielsetzungen ergeben:

### I) Bestandsüberplanung im Bereich Schröderstraße/Alleestraße:

Im Norden Rhedas hat sich neben dem K+K-Markt im Plangebiet Nr. 234 bereits ein Discounter an der Herzebrocker Straße im Bereich der ehemaligen Fa. Disselkamp etabliert, der dort jedoch in i.w. integrierter städtebaulicher Lage von Wohnnutzungen umgeben ist. Hierfür wurde aber bereits der Aldi-Standort in der Ortsmitte entgegen den Zielen der Stadtentwicklung aufgegeben. Somit ist der periphere Standort im Plangebiet Nr. 234 für einen weiteren Discounter, aber auch für sonstigen Einzelhandel abzulehnen, zumal angesichts der Nachbarschaft zu dem vorhandenen K+K-Markt die Nahversorgung für das Umfeld allgemein gesichert ist und die Etablierung eines agglomerierten Einzelhandelsstandortes mit weiteren Funktionsverlusten für das Zentrum Rheda - ggf. auch weitere Folgeanträge - zu befürchten wäre. Hier ist auch an die zunehmend deutlich über das Kernsortiment Lebensmittel/Getränke hinausgehende aggressive Vermarktung innenstadt-relevanter Sortimente in den Discountern zu erinnern.

Verwiesen wird zur Gesamtbeurteilung insbesondere auf die „Landesplanerische und städtebauliche Bewertung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Rheda-Wiedenbrück“ durch das Büro Junker + Kruse 1999, in der u.a. Sortimentsstrukturen, Einzelstandorte, potenzielle Bauvorhaben und die gegenwärtig sehr schwierige Situation der Innenstadt von Rheda erfasst und bewertet werden. Verwiesen wird auch auf die intensiven und noch nicht abgeschlossenen Bemühungen der Stadt, den Bereich Bahnhofstraße in Rheda aufzuwerten. Jede mit Blick auf die Stadtmitte und hierauf problematische weitere Ansiedlung in der Peripherie muss vermieden werden, da dieser Standort für die Attraktivität Rhedas von hervorragender Bedeutung ist. Die Folgen der erheblichen Verschiebungen im Zentrum Rheda in den letzten 10 Jahren sind noch nicht absehbar. Die Stadt muss daher mit besonderer Sorgfalt die städtebauliche Entwicklung in der Peripherie mit dem zentralen Ziel „Sicherung der Ortsmitte“ abgleichen und potenziell zenterschädliche Tendenzen frühzeitig unterbinden bzw. vorbeugend vermeiden.

Die Belange des Grundstückseigentümers bzw. des Bauantragstellers für den o.g. Discounter werden nicht verkannt. Diese private Interessenlage muss aber in dem geschilderten städtebaulichen Zusammenhang und angesichts der schwierigen Situation in Rheda in Abwägung aller betroffenen sonstigen privaten und öffentlichen Belange bewertet werden.

Bezug genommen wird ausdrücklich auch auf den Einzelhandelserlass NRW (MBI.NW 1996, S. 935), der diese Thematik entsprechen behandelt. Verwiesen wird insbesondere auf Pkt. 2.3.3 *Sonderfall Agglomeration*, auf Pkt. 4.2.3.3 *Beschränkung des Einzelhandels in .. Baugebieten* und Pkt. 4.3 *Überprüfung und Anpassung älterer Bebauungspläne*. Die Kommunen sind gehalten, alte Bebauungspläne entsprechend zu überprüfen und ggf. an die heutige Sachlage anzupassen. Im Zuge der Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln - die Stadt benötigt diese in hohem Maße - sind ebenfalls die Nachweise zu führen.

Ein weiteres Problem besteht für die Stadt Rheda-Wiedenbrück darin, dass ausgewiesene Gewerbestandorte entweder nicht erschlossen (wie im westlichen Plangebiet) oder Altstandorte aufgrund notwendiger Umbau- und Sanierungsmaßnahmen für gewerbliche Folgenutzungen nicht wirtschaftlich vertretbar zur Verfügung gestellt werden können. Daher müssen faktisch nutzbare Flächen möglichst dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben.

V.a. für derartige kleinere Betriebe, die am Siedlungsschwerpunkt zu halten bzw. anzusiedeln sind (siehe auch Abschnitt II und Problematik „Marburg“), mit ggf. zugehörigem Verkauf auch an letzte Verbraucher soll die Planänderung keine Nachteile bringen. Aus diesem Grunde kann für diese ergänzender Handel zugelassen werden, soweit die Verkaufsflächen zu-/untergeordnet und zentrenrelevante Entwicklungen nicht zu befürchten sind (Sortimentsliste siehe Kapitel 2.1). In diesen Zusammenhang werden aufgrund des Flächenbedarfs und möglicher Konfliktpotenziale im Innenbereich auch Autohandel mit Werkstatt, Zubehör etc. eingeordnet.

