



Stadt Rheda-Wiedenbrück

Ortschaft Rheda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“

Vorentwurf

März 2022

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Berliner Straße 10
13187 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
2	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3	Planerische und rechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Übersicht der Planungshistorie	8
3.2	Übergeordnete Planungen	9
3.2.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	9
3.2.2	Landschaftsprogramm des Nordrhein-Westfalens	9
3.2.3	Regionale Entwicklungsplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld	10
3.2.4	Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück	10
3.2.5	ISEK Innenstadt Rheda	11
3.3	Sonstige Planungen oder Ausweisungen / Planungsrechtliche Situation	12
3.3.1	Angrenzende Bebauungspläne	12
3.3.2	Schutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes	12
3.3.3	FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete	12
3.3.4	Gesetzlich geschützte Biotop (§ 37-Biotop)	12
3.3.5	Einzelhandelskonzept Stadt Rheda-Wiedenbrück	13
3.4	Verfahrensablauf	13
4	Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	14
4.1	Eigentumsverhältnisse / Flurstücksstrukturen	14
4.1.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	14
4.1.2	Flurstücksstrukturen	14
4.2	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	15
4.2.1	Naturraum	15
4.2.2	Oberflächenwasser, Grundwasser	15
4.2.3	Böden	15
4.2.4	Klima, Luft	15
4.2.5	Landschaft / Erholung	16
4.2.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
4.2.7	Altlasten / Kampfmittel	16
4.3	Baubestand (aktuelle Nutzung)	17

4.4	Verkehrerschließung.....	18
4.4.1	Straßen	18
4.4.2	Fußwege / Radwege	18
4.4.3	Ruhender Verkehr	18
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	18
4.4.5	Bahnanlagen	18
4.5	Technische Erschließung	18
4.5.1	Wasserversorgung.....	18
4.5.2	Entwässerung	18
4.5.3	Stromversorgung.....	19
4.5.4	Fernmeldeversorgung	19
5	Umweltbericht.....	20
5.1	Rechtsgrundlage	20
5.2	Verfahrensrechtliche Anforderungen	20
5.3	Artenschutzrechtliche Anforderungen.....	22
5.4	Untersuchungsrahmen der einzelnen Schutzgüter.....	22
5.4.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	23
5.4.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
5.4.3	Schutzgut Boden und Fläche	28
5.4.4	Schutzgut Wasser	29
5.4.5	Schutzgut Klima und Luft.....	30
5.4.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	30
5.4.7	Schutzgut Kulturgüter.....	30
5.4.8	Schutzgut sonstige Sachgüter.....	31
6	Planungskonzept	32
6.1	Städtebauliches Konzept	32
6.2	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	36
6.3	Immissionsschutz	39
7	Begründung der Festsetzungen.....	41
7.1	Überplanung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	41
7.2	Voraussichtliche Festsetzungen	41
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	41
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	44
7.2.3	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	46
7.2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	46

7.3	Natur und Landschaft	47
7.3.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	47
7.4	Verkehr und Erschließung	47
7.4.1	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	47
7.4.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	47
8	Flächenbilanz	48
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	49
9.1	Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche	49
9.2	Natur und Landschaft.....	49
9.3	Verkehr	50
9.4	Technische Infrastruktur	50
9.4.1	Belange der Bevölkerung	50
9.5	Immissionsschutz	51
9.6	Städtischer Haushalt.....	51
9.7	Umsetzung / Realisierung	51
10	Rechtsgrundlagen	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, © Geobasis NRW 2022 (ohne Maßstabsangabe)	7
Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich, © Geobasis NRW 2022 (ohne Maßstabsangabe)	8
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheda-Wiedenbrück	11
Abbildung 4: Zeichnerische Darstellung der 95. Änderung des Flächennutzungsplans, FIRU 2020	11
Abbildung 5: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Rheda (Zielkonzept), Stadt + Handel 2019	13
Abbildung 6: Kampfmittelauskunft, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe 2020	17
Abbildung 7: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 2 m ü. Gr. Tagzeitraum, FIRU GfI 2018.....	23
Abbildung 8: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 5 m ü. Gr. Tagzeitraum, FIRU GfI 2018.....	24
Abbildung 9: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 8 m ü. Gr. Tagzeitraum, FIRU GfI 2018.....	24
Abbildung 10: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 2 m ü. Gr. Nachtzeitraum, FIRU GfI 2018.....	25
Abbildung 11: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 5 m ü. Gr.	

