

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB
Bebauungsplan Nr. 406 „Stadthalle“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück**

1. Beschreibung der Planung und ihrer Umweltauswirkungen

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 „Stadthalle“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Verlagerung der geplanten Stadthalle zu schaffen.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet befindet sich zwischen den Stadtkernen von Rheda und Wiedenbrück. Es wird begrenzt durch:

- das Flurstück 389 und die Straße Mittelhegge im Norden,
- die bestehende Bebauung an der Straße „Im Ried“ im Osten,
- die Flächen des Tennisvereins im Süden,
- die „Hauptstraße“ (K 1) im Westen.

Das Plangebiet wird von Südwest nach Nordost durch einen Bahnradweg gekreuzt. Dieser führt entlang der ehemaligen Eisenbahntrasse von Rheda über Wiedenbrück nach Lippstadt und ist von Bäumen gesäumt. Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Wiese sowie ein freistehendes Einfamilienhaus, das über die Hauptstraße (K 1) erschlossen wird. Dieses Wohnhaus wird im Rahmen der Umsetzung der Planung abgerissen. Nördlich des Plangebietes an der privaten Straße „Mittelhegge“ und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße befinden sich vorrangig Wohngebäude sowie einzelne Dienstleistungsunternehmen. Weiter nördlich und westlich sind zudem Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ansässig.

Südlich des Bahnradweges befindet sich ein mit Bäumen durchgrünter öffentlicher Parkplatz. Östlich an das Plangebiet grenzend befinden sich drei Wohnhäuser, welche über die Straße „Im Ried“ von Süden her erschlossen werden und durch einen dicht begrünten Lärmschutzwall gegenüber dem Parkplatz abgeschirmt sind. Es besteht auch eine teilbefestigte Verbindung über den Bahnradweg zur „Mittelhegge“. Südlich des Plangebietes liegen die Flächen des Tennisvereins „TC Emspark Wiedenbrück“ sowie eine ehemalige Gastwirtschaft. Südöstlich des Plangebietes bilden ein geschütztes Biotop und weitere Wiesen den Übergang zum Flora Westfalica Park, der sich entlang der Emsaue erstreckt.

Somit kann festgehalten werden, dass sich das Plangebiet und die nähere Umgebung durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur auszeichnen.

Die Veranstaltungshalle Reethus wurde 1988 zusammen mit dem Flora Westfalica Park im Rahmen der Landesgartenschau errichtet. Das Reethus bildet seither einen wesentlichen Schwerpunkt im kulturellen Leben der Stadt Rheda-Wiedenbrück und auch über deren Grenzen hinaus.

Das fast 30 Jahre alte Gebäude wurde 2005 im Hinblick auf notwendige Sanierungsmaßnahmen für einen langfristigen und tragfähigen Betrieb als Stadthalle geprüft. Neben dem dort festgestellten Sanierungsbedarf ergeben sich aus der rückwärtigen Lage des Reethus noch weitere Probleme. Die Erschließung über die Straße Mittelhegge ist nicht repräsentativ für die

bestehende Nutzung und führt zur erschwerten Auffindbarkeit der Veranstaltungshalle. Des Weiteren ergibt sich vor allem bei Großveranstaltungen ein erhöhter Stellplatzbedarf, der aktuell über Provisorien im Umfeld z.B. bei benachbarten Einzelhändlern abgedeckt werden muss. Auch die Anlieferung über den nördlichen Emsweg ist nicht optimal, da dieser schmal ausgebaut und vorrangig wohnbaulich geprägt ist. Aufgrund des hohen bautechnischen Aufwandes einer Sanierung und der damit verbundenen standortabhängigen Kompromisse wurde stattdessen die Variante eines Neubaus im Rahmen der Städtebaulichen Machbarkeitsstudie Stadthalle¹ untersucht. Im Vorfeld der Machbarkeitsstudie wurde die Fläche an der Hauptstraße beidseitig des Bahnradweges im Rahmen der Aufstellung des Masterplans 2020+² als Potentialfläche für die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen herausgestellt. Darauf aufbauend wurde anhand der Machbarkeitsstudie überprüft, ob der Standort die städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Stadthalle und zugehörigen Stellplätzen erfüllt. Im Ergebnis ist die Ansiedlung der Stadthalle am Standort Hauptstraße/Bahnradweg machbar und gegenüber den ebenfalls geprüften Alternativstandorten vorzuziehen. Durch den Neubau soll eine attraktive Adresse zum stark frequentierten öffentlichen Raum der Hauptstraße geschaffen werden, um so auch die Attraktivität der Hauptstraße und der sog. „Zwischenstadt“ zu steigern. Zudem soll der Eingang markiert und die Ost-West-Verbindungen zwischen dem Flora Westfalica Park und der freien Landschaft betont werden. Durch die Verbesserung der Auffindbarkeit und Wahrnehmbarkeit soll die Strahlkraft der Stadthalle über die Stadt hinaus erreicht werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind deshalb:

- Planungsrechtliche Sicherung des neuen Standortes der Stadthalle als Fläche für den Gemeinbedarf
- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes
- Teilweise Klärung der verursachten Immissionskonflikte auf Ebene der Bauleitplanung durch aktive Schallschutzmaßnahmen bei gleichzeitiger Verlagerung der abschließenden Konfliktbewältigung ins Genehmigungsverfahren

Das städtebauliche Konzept³ für die Stadthalle sieht vor, den Baukörper im Eckbereich der Straßen Mittelhegge und Hauptstraße zu errichten. Die Erschließung orientiert sich in Richtung Süden zur öffentlichen Parkplatzanlage und zum Bahnradweg. Auch von der Hauptstraße ist der Eingang somit gut wahrnehmbar, was zur Adressbildung beiträgt. Zudem

¹ Tischmann Schrooten Kommunalberatung: Rheda-Wiedenbrück – Städtebauliche Machbarkeitsstudie Bürgerhalle. Rheda-Wiedenbrück, November 2014

² Tischmann Schrooten Kommunalberatung: Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück. Rheda-Wiedenbrück, November 2010

³ pbr Planungsbüro Rohling AG, Neubau Stadthalle Rheda-Wiedenbrück. Osnabrück, August 2017

soll die Straße Mittelhegge möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Anlieferung der Halle erfolgt von der Ostseite des Gebäudes, sodass die Anlieferzone über den Parkplatz angefahren wird. Die Anlieferzone ist aus Gründen des Lärmschutzes allseitig umschlossen. Weitere Schutzmaßnahmen werden in Form von Lärmschutzwänden entsprechend einer schalltechnischen Untersuchung errichtet.

Die neue Stadthalle bietet zukünftig Platz für ca. 800 Besucher. Auf dem öffentlichen Parkplatz werden die erforderlichen Stellplätze hergestellt und durch Baumpflanzungen begrünt. Im Bereich der ehemaligen Gaststätte und im Bereich des Willy-Brandt-Platzes können bei Bedarf zusätzliche Stellplätze errichtet werden.

Die geplante Stadthalle dient der Nutzung durch die Allgemeinheit und nimmt eine anerkannte öffentliche Aufgabe wahr. Entsprechend des erläuterten Planungsziels wird der Bereich in dem zukünftig die neue Stadthalle errichtet werden soll, als Fläche für den Gemeinbedarf i. S. d. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Stadthalle“ festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 87 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht der im Vorentwurf geplanten Höhe der Stadthalle von ca. 11,5 m mit geringen Spielräumen. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht etwa dem Versiegelungsgrad des geplanten Vorhabens und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Fläche. Um den Standort der Stadthalle in Bezug auf ihre städtebauliche Einbindung in den Kontext festzulegen, trifft der Bebauungsplan für diesen Bereich Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Plangebiet wird im Westen von der Hauptstraße (K 1) tangiert. Die Kreisstraße erfüllt eine zentrale Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen Rheda und Wiedenbrück sowie für den überörtlichen Verkehr. Die Ein- und Ausfahrt des bestehenden Parkplatzes soll im Rahmen der Planung als Haupterschließung der Stadthalle beibehalten werden. Der bestehende Parkplatz wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gesichert. Hier werden bis zu 170 Stellplätze errichtet.