Im Ergebnis besteht somit ein ausdrückliches Planungserfordernis zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung negativer Auswirkungen i.S.d. § 11(3) BauNVO.

## **II) Bereich beidseits der Weges „Am Woestekamp“:**

Die geplanten Gewerbeflächen sind seit nahezu 30 Jahren nicht gemäß den Planungszielen der Stadt Rheda-Wiedenbrück mobilisiert worden. Dieses scheiterte am Grundstücksverkehr und bereits an der fehlenden Erschließung des gesamten rückwärtigen Bereichs, da von der Schröderstraße aus die notwendige Planstraße über das heutige Flurstück 373 nicht angelegt werden konnte. Eine andere Erschließung war aufgrund der Wohnbebauung und Bahntrasse im Süden und Westen sowie aufgrund der B 64 bzw. L 568 im Norden nicht möglich. Neben der städtebaulich-gestalterisch unbefriedigenden Situation ist für die Stadt sehr problematisch, dass die ausgewiesenen Flächen in der regionalplanerischen Bilanzierung angerechnet werden, diese somit de facto aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit die gewerbliche Stadtentwicklung erschweren, da bei verbleibendem Planungsrecht ersatzweise keine Flächen zugestanden werden und der mittelfristige Spielraum der Stadt bis zur Erschließung der interregionalen Gewerbeflächen „Marburg“ begrenzt ist.

Aus diesen Gründen betreibt die Stadt nunmehr die Aufhebung dieser Gewerbeflächen, die brutto einschließlich Erschließung und Bestand etwa 4,9 ha umfassen.

### **1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und weitere Planungsgrundlagen**

#### **a) UVP-Gesetz und Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Zuge der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für den *Bau eines Vorhabens* ist zu prüfen, ob dieser zum Kreis der **UVP-pflichtigen Bebauungspläne** gehört. Für allgemeine städtebauliche Projekte sind v.a. Nr. 18.7 und Nr. 18.8 in Anlage 1 zum UVP-Gesetz maßgeblich.

Die *Aufhebung* des Teilbereichs II mit knapp 5 ha führt diese Flächen wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu, neue Baurechte für ggf. konfliktträchtige Nutzungen im Sinne der Eingriffsregelung oder des UVP-Gesetzes sind hiermit nicht verbunden. Auch im Teilbereich I mit etwa 6 ha Umfang werden angesichts der überwiegenden Bestandsüberplanung und der i.w. erfolgenden *Umstellung* der Rechtsgrundlage ohne Zulassung neuer Nutzungen ggf. „erhebliche“ Auswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes nicht gesehen. Somit werden nach heutigem Stand eine **UVP-Vorprüfung** oder eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem UVP-Gesetz nicht erforderlich. Im Planverfahren ist hierüber weiter zu entscheiden.

#### b) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind nicht vorhanden. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15,16 DSchG).

#### c) Altlasten

Im Bereich des **Flurstückes 358** (Autohaus) liegen nach orientierenden Untersuchungen, die Mitte 2001 aufgrund der geplanten Nutzungsänderung durchgeführt worden sind, **stellenweise Bodenbelastungen** mit Mineralölkohlenwasserstoffen vor, für die ein Sanierungsbedarf besteht. Die speziellen Anforderungen aus Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft sind in der Stellungnahme des Kreises Gütersloh zum Abbruch der Betriebsgebäude im Jahre 2001 der Stadt mitgeteilt worden. Nach einem Rückbau ist vor der Umnutzung gutachterlich die ordnungsgemäße Sanierung und Nutzungsverträglichkeit nachzuweisen. Grundsätzlich ist die Sanierung der lokalen Belastungen möglich und mit den Planungszielen bzw. mit der (bestehenden) Ausweisung als Gewerbegebiet vereinbar. Als Hinweis hierauf für spätere Verfahren erfolgt im Änderungsplan jedoch vorsorglich eine Kennzeichnung der Fläche im Sinne des § 9(5) BauGB. Im weiteren Planverfahren ist der sachgerechte Umgang mit dieser Situation abzustimmen.

**Altlasten** sind bisher nicht im Altlastenkataster des Kreises registriert und sind der Stadt ansonsten im Plangebiet auch nicht bekannt. Treten bei Erdarbeiten im Plangebiet jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Stadtverwaltung und das Kreis-Umweltamt sofort zu verständigen.

## 2. Festsetzungen im Änderungsbereich I) „Alleestraße/Schröderstraße“

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 werden die Planinhalte auf die heutige Rechtslage umgestellt und nach den aktuellen Planungszielen der Stadt überarbeitet. Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen insgesamt ersetzt. Leitlinie ist die möglichst weitgehende Beibehaltung der grundlegenden städtebaulichen Aussagen bzw. deren praxisorientierte Anpassung an den faktischen Bestand (z.B. Anpassung der Grünstreifen zugunsten der ansässigen Betriebe):

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

Die Nutzungsgliederung im Änderungsbereich in teilweise eingeschränkte **Gewerbegebiete** im Übergang zu **allgemeinen Wohngebieten** wird im Grundsatz beibehalten, jedoch nach heutigen Maßstäben überarbeitet und ist künftig nach der BauNVO 1990 zu beurteilen.

