

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der Bebauungspläne

Nr. 402 „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe Hauptstraße/Feldhüserweg“

Nr. 403 „Hauptstraße/Mühlenstraße“

404 „Gewerbegebiet Ringstraße/Freigerichtsstraße“



- Was ist Bauleitplanung?
- Übergeordnete Planungen und Vorgaben
- Inhalte und Ziele der jeweiligen Bebauungspläne
 - BP Nr. 402 „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe Hauptstraße/Feldhüserweg inkl. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - BP Nr. 403 „Hauptstraße/Mühlenstraße“
 - BP Nr. 404 „Gewerbegebiet Ringstraße/Freigerichtsstraße“ inkl. 84. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Weiteres Verfahren
- Diskussion und Fragen

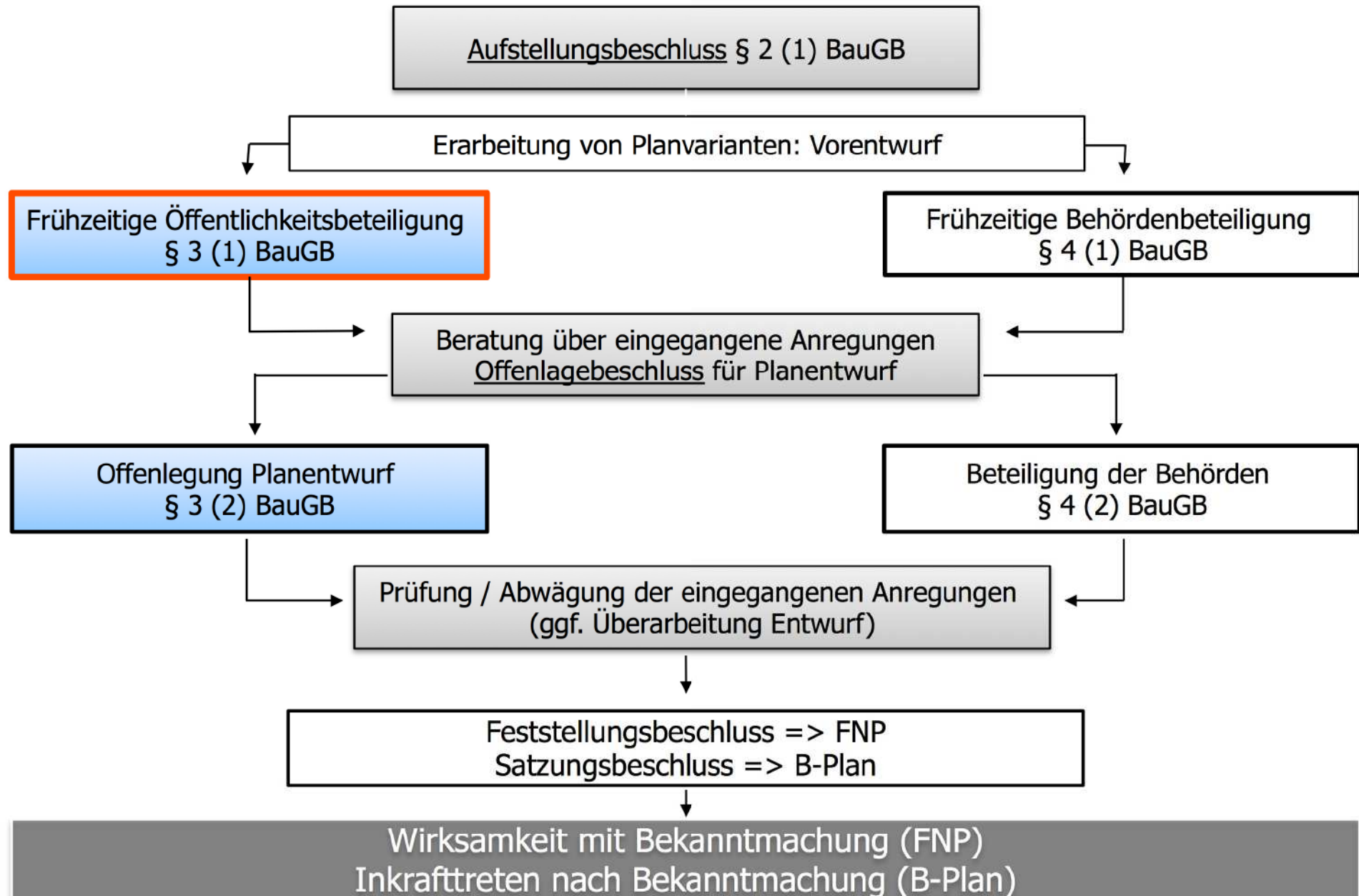
- **Was ist Bauleitplanung?**
- Übergeordnete Planungen und Vorgaben
- Inhalte und Ziele der jeweiligen Bebauungspläne
 - BP Nr. 402 „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe Hauptstraße/Feldhüserweg inkl. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - BP Nr. 403 „Hauptstraße/Mühlenstraße“
 - BP Nr. 404 „Gewerbegebiet Ringstraße/Freigerichtsstraße“ inkl. 84. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Weiteres Verfahren
- Diskussion und Fragen