Nachtzeitraum, FIRU GfI 2018.....	25
Abbildung 12: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 8 m ü. Gr. Nachtzeitraum, FIRU GfI 2018.....	26
Abbildung 13: Exemplarisches Schichtprofil, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH 2020.....	29
Abbildung 14: Lageplan, Kottmair Architekten (Maßstab 1:500), 2021	32
Abbildung 15: Visualisierung des neuen Quartiers Wohnen und Einzelhandel an der Kolpingstraße, Kottmair Architekten 2021.....	33
Abbildung 16: Gebäude II (Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt und Wohnen) Kottmair Architekten (Maßstab 1:200), 2021	34
Abbildung 17: Gebäude III (Kleinkaufhaus und Wohnen) Kottmair Architekten (Maßstab 1:200), 2021	35
Abbildung 18: Gebäude V exemplarisch (Wohnen) Kottmair Architekten (Maßstab 1:200), 2021	36
Abbildung 19: Maßnahme Umgestaltung Kolpingstraße im Bereich der KITA, Brilon Bondzio Weiser, 2021.....	39

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 31.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“ gefasst.

Das ca. 2.83 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Rheda-Wiedenbrück in Nähe des Hauptbahnhofs, in einhundert Meter Entfernung zur Innenstadt. Zurzeit ist die Fläche größtenteils als Gewerbegebiet genutzt, wobei ein kleiner Abschnitt im Westen durch die Telekom im Sinne einer ursprünglichen als Gemeinbedarfsfläche geprägt ist. Eine aktive Nutzung findet zurzeit nur noch auf der Fläche der Telekom statt, welche in dem Sinne keine klassische Gemeinbedarfsfunktion mehr erfüllt. Ein weiterer kleiner Abschnitt im Westen ist Teil des Bahnhofsvorplatz und einer öffentlichen Parkfläche.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darauf abgezielt, im Plangebiet eine ungenutzte Gewerbefläche zu reaktivieren. Die bestehende städtebaulich unattraktive Bebauung soll beseitigt werden zugunsten einer neuen Wohn- und Einzelhandelsnutzung. Dazu wurde vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt ein Architektenwettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel eine durchmischte Bebauung im Zusammenspiel mit der Innenstadt zu realisieren. Die Planung basiert auf dem Siegerentwurf des Wettbewerbs vom Büro Kottmair Architekten.

An der Kolpingstraße soll angrenzend zur Innenstadt Rheda und des Hauptbahnhofs, im als ergänzende Potenzialfläche zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt, ein hochwertiges und multifunktionales Quartier entstehen. Das Projekt zielt darauf ab, den langfristigen Bedarf an zentrumsnahen Wohnraum und Verkaufsfläche zu decken. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleistet eine verträgliche Steuerung der geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Mit der Planung an der Kolpingstraße soll auch eine festere Einbindung und Vernetzung mit der Innenstadt erfolgen. Die Rolle des Ortskerns als Wohn- und Einkaufsstandort wird durch diese angrenzende Planung gestärkt und ein neuer hochqualitativer städtischer Raum geschaffen.

Die Planung widerspricht dem hier wirkenden rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 283 - Kolpingstrasse aus dem Jahr 1980. Insofern ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, um den wachsenden Bedarf nach Wohnraum und Verkaufsfläche nachzukommen und einen hochwertigen städtischen Raum im Einzugsbereich der Innenstadt und des Hauptbahnhofes zu gestalten.