### a) Gewerbegebiete (GE, GEN)

Grundsätzlich neu geregelt werden die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und die immissionsschutzrechtlich wirksame Gliederung der Bauflächen im Übergang zu den Wohngebieten:

- **Gliederung der Gewerbegebiete GE und GEN gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO:**

Neu gefasst wird insbesondere die Festsetzung der überwiegenden Flächen als **eingeschränkte Gewerbegebiete GEN gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO**. Diese Bereiche dienen ausdrücklich Kleingewerbe und Handwerksbetrieben, die auch ihre Betriebsleiterwohnung dort errichten können. Durch Beschränkung auf den Störgrad analog zu Mischgebieten wird der Gemengelage, dem Bestandsschutz und angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Aufgegeben wird in diesen Teilflächen die in Kapitel 1.1 als kritisch und schwer umsetzbar gewertete Formulierung bzw. Begrenzung aus 1974. Aufgrund der neu festgesetzten Gliederung auf MI-Niveau wird der Übergang zu den benachbarten Wohngebieten sachgerecht gesichert und weiterhin für vertretbar gehalten. Anlagen und Betriebe, die i.A. das Wohnen im Sinne des § 6 mehr als nicht wesentlich stören, können im Einzelfall ggf. zulässig sein, wenn durch bauliche und technische Vorkehrungen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass der in einem Mischgebiet zulässige Emissionsgrad nicht überschritten wird (atypische Betriebe).

Im Vorentwurf im Juli 2002 war gemäß Altplan Nr. 234 das verbliebene Gewerbegebiet zwischen Planstraße und L 568 (i.w. Flurstücke 127 mit Wohnhaus bzw. 358 mit Autohaus) als nicht eingeschränktes, „normales“ **Gewerbegebiet GE** festgesetzt worden. U.a. auf Anregung aus der Wohnnachbarschaft Alleestraße wurde nochmals geprüft, ob die Begrenzung GEN auch für das verbliebene Gewerbegebiet zwischen Planstraße und L 568 aufgenommen werden sollte. Kriterien können ein stärkerer Schutz für den Bereich Alleestraße, die aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen heute ohnehin eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und die weitere Entwicklung von Bauflächen westlich oder nördlich der L 568 sein (vgl. allgemeine Siedlungsbereiche ASB im Entwurf des Gebietsentwicklungsplans).

Im Bebauungsplan-Entwurf bleibt im Ergebnis trotz der o.g. Überlegungen Flurstück 358 (Autohaus) als Gewerbegebiet GE festgesetzt, da weitere Einschränkungen hier nicht getroffen werden sollen. Angemerkt sei, dass auf Flurstück 358 auch bisher schon ein „lupenreines“ GE nur begrenzt ausgeschöpft werden konnte, da im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme angrenzende, betriebsungebundene Wohnhäuser zu beachten sind.

Nach Aufhebung des Gewerbegebietes im Norden auf Flurstück 461 (siehe Kapitel 3) wird dieses dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch für die Beteiligten aufgrund der o.g. Sachlage jeweils keine nachteilige Änderung der faktischen Rechtslage entsteht.

- **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und anderen Nutzungen:**

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 6 und 9 in den Gewerbegebieten insbesondere **Einzelhandelsbetriebe** aus den in Kapitel 1 genannten Gründen zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und zwecks Vorhaltung der Flächen v.a. für produzierendes Gewerbe. Ausgeschlossen werden zudem aufgrund des Konfliktpotenzials **Schrottlagerplätze** und **Vergnügungsstätten**. Vermieden werden soll eine Etablierung von peripheren Vergnügungsstätten in Konkurrenz zur Innenstadt, die auch

aufgrund der bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen, Image) in der Ortseinfahrt und im weiteren Umfeld mit Wohnnachbarschaft unerwünscht sind und die ebenso die verfügbaren und benötigten Gewerbeflächen blockieren könnten.

Der genehmigte **großflächige Lebensmittel-SB-Markt** auf Flurstück 388 (K + K-Markt, Langer Kamp 2), hat gemäß Nutzflächenberechnung vom 9.12.1988 eine Verkaufsfläche einschl. Windfang von 1.563 m<sup>2</sup>. Dieser soll durch die „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO überplant werden, um über den reinen Bestandsschutz hinaus einen gewissen Spielraum zu eröffnen. Ausschlaggebend ist, dass dieser Markt mit seinem Sortiment eine erhebliche, erwünschte Nahversorgungsfunktion für den Norden Rhedas besitzt. Verwiesen wird auch hier auf den Einzelhandelserlass NRW, der die Sachlage aufgreift (s.d., Pkt.4.3.1).