Flächennutzungsplan

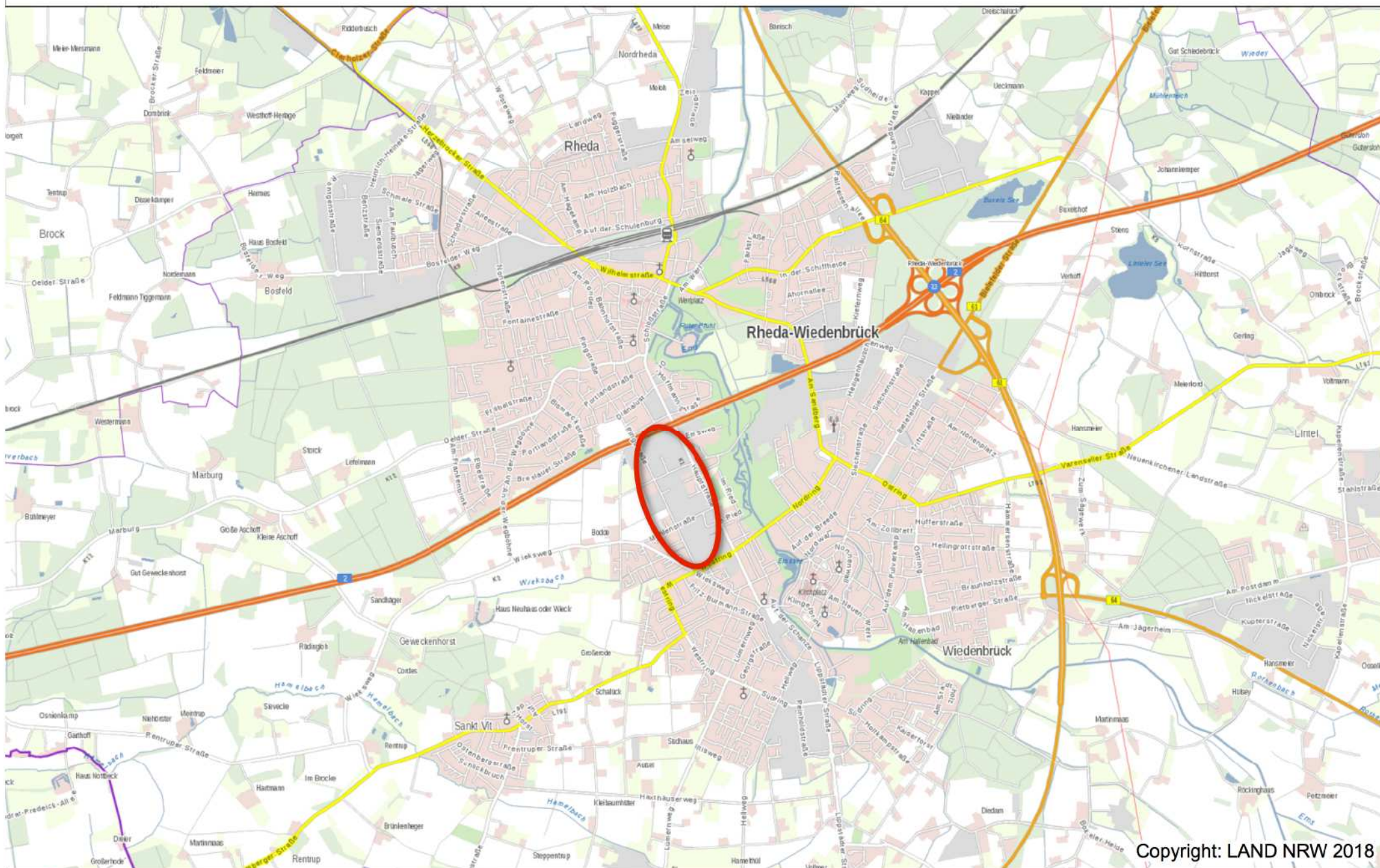
- vorbereitende Bauleitplanung
- Darstellung der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet
z.B. gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche etc.
- Keine Rechtswirkungen gegenüber Privaten

Bebauungsplan

- Verbindliche Bauleitplanung
- Konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes
(„Entwicklungsgebot“)
- Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,
überbaubare Grundstücksflächen, Lage und ggf. Zweckbestimmung
von Verkehrsflächen, Grünflächen...
- Wird als Satzung beschlossen und hat somit Rechtsnormcharakter



- Was ist Bauleitplanung?
- **Übergeordnete Planungen und Vorgaben**
- Inhalte und Ziele der jeweiligen Bebauungspläne
 - BP Nr. 402 „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe Hauptstraße/Feldhüserweg inkl. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - BP Nr. 403 „Hauptstraße/Mühlenstraße“
 - BP Nr. 404 „Gewerbegebiet Ringstraße/Freigerichtsstraße“ inkl. 84. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Weiteres Verfahren
- Diskussion und Fragen



Copyright: LAND NRW 2018

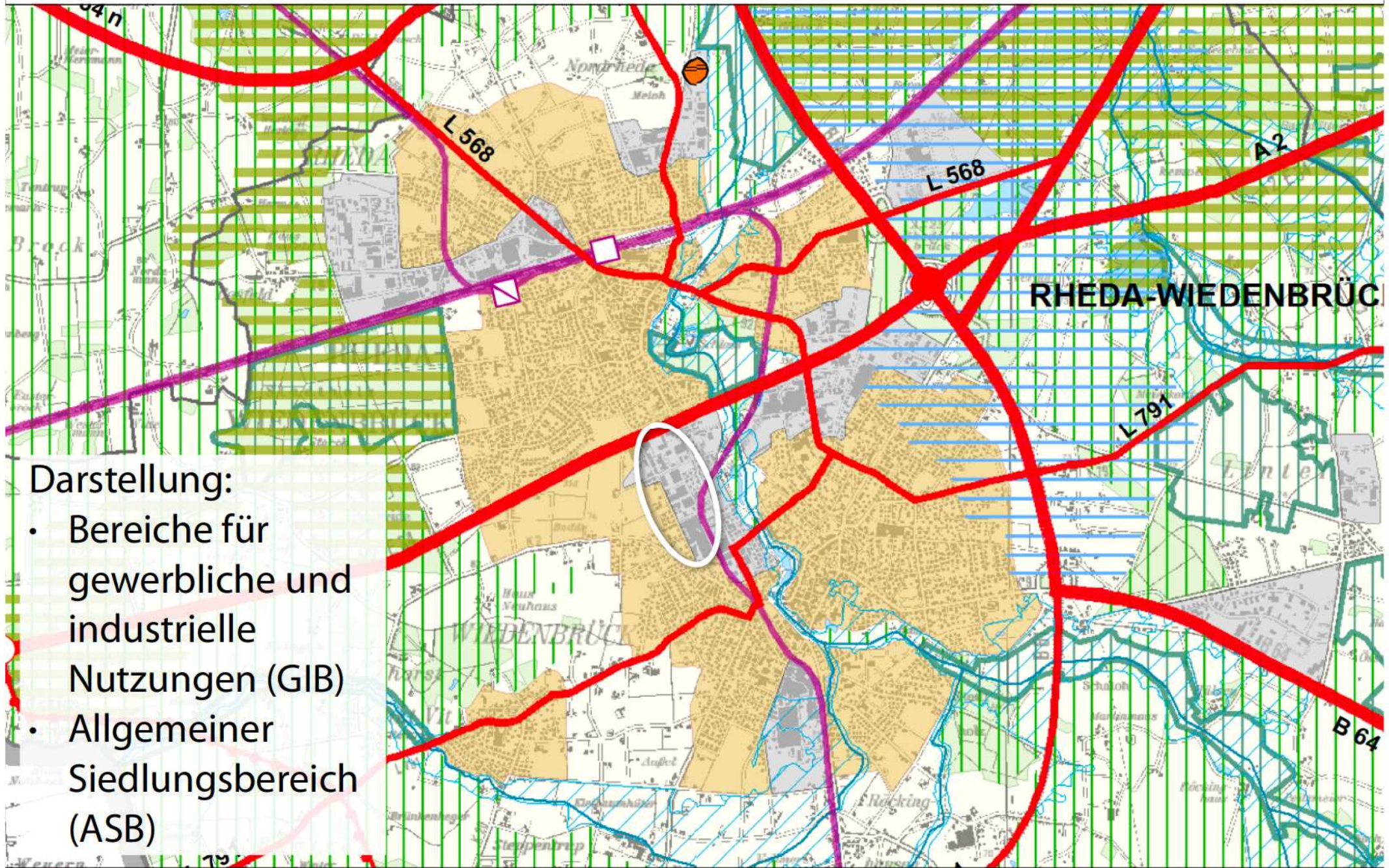


Rheda-
Wiedenbrück

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH

Ziele und Grundsätze für großflächigen Einzelhandel

- Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (6.5-1 LEP NRW)
- Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Nahversorgung, Bekleidung) nur in zentralen Versorgungsbereichen (6.5-2 LEP NRW)
- Beeinträchtigungsverbot von anderen zentralen Versorgungsbereichen (auch in benachbarten Kommunen) (6.5-3 LEP NRW)
- Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente beschränken (max. 10 % der Verkaufsfläche, max. 2.500 qm) (6.5-5 & 6 LEP NRW)