Die Straße „Mittelhegge“ verläuft nördlich der Gemeinbedarfsfläche und schließt ebenfalls an die Hauptstraße an. Der westliche Teil dieser Erschließung dient neben Rettungsfahrzeugen ausschließlich der Erreichbarkeit des Nebeneingangs für den Caterer. Sie wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die östlich angrenzenden Verkehrsflächen der Mittelhegge verbleiben privat.

Südlich des Plangebietes an der Hauptstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Hier verkehren Regionalbuslinien und ein Anruf-Sammel-Taxi. Da die Busse zurzeit auf der Fahrbahn halten, soll die Haltestelle im Zuge des Ausbaus der Hauptstraße als Busbucht ausgebaut werden.

Die ehemalige Eisenbahntrasse wird als Bahnradweg genutzt. Die Bahnflächen werden, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und um die Trasse weiterhin freizuhalten, im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Des Weiteren wurden grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine entsprechende Pflanzliste wurde beigelegt.

Auf Grundlage der Entwurfsplanung wurde die zu erwartende immissionsschutztechnische Situation in Form einer schalltechnischen Untersuchung⁴ beschrieben. Unter Berücksichtigung der vorbelasteten Situation und heterogenen Nutzungsstruktur des Umfeldes, ist die vorliegende Planung dazu geeignet, die verträgliche Einbindung einer Stadthalle zu gewährleisten. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Stadthalle an diesem Ort mit geeigneten Maßnahmen zum Schutz der Nachbarbebauung realisiert und die Immissionskonflikte sachgerecht gelöst werden können. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die festgesetzten baulichen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Löschwassermenge gesichert.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten und über flache Mulden bzw. über ein Regenrückhaltebecken zu versickern bzw. hieraus in die Aue abzuleiten. Auf dem Grundstück der Stadthalle ist eine Versickerungsmulde als Wechselfeuchtwiese vorgesehen. Im Bereich des Parkplatzes werden Versickerungsmulden angelegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Rheda-Wiedenbrück konzessioniertes Unternehmen.

Ein Vorkommen von Denkmälern, Altlasten und Kampfmitteln ist im Plangebiet nicht bekannt.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine **Umweltprüfung** durchgeführt worden, in der die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Die vorherrschenden (Biotop)Strukturen werden im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 265 „Im Ried“ aus dem mit Linden durchgrüntem Parkplatz und den umgebenden Anpflanzungen, insbesondere im östlichen Übergangsbereich zu den bestehenden Wohnhäusern gebildet.

⁴ Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG: Schalltechnischer Bericht Nr. 217202-01.05 über die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der geplanten Stadthalle an der Hauptstraße in Rheda-Wiedenbrück im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406. Rheine, März 2018

Letztere liegen – einschließlich der entsprechenden Gartenbereiche – jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

In nördlicher Richtung anschließend liegt ein Wohngebäude mit rückwärtigem Gartenbereich. Hier sind z.T. auch ältere Baumbestände vorhanden. Die umliegende Fläche stellt sich in der Örtlichkeit als Wiese dar. Entlang der ehemaligen Bahntrasse, die heute als Fuß- und Radweg genutzt wird, befindet sich ein lückiger Gehölzbestand, der sich spontan entwickelt hat bzw. stellenweise in jüngerer Zeit angepflanzt wurde.

Im Rahmen der durchgeführten **artenschutzrechtlichen Prüfung** der Stufe I wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten im Plangebiet, bzw. im unmittelbaren Umfeld anhand vorliegender Informationen sowie einer Bestandserfassung der Biotopstrukturen vor Ort, ermittelt. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung kann ein Vorkommen von Fledermäusen in dem nördlichen Wohnhaus nicht vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus können in den Gehölzbeständen europäische Vogelarten einen Lebensraum haben. Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen, sind daher folgende Maßnahmen einzuhalten:

Vor einem Gebäudeabriss ist im Zuge der Genehmigungsplanung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen fachkundigen Fledermausgutachter auszuschließen. In Anlehnung an § 39 BNatSchG ist eine Entfernung von Gehölzen zudem nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleiches gilt im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht wurden. Hiernach sind unter Berücksichtigung verschiedener Schallschutzmaßnahmen, die sowohl bauliche als auch organisatorische Maßnahmen umfassen mit Umsetzung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen verbunden. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Mit der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit, welches auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 23 kompensiert wird.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