Zentren- oder nahversorgungsrelevante Rand-/Nebensortimente gemäß Einzelhandelserlass NRW (Anlage 1, Teile A und B, siehe Auszug) werden jedoch nach einschlägigen Kriterien (10 %-Grenze der Verkaufsfläche als Maßstab für einen „nicht erheblichen Umfang“) begrenzt, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden und um angesichts der kaum absehbaren Marktentwicklung unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen (s.o.). Aus diesem Grund werden auch Erweiterungen über das Flurstück 388 hinaus sowie eine Nutzungsänderung als Änderung des vorhandenen Kernsortiments in ein anderes zentren- oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gemäß Einzelhandelserlass NRW (Anlage 1, s.o.) ausgeschlossen. Sonstige im Rahmen des GEN-Gebietes gemäß § 8 BauNVO zulässige Nutzungen sollen jedoch nicht eingeschränkt werden.

#### Anlage 1

##### **Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)**

Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung,  
Kultur und Sport - II A 3 - 16.21 -,  
d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand,  
Technologie und Verkehr – 232 - 58 - 28 -,  
d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und  
Landwirtschaft - VI A 2 - 94.31.20 -  
u. d. Ministeriums für Bauen u. Wohnen – II A 1 -901.11 -  
vom 7.5.1996

**Teil A: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**  
Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby-/ Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

##### **Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen**

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

##### **Teil B: I. d. R. zentrenrelevante Sortimente**

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

-MBL. NW. 1996 S. 922.

Die entsprechende Bedeutung der Sortimentsliste hat sich in Rheda-Wiedenbrück auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse eindeutig bestätigt (siehe z.B. Gutachten Junker + Kruse 1999). Die Stadt greift somit begründet auf den Einzelhandelserlass NRW als z.B. im Rahmen des § 11(3) BauNVO zu beachtende Grundlage bzw. als sachverständige Konkreti-

sierung zurück und bestätigt die dort genannten Sortimente nochmals ausdrücklich als im Stadtteil Rheda relevante Sortimente. Die Liste wird entsprechend als Anlage auch auf der Plankarte beigefügt. Grundlage hierfür sind neben den wiederholt genannten gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker und Kruse auch die Planverfahren für Sondergebiete in Rheda für ein SB-Warenhaus an der Bahnhofstraße und für einen Baumarkt im Bereich Herzebrocker Straße mit entsprechenden umfangreichen Diskussionen über Sortimente, -beschränkungen etc.

Die Aussagen zu zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten gelten in analoger Anwendung auch für die o.g. zulässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Verkauf. Der Einzelhandelsverband OWL e.V. hat der Regelung im Planverfahren ausdrücklich zugestimmt.

- **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen**

**Nutzungsmaße** und **Bauflächen** (Baugrenzen) werden teilweise nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten überarbeitet und bestandsorientiert angepasst. Um eine sinnvolle Gewerbenutzung zu ermöglichen und aufgrund der geänderten Anrechnungsvorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO wird die GRZ für die noch nicht bebaute Teilfläche westlich der Schröderstraße von 0,4 auf 0,6 erhöht. Hier wird zudem die Baugrenze deutlich nach Süden verschoben, um auch eine Abschirmung eines Gewerbebetriebes - z.B. Hallenzugänge, Verkehr, Stellplätze - durch Baukörper selber zu ermöglichen. Im Osten an der Straße Kruhenkamp ist z.Zt. kein Handlungsbedarf erkennbar. Die **Höhe baulicher Anlagen** wird erstmals begrenzt, um in der Ortseinfahrt, am Ortsrand und gegenüber dem Umfeld (Wohnbebauung) eine verlässliche Größenordnung einzuführen.

Durchgreifende negative Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft werden durch die Änderung nicht gesehen.

## **b) Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Die Überplanung und Umstellung auf die BauNVO 1990 hat nur relativ geringe Auswirkungen auf das WA. Der **Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO** hat sich nur wenig geändert, die gestrichene Regelung über *Ställe für Kleintierhaltung* ist angesichts des Bestandes nicht relevant. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch nunmehr ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten.

**Nutzungsmaße** und **Bauflächen** (Baugrenzen) werden beibehalten bzw. geringfügig bestandsorientiert angepasst. Aufgrund des überwiegenden Bestandes und der weiterhin zulässigen maximalen GRZ von 0,4 haben auch die geänderten Anrechnungsvorschriften insbesondere des § 19 Abs. 4 BauNVO keine erkennbar negativen Auswirkungen.

## **2.2 Belange des Verkehrs**

Die **Erschließung** ist durch das vorhandene Straßennetz mit teilweise mehr als ausreichenden Querschnitten gesichert, Handlungsbedarf wird hier derzeit nicht gesehen. Für rückwärtige Nutzungen ist ein Stichweg nach Osten vorgehalten, der ggf. eine später doch erfolgende Weiterentwicklung erschließen kann (siehe auch Kapitel 3).