2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“ gehört zur Stadt Rheda-Wiedenbrück, Ortsteil Rheda des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Areal befindet sich östlich des Bahnhofs Rheda-Wiedenbrück an der Kolpingstraße. Das Gebiet ist vorrangig umgeben von Wohnbebauung, Anlagen der Deutschen Bahn und dem Bahnhofsvorplatz.

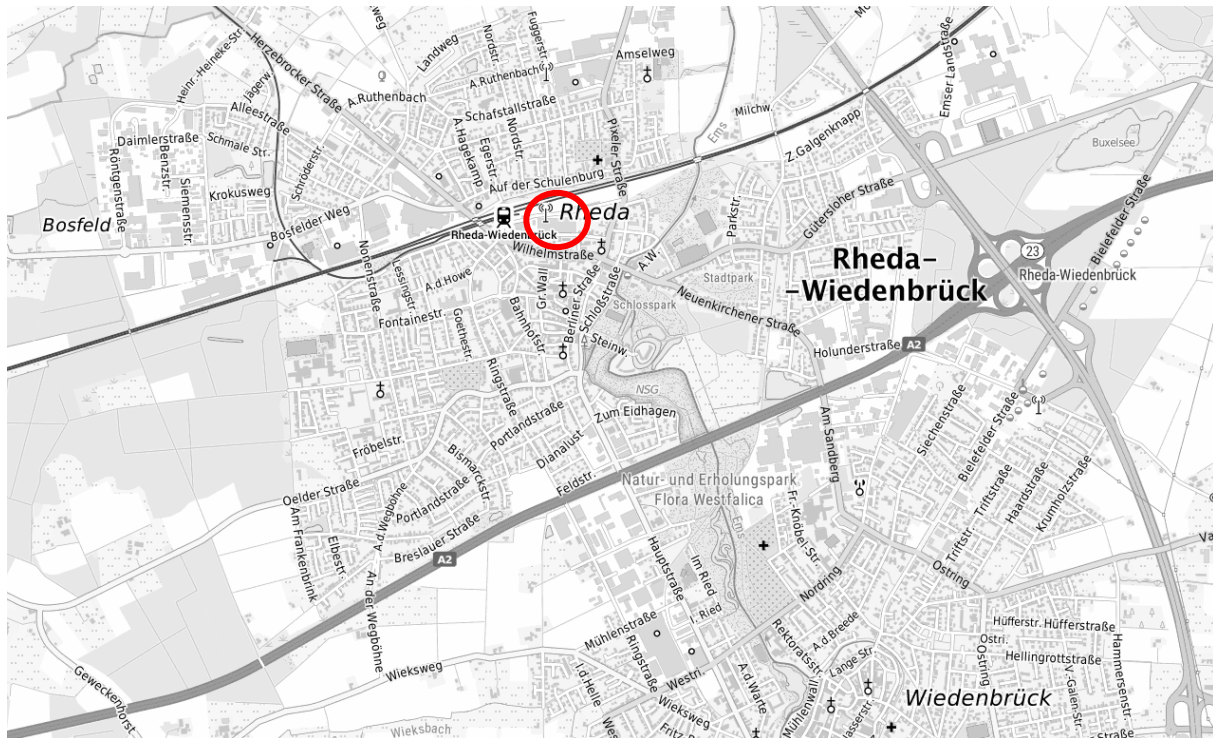


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, © Geobasis NRW 2022 (ohne Maßstabsangabe)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, welcher dem Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 31.10.2019 zugrunde liegt, umfasst den nachfolgend dargestellten Umgriff. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,83 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Güterbahnhof“ und die dahinterliegenden Bahntrassen,
- im Osten durch die Hagemannstraße und durch die angrenzenden Wohnbebauung entlang der Pixeler Str.,
- im Süden durch die Kolpingstraße,
- im Westen durch die Straße „Bahnhofspl.“ und das dahinterliegende Parkhaus am Hauptbahnhof