2. Ablauf des Beteiligungsverfahrens

| Verfahrensablauf | Termine |
|---|--|
| Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück | 22.09.2016 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB | 02.06.2017 und 09.06.2017 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | 12.06.2017, 13.06.2017 bis 13.07.2017 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB | 14.06.2017 bis 14.07.2017 |
| Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück | 09.11.2017 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB | 14.11.2017 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB | 22.11.2017 bis 22.12.2017 |
| Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 (1) BauGB | 25.06.2018 |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB | ___.___.2018 |

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen:

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Hinweise und Anregungen zur Planung geäußert. Diese bezogen sich insbesondere auf die folgenden Themenbereiche:

- Immissionsschutz
 - Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete / Ansatz der Richtwerte für Mischgebiete
 - Ergänzende Anwendung der Freizeitlärmrichtlinie
 - Vertiefende Betrachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
- Erschließung
 - Berücksichtigung der geplanten Busbucht und entsprechende Verschwenkung des Radwegs
 - Umgang mit der teilweise privaten Straße Mittelhegge
 - Allgemeine Leistungsfähigkeit der Erschließung
 - Anregungen zu Radwegeführung und Taxenstellplätzen

- Umweltbelange
 - Abstimmung Ausgleichsmaßnahmen und Baumaßnahmen mit unterer Naturschutzbehörde
- Ver- und Entsorgung
 - Vermeidung einer Beeinträchtigung der vorhandenen Infrastruktur (Telekommunikation, Gasleitung, Druckrohrleitung)
 - Entsorgung des Niederschlagswassers vor Ort
 - Nachweis über Leistungsfähigkeit der Kanalisation
 - Energetischer Standard der Stadthalle
- Brandschutz
 - Sicherung der Erreichbarkeit für die Feuerwehr, der Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen
- Anregungen zur Ausführungsplanung (z.B. Saalkapazität)

Im Zuge des Bebauungsplanes wurden die Anregungen, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, berücksichtigt.

Ein Teil der Anregungen und Hinweise kann aufgrund der Detailschärfe auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden und wird im Rahmen der Erschließungsplanung und der Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der Anregung, der Planung die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen, wurde nicht gefolgt. Bei Betrachtung der umliegenden Nutzungen wird deutlich, dass es sich um eine heterogene Nutzungsstruktur handelt. So ist der angesprochene Bereich nördlich des Plangebietes geprägt von gewerblichen Nutzungen an der Hauptstraße, Wohnnutzungen sowie weiter nördlich wiederum gewerbliche Nutzungen und Freizeitnutzungen. Insofern wird der Darstellung, es handele sich bei der Bebauung nördlich der Mittelhegge um ein faktisches Wohngebiet, deutlich widersprochen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich um eine Gemengelage handelt, die zudem durch die verkehrlichen Emissionen der Hauptstraße vorbelastet ist. Aufgrund der schon heute vorhandenen, sehr durchmischten Struktur, der Vorbelastung des Bereichs durch die Hauptstraße und die A2, der teilweise Festsetzung von Mischgebieten im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 265 und im Flächennutzungsplan sowie der Bedeutung der Entwicklung der Stadthalle, wird die planerische Vorgabe zur Erreichung der Richtwerte für Mischgebiete durch lärmtechnische Maßnahmen begründet. Innerhalb des Gebietstyps Mischgebiet ist Wohnen allgemein zulässig, sodass durch den Ansatz der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes gesunde Wohnverhältnisse weiterhin sichergestellt werden können.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit Festsetzung dieser Maßnahmen kann der Immissionskonflikt innerhalb des bestehenden Plangebietes gelöst werden. Eine Einbeziehung weiterer, angrenzender Flächen in den Geltungsbereich ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht notwendig.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück daher in seiner Sitzung am 25.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 406 „Stadhalle“ als Satzung beschlossen. Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rheda-Wiedenbrück
Coesfeld, im Juni 2018

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld