



Stadt
Rheda-Wiedenbrück

Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“

Satzung Februar 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Einführung | 3 |
| 2. | Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. | Ziele der Bauleitplanung, Veranlassung und Standortfrage | 4 |
| 4. | Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen | 4 |
| 4.1 | Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation | 4 |
| 4.2 | Planungsrechtliche Situation | 4 |
| 5. | Inhalte und Festsetzungen | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 5.3 | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018 | 10 |
| 5.4 | Erschließung und Verkehr | 11 |
| 5.5 | Immissionsschutz | 13 |
| 5.6 | Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft | 18 |
| 5.7 | Denkmalschutz und Denkmalpflege | 19 |
| 5.8 | Altlasten und Kampfmittel | 19 |
| 6. | Umweltrelevante Auswirkungen | 21 |
| 6.1 | Umweltprüfung und Umweltbericht | 21 |
| 6.2 | Schutzgut Mensch | 21 |
| 6.3 | Artenschutzrechtliche Prüfung | 21 |
| 6.4 | Schutzgut Pflanzen | 23 |
| 6.5 | Schutzgut Boden | 23 |
| 6.6 | Schutzgut Wasser | 23 |
| 6.7 | Schutzgut Klima und Luft | 24 |
| 6.8 | Schutzgut Landschaft | 24 |
| 6.9 | Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen | 24 |
| 6.10 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 25 |
| 7. | Bodenordnung und Flächenbilanz | 25 |

1. Einführung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ umfasst ein Gebiet südlich der Wohnbebauung an der Straße „Im Schilffeld“, westlich der Bielefelder Straße, nördlich der Straße Nordring und östlich der Bebauung entlang des Farnweges und des Grasweges. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,4 ha und befindet sich ca. 600 m nördlich der Innenstadt des Stadtteils Wiedenbrück in Rheda-Wiedenbrück. Er befindet sich auf einer Teilfläche des seit August 1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 254 „Im Schilffeld - Siechenstraße“.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ für das Gebiet zwischen der Bielefelder Straße, dem Nordring und der Bebauung entlang des Farnweges, des Grasweges und der Straße „Im Schilffeld“ neu aufgestellt werden.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ im nördlichen Bereich des Stadtteils Wiedenbrück ist der Wunsch eines Investors, einen Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.375 m² und ein Mehrfamilienhaus zu entwickeln. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich zurzeit ein großflächiger Gewerbeleerstand, da die vorherige Nutzung (Kfz-Handel) verlagert wurde. Es ist Ziel der Stadt Rheda-Wiedenbrück, diesen Leerstand einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Realisierung eines Lebensmittel-Discountmarktes bietet die Gelegenheit, eine verträgliche und situativ bedarfsgerechte Nachnutzung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Dieses Planungsziel ist aufgrund der entgegenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 254 „Im Schilffeld - Siechenstraße“ derzeit nicht umsetzbar. Zur Entwicklung des geplanten Lebensmittel-Discountmarktes und des Mehrfamilienhauses ist somit die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ erforderlich. Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück geändert.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ liegt mit einer Größe von etwa 1,4 ha nördlich der Innenstadt des Stadtteils Wiedenbrück in Rheda-Wiedenbrück und umfasst die Flurstücke 891, 892, 1752, 1572, 1522, 1751, 1185, 1645, Flur 9 der Gemarkung Wiedenbrück. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und stellt sich wie folgt dar:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1522 (Stichstraße Bielefelder Straße), 1185 und 1645
- im Osten durch die Bielefelder Straße
- im Süden durch die Straße Nordring
- im Westen durch die Wohnbebauung am Grasweg und Farnweg

3. Ziele der Bauleitplanung, Veranlassung und Standortfrage

Der Bebauungsplan Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.375 m² Verkaufsfläche und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Hierdurch soll zum einen der Leerstand im Plangebiet einer Nachnutzung zugeführt und zum anderen dem Nahversorgungsbedarf im Gebiet Rechnung getragen werden. Weiterhin soll die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Rheda-Wiedenbrück berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang soll angrenzend an das westlich und nördlich bestehende Wohngebiet die Schaffung von weiterem Wohnraum durch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

4. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

4.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden momentan auf verschiedene Art und Weise genutzt. Im Zentrum der Flächen existiert ein großflächiger Gewerbeleerstand mit diversen Stellplatzflächen. Dieser soll im Zuge der Neubauplanung des Lebensmittel-Discountmarktes abgerissen werden. Im südwestlichen Bereich umschließt der bestehende Gebäudekomplex inklusive der dazugehörigen Stellplatzanlagen von drei Seiten ein zweigeschossiges Wohngebäude. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Schnellrestaurant mit Autoschalter. Dieses Fast-Food-Restaurant steht im Zusammenhang mit einer südlich angrenzenden Einhausung und Lärmschutzwand, welche die nordwestlich angrenzenden Gebiete vor den entstehenden Schallemissionen abschirmt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes schließlich befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude in Zeilenbauweise.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Rheda-Wiedenbrück maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 410 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gemischte Bauflächen sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln. Somit entsprechen die geplanten Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sowie eines Mischgebietes den Darstellungen des Regionalplanes.

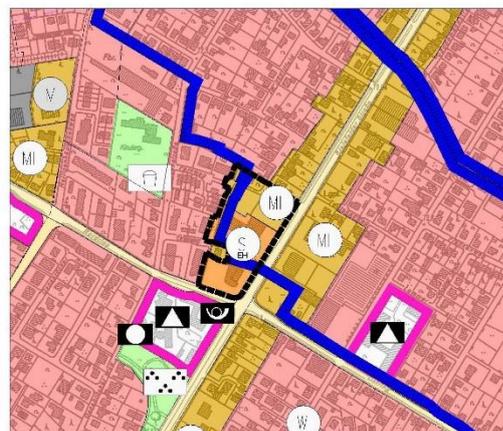
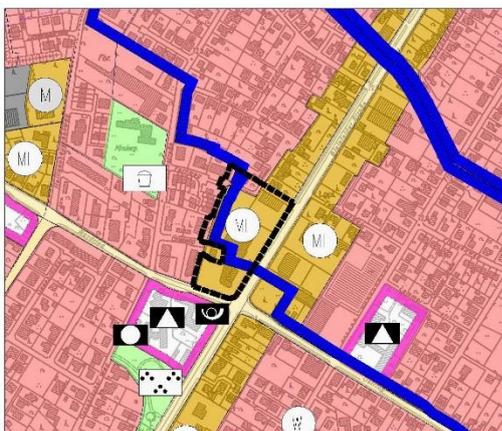


Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Bielefeld + eigene Bearbeitung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 größtenteils als „Mischgebietsfläche“ dar, lediglich ein kleiner Teilbereich im nördlichen Plangebiet ist als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet teilweise in einer Umgrenzung mit der wasserrechtlichen Festsetzung „Schutzgebiet für Grundwasser“ der Wasserschutzzone III b.

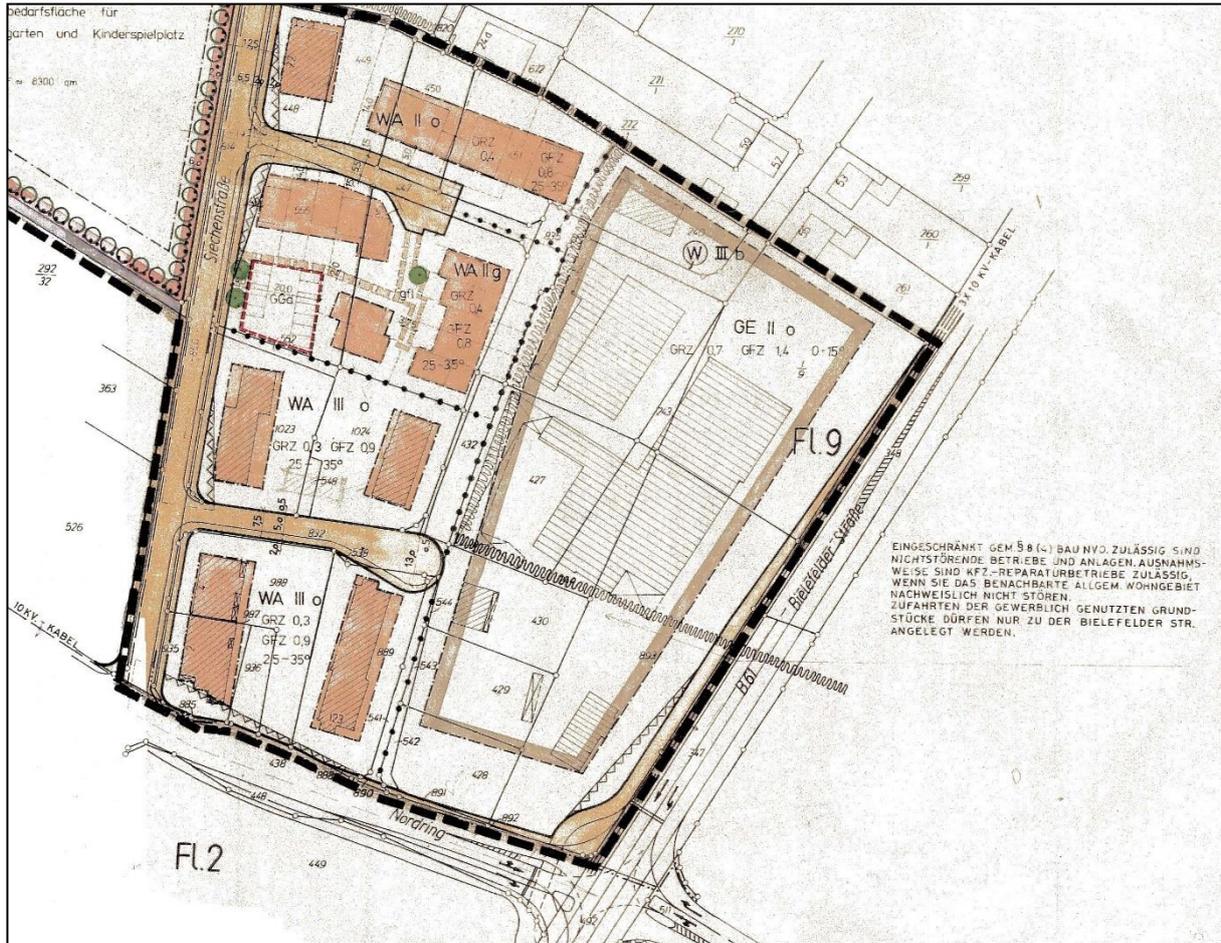
Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die in der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches die Neudarstellung von „Sonderbaufläche“ und im nördlichen Bereich zur Gänze die Darstellung von „Mischgebietsfläche“ zum Gegenstand hat. Hierzu wird parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ der FNP der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



Auszug FNP vor und nach der Änderung

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet überlagert teilweise den Geltungsbereich des seit August 1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 254 „Im Schilffeld - Siechenstraße“. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Nutzungsbeschränkung auf nicht störende Betriebe und Anlagen) sowie eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 bei maximal zwei Vollgeschossen fest. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise zu errichten, die Dachneigung darf $0^\circ - 15^\circ$ betragen. Im südöstlichen Plangebietsteil (Kreuzungsbereich Nordring / Bielefelder Straße) ist darüber hinaus eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck).



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 254 der Stadt Rheda-Wiedenbrück

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist bereits jetzt durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt. Bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung würden in diesem Bereich die Nutzungen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander stehen. Dementsprechend wird für die Bereiche der geplanten Wohnbebauung, der bestehenden Wohnbebauung und des bestehenden Schnellrestaurants ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses setzt hinsichtlich seiner Zweckbestimmung eine solche ausgewogene Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe voraus. Sowohl die bestehenden Nutzungen in diesem Bereich des Plangebietes (Fast-Food-Restaurant mit Autoschalter, Geschosswohnungsbau) als auch die geplante Wohnnutzung sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Für das Fast-Food-Restaurant wurde im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen, dass unter der Beachtung von fest definierten und zwingend einzuhaltenden Auflagen keine schädlichen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind (siehe auch Kapitel 5.5). Durch die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt gleichzeitig eine Staffelung der Störanfälligkeit der Baugebiete von großflächigem Einzelhandel über das Mischgebiet bis hin zu den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen. Um die regelmäßig von diesen Nutzungen ausgehenden Störungen zu vermeiden, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

Das Areal für den geplanten Lebensmittel-Discounter mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche wird entsprechend des konkreten Bauvorhabens auf maximal 1.375 m² beschränkt. Im Einzelnen wird festgesetzt, dass das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ mindestens 80 % der Gesamtverkaufsfläche betragen muss. Weiterhin sind folgende Nebensortimente zulässig:

- Drogeriewaren auf maximal 9 % der Gesamtverkaufsfläche
- Sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Rheda-Wiedenbrücker Liste¹ auf maximal 1 % der der Gesamtverkaufsfläche
- Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Rheda-Wiedenbrücker Liste auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche

Nicht zentrenrelevante Sortimente werden nicht festgesetzt, sind aber zulässig.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Rheda-Wiedenbrücker Liste umfassen:

- Parfümerie
- Kosmetik
- Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

¹ Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rheda-Wiedenbrück. Dortmund, Dezember 2017.

Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Rheda-Wiedenbrücker Liste umfassen:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe
- Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)
- Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Waffen/Jagdbedarf

Mit dem Bezug der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im **SO-EZH** auf die Rheda-Wiedenbrücker Liste wird ein einheitlicher Standard entsprechend der Zielsetzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse² für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes erstellt. Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, war zu prüfen, ob negative absatzwirtschaftliche und / oder städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie zu den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW 2017 (LEP NRW) gegeben ist. Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist in Bezug auf das Planvorhaben der Leitsatz formuliert, dass Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Rheda und Innenstadtzentrum Wiedenbrück angesiedelt werden soll. Weiterhin wird zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und nachrangig in sonstigen integrierten Lagen empfohlen. Der Vorhabenstandort wiederum befindet sich am gemeinsamen Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring. Für eine entsprechende Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist im Einzelhandelskonzept der Stadt ein Prüfschema formuliert, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur frühzeitig ausschließen zu können.

Bei der Verträglichkeitsuntersuchung wurde, entsprechend des konkreten Vorhabens, eine Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m² zugrunde gelegt.

² Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH: Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes an der Bielefelder Straße, Rheda-Wiedenbrück gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund, Oktober 2018.

Die Verträglichkeitsstudie hat zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 bis 1.250 m² städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten wären.