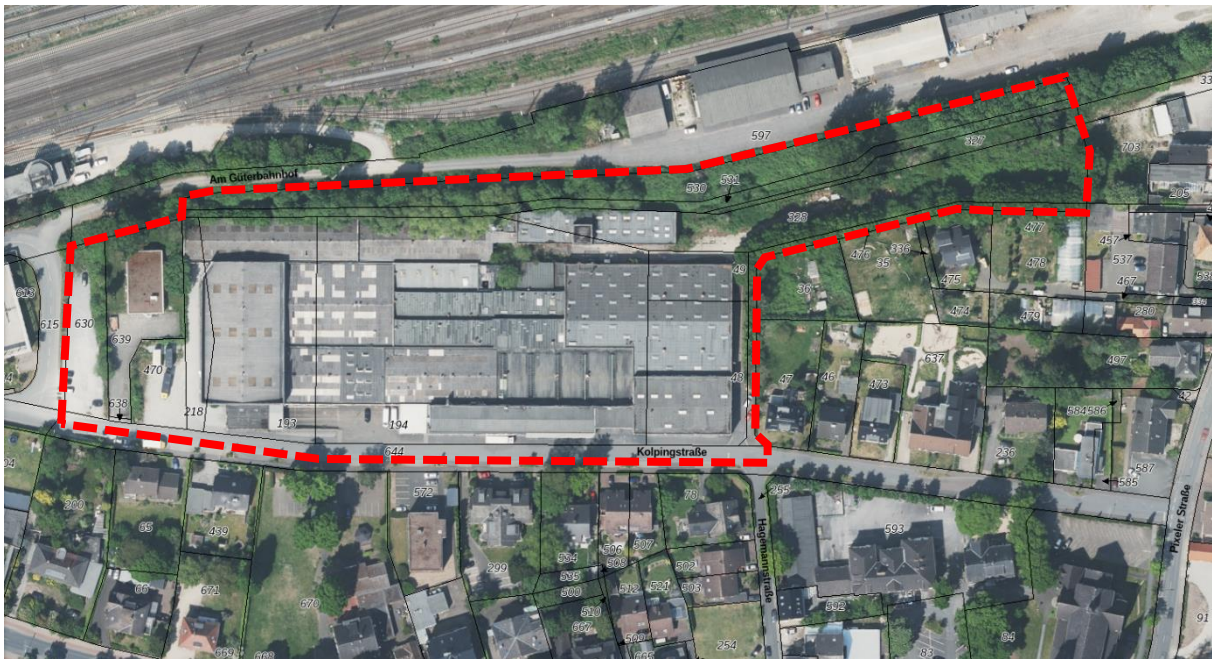


Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich, © Geobasis NRW 2022 (ohne Maßstabsangabe)

3 Planerische und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Übersicht der Planungshistorie

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rheda in der Stadt Rheda-Wiedenbrück des Landes Nordrhein-Westfalen. Der Gewerbestandort ist eingebettet zwischen Wohngebieten im Süden und Osten, vom ehemaligen Güterbahnhof im Norden und von Parkanlagen des Bahnhofumfelds im Westen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 283 „Kolpingstraße“ vom 22.11.1980.

Der Bebauungsplan, der auch die südlich angrenzende Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen umfasst, setzt für Teilbereich des zu überplanenden Areals ein Gewerbegebiet (GE) mit eingeschränkter Nutzung nach § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Der Standort der Deutschen Telekom im Westen ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Gewerbegebiet (GE) eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,6 festgesetzt, die Bauweise geschlossen (g). Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß liegt für die gewerblichen Bauflächen bei II.

Die umliegende Wohnbebauung ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Neben der Ausweisung von Mischgebieten, sind innerhalb des Geltungsbereichs noch Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung einer Kita sowie eines Jugendzentrums.

Die Kolpingstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr.11 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 283 wurde durch Satzung vom 15.11.1982 in einem Teilbereich geändert, welcher außerhalb der Belange des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“ liegt.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht und trat am 08.02.2017 in Kraft. Die hier formulierten Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

- „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 26), in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und ist damit als kongruent zum 6.5-1 Ziel zu bewerten.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept Rheda-Wiedenbrück 2017 im zentralen Versorgungsbereich ZVB IZ Rheda und ist damit als kongruent zum 6.5-2 Ziel zu bewerten.