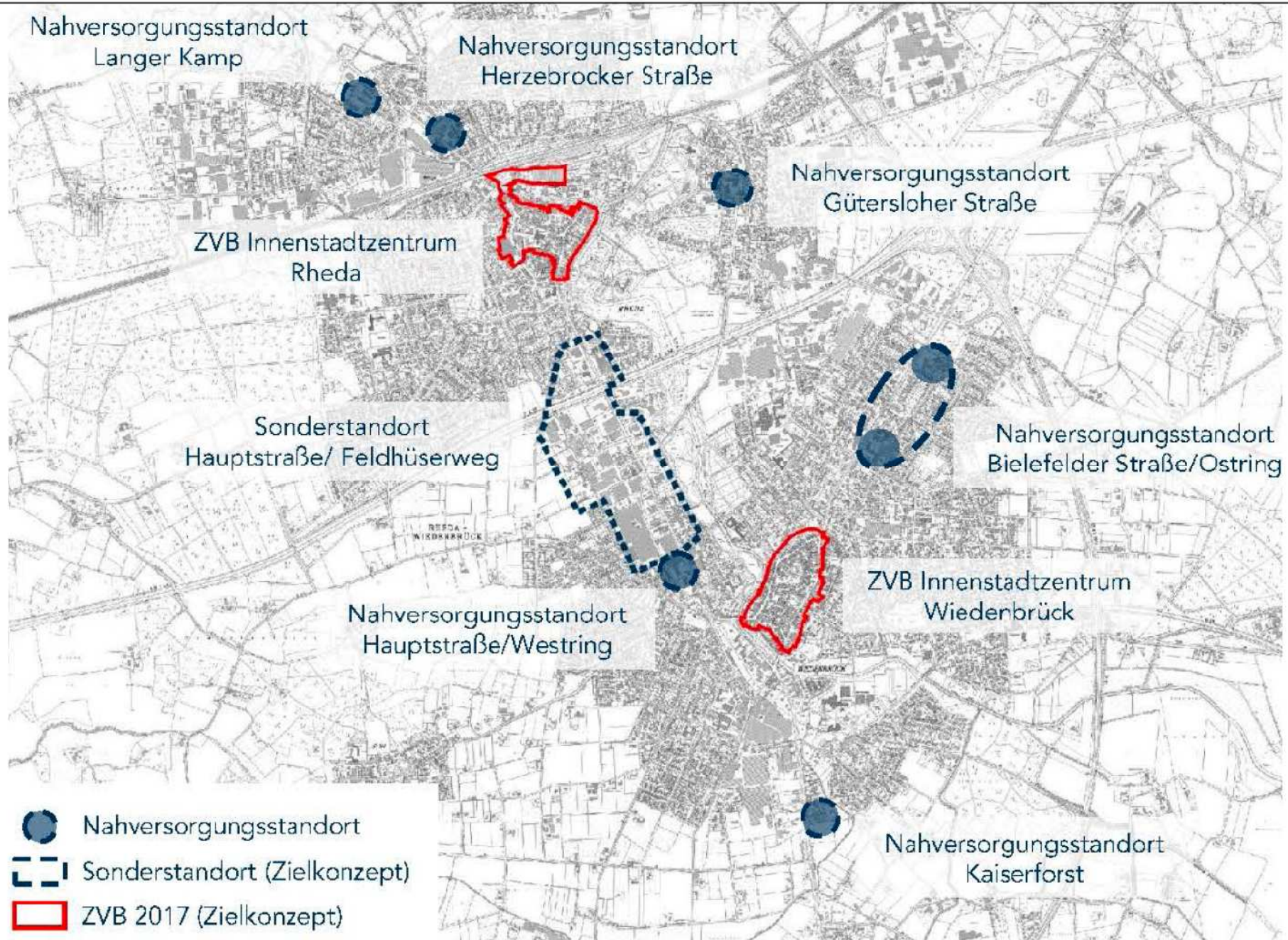
Darstellung:

- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
- Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Ziele und Grundsätze für großflächigen Einzelhandel

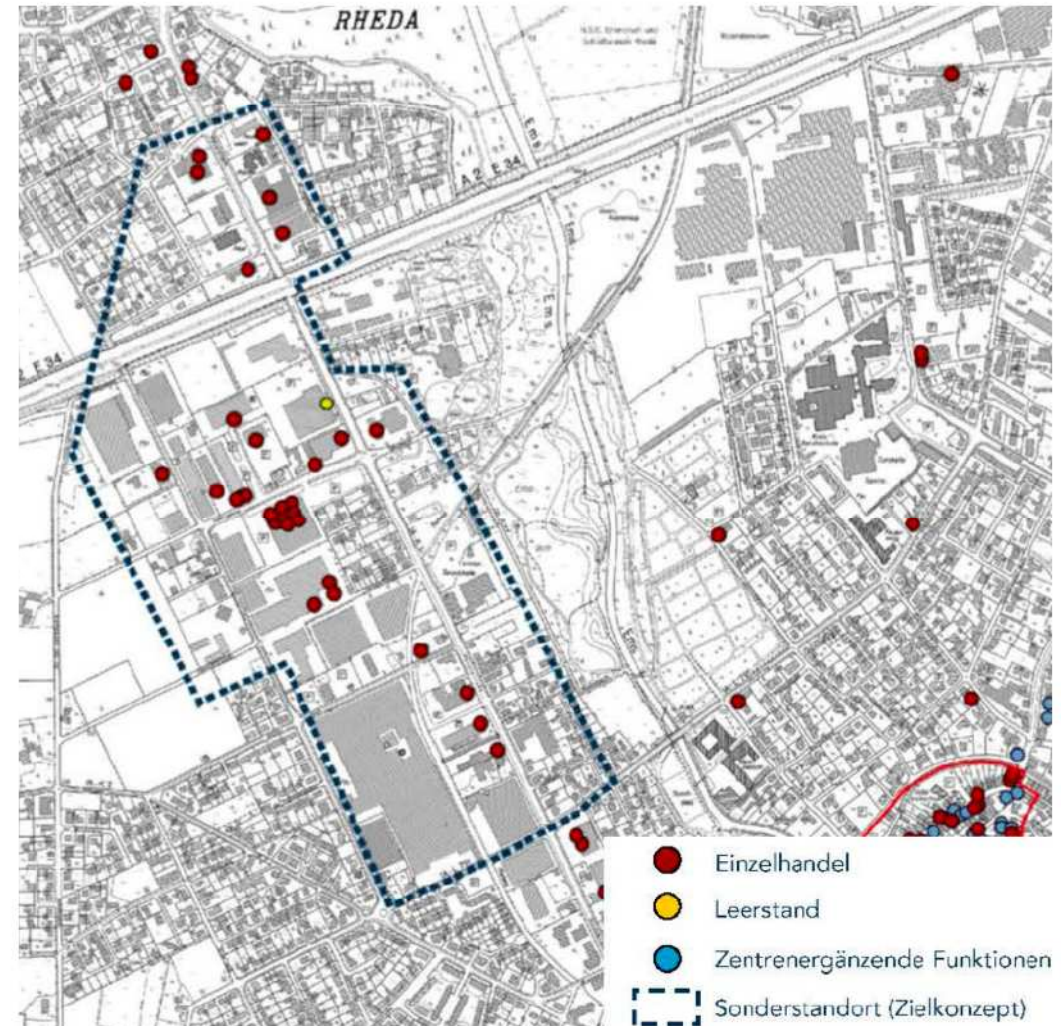
- Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (6.5-1 LEP NRW)
- Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Nahversorgung, Bekleidung) nur in zentralen Versorgungsbereichen (6.5-2 LEP NRW)
- Beeinträchtigungsverbot von anderen zentralen Versorgungsbereichen (auch in benachbarten Kommunen) (6.5-3 LEP NRW)
- Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente beschränken (max. 10 % der Verkaufsfläche, max. 2.500 qm) (6.5-5 & 6 LEP NRW)





Sonderstandort „Hauptstraße/ Feldhüserweg“

- ergänzender Standort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Bestandsschutz für die bestehenden Einzelhandelsangebote
- restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche)



Ziele und Grundsätze für großflächigen Einzelhandel

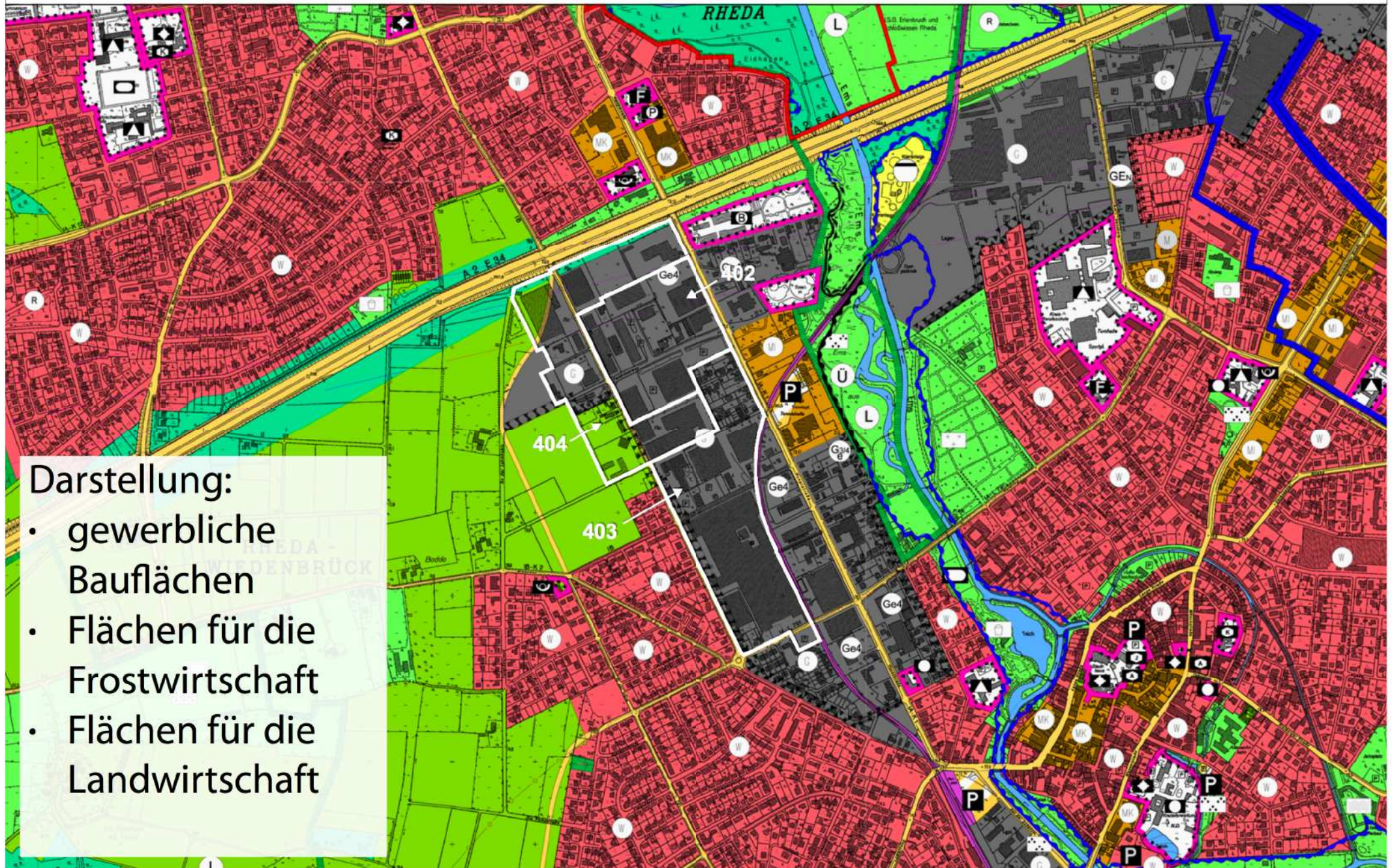
- Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (6.5-1 LEP NRW) 
- Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Nahversorgung, Bekleidung) nur in zentralen Versorgungsbereichen (6.5-2 LEP NRW) 
- Beeinträchtigungsverbot von anderen zentralen Versorgungsbereichen (auch in benachbarten Kommunen) (6.5-3 LEP NRW)
- Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente beschränken (max. 10 % der Verkaufsfläche, max. 2.500 qm) (6.5-5 & 6 LEP NRW)

Ziele und Grundsätze für großflächigen Einzelhandel

- Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (6.5-1 LEP NRW) 
- Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Nahversorgung, Bekleidung) nur in zentralen Versorgungsbereichen (6.5-2 LEP NRW) 
- Beeinträchtigungsverbot von anderen zentralen Versorgungsbereichen (auch in benachbarten Kommunen) (6.5-3 LEP NRW)
- Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente beschränken (max. 10 % der Verkaufsfläche, max. 2.500 qm) (6.5-5 & 6 LEP NRW)
- Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel (6.5-7 LEP NRW) 

Abweichend von den o.g. Festlegungen dürfen vorhandene Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die **Verkaufsflächen**, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, **zu begrenzen**.