Die Straße **Am Woestekamp** wird einschließlich Ruthenbach erstmals planungsrechtlich gesichert, um zunächst im Interesse der Anlieger im Aufhebungsbereich Konflikte mit der

Wohnnachbarschaft vorzubeugen. Diese Zufahrt resultiert aus der Aufhebung der dortigen Gewerbeflächen und ist keinesfalls für größere Gewerbenutzungen gedacht, kann aber ggf. bei einer späteren rückwärtigen Bebauung für Wohnnutzungen genutzt werden.

Die im Altplan schon vorhandenen ausdrücklichen **Zufahrtsverbote zur L 568** werden nunmehr auch zeichnerisch eindeutig aufgenommen.

### **2.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**

Die **Nutzungsgliederung der Gewerbegebiete** dient wie bereits erläutert der Konfliktreduzierung im Übergang zu den Wohngebieten. Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Ursprungsplans aus 1974 werden aufgegriffen. Auf Kapitel 1 und 2.1 wird verwiesen.

Im unmittelbaren Nahbereich zur **Bahntrasse** treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt bisher allgemein wohn- oder mischgebietsverträglich gewesen sind. Auf diese Vorbelastung werden die späteren Bauherren vorbeugend in der Plankarte im Sinne des § 9(5) BauGB zeichnerisch und durch einen ausführlichen textlichen Hinweis hingewiesen.

### **2.4 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz**

Die **Energie- und Wasserversorgung** wird über vorhandenen Versorgungsnetze gesichert. Weitergehende Anforderungen sind im Bebauungsplan-Verfahren bisher nicht erkennbar.

Aufgrund der überwiegenden Bestandsüberplanung im Teilbereich I bzw. der Aufhebung der übrigen, noch nicht erschlossenen Flächen II wird auch kein weitergehender Handlungsbedarf (bzw. -spielraum) hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser gemäß **§ 51a Landeswassergesetz** gesehen.

### **2.5 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **a) Bewertung des Bestandes und grünordnerische Ziele**

Die **grünordnerischen Vorgaben** des Bebauungsplans Nr. 234 sind nur unzureichend umgesetzt worden. Die vorgeschriebenen Pflanzstreifen v.a. entlang der L 568, aber auch an den Planstraßen und rückwärtig gegenüber der Wohnnutzung fehlen oder sind deutlich reduziert bzw. nur als Rasenfläche mit allenfalls einzelnen Gehölzen angelegt worden. Hierzu können aber auch die bisher unbestimmten Formulierungen beigetragen haben. Entlang der L 568 fallen v.a. die Erweiterungen der Ausstellungsflächen der Autohäuser in diese Streifen negativ auf. Positiv wird aus städtebaulicher Sicht allerdings gewertet, dass Einzäunungen weitgehend fehlen.

**Grünordnerische Zielsetzung** dieser Überplanung ist daher die realistische Ergänzung von Pflanzmaßnahmen wie gliedernden, abschirmenden Heckenzügen gegenüber der Wohnbebauung und Baumzeilen an den breiten Gewerbestraßen. In Ergänzung zu den umfangreichen Lindenzeilen als eigenständiger „Quartierqualität“ entlang der L 568 ist eine zwingend einheitliche Artenwahl mit Linden an den Straßen gerechtfertigt.

#### **b) Naturschutz und Landschaftspflege - Eingriffsregelung**

Nach §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung - Eingriffsvermeidung/-minimierung und Ausgleich - in die

Abwägung über den Bauleitplan einzustellen und abschließend zu behandeln. Bei Planänderungen ist nach § 1a(3) Satz 4 BauGB zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe *planungsrechtlich* ermöglicht und ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen nach den gesetzlichen Regelungen nach wertender Betrachtung erfolgen sollen.

Im Änderungsbereich I werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 234 i.w. aufgegriffen. In einem GE-Teilbereich werden zwar zulässige Grund- und Baufläche erweitert, aufgrund der Umstellung der BauNVO mit der Anrechnungsklausel nach § 19(4) BauNVO ist letztlich hiermit aber kein zusätzlicher erstmaliger Eingriff verbunden (siehe Kapitel 2.1). Die Pflanzflächen aus 1974 sind zwar unzureichend umgesetzt worden, die Vorschriften waren jedoch auch sehr ungenau („Art und Umfang im Baugenehmigungsverfahren....“ oder „aufgelockerte Bepflanzung“). Insofern soll auch keine flächenhafte Bilanzierung vorgenommen werden. Hierfür werden realistische, umsetzbare Pflanzvorschriften und ergänzende baugestalterische Vorgaben (Stellplatzbegrünung, Einfriedungen) aufgenommen.

