

Gemarkung: Wiedenbrück
Flur: 9
Flurstücke: 891, 892, 1185, 1522, 1572, 1645, 1751, 1752
Größe Plangebiet: ca. 1,41 ha

Bestandteile des Bebauungsplanes:

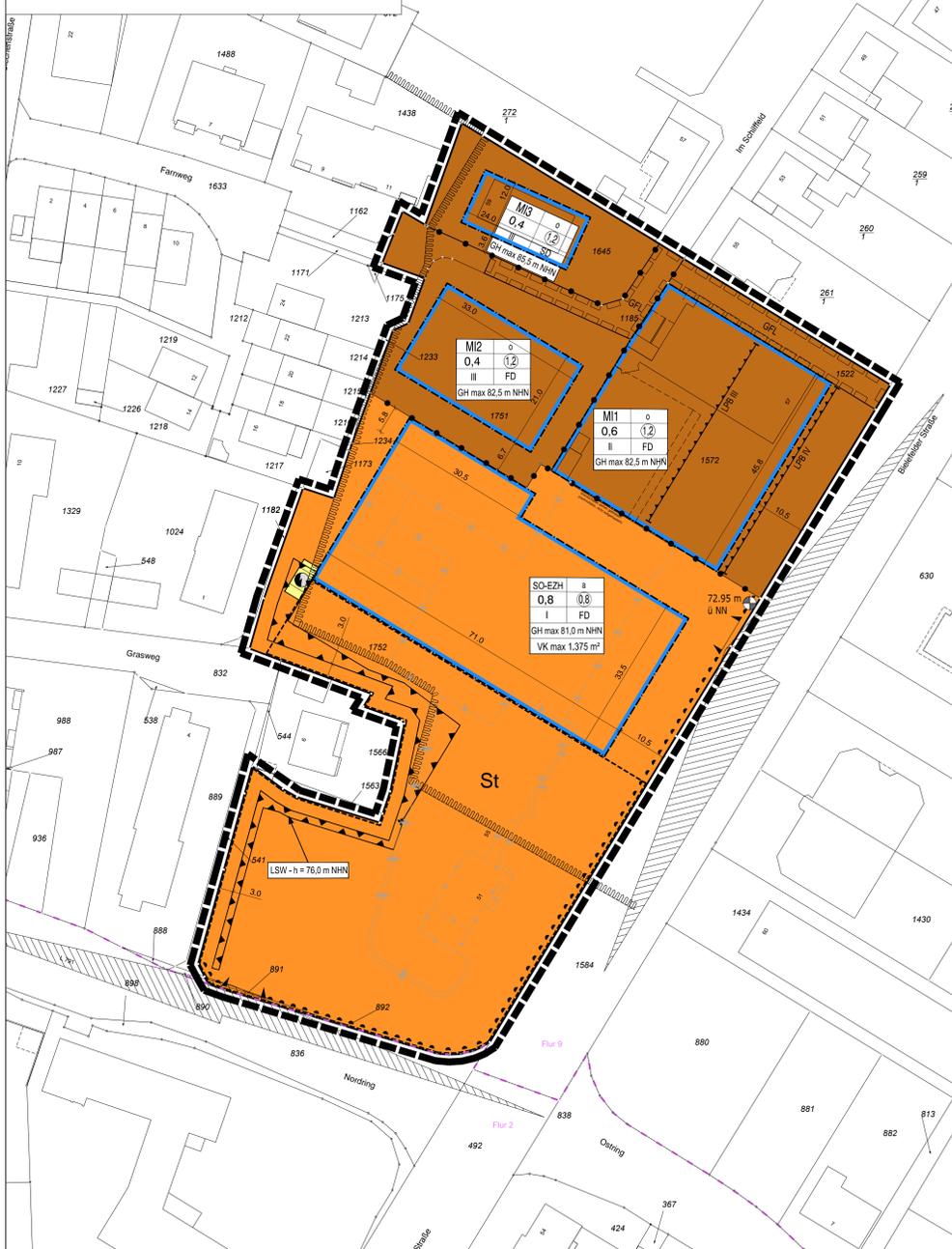
- A. Planzeichnung
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:

- Begründung

Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlagen: Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den Dipl.-Ing. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 20.09.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 "Bielefelder Straße / Nordring" beschlossen.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.01.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung durch eine Bürgerversammlung am 16.01. 2018 und anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bis zum 31.01.2018 statt.	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte vom 01.12.2017 bis zum 20.12.2017.	Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 20.09.2018 den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat dieser Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.01.2019 bis einschließlich 05.02.2019 öffentlich ausliegen.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am ... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt ab dem ... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.	Der Beschluss dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt ab dem ... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den
	Abteilung Stadtplanung	Abteilung Stadtplanung	Abteilung Stadtplanung	Abteilung Stadtplanung	Bürgermeister	Abteilung Stadtplanung

A. PLANZEICHNUNG



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 06.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Anmerkungen
Soweit bei den Festsetzungen von Baubereichen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zu widerstandsfähigen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche gehandelt werden.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

- C.0 Abgrenzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**
Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise
- | SO-EZH | a | Baugebiet | Bauweise |
|--------|-----|----------------------|---------------------|
| 0,8 | 0,8 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| I | FD | Anzahl Vollgeschosse | Dachform |
| | | Gebäudehöhe | Verkaufsfäche |
- GH max 81,0 m NHN
VK max 1.375 m²
- M** Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) u. (6) BauNVO (Teilflächen MI1, 2 und 3)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche) sind ebenfalls ausgeschlossen.
- SO** Sonstiges Sondergebiet SO-EZH mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gem. § 11 (3) 2 BauNVO
Zulässig ist ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (GVKF) bis zu 1.375 m².
Das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel muss mindestens 80 % der GVKF betragen.

Zulässige Nebenortimente im SO-EZH:
- Drogeriewaren: maximal 9 % der GVKF
- Sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Rheda-Wiedenbrücker Liste: maximal 1 % der GVKF
- Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Rheda-Wiedenbrücker Liste: maximal 10 % der GVKF

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Parfümerie, Kosmetik, Blumen, Zeitungen/Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente:
- Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bücher, Elektrogeräte, 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. Sportkleidung), Uhren/Schmuck, Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände, Waffen/Jagdbedarf

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe Normalhöhen Null (NNH):
- maximal zulässige Firsthöhe in Meter (§ 18 BauNVO) als Höchstmaß:
Oberkante des Firstes bei festgesetzten geneigten Dächern, die einen First aufweisen
- maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (§18 BauNVO) als Höchstmaß:
oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) über baulichen Anlagen mit Flachdach

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen werden:
- im MI um bis zu 2,0 m
- im SO-EZH um bis zu 2,0 m, sofern sie hinter der Außenwand um 2,0 m zurücktreten bzw. durch die Attika verdeckt werden

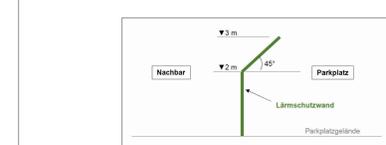
C.3 Baueise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Für das SO-EZH wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gebäude dürfen, entsprechend der festgesetzten Baugrenze, zur nördlichen Grundstücksfläche hin ohne Grenzabstand errichtet werden.
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.
Terrassen können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Terrassen und Balkone, die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sind jeweils nur in einer Breite von 5,0 m und bis zu einer Tiefe von 3,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

C.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
Umgebung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
Innerhalb des SO-EZH sind Stellplätze sowie Nebenanlagen mit einem Volumen von über 30 m³ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der im Plan gemäß § 9 (1) 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig. Nebenanlagen mit einem Volumen bis 30 m³ sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der im Plan gemäß § 9 (1) 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,50 m zu den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.
Innerhalb des MI sind Nebenanlagen mit einem Volumen von über 30 m³ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen sind ausschließlich mit Flachdach sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m zu errichten.