Ausnahmsweise kommen auch **geringfügige Erweiterungen** in Betracht, wenn dadurch **keine wesentliche Beeinträchtigung** zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

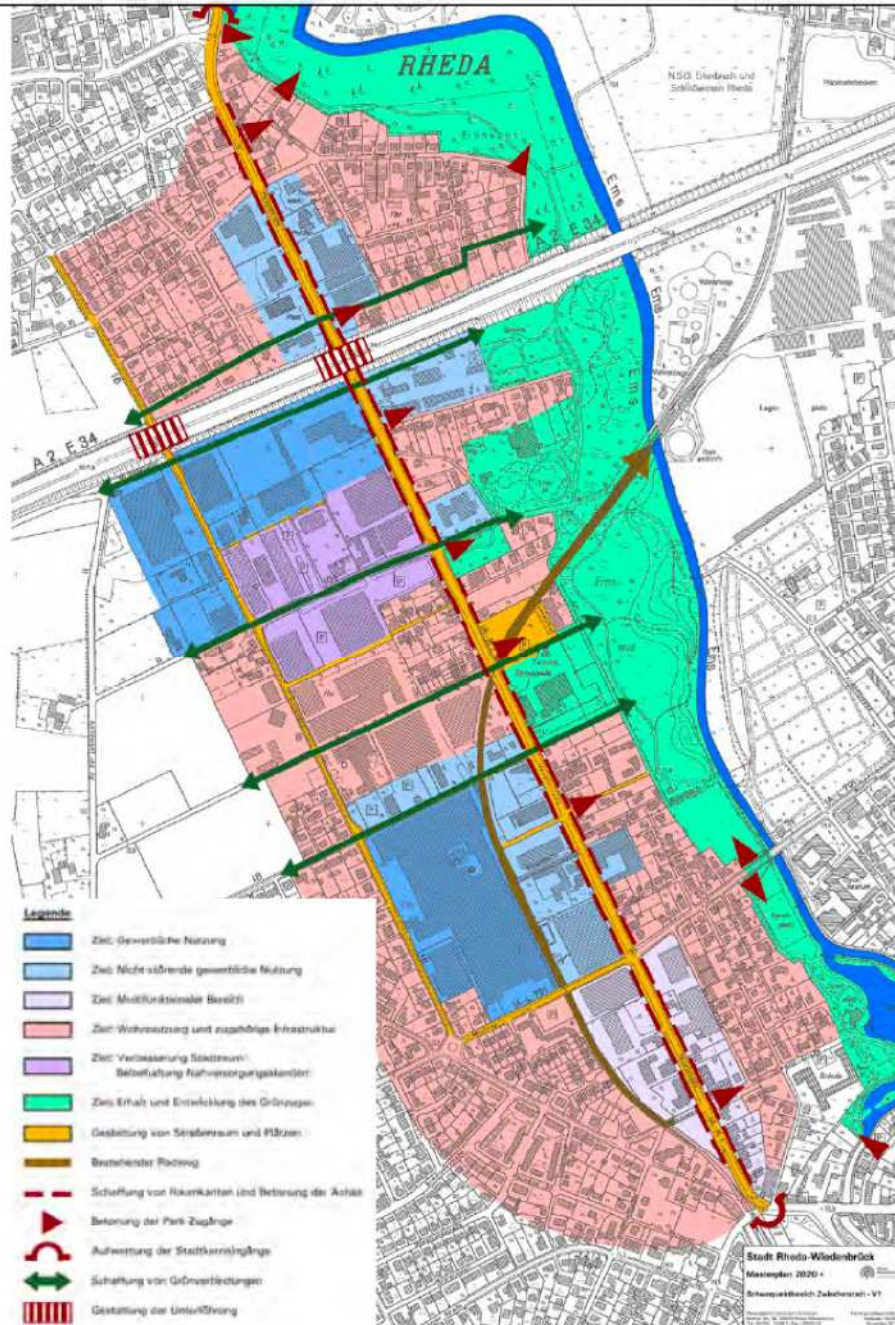


Darstellung:

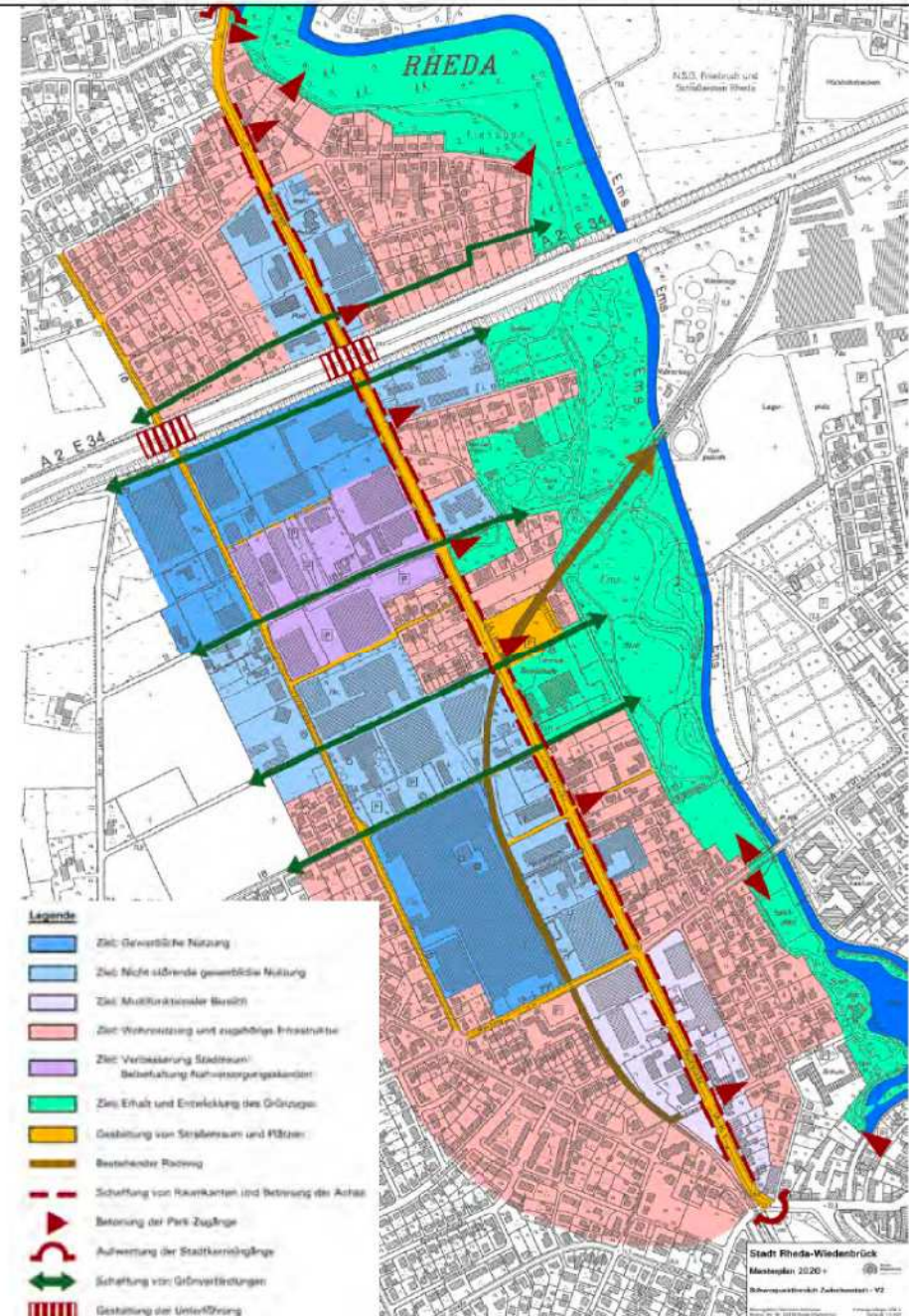
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen für die Frostwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft

Masterplan 2020

Die „Zwischenstadt“



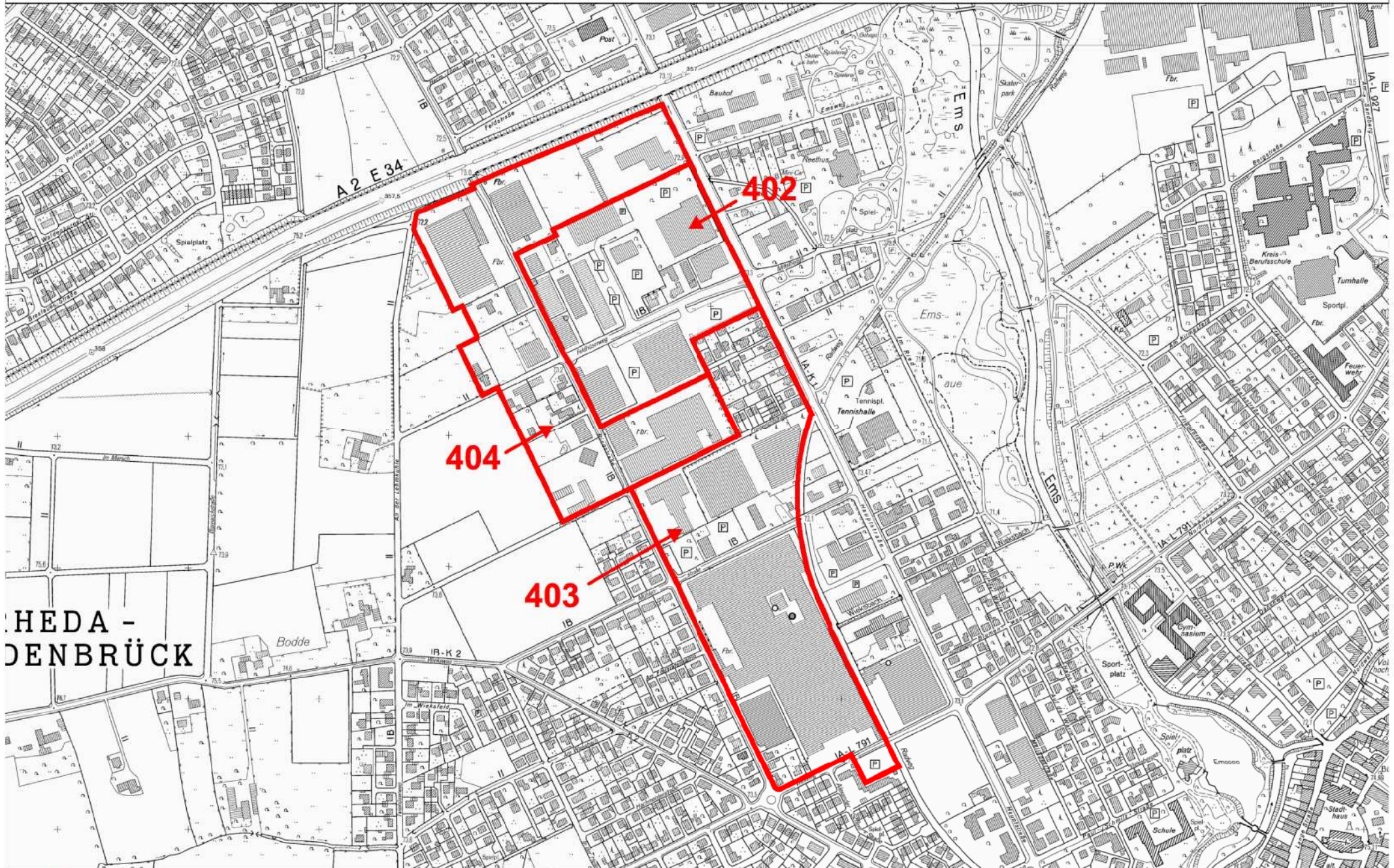
Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 402, 403 und 404 83. und 84. FNP-Änderung



- Was ist Bauleitplanung?
- Übergeordnete Planungen und Vorgaben
- **Inhalte und Ziele der jeweiligen Bebauungspläne**
 - BP Nr. 402 „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe Hauptstraße/Feldhüserweg inkl. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - BP Nr. 403 „Hauptstraße/Mühlenstraße“
 - BP Nr. 404 „Gewerbegebiet Ringstraße/Freigerichtsstraße“ inkl. 84. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Weiteres Verfahren
- Diskussion und Fragen

Übersichtsplan

Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 402, 403 und 404 83. und 84. FNP-Änderung





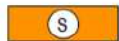
- Ausweisung von Sondergebieten für Einzelhandel und Gewerbe gem. § 11 BauNVO
- Bestandsschutz für die bestehenden Einzelhandelsangebote
- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten
- Ausschluss von selbstständigen Wohnnutzungen
- Langfristige Nutzungsperspektive: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie...
- sonstige Gewerbebetriebe

83. Änderung des FNP

Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 402, 403 und 404 83. und 84. FNP-Änderung



Geltungsbereich



Sonderbaufläche - Zweckbestimmung "Einzelhandel und Gewerbe"