Im Ergebnis werden somit nach überschlüssiger Betrachtung kein maßgeblicher zusätzlicher Eingriff und **kein Ausgleichsbedarf** im Sinne der Eingriffsregelung durch die Änderungsplanung gesehen. Im Änderungsbereich II erfolgt dagegen eine vollständige Rücknahme der Bauflächen (siehe Kapitel 3).

## 2.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die bisherigen gestalterischen Festsetzungen umfassen zulässige **Dachneigungen** zwischen 0 und 30 Grad und schließen **Drempel** und **Dachaufbauten** insgesamt aus. Diese Regelungen werden im Grundsatz angesichts des überwiegenden Bestandes übernommen, allerdings wird der Drempelausschluss sachgerecht auf die Wohngebiete begrenzt, da im Gewerbegebiet andere Anforderungen bestehen und die zulässige Gesamthöhe (ersatzweise) erstmals begrenzt wird.

Gemäß § 86 BauO NRW werden jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen weitere **örtliche Bauvorschriften** zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfeldes zwecks Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist die gestalterisch gesteuerte Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, was aufgrund der Lage (Ortseinfahrt, Ortsrand, Wohngebiet im Umfeld) gerechtfertigt ist. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Dachgestaltung:** Dachlandschaften besitzen in Straßenzügen und in der Außenwirkung maßgebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung Vorgaben zur **Dachfarbe** aufgenommen, ermöglicht wird das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz, für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ - z.B. blau oder grün - sind aber nicht zulässig.
- **Fassadengliederung:** Für mögliche Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und städte-

baulichen Charakter berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird ausgeschlossen.

- Die Gestaltung ebenerdiger **Stellplatzanlagen** ist städtebaulich wichtig: Vorgaben zur Gestaltung tragen entscheidend zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei. Sie sind aber auch bedeutsam im Hinblick auf Versickerung und siedlungsökologische Mindeststandards (Kleinklima, Lufthygiene, Beschattung der Pkw).
- **Einfriedungen** können im Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunstrukturen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch eine schmale Vorpflanzung mit Gehölzen gemildert werden kann. Ähnliches gilt für **Abfallanlagen**, die zudem Rücksicht auf die Nachbarschaft nehmen sollen.

### 3. Teilaufhebung Bereich II) im Westen beidseits des Weges „Am Woestekamp“

#### a) Aufhebung und künftige Rechtslage

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das vorliegende Planverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB im Teilbereich II aufgehoben. Der Geltungsbereich dieser Aufhebung beidseits des Weges „Am Woestekamp“ umfasst etwa 4,9 ha, die Abgrenzung zu dem ansonsten zu ändernden Plangebiet ist aus der Plankarte ersichtlich. Im Zuge der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplans GEP und der Entwicklung der „Marburg“ werden derzeit Gespräche mit der Bezirksregierung insbesondere über den Umgang mit Gewerbeflächen geführt, eventuell wird die FNP-Darstellung im Zuge der anschließenden Überarbeitung des FNP mit Darstellung anderer gewerblicher Bauflächen angepasst.

Die **Rechtslage im Aufhebungsbereich** ist nach Inkrafttreten der Aufhebung künftig wieder nach § 35 BauGB zu bewerten („Bauen im Außenbereich“), dieses entspricht i.W. der Rechtslage vor Aufstellung des Bebauungsplans. Insbesondere die vorhandene Wohnbebauung ist künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen und insofern nicht mehr als letztlich unvereinbar mit der Überplanung durch das alte (für Flurstücke 461, 102/2 uneingeschränkte) Gewerbegebiet zu werten. Der Kart-Sport-Handel ist bezüglich der (auch heute fehlenden) gewerblichen Erschließung ebenfalls i.w. im Rahmen des Bestandsschutzes zu beurteilen, insofern verschlechtert sich dort die Rechtslage kaum.

#### b) Ausgangslage, betroffene Belange und Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 234 ist im November 1974 in Kraft getreten. Auf die unzureichende Umsetzung aufgrund der fehlenden Erschließung und des nicht ausreichenden Interesses der Eigentümer sowie auf die Konsequenzen für die regionalplanerische Bilanzierung der Gewerbeflächen wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen. Auch einzelne mündliche Grundstücksverhandlungen aus jüngerer Zeit scheiterten, weil aus Gründen der Betriebserhaltung von landwirtschaftlichen Höfen wichtige einzelne Grundstücke wiederum nicht für eine Erschließung und bauliche Entwicklung zur Verfügung standen.

Von sehr großer Bedeutung ist zudem, dass sich aus heutiger Sicht eine **veränderte städtebaulichen Bewertung** des Altplanes Nr. 234 ergibt: eine größere gewerbliche Nutzung dieser Flächen ist aufgrund der verfestigten Wohngebiete im Umfeld, aber auch der Wohnhäuser im zentralen Plangebiet kaum sinnvoll möglich, hierfür strebt die Stadt andere

Flächen mit größerem Abstand zur Wohnbebauung an. Die immissionsschutzrechtliche Gliederung des Altplanes wird insofern auch heute als wenig rechtssicher eingestuft (vgl. Kapitel 1). Eine stärkere Nutzungsmischung wäre künftig durchaus denkbar (s.u.).

Somit ist festzustellen, dass die Flächen seit 30 Jahren nicht erschlossen werden konnten und dass gewerbliche Baugenehmigungen auf Basis des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 234 heute und in absehbarer Zeit im Aufhebungsbereich aufgrund fehlender Erschließung nicht erteilt werden können - und dass die städtebaulichen Entwicklungsziele für das weitere Plangebiet neu gefasst werden sollen.

Im Ergebnis sieht die Stadt nach heutigem Stand somit auch keine **Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB**. Entsprechend der Kommentierung muss eine Nutzung nach § 30 oder § 34 Abs. 1, 2 oder 4 BauGB zulässig gewesen sein; d.h. es müssen alle dort genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen einschließlich Erschließung im Zeitpunkt der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung erfüllt gewesen sein. Wie bereits festgestellt, mangelt es den hier von der Aufhebung betroffenen Flächen an der gesicherten Erschließung, so dass letztendlich für diesen Bereich nicht von der Aufhebung einer zulässigen Nutzung i.S.d. § 42 BauGB auszugehen ist.

Die **privaten Belange** haben sehr hohes Gewicht in der Abwägung, da über den alten Bebauungsplan vorbereitete gewerbliche Baurechte entzogen werden. Diese sind allerdings als optionale Baurechte einzustufen, da wie erläutert eine ausreichende Erschließung weder gegeben noch absehbar ist.

Sachstand und Planverfahren wurden mit betroffenen Eigentümern auf Einladung der Verwaltung in einem zusätzlichen Gespräch erörtert, um ausdrücklich eine intensive beiderseitige Information zu sichern (siehe Abwägungsunterlagen vom Januar 2003). Angeführt wurde von Anliegern u.a. auch, dass Aufwendungen für Erschließung etc. getätigt worden seien. Nach heutigem Kenntnisstand sind dieses jedoch i.w. Maßnahmen, die ohnehin für die vorhandenen Nutzungen erforderlich waren. Beachtlich ist auch, dass im Aufhebungsbereich mehrere Wohnhäuser bestehen, die dem bisherigen Planungsrecht widersprechen und kaum als Betriebswohnungen umgenutzt werden dürften - oder erhebliche Kosten für adäquate Neubauten auslösen würden.

Eingestellt in die Abwägung werden ebenso die Belange der gewerblichen Nachbarschaft insbesondere auf Flurstück 358, für die im Westen eine andere Rechtslage durch § 35 BauGB entsteht. Diese lässt im Ergebnis jedoch aufgrund der heute vorhandenen Nutzungskonkurrenzen im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme jeweils keine durchgreifende nachteilige Änderung der faktischen Rechtslage entstehen (siehe Kapitel 2.1.a) und wird somit insgesamt für vertretbar gehalten.

Unter besonderer Beachtung der privaten Belange hat sich die Stadt aufgrund der o.g. städtebaulichen Rahmenbedingungen und der absehbaren Verschiebung der städtischen Entwicklungsziele gegen eine gesamtgewerbliche Nutzung der Flächen und für die Einleitung des Aufhebungsverfahrens entschieden.

Grundsätzlich sind die Flächen für eine bauliche Nutzung geeignet. Da jedoch im aktuellen Verfahren v.a. die zeitnahe Begrenzung des Einzelhandels und die Anpassung an die aktuelle BauNVO erforderlich ist (Veränderungssperre), kommt weder die analoge Überplanung als Gewerbegebiet in Frage (wäre gleichbedeutend mit einer Bestätigung der GEFestsetzung = Vertrauensschutz bei erneuter Überplanung), noch sind derzeit konkrete alternative Aussagen über Neuplanungen und Folgenutzungen möglich.

Langfristig ist in Abhängigkeit von den **weiteren Zielen der Stadtentwicklung** eine gemischte Bebauung aufgrund der Lage zwischen heutiger Bebauung, Bahnlinie und Straße sowie aufgrund der heutigen Nutzungen denkbar. In Frage kommen abgestufte Wohn- und Mischnutzungen, ggf. auch stadtteilbezogene, kleinere Betriebe mit begrenztem Störpotenzial und Rücksicht auf umgebende Wohnnutzungen. Allerdings müssen sich die Grundeigentümer darauf einstellen, dass eine spätere Neuplanung nach den dann geltenden Rechtsgrundlagen zu erfolgen hat, die z.B. immissions- oder naturschutzrechtlich höhere Planungsanforderungen (aber auch zugunsten der vorhandenen Wohnnutzungen) und Kosten als früher auslösen. Über die Fragestellung der Eingriffsregelung - die dann z.B. neu abzuarbeiten wäre - kann die Stadt aber ggf. die Abstimmung mit der Fachbehörde suchen und im Zuge der Abwägung die bisherige Rechtslage ggf. wertend teilweise zugunsten der Eigentümer einstellen.