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

- „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Im Hinblick auf das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot sind die Auswirkungen auf den „eigenen ZVB“ nicht bewertungsrelevant. Insofern ergibt sich hier eine max. verträgliche VKF, die u.U. auch über den aus städtebaulicher Sicht verträglichen VKF liegen kann, so bspw. im Bereich Schuhe/Lederwaren.

Somit werden mit der vorliegenden Planung die landesplanerischen Zielvorgaben im Sinne des § 1 (4) BauGB eingehalten.

3.2.2 Landschaftsprogramm des Nordrhein-Westfalens

Der Landschaftsplan in Nordrhein-Westfalen mit dem Stand vom 01.04.2014 stellt dar, dass in diesem Bundesland bisher 239 von insgesamt 373 aufzustellenden Landschaftsplänen in Kraft getreten sind. Weitere 70 Pläne befinden sich zum angegebenen Stand in Arbeit. Rheda-Wiedenbrück ist ebenso als „noch unbearbeitet“ angegeben. Der Landschaftsplan von Nordrhein-Westfalen „erfasst und bewertet

den Naturhaushalt im Plangebiet, er erarbeitet Ziele und Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Schutzgüter. Zu den Schutzgütern zählen die in ihrer biologischen Vielfalt zu erhaltenen Pflanzen, Tiere und Biotop sowie das Landschaftsbild. Boden, Wasser, Luft und Klima sollen so weit wie möglich durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geschützt werden.“ Die Entwicklungsziele sind dabei:

- „EZ 1 „Erhaltung“ Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft als Lebensraum für die landschaftstypischen Tier- und Pflanzenarten. Erhaltung einer gewachsenen Kulturlandschaft mit ihren biologischen und kulturhistorischen Besonderheiten.“
- „EZ 2 „Anreicherung“ Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.“
- „EZ 3 „Wiederherstellung“ Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft.“

Das Plangebiet ist gegenwärtig geprägt von einer brachliegenden Gewerbefläche, welche von allen Seiten in die städtische Struktur eingebunden ist. Das Planvorhaben stellt damit keine Beeinträchtigung der Landschaft dar.

3.2.3 Regionale Entwicklungsplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Der Regionale Entwicklungsplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist seit dem 05. August 2019 rechtskräftig. Die Aussagen des Regionalen Entwicklungsplans haben zum Zeitpunkt des Vorentwurfs keine Auswirkung auf die Planung.

3.2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheda-Wiedenbrück für den Stadtteil Rheda ist der Geltungsbereich des Planvorhabens größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt und im westlichen Abschnitt als Fläche für Gemeinbedarf. Da die vorgesehene Nutzung den Festlegungen des FNP nicht mehr entspricht, erfolgt die 95. Änderung des Flächennutzungsplans "FMZ Kolpingstraße" im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