C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB
Im MI2 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig.
Im MI3 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

C.6 Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
Ein- und Ausfahrtsbereich
Im SO-EZH sind Zu- und Abfahrten zur Bielefelder Straße bzw. zum Nordring nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation
C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB
Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger/ Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anleger der Flurstücke 1572 + 1645 + 1751, Flur 9 der Gemarkung Wiedenbrück
C.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) 24 BauGB
Aktiver Lärmschutz
Lärmschutzwand
Innerhalb der im SO-EZH festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand (LSW) entsprechend des folgenden Systemschritts mit einem Schalldämm-Maß von R_w, R_f ≥ 25 dB und einer Höhe von 76,0 m über NNH zu errichten.



Innerhalb des SO-EZH ist die Warenanlieferung mit Seitenwänden, Dach und Tor einzuhalten. Die Wände und die Dächer dieser Entnahmsanlagen sind mit einem Schalldämm-Maß von R_w, R_f ≥ 25 dB und die Ein-/Ausfahrtsbereiche mit einem Schalldämm-Maß von R_w, R_f ≥ 20 dB zu errichten.

Passiver Lärmschutz im MI1
Im MI1 ist 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. Schutzbedürftige Räume sind vorrangig an der straßenabgewandten Seite anzuordnen. In Bezug auf die zu erwartenden Beurteilungspiegel bzw. der Lärmpegelbereiche wird auf die schalltechnische Untersuchung vom 05.12.2018 der DEKRA verwiesen.
Kennzeichnung Lärmpegelbereiche III und IV (DEKRA 2018)

Passiver Lärmschutz im MI2
Im MI2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind hierzu ausnahmsweise zulässig. Die zu treffenden Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass die folgenden Innenraumpiegel nicht überschritten werden:
1. Schlafraum nachts: 35 dB(A)
2. Wohnraum tagsüber: 40 dB(A)
Der Nachweis ist nach VDI 2719 (08/87) zu führen. Soweit auf der Fläche MI1 eine gewerbliche Nutzung besteht, sind schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlafräume) vorrangig an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Soweit keine gewerbliche Nutzung auf der Fläche des MI2 besteht, entfällt die schalltechnische Zulässigkeit von passivem Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern zum Schutz von Gebäudern.
(Festsetzungen entsprechend DEKRA Automobil GmbH 05.12.2018, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Lidl-Marktes in Rheda-Wiedenbrück)

C.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
Entlang der Grundstücksgrenze der Bielefelder Straße und dem Nordring sind, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken hin, Laubbäumen aus standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Laubbäume sind zu ersetzen. Die Laubbäume dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
Innerhalb des SO-EZH ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbäumchen gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste
Aesculus x hippocastanum 'Baumannii', Quercus frainetto; Quercus palustris; Liriodendron tulipifera; Acer campestre 'Queen Elizabeth'; Acer rubrum; Fraxinus angustifolia 'Raywood'; Gleditsia triacanthos 'Sunburst'; Liquidambar styraciflua; Ulmus 'Resista-Sorten'; Carpinus betulus 'Frans Fontaine'; Quercus robur 'Fastigiata'; Sorbus commixta 'Dodong'

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
Zulässige Dachform und Dachneigung
FD Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von bis zu 7°.
SD Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.
Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit Leuchtbildern, Leuchtbildern durch Leuchtkörper (die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden) und Wechselwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen oberhalb der Attika / Traufe sind unzulässig. Selbstständige Werbeanlagen sind nur in Form von Tafeln (maximal 76,0 m über NNH) und Plakaten/Standplakaten (maximal 81,0 m über NNH) zulässig und auf 5 Stück pro Grundstück beschränkt.
Einfriedigungen
Für die unter C.10 gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten geschlossenen Laubhecken sind grundstücksteilseitig hinter oder innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedigungen in maximal gleicher Höhe zulässig, sodass von der Straße aus nur die Hecken sichtbar sind.

Belange des Schutzgutes Pflanzen
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 Bereiche 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 Abrieb von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungsphase, also in der aktiven Zeit aller Tiere, im Zeitraum September bis Oktober durchzuführen. Darüber hinaus wird die generelle Restriktion 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 Aufthauses hat keinen Hinweis auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tieren, insbesondere von Fledermäusen, ergeben. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen 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 (Ordnungsplan, Fläche und die Verteilung an der Südfassade des Wohnhauses) kurz vor dem Abbruch auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, so ist ein Glutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen erregt, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.
Belange des Schutzgutes Pflanzen
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollen auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbaubaren 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 Kronentraufeln zzgl. 1,50 m:
• keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
• nichts abgelagert wird
• keine Grabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
vorhandene Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, z.B. 1346
vorhandene Bebauung
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m
Wasserschutzgebietszone III b. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 24. Juni 1985 sind entsprechend zu beachten. Beim Auftreten von Grundwasserunreinigungen ist sofort die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, Werbeanlagen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 1,00 Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehindernendes Gelände ist ggf. abzutragen.
Höhenbezugspunkt
72,95 m ü NN
Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Rheda-Wiedenbrück oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

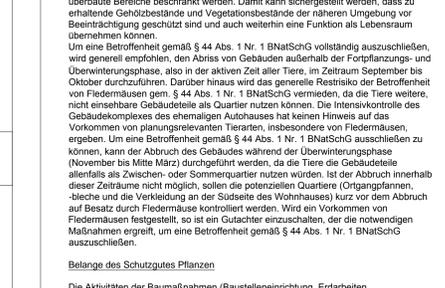
Altlasten
Für Teilflächen des Vorhabens liegt aufgrund der Vermutung eine schädliche Bodenveränderung vor. Weitere Teilflächen müssen noch bewertet werden. Der Kreis Güterloh kann gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als untere Bodenschutzbehörde notwendige Maßnahmen zu Sanierungen und Nachuntersuchungen anordnen. Dies soll im Laufe des Abbruchverfahrens geschehen. 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 vorgelegt werden.
Vorgesehene Maßnahmen zur Sanierung und Nachuntersuchung:
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 gefährliche 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 Gebäuderrückbaus erfolgen, muss aber in dem betreffenden Bereich vor Öffnung der befestigten Oberfläche aus Asphalt durchgeführt werden. Eine Überprüfung des Wasserpfades durch mindestens zwei Grundwasserspiegel ist notwendig. Nach Rückbau der Gebäude müssen 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, Baugrunderforschungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angefallen sind.
Abfallentsorgung
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Güterloh Bodenabfälle sowie wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauteile zu trennen.
Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die staatliche Kampfmittelkommission der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.
Geländeoberfläche
In Anlehnung an § 9 (3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass die neuen Geländeoberflächen denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes angeglichen werden, zudem sind großflächige Geländeänderungen - auch in geringer Höhe - unzulässig. Sofern abweichende Lösungen angestrebt werden, sind diese mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück abzustimmen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher 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 unweilfächliche Baueingrenzung sichergestellt werden, dass eine Entfremdung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartierung 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 Bereiche 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 Abrieb von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungsphase, also in der aktiven Zeit aller Tiere, im Zeitraum September bis Oktober durchzuführen. Darüber hinaus wird die generelle Restriktion 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 Aufthauses hat keinen Hinweis auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tieren, insbesondere von Fledermäusen, ergeben. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen 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 (Ordnungsplan, Fläche und die Verteilung an der Südfassade des Wohnhauses) kurz vor dem Abbruch auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, so ist ein Glutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen erregt, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

ÜBERSICHTSPLAN IM MAßSTAB 1 : 5.000
0 10 20 30 40 m
Maßstab im Original 1 : 600
22.02.2019

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 "Bielefelder Straße / Nordring"
Verfahrenstand: Satzung



Rheda-Wiedenbrück
Am Stadthof 24 - 26
D-33609 Bielefeld
Tel. 0521 55 73 55 50
Fax 0521 55 73 55 50
info@hempel-tacke.de
www.hempel-tacke.de