Da eine Erschließung auch für Neuplanungen aufgrund der freien Strecke der L 568 und der Bahntrasse nach heutigem Stand nur aus dem Siedlungsgebiet heraus möglich sein wird, soll ein Anschluss an die Schröderstraße im Interesse der Eigentümer vorgehalten werden; der Stichweg kann zudem ggf. für rückwärtige Nutzungen im Änderungsbereich erforderlich sein. Die Trasse Am Woestekamp wird einschließlich Ruthenbach planungsrechtlich gesichert, um zugunsten der Eigentümer Konflikten mit der Wohnnachbarschaft vorzubeugen und um eine Option für die Erschließung späterer Baumaßnahmen zu haben. Diese soll jedoch nicht für eventuelle Gewerbenutzungen, sondern wohnverträglich genutzt werden.

#### **4. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung, Kosten und Hinweise zur Abwägung**

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 234 im Teilbereich I richtet sich nach den aktuellen stadtplanerischen Rahmenbedingungen und soll insbesondere nach der alten Rechtsgrundlage noch mögliche zentrenschädliche Entwicklungen unterbinden. Verwiesen wird v.a. auf Kapitel 1.2 und 2.1 dieser Begründung mit Bezugnahme auf den Einzelhandelserlass NRW. Die zweifellos teilweise erheblich betroffenen privaten Belange werden nach intensiver Prüfung in dem geschilderten Rahmen den öffentlichen Anforderungen der Stadtentwicklung untergeordnet.

In Teilbereich II werden durch die Aufhebung der bisherigen Gewerbegebiete ebenfalls private Belange erheblich betroffen. Aufgrund der fehlenden Erschließungsmöglichkeit und der dem Nutzungsziel Gewerbe widersprechenden vorhandenen Wohnnutzungen sowohl innerhalb als auch angrenzend an die Fläche sowie angesichts der in der Konsequenz unter heutigen Rahmenbedingungen vorzunehmenden Neubewertung der städtebaulichen Ziele werden jedoch auch hier die privaten Interessen bezüglich der Beibehaltung als Gewerbegebiet gewichtet und begründet zurückgestellt. Als Option für eine spätere Neuentwicklung von Teilflächen, ggf. auch als Wohn- oder Mischgebiete, werden Straßenanschlüsse beibehalten bzw. vorgesehen.

**Kosten** entstehen der Stadt ggf. nach den üblichen Maßstäben durch Anlage und Erschließung der Planstraße, weitere Kosten für die Stadt sind heute nicht absehbar.

#### **Planverfahren und Abwägung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 09.10.2002 sowie durch weitere Gespräche mit Betroffenen. Da bei der o.g. Versammlung nur einer der von der Teilaufhebung betroffenen Grundeigentümer erschienen war, hat die Verwaltung die Eigentümer nochmals schriftlich zu einem weiteren

Gespräch am 29.10.2002 eingeladen. Die Protokolle sind als Anlage den Abwägungsunterlagen beigelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 17.07.2002 eingeleitet. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte vom 10.02.2003 bis zum 10.03.2003.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse sowie auf die ergangene Veränderungssperre wird ausdrücklich Bezug genommen. Die berührten Belange insbesondere der Eigentümer der von der Aufhebung und Änderung besonders betroffenen Flurstücke sind ausführlich in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1) und 3(2) BauGB gemeinsam diskutiert und anschließend im Ausschuss beraten worden (siehe Abwägungsunterlagen mit Protokollen, Schriftverkehr etc.).

Im Aufstellungsverfahren wurden die Planinhalte somit intensiv mit den Betroffenen diskutiert, aus Sicht der Stadt haben sich in Abwägung aller relevanten privaten und öffentlichen Belange Planungsziele und Vorgehensweise jedoch insgesamt bestätigt.

Nach Abschluss der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB trug die Fa. Thiel den Wunsch vor, als Nachnutzung ihres Grundstückes (Flurstück 358) ggf. auch einen Getränkemarkt zuzulassen. Dieses Sortiment war bisher als Teil bzw. Ergänzung des Gesamtsortimentes *Lebensmittel* aufgrund des weitgehenden Einzelhandelsausschlusses nicht vorgesehen. Die nachträgliche Ausnahme wurde jedoch in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange nach Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden im Sinne des ergänzenden vereinfachten Verfahrens nach § 3(3) Satz 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB für vertretbar gehalten, um eine angemessene Folgenutzung für das ursprünglich sehr kontrovers diskutierte Thiel-Grundstück zu ermöglichen. Negative Auswirkungen durch den „isolierten“ Einzelhandel mit Getränken werden nicht gesehen.

Rheda-Wiedenbrück, im April 2003