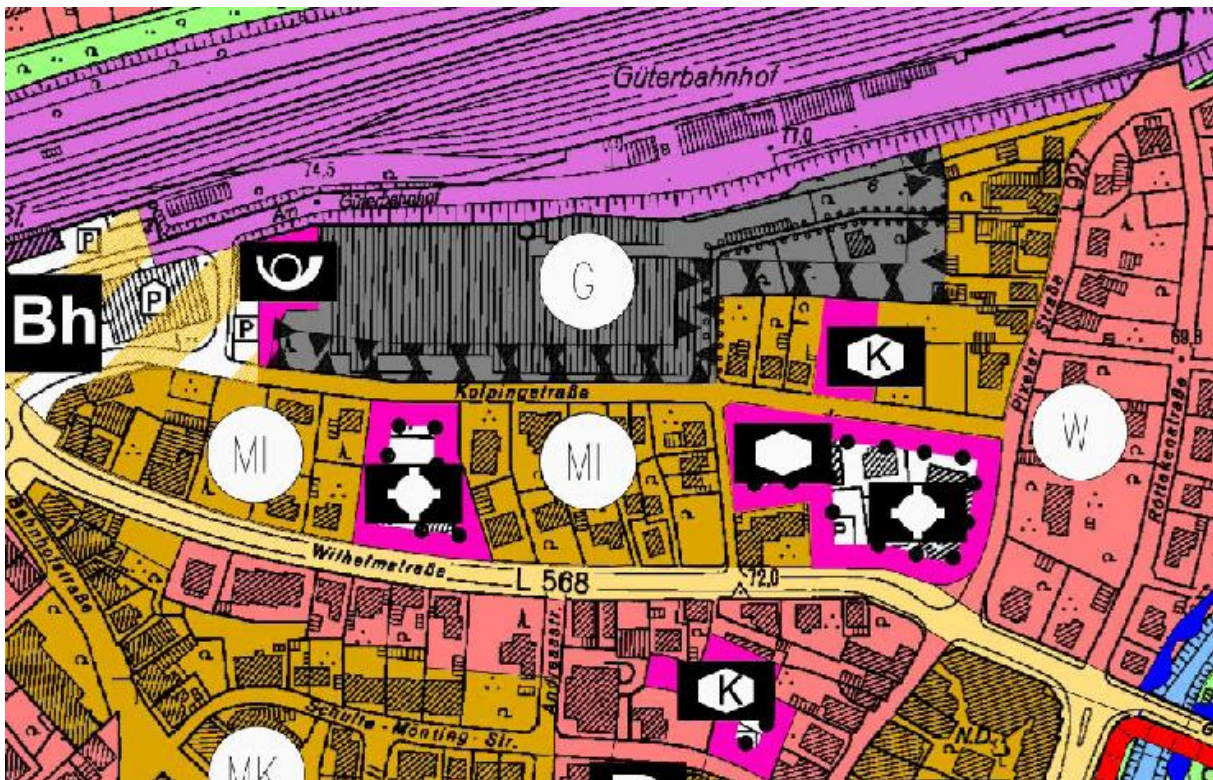


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheda-Wiedenbrück

Die zeichnerische Darstellung der vorgesehenen 95. Änderung des Flächennutzungsplans lässt sich der nachfolgenden Abbildung entnehmen:



Abbildung 4: Zeichnerische Darstellung der 95. Änderung des Flächennutzungsplans, FIRU 2020

3.2.5 ISEK Innenstadt Rheda

Der städtische Maßnahmenkatalog, welcher aus dem ISEK erarbeitet wurde, weist mehrere Maßnahmen auf, welche auf die Entwicklung im Plangebiet abzielen. Dazu gehören:

A 9.1 – Rahmenplan „Einkaufen und Wohnen an der Kolpingstraße / Pixeler Straße“ inkl. Bereich Gemeindezentrum Clemenskirche

Ziele der Maßnahme:

- Entwicklung von Potenzialflächen
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes
- Stärkung des Einkaufsstandorts Innenstadt
- Schaffung eines differenzierten und vielfältigen Wohnangebotes
- Schaffung einer Verbindung zwischen Innenstadt und Kolpingstraße
- Umsetzungszeitraum: 2020 - 2021
- Maßnahmenträger: Stadt Rheda-Wiedenbrück
- Förderung: Städtebauförderung – Aktive Zentren (50 %)

A 9.2 – Wettbewerb „Potenzialfläche Kolpingstraße“

Ziele der Maßnahme:

- Entwicklung von Potenzialflächen
- Stärkung des Einkaufsstandort Innenstadt
- Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistung
- Schaffung eines differenzierten und vielfältigen Wohnangebotes
- Umsetzungszeitraum: 2019 - abgeschlossen
- Maßnahmenträger: Privater Investor

C 3 – Fußwegeverbindungen Kolpingstraße – Innenstadt

Ziele der Maßnahme:

- Zielgerichtete Lenkung von Besuchern
- Pflege und Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes
- Anbindung der Potenzialfläche „Kolpingstraße“
- Umsetzungszeitraum: 2021
- Maßnahmenträger: Stadt Rheda-Wiedenbrück
- Förderung: Städtebauförderung – Aktive Zentren