Bei einem Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m², wie er im Rahmen des Bauvorhabens vorgesehen ist, sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Rheda-Wiedenbrück ebenfalls nicht zu erwarten. Aus nahversorgungsstruktureller Sicht ist diese Größenordnung trotz einer damit einhergehenden Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit der wohnortnäheren Versorgung im südöstlichen Stadtgebiet vertretbar, da der erweiterte Nahbereich des Vorhabens unterversorgt ist und eine solche Entwicklungsfähigkeit seitens der Gutachter als unrealistisch eingeschätzt wird. Unter Einbezug des ergänzenden standortbezogenen Nahbereiches ist das Planvorhaben in dieser Größenordnung auch kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

Der ergänzende standortbezogene Nahbereich besteht aus der südlich an den Nahbereich angrenzenden Wohnbebauung. Es fehlt in diesem Quartier ein strukturprägender Anbieter. Die dortige Wohnbevölkerung wird bereits heute zumindest teilweise durch den Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring mitversorgt. Es wird dabei berücksichtigt, dass „die in diesem Bereich bzw. angrenzend an diesen Bereich lebende Bevölkerung bzw. das Kaufkraftpotenzial nicht ausreichend für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist.“ Unter der beschriebenen Zunahme des angrenzenden unterversorgten Nahbereichs kann die Ansiedlung eines Lidl-Marktes gem. der Verträglichkeitsanalyse mit 1.375 m² als angemessen dimensioniert bewertet werden, vorausgesetzt, dass sich in dem ergänzenden standortbezogenen Nahbereich kein weiterer Nahrungs- und Genussmittelmarkt ansiedelt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet werden in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzungen differenzierte Festsetzungen getroffen. Im Bereich des bestehenden Fast-Food-Restaurants (MI1) werden eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2, eine maximale Gebäudehöhe von 82,5 Metern über NHN (Gebäudehöhe ca. 9,5 m), maximal 2 Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden perspektivisch die Voraussetzungen für eine verträgliche Nachnutzung im Bereich des Fast-Food-Restaurants geschaffen. Das große Baufenster ermöglicht nach wie vor eine flexible und ökonomische Nutzung der Baugrundstücke.

Im Bereich des bestehenden und des geplanten Wohngebäudes (MI2 und MI3) werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,2, maximal 3 Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Bebauung zu den nordwestlich angrenzenden Wohngebieten hin leicht auflockert. Im MI 2 werden eine maximale Gebäudehöhe von 85,5 Metern über NHN (Gebäudehöhe ca. 12,5 m) und im MI3 eine maximale Gebäudehöhe von 82,5 Metern über NHN (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) festgesetzt. Die Baufenster werden im MI2 und MI3 deutlich geringer dimensioniert festgesetzt als im MI1. Hierdurch wird gewährleistet, dass der an der Bielefelder Straße liegende Abschnitt des Mischgebiets nach wie vor für eine Gewerbenutzung prädestiniert ist.

Insgesamt ist durch die beschriebenen Festsetzungen im Mischgebiet eine verträgliche und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke durch Wohn- und Gewerbenutzungen möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird über die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der maximalen Geschossflächenzahl, der Anzahl an Vollgeschossen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (81,0 m über NHN – Gebäudehöhe ca. 8,0 m) fixiert. Das Nutzungsmaß orientiert sich dabei an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen wird für das Sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig und Gebäude dürfen einseitig ohne Grenzabstand (nördliche Grundstücksgrenze) errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Bau Grenzen geregelt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird einerseits die Umsetzung des Vorhabens gewährleistet und andererseits sichergestellt, dass kein bauliches Übermaß entsteht und sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

Die oberen Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhe werden bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern als Oberkante des Firstes und bei baulichen Anlagen mit Flachdach als oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) definiert. Aus Gründen der Flexibilität wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine oder technische Aufbauten für Aufzüge ausnahmsweise zugelassen werden kann.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

Durch gestalterische Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die im Zuge der Neubebauung entstehenden Gebäude hinsichtlich ihrer Form in die Umgebung einfügen. Da das Plangebiet und die Umgebung einen sehr heterogenen Charakter haben, beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf Festsetzungen zur Dachausbildung, zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und von Einfriedungen.

Ausgehend von der umliegenden Bebauung und dem Bestand sind innerhalb des Mischgebietes teilweise Flachdächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 7° und teilweise Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Innerhalb des Sondergebietes sind Flachdächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 7° zulässig.

Damit das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, werden diverse Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen getroffen. Zum einen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, Fremdwerbung ist also unzulässig. Weiterhin wird Werbung mit wechselndem Licht als auch Wechselbildwerbung als unzulässig festgesetzt, weil von dieser regelmäßig ein großes Konfliktpotenzial (Lichtimmissionen) ausgeht. Als selbstständige, also freistehende, Werbeanlagen werden nur Tafeln (maximale Höhe: 76,0 Meter über NHN – Höhe ca. 3,0 m) und Pylone bzw. Standfahnen (maximale Höhe: 81,0 Meter über NHN – Höhe ca. 8,0 m) zugelassen. Diese selbstständigen Werbeanlagen werden zudem hinsichtlich ihrer Anzahl auf 5 pro Grundstück beschränkt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen Nordring und Bielefelder Straße hin mit standortgerechter Vegetation einzugrünen sind. Um einen geschlossenen Gesamteindruck des Straßenzuges zu gewährleisten, sind andere Einfriedungen als Hecken so zu realisieren, dass von der Straße aus nur die Hecken sichtbar sind.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der bestehenden Wohnbebauung im nordwestlichen Teil des Plangebiets und der geplanten Wohnbebauung auf Flurstück 1751 soll über Flurstück 1522 und den östlichen Teil von Flurstück 1185 und damit per Anbindung an die Bielefelder Straße erfolgen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erschließungsvariante werden auf dem Flurstück 1522 und einem Teilstück des Flurstücks 1185 Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten Versorgungsträger sowie Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger der Flurstücke 1185, 1645 und 1751 festgesetzt.

Zum Schutz der westlich / nördlich gelegenen Wohngebiete vor Durchgangsverkehren aus dem Plangebiet wird sowohl von einer verkehrlichen Anbindung zum Farnweg als auch zu der Straße „Im Schilffeld“ abgesehen. Die vorhandenen Poller und die dadurch bedingte Abbindung der Bielefelder Straße von der Straße „Im Schilffeld“ sollen ebenfalls weiterhin bestehen bleiben.

Im Falle einer Nutzung der Stichstraße der Bielefelder Straße durch LKW-Verkehre (z.B. bei der Anlieferung des bestehenden Schnellimbissrestaurants) wird östlich des geplanten Mehrfamilienhauses im MI2 ein Rückstoßbereich geschaffen, um ein einfacheres / schnelleres Wenden zu ermöglichen.

Da ein Teil der vorhandenen Absperrpfosten am südlichen Ende der Straße Im Schilffeld nicht ortsfest eingebaut sind, sondern mit Hilfe eines entsprechenden Schlüssels umleg- bzw. herausnehmbar sind, besteht für die Feuerwehr und Rettungsdienst eine zweite Möglichkeit, um in das Plangebiet hereinzufahren.

Zur Vermeidung von Verkehrsproblemen wird die Anlieferzone beim Restaurant MC Donald neu beschildert, sodass Parken in diesem Bereich verhindert wird, eine Anlieferung erfolgen kann und das Vorbeifahren von Pkw an parkenden Lkw möglich bleibt.

Zur Erschließung des geplanten Discounters im SO-EZH dienen zwei Ein- bzw. Ausfahrten am Nordring und an der Bielefelder Straße. Über die Ein- bzw. Ausfahrt an der Bielefelder Straße wird auch das bestehende Fast-Food-Restaurant erschlossen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung³ durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das Bestandsstraßennetz zu überprüfen und zu bewerten. Hierzu wurde einerseits zur Analyse der derzeitigen Verkehrssituation an der gemeinsamen Zu- und Abfahrt des ehemaligen Autohauses / des benachbarten Schnellrestaurants am 6. April 2017 eine Verkehrszählung mittels Videoaufzeichnung durchgeführt. Ergänzend wurden Verkehrszahlen des benachbarten Knotens Bielefelder Straße / Ostring eingepflegt. Die Verkehrsqualität wurde auf Grundlage der nachmittäglichen Spitzenstunde beschrieben.

Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich feststellen, dass durch die geplante Wohnbebauung keine nennenswerten Auswirkungen auf das Bestandsnetz ableiten lassen und somit die zusätzlichen Verkehre problemlos abgewickelt werden können.

Aus dem geplanten Lebensmittel-Discountmarkt ergibt sich auf Grundlage der ermittelten Ströme an der Zufahrt Bielefelder Straße Qualitätsstufe „D“ mit mittleren Wartezeiten auf die linkseinbiegenden Verkehre von < 45 Sekunden. Die Berechnungen zeigen auch, dass die Länge der vorhandenen Linksabbiegespur im Zuge der Bielefelder Straße weiter ausreicht, um die auftretenden Verkehre ohne Konflikte abzuwickeln.

³ Röver Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung. Gütersloh, Juli 2018.

Da die zweite geplante Zu- und Abfahrt am Nordring für diesen Nachweis keine Berücksichtigung fand, d.h. die neu erzeugten Quell- und Zielverkehre in einer Größenordnung von je 78 Kfz/h komplett den Verkehren an der Zufahrt Bielefelder zugerechnet wurden, ist vor diesem Hintergrund mit deutlich geringeren Verkehren an der Zufahrt Bielefelder Straße und damit geringeren Wartezeiten für die einbiegenden Verkehre auszugehen. Gemäß der verkehrlichen Untersuchung ist an der Zufahrt Nordring nicht mit Einschränkungen des Verkehrsablaufes zu rechnen.

Durch die Leistungsfähigkeitsberechnung werden die geometrischen Verhältnisse in der Örtlichkeit allerdings nicht vollständig abgebildet. Hier ergeben sich zum einen Überschneidungen der ein- und ausfahrenden Verkehre des geplanten Marktes und des Schnellrestaurants, zum anderen sind Konflikte mit anliefernden LKW nicht auszuschließen. Hier kommt es bei Rangierfahrten zu räumlichen und zeitlichen Überschneidungen mit den Kundenverkehren des Schnellrestaurants.

Da die Anlieferungen mit großen LKW in der Regel außerhalb der Öffnungszeiten des geplanten Marktes stattfinden, ist mit Konflikten zwischen anliefernden LKW und Kundenverkehren nicht zu rechnen (bezüglich Lösung der Immissionskonflikte siehe Kapitel 5.5).

Aufgrund der o.g. Überschneidungen der Verkehre / möglichen Konflikte bei der Anlieferung wurden ebenfalls die Schleppkurven an- und abfahrender Kunden und der geplanten Anlieferung untersucht. Die Auswertung der digitalen Schleppkurvennachweise zeigt, dass Pkw-Verkehre beider anliegenden Nutzungen problemlos abgewickelt werden können. Der Schleppkurvennachweis des anliefernden LKW zeigt, dass die gegebenen Flächen ausreichen, die Anlieferzone zu erreichen. Während des Rangiervorgangs überstreicht der LKW den Ausfahrbereich des Schnellrestaurants. Um die ausfahrenden Verkehre zu schützen und den Rangierbereich frei zu halten, ist hier die Ergänzung von Lichtsignalanlagen vorgesehen, die den Kunden des Schnellrestaurants für die Dauer des Rangiervorganges ein Verlassen des Grundstückes untersagen.

Zur Erschließung des geplanten Discounters sind zwei Ein- bzw. Ausfahrten vorgesehen und aus erschließungstechnischen Gründen als auch zur besseren Organisation des zukünftigen Parkplatzes erforderlich. Die Zu- und Abfahrt am Nordring ist bereits vorhanden und soll weiterhin erhalten bleiben, obwohl dies wegen des schmalen Fußwegs keine verkehrstechnisch optimale Lösung ist. Die Fahrbeziehungen werden daher zukünftig auf „Rechts rein, rechts raus“ beschränkt. In Verbindung mit entsprechenden baulichen Maßnahmen, Beschilderungen und Markierungen kann so eine sichere Abwicklung der Verkehre gewährleistet werden.

Der Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen im Mischgebiet sowie dem Sonstigen Sondergebiet wird auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt. Die Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet werden südlich des geplanten Gebäudes errichtet und über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Insgesamt sind im Sonstigen Sondergebiet ca. 115 Stellplätze vorgesehen. Für diese Stellplatzanlage wird unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (siehe Kapitel 5.5) im SO-EZH eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Die Anlieferung des Marktes ist an der nördlichen Gebäudeseite verortet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 werden entsprechend der o.g. Verkehrsuntersuchung an zwei Stellen innerhalb des Sondergebietes Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Bielefelder Straße und zum Nordring festgesetzt. Damit wird auf Ebene der Bebauungsplanung sichergestellt, dass die Ausbildung von Ein- und Ausfahrten nur an Stellen erfolgt, für die die o.g. Verkehrsuntersuchung eine Konformität mit den örtlichen Verkehrszielen (insbesondere Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit) nachgewiesen hat. An diesen Ein- und Ausfahrtsbereichen werden darüber hinaus Sichtdreiecke dargestellt.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre durch die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung ergänzender Festsetzungen und weiterer Maßnahmen auf Ebene der Ausführungsplanung nicht beeinträchtigt wird.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über das bestehende Busnetz der Stadt Rheda Wiedenbrück. Nächste Anschlussmöglichkeit ist die Haltestelle Kreisverwaltung. Damit ist das Plangebiet an das Nahverkehrsnetz angebunden.

5.5 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 wurde eine Prognose von Schallimmissionen⁴ erstellt, um die zu erwartenden Geräuschimmissionen des geplanten Lidl-Marktes an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und den festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf Grundlage der TA Lärm zu ermitteln.

In der Örtlichkeit des Plangebiets besteht bisher ein Autohaus, das vollständig abgerissen wird. Das geplante Betriebsgelände wird im Südosten durch die Bielefelder Straße, im Südwesten durch die Straße Nordring, im Westen durch Wohnbebauung und im Norden durch das Betriebsgelände eines Schnellrestaurants (Mc Donalds) begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bielefelder Straße bestehen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen. Nördlich des Betriebsgeländes (westlich des bestehenden Mc Donalds) soll eine Wohnnutzung entstehen. Insgesamt ist das Plangebiet und die nähere Umgebung also sehr heterogen, schalltechnisch relevante Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm können aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Die im Rahmen der Schalluntersuchung betrachteten Lärmquellen bestehen im Wesentlichen aus dem bereits vorhandenen Schnellrestaurant und dem geplanten Lidl-Markt.

Grundsätzlich sind für den Schallschutz im Städtebau die Orientierungswerte der DIN 18005 von Relevanz. Durch sie können die planbedingten Immissionen und ihre Wirkungen auf die Nachbarschaft beurteilt werden. In begründeten Ausnahmefällen kann in „vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage von den Orientierungswerten abgewichen werden“. Die Voraussetzung dafür ist, dass andere Belange überwiegen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Gemengelage im Sinne der DIN 18005. Gewerbe- und Wohnnutzungen grenzen direkt aneinander, Vorbelastungen durch Gewerbelärm können nicht ausgeschlossen werden und insgesamt hat das Plangebiet inklusive der Umgebung eine sehr durchmischte Struktur. Aus den genannten Gründen wird die planerische Vorgabe zur Erreichung der jeweils maßgebenden Orientierungswerte durch lärmtechnische Maßgaben begründet. Der Stand der Lärminderungstechnik soll hierbei eingehalten werden.

Da nach § 6 BauNVO Mischgebiete gleichermaßen dem Wohnen und der gewerblichen Tätigkeit dienen, ist bis zum Erreichen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) tags gesundes Wohnen grundsätzlich gewährleistet. Somit werden in der Abwägung der unterschiedlichen Belange in den an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen die Richtwerte eines Mischgebietes angesetzt, wenn nachgewiesen wurde, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auch durch den Einsatz lärmtechnischer Maßnahmen nicht eingehalten werden können.

⁴ DEKRA Automobil GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Lidl-Marktes in Rheda-Wiedenbrück. Bielefeld, Dezember 2018.

Im Rahmen der Entwurfsplanung für den **Lidl-Markt** wurde die Belastung der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen) im Umfeld durch die zu erwartenden Lärmimmissionen des Betriebs untersucht. Die betrachteten Immissionsorte IO-01 bis IO-09 liegen dabei in Höhe der schalltechnisch ungünstigsten Fenster der umliegenden Bebauung. Der Untersuchung liegen verschiedene Richtlinien und Vorschriften, allen voran jedoch die TA Lärm, zugrunde. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete liegen gemäß der TA Lärm tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte jeweils unter Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen zur Tages- und Nachtzeit unterschritten werden.

Bei den geeigneten Schallschutzmaßnahmen handelt es sich zum einen um aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand und einer Einhausung als auch um organisatorische Maßnahmen. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort kann nicht als Instrument zur Konfliktbewältigung verwendet werden, da es sich beim Plangebiet um eine Gemengelage mit limitiertem Flächenangebot handelt. Eine Verlagerung des Standortes wiederum würde den Planungszielen entgegenstehen. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass auch so eine verträgliche Nutzung des Lidl-Marktes an diesem Standort möglich ist.

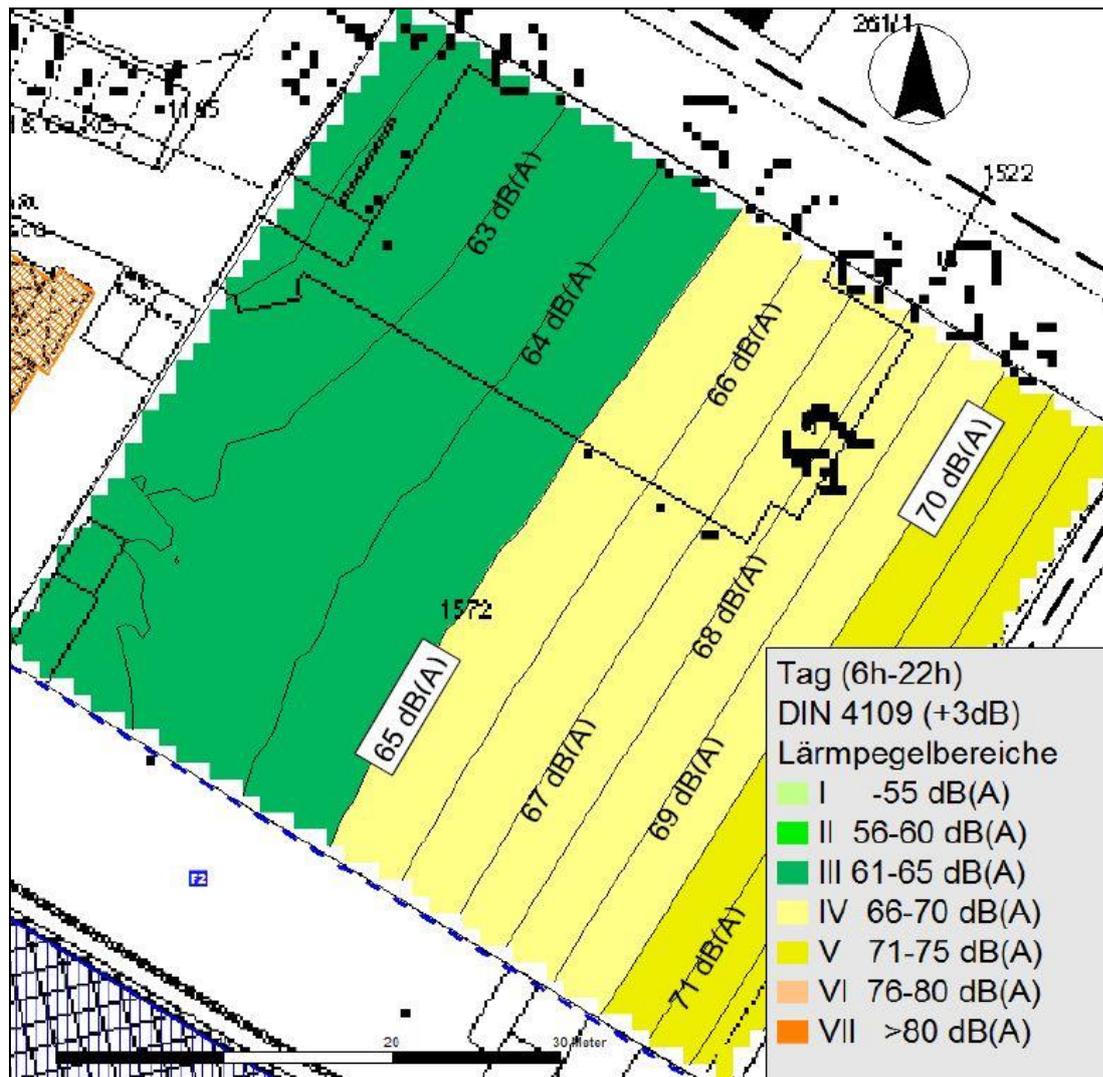
Die aus schalltechnischen Gesichtspunkten relevanten Betriebsabläufe des Einzelhandelsvorhabens stellen sich wie folgt dar:

- Betriebszeiten: 6:30 bis 21:30 Uhr
- Anlieferverkehr: 6:00 bis 20:00 Uhr
- Die Einkaufswagen für Kunden werden in einer Einkaufswagen-Box im Bereich der Pkw-Stellplätze aufgestellt.
- Geplante Anzahl der Pkw-Stellplätze: 115
- Geplante Verkaufsfläche: 1.375 m²
- Fahrwege asphaltiert
- Die Warenanlieferung des Lidl-Marktes erfolgt an der Nordseite des Marktgebäudes über eine geplante Entladerampe. Die Anlieferzone wird eingehaust.
- Im südwestlichen Bereich der Dachfläche des Marktgebäudes ist die Aufstellung eines Verflüssigers vorgesehen.
- Eine Papp-/ Papierpresse wird innerhalb des Marktgebäudes betrieben.
- Im Bereich der Anlieferzone ist eine Mülltonnen-Einhausung für Reststoffe geplant.
- Die Entsorgung der übrigen Reststoffe erfolgt über die anliefernden LKW.
- Entlang der Westseite der geplanten Pkw-Stellplätze ist die Errichtung einer abgewinkelten Lärmschutzwand geplant.

Bezüglich des bestehenden **Schnellrestaurants** greift das Gutachten der DEKRA auf die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1991 zurück, die im Zuge des damaligen Genehmigungsverfahrens durchgeführt wurde. Dieses hatte zum Ergebnis, dass an der nördlich und nordwestlich an das Schnellrestaurant angrenzenden Bestandsbebauung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags und nachts nicht überschritten werden und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Voraussetzung dafür ist eine Lärmschutzvorkehrung in Form einer Einhausung (bestehend aus einer Wand südwestlich des Hauptgebäudes und einer Überdachung) der Stellplatzanlage des Schnellrestaurants. Aus diesem Grund wurde die Baugenehmigung für das Schnellrestaurant nur unter der Bedingung erteilt, dass auch die Einhausung errichtet wird. Die geplante, an das Schnellrestaurant heranrückende Wohnbebauung (MI 2) wird in dem Schallgutachten der DEKRA von 2018 dahingehend bewertet, dass höhere Beurteilungspegel als an der bestehenden Wohnbebauung zu erwarten sind. Um die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags und nachts

einzuhalten, wird deshalb gemäß den Empfehlungen des Gutachtens passiver Lärmschutz für die geplante Wohnbebauung festgesetzt. Gemäß Rechtsprechung (BverwG 4 BN 6.12) können die in einem solchen Kontext entstehenden Lärmkonflikte durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan sachgerecht gelöst werden. Die entsprechende Festsetzung legt fest, dass im **MI2** bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Dazu sind ausnahmsweise auch passive Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Der Nachweis dafür, dass die festgesetzten Innenraumpegel (Schlafräume nachts 35 dB(A); Wohnräume tagsüber 40 dB(A)) nicht überschritten werden, ist nach der VDI-Richtlinie 2719 (08/87) zu führen. Dadurch werden im Rahmen der Lärmschutzvorkehrungen auch Geräuschspitzen bzw. Maximalpegel angemessen berücksichtigt. Weiterhin wird auf gutachterliche Empfehlung hin festgesetzt, dass, soweit auf der Fläche MI1 eine gewerbliche Nutzung besteht, schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlafräume) vorrangig an der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen sind.

Da im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 auf dem derzeitigen Gelände des Schnellrestaurants als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt wird, ist ebenfalls zu prüfen, ob potenzielle **Nachnutzungen** schädlichen Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Für eine mögliche schutzbedürftige Nutzung im **MI1** ist in erster Linie die zu erwartende Geräuschbelastung durch den von der Bielefelder Straße ausgehenden Verkehrslärm von Relevanz. Die schalltechnische Untersuchung der DEKRA kommt zu dem Ergebnis, dass im MI1 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags annähernd auf der gesamten Fläche und nachts auf der gesamten Fläche überschritten werden. Aufgrund der ortsüblichen Vorbelastung im Kontext einer Gemengelage ist diese Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu verhindern. Gesunde Wohnverhältnisse beim Entstehen einer schutzbedürftigen Nutzung im MI1 werden deshalb, wie im MI2, durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Im Detail wird festgesetzt, dass im MI1 bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (11/89) zu führen ist. Schutzbedürftige Räume sind vorrangig an der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Im Rahmen des Gutachtens der DEKRA wurden Lärmpegelbereiche ermittelt, die eine Einschätzung der Situation ermöglichen. Eine projektbezogene Ermittlung der Lärmpegelbereiche mit Berücksichtigung der jeweiligen Planung ist zulässig und zweckdienlich, da die Schallausbreitung im konkreten Einzelfall von den Darstellungen innerhalb des Gutachtens abweichen kann.



Darstellung Lärmpegelbereiche im MI1 durch öffentlichen Verkehr (DEKRA 2018)

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche entsprechend des Gutachtens erfolgt annähernd parallel zur Bielefelder Straße. Das im MI1 ausgewiesene Baufenster liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche IV (ab ca. 9 Meter Entfernung von der Bielefelder Straße) und III (ab ca. 28 Meter Entfernung von der Bielefelder Straße).

Bauliche Lärmschutzmaßnahmen:

Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden, können die Mischgebietswerte gemäß TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. anderweitig gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden:

- Umsetzung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m in abgewinkelter Bauweise entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Lärmschutzwand ist mit einem Schalldämm-Maß von $R'_{w,r} \geq 25$ dB umzusetzen. Die Wände sind am Boden und untereinander sowie am Anschluss an das Marktgebäude dicht anzuschließen.
- Einhausung der Warenlieferung mit Seitenwänden, Dach und Tor. Die Wände und das Dach sind mit einem Schalldämm-Maß von $R'_{w,r} \geq 34$ dB und das Ein-/ Ausfahrtstor mit einem Schalldämm-Maß von $R'_{w,r} \geq 20$ dB zu planen.

- Festsetzung passive Schallschutzmaßnahmen für heranrückende Wohnbebauung im MI2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass durch bauliche und technische Vorkehrungen zur Lärminderung Innenraumpegel gemäß der VDI 2719 eingehalten werden. Die Innenraumpegel von 35 dB(A) in Schlafräumen nachts und 40 dB(A) in Wohnräumen tagsüber dürfen nicht überschritten werden.
- Festsetzung passive Schallschutzmaßnahmen für eine potenzielle schutzbedürftige Nutzung im MI1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (11/89) zu führen. Schutzbedürftige Räume sind vorrangig an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Für die genannten baulichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB getroffen. Die festgesetzten Innenraumpegel im MI2 entsprechen den oberen Anhaltswerten für Mittelungspegel in Mischgebieten gemäß der VDI 2719. Nach sachverständiger Auffassung sind damit gesunde Wohnverhältnisse in den entsprechenden Gebäuden sichergestellt. Bei der Festsetzung der Lärmschutzwand werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen berücksichtigt. Durch den Versatz der festgesetzten Fläche für die Lärmschutzwand um 3,0 m von der Grenze des Geltungsbereiches kann eine erdrückende Wirkung gegenüber dem Wohngrundstück auf den Flurstücken 1566 und 1563 ausgeschlossen werden.

Organisatorische Lärmschutzmaßnahmen und einzuhaltende Randbedingungen:

- Öffnungszeiten: 6:30 bis 21:30 Uhr
- LKW-Verkehr: 6:00 bis 22:00 Uhr
- Zur Einhaltung des maximal zulässigen Spitzenpegels ist im Nachtzeitraum auf Pkw-, LKW-Verkehr sowie Be-/ Entladeaktivitäten zu verzichten.
- Anstelle von asphaltierten Fahrwegen können auch lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen.
- Für den durchgehenden Betrieb der geplanten technischen Aggregate sind an den geplanten Standorten Gesamtschalleistungspegel zu beachten. Einzeltöne, Schwebungen und tieffrequent ausgebildete Frequenzspektren sind zu vermeiden.
- Sollten zusätzliche technische Einrichtungen aufgestellt werden, wird eine ergänzende Beratung erforderlich.
- Für Werbezwecke aufgestellte Fahnenmasten sind mit einem Galgen oder fest montierten Fahnen oder einer vergleichbaren Konstruktion auszuführen, damit kein sogenannter „Yachthafeneffekt“ auftritt.
- Es ist darauf zu achten, dass sich die Kunden und Mitarbeiter, sowie die LKW-Fahrer auf dem Betriebsgelände ruhig verhalten. Unnötiges Hupen, Kavaliertests und lautes Abspielen von Musik sind zu vermeiden.
- Das Tor der Anlieferung ist während der Be-/ Entladung geschlossen zu halten.