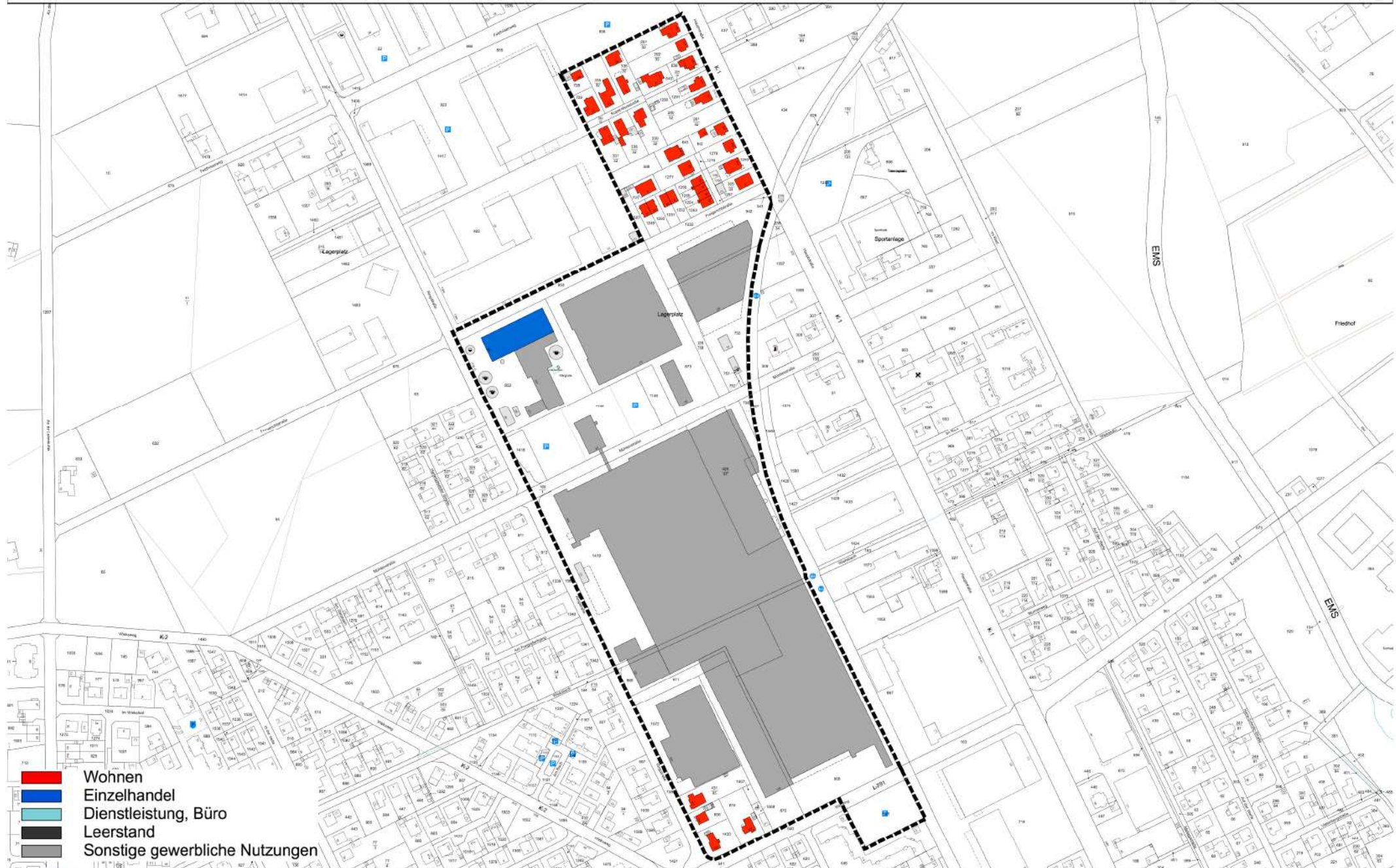


Gewerbegebiet gem. BauNVO § 1 Abs. 4
Städtebauliche Gründe

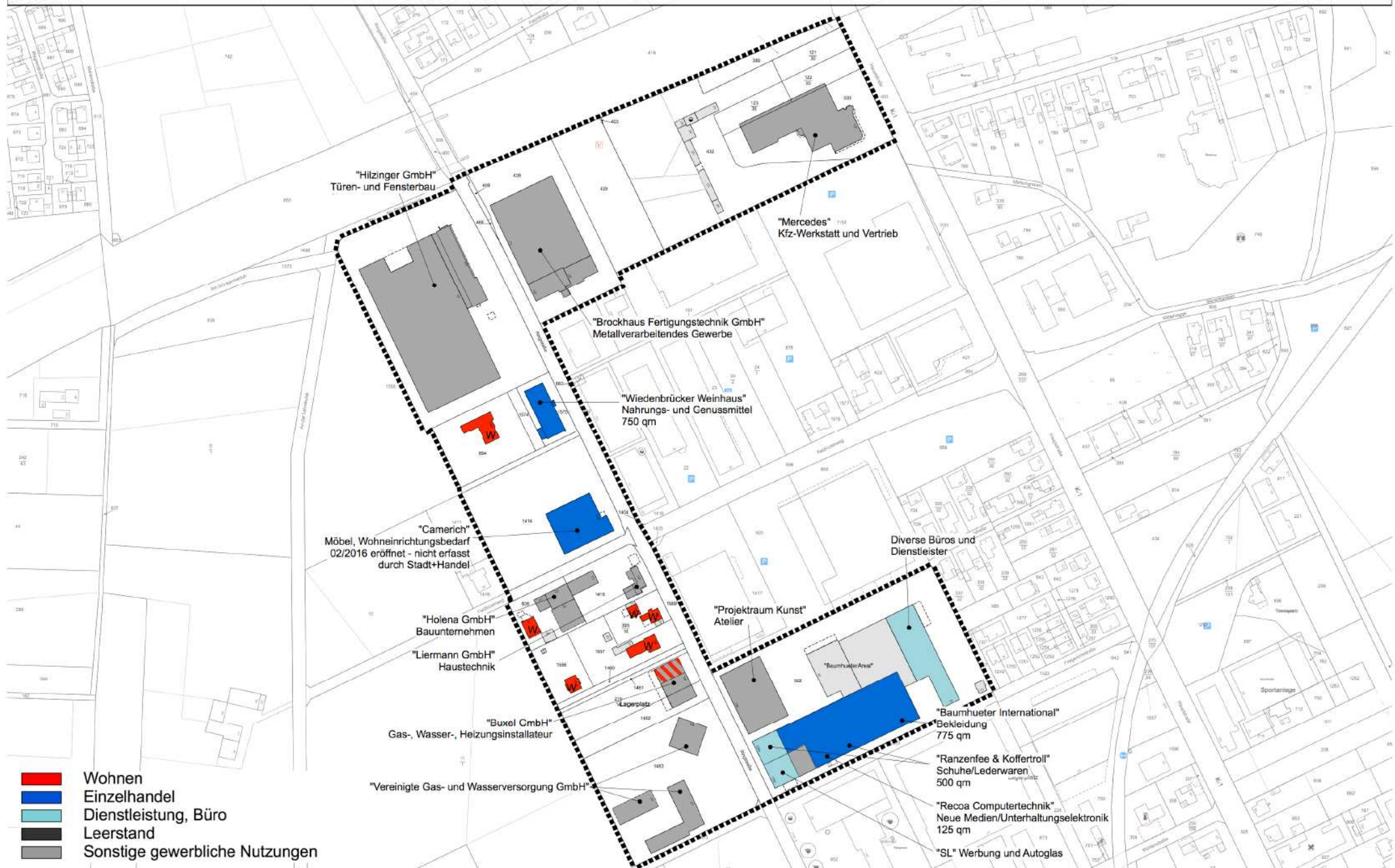


Rheda-
Wiedenbrück

WOLTERSPARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH



- Aufstellung eines „Textbebauungsplanes“ gem. § 9 (2a) BauGB
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten
- Ausnahme: Verkaufsstellen in Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“)
- Alle weiteren Vorhaben werden weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) beurteilt



- Ausweisung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Gliederung der zulässigen Anlagen und Betriebe nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW von 2007
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Bestandsschutz für die bestehenden Einzelhandelsangebote
- Langfristige Nutzungsperspektive: Kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie...
- sonstige Gewerbebetriebe

83. Änderung des FNP

Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 402, 403 und 404 83. und 84. FNP-Änderung



Geltungsbereich



Gewerbliche Baufläche

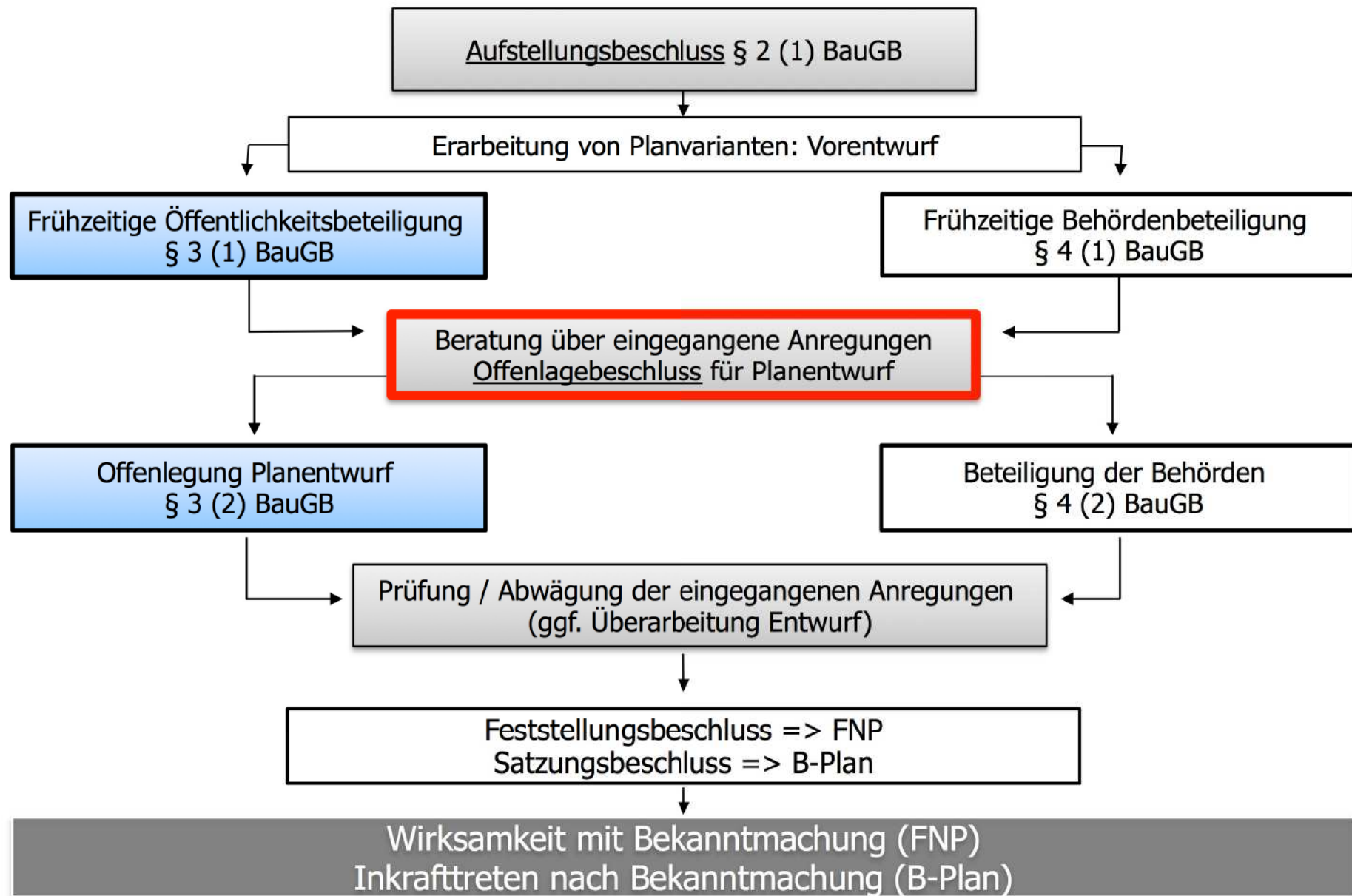


Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Forstwirtschaft

- Was ist Bauleitplanung?
- Übergeordnete Planungen und Vorgaben
- Inhalte und Ziele der jeweiligen Bebauungspläne
 - BP Nr. 402 „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe Hauptstraße/Feldhüserweg inkl. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - BP Nr. 403 „Hauptstraße/Mühlenstraße“
 - BP Nr. 404 „Gewerbegebiet Ringstraße/Freigerichtsstraße“ inkl. 84. Änderung des Flächennutzungsplanes
- **Weiteres Verfahren**
- Diskussion und Fragen



- Was ist Bauleitplanung?
- Übergeordnete Planungen und Vorgaben
- Inhalte und Ziele der jeweiligen Bebauungspläne
 - BP Nr. 402 „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe Hauptstraße/Feldhüserweg inkl. 83. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - BP Nr. 403 „Hauptstraße/Mühlenstraße“
 - BP Nr. 404 „Gewerbegebiet Ringstraße/Freigerichtsstraße“ inkl. 84. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Weiteres Verfahren
- **Diskussion und Fragen**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der Bebauungspläne

Nr. 402 „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe Hauptstraße/Feldhüserweg“

Nr. 403 „Hauptstraße/Mühlenstraße“

404 „Gewerbegebiet Ringstraße/Freigerichtsstraße“