Für die genannten organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Entsprechende Nachweise sind unter anderem im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Fazit Lärmschutz:

Unter der Berücksichtigung der vorliegenden Gemengelage, der bestehenden Vorbelastung und der heterogenen Nutzungsstruktur des Plangebietes ist die vorliegende Planung dazu geeignet, die verträgliche Einbindung aller Teilnutzungen in Bezug auf die Verhinderung von Lärmkonflikten zu gewährleisten. Die Immissionskonflikte können mit geeigneten Maßnahmen sachgerecht gelöst werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind dafür nicht nur die festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen zu treffen, sondern auch organisatorische Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Gemäß Rechtsprechung (BverwG 4 BN 10.07) kann in einem solchen Fall Abstand von der abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan genommen und die Thematik in Teilbereichen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden, wo dann die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Orientierungswerte zu erbringen sind. Damit gelten die Lärmkonflikte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als gelöst.

Sonstige Immissionen

Durch ein Schnellrestaurant entstehen regelmäßig störende Geruchsmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld. Im Fall des bestehenden Mc Donalds gibt es diesbezüglich eine Auflage in der Baugenehmigung, dass eine Lüftungstechnische Anlage mit Abluftfilterung eingebaut, unterhalten und regelmäßig gewartet werden muss. Es ist mit keinen schädlichen Geruchsmissionen im Plangebiet und dem näheren Umfeld zu rechnen.

Die o.g. Lärmschutzeinhausung im baulichen Zusammenhang mit dem Schnellrestaurant verhindert zudem effektiv, dass eine Blendwirkung in Richtung der neu geplanten Wohnbebauung generiert wird.

Fazit Immissionsschutz

Den Belangen des Immissionsschutzes wird im Rahmen der Planung durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu Lärmschutzvorkehrungen ausreichend Rechnung getragen. Im Zusammenspiel mit den bereits bestehenden Auflagen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sind keine schädlichen Immissionen im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwarten.

Um die regelmäßig von diesen Nutzungen ausgehenden Störungen zu vermeiden, werden darüber hinaus im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Die Versorgung der neugeplanten Bebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist ausreichend gesichert. Zur Sicherung einer ausreichenden Stromversorgung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt zur Bielefelder Straße und zum Nordring. Die Ableitung der Oberflächengewässer des gesamten Entwässerungsgebietes erfolgt durch Regenwasserkanäle in die Bielefelder Straße sowie die Straßen „Grasweg“ und „Im Schilffeld“.

Der Betreiber von Kanalnetzen hat grundsätzlich bei Änderungen von Einleitungsmengen und Einleitungsqualitäten in einen Vorfluter das Wasserrecht der jeweiligen Einleitung neu anzupassen. Dabei sind Probleme im Gewässer durch Einleitung von Niederschlagswasser durch Wassermenge und Schadstofffracht zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen abzuwenden. Um eine Gewässerbeeinträchtigung nach BWK-Merkblatt 3 in hydraulischer Hinsicht zu vermeiden, ist das Niederschlagswasser auch von neu überplanten Flächen im Bestand, welche noch nicht über eine Regenrückhaltung entwässern, zu drosseln und geeignete Stauräume zu errichten. Die Bemessung von Regenrückhalteräumen erfolgt nach DWA-A 117. Für die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist eine Drosselwassermenge von 5 l (sxha) zu berücksichtigen.

Nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke > 800 m² zudem ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen (Überflutungsnachweis). Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist die Überflutungsprüfung sogar für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen.

Die Einhaltung der genannten Anforderungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW bekannt. Da die Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde jedoch nicht auszuschließen ist, wird der Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen, dass bei der Entdeckung von entsprechenden Bodenfunden oder Befunden unverzüglich die Stadt oder die LWL-Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

5.8 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Die bisherige gewerbliche Nutzung konzentrierte sich neben dem Kfz-Handel auf den Betrieb einer Tankstelle und umfasste gleichsam Werkstätten für Reparatur-, Pflege- und Lackierarbeiten. In den Werkstätten wurden Betriebsmittel wie Motoröl, Schmier- und Reinigungsmittel sowie eventuell örtlich eingesetztes Hydrauliköl eingesetzt. Darüber hinaus ist der ehemalige Einsatz potenziell kritischer Substanzen wie Lösungsmitteln oder Kaltreiniger nicht auszuschließen.

Eine orientierende Untersuchung des Untergrundes⁵ hat ergeben, dass für Teilflächen des Vorhabens aufgrund der Vornutzung eine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Im Untergrund der ehemaligen Tankstelle liegt eine Bodenluftbelastung durch BTEX vor. Im Bereich der östlichen Abscheideanlage existieren Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, mit erheblichen Mengen wird jedoch nicht gerechnet. Die ermittelten Bodengehalte an PAK erfordern eine besondere Berücksichtigung (analytische Abfallbewertung), sofern der mit bodenfremden Komponenten angereicherte Boden im Zuge zukünftiger Erdbauarbeiten als Aushub vorliegen sollte. Deutlich erhöhte PAK-Belastung liegen im Bereich des ehemali-

⁵ Horsthemke: Orientierende Untersuchungen des Untergrundes zur Ermittlung der Belastungssituation durch die bisherige Nutzung – Gelände des ehemaligen Autohaus Thiel Bielefelder Straße 51-55 in Rheda-Wiedenbrück. Gütersloh, Oktober 2018.

gen Welpotte-Geländes (Flurstück 1751) und im Nahbereich der ehemaligen Tankstelle vor. Weitere Teilflächen müssen noch bewertet werden. Der Kreis Gütersloh kann gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als untere Bodenschutzbehörde notwendige Maßnahmen zu Sanierungen und Nachuntersuchungen anordnen. Dies soll im Laufe des Abbruchverfahrens geschehen, da der Belastungszustand der zurzeit noch durch die Ausstellungshalle überbauten Bereiche zurzeit nicht sicher beurteilt werden kann.

Die Planungen sehen zukünftig eine gewerbliche Nutzung der zurzeit noch durch Schadstoffe belasteten Bereiche vor. Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen wird nicht mehr damit gerechnet, dass grundsätzlich nutzungseinschränkende Belastungen vorliegen.

Für eine Teilfläche des Vorhabens ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Bei der Umwandlung einer gewerblichen in eine wohnbauliche Nutzung ist der bodenschutzrechtliche Nachweis der Nutzungsverträglichkeit erforderlich. Dieser Nachweis über eine ausreichende Schadstofffreiheit muss im Anschluss an das Abbruchverfahren der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Gütersloh) vorgelegt werden.

Folgende Maßnahmen zur Sanierung und Nachuntersuchung sind vorgesehen:

Die Bodenbelastungen durch Kohlenwasserstoffe erfordern an mindestens zwei Standorten eine Sanierung durch Bodenaustausch, die erst nach erfolgtem Rückbau der Gebäude und der vorhandenen Oberflächenbefestigung erfolgen kann. Die Belastung der Bodenluft durch leichtflüchtige Schadstoffe erfordert hier Maßnahmen zur Sanierung, die vor Öffnung der Oberflächenbefestigungen des betreffenden Bereiches erfolgen müssen, um gefährdende Ausgasungen in die Atmosphäre zu vermeiden. Hierzu wird eine Absaugung der Bodenluft und deren Abreinigung durch Aktivkohle erforderlich. Die Maßnahme kann im Zuge des geplanten Gebäuderückbaus erfolgen, muss aber in dem betreffenden Bereich vor Öffnung der befestigten Oberfläche aus Asphalt durchgeführt werden. Eine Überprüfung des Wasserpfades durch mindestens zwei Grundwasserpegel ist notwendig.

Aufgrund fehlender Informationen zur Nutzungshistorie und zu den Ende der 90er Jahre erfolgten Sanierungsmaßnahmen müssen nach Rückbau der Gebäude nochmals überprüfende Untersuchungen der betreffenden Bereiche erfolgen. Ggf. können auch hier Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. In diesem Rahmen kann auch der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit Wohnbebauung erstellt werden.

Allgemein besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Die oben genannten Maßnahmen zur Sanierung und Nachuntersuchung auf Grundlage der orientierenden Bodenuntersuchung werden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Mit der Verlagerung der Konkretisierung der Sanierungsmaßnahmen und vertiefenden Untersuchungen auf die Ebene des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens wird dem Grundsatz der Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung getragen, da das Bodengutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Bodenbelastungen den geplanten Nutzungen nicht generell entgegenstehen.

Kampfmittel

Es existieren keine Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Plangebietes. Einzelfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten dabei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung⁶ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter ermittelt wurden, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. In einer Bestandsermittlung wurden im Zuge der Umweltprüfung für die potenziell betroffenen Schutzgüter die Aspekte der bestehenden Umweltsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet. Dazu wurden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Eine Ortsbegehung des Plangebietes und der Umgebung erfolgte am 04. Januar 2018 und eine am 21. August 2018. In den folgenden Kapiteln sind die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

6.2 Schutzgut Mensch

Relevante Beeinträchtigungen durch Schall- oder Schadstoffemissionen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ bei der Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 5.5) nicht zu erwarten, weshalb sich kein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt.

Durch das Vorhaben sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Erholung zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ wurde eine spezielle Artenschutzprüfung⁷ durchgeführt, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Im Zuge der Ortsbegehungen am 04. Januar 2018 und am 21. August 2018 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Hierbei konnten an dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäudekomplex keine Hinweise auf einen Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden. Brütende Vögel oder deren Spuren wurden

⁶ Mestermann: Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ in Rheda-Wiedenbrück. Warstein-Hirschberg, Oktober 2018.

⁷ Mestermann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ in Rheda-Wiedenbrück. Warstein-Hirschberg, Oktober 2018.

an und in den Gebäuden ebenfalls nicht nachgewiesen. Die Gehölze im Plangebiet können keine Quartierfunktion für Fledermäuse oder planungsrelevante Vogelarten übernehmen.

Die Artenschutzprüfung hatte zum Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ in Rheda-Wiedenbrück unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vollständig auszuschließen, wird generell empfohlen, den Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungsphase, also in der aktiven Zeit aller Tiere, im Zeitraum September bis Oktober durchzuführen. Darüber hinaus wird das generelle Restrisiko der Betroffenheit von Fledermäusen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden, da die Tiere weitere, nicht einsehbare Gebäudeteile als Quartier nutzen können. Die Intensivkontrolle des Gebäudekomplexes des ehemaligen Autohauses hat keinen Hinweis auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, ergeben. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, kann der Abbruch des Gebäudes während der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) durchgeführt werden, da die Tiere die Gebäudeteile allenfalls als Zwischen- oder Sommerquartier nutzen würden. Ist der Abbruch innerhalb dieser Zeiträume nicht möglich, sollen die potenziellen Quartiere (Ortgangpfannen, -bleche und die Verkleidung an der Südseite des Wohnhauses) kurz vor dem Abbruch auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

6.4 Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. An das Plangebiet angrenzende Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

6.5 Schutzgut Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden konnte im Rahmen der Umweltprüfung im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden.

Für Teilflächen des Vorhabens liegt aufgrund der Vornutzung eine schädliche Bodenveränderung vor. Die gebotenen Sanierungsmaßnahmen und ergänzenden Untersuchungen sind in Kapitel 5.8 aufgeführt.

Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 6.9 verwiesen.

6.6 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen.
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- Ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Es ist weiterhin Folgendes zu beachten: Die nördliche Hälfte des Plangebietes befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III b. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 24. Juni 1985 sind zu beachten. Beim Auftreten von Grundwasserverunreinigungen ist sofortig die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Zusätzlich wird der Bereich der Wasserschutzgebietszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.7 Schutzgut Klima und Luft

Seit der Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahre 2011 wird dem Belang Klimaschutz eine erhöhte Bedeutung beigemessen. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sollen im Rahmen der Bauleitpläne gefördert werden. Dies geht jedoch nicht mit einer höheren Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einher.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 besteht im Wesentlichen aus der Festsetzung von Sondergebiets- und Mischgebietsnutzung statt Gewerbenutzung. Durch die bereits bestehenden Straßen Nordring und Bielefelder Straße kann die Verkehrserschließung effektiv abgewickelt werden, dadurch wird die bestehende Infrastruktur sinnvoll mitgenutzt.

Das Plangebiet kann aufgrund seiner Struktur und der Nutzung dem Gewerbeflächen-Klimatop zugeordnet werden. Dieses zeigt durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und einen in der Regel hohen Bebauungsanteil eine tagsüber sich markant ausprägende Überwärmung mit sehr geringen Luftfeuchtwerten und je nach Produktion und Lieferverkehr ein entsprechendes Emissionsaufkommen. Die nächtliche Situation ist geprägt, abhängig von der Bebauungsstruktur und dem Anteil (asphaltierter) Lager- und Verkehrsflächen, entweder von starker Auskühlung in diesen Bereichen sowie im Niveau der meist vorhandenen Flachdächer, oder bei kompakten meist mehrstöckigen Gebäuden, durch eine starke Wärmere- tention ähnlich dem Stadt- oder Stadtkernklimatop.

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebiets und der nur kleinflächigen Veränderung des Versiegelungsgrades ergeben sich keine signifi- kanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

6.8 Schutzgut Landschaft

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine maßgeblichen Veränderungen der Landschaftsge- stalt und des Landschaftsbildes verbunden. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungs- maßnahmen ergibt sich nicht.

6.9 Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu re- duzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maß- nahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszu- gleichen. Die Umweltprüfung hatte zum Ergebnis, dass sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 kein Kompensationsbedarf ergibt. Folglich ist auch kein Nachweis erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ gilt somit als ausgeglichen.

6.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“. Der Bebauungsplan Nr. 410 „Bielefelder Straße / Nordring“ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.375 m² Verkaufsfläche und die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus zu schaffen. Hierdurch soll zum einen der Leerstand im Plangebiet einer Nachnutzung zugeführt und zum anderen dem Nahversorgungsbedarf im Gebiet Rechnung getragen werden. Weiterhin soll die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Rheda- Wiedenbrück berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang soll angrenzend an das westlich und nördlich bestehende Wohngebiet die Schaffung von weiterem Wohnraum durch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wiedernutzung bzw. Umnutzung von versiegelten Flächen ermöglicht.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabenträger nicht gerecht wird. Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <u>Gesamtgröße des Plangebietes</u> | ca. 14.131 m ² |
| Mischgebiet | ca. 5.350 m ² |
| Sonstiges Sondergebiet | ca. 8.754 m ² |
| Fläche für Versorgungsanlagen | ca. 27 m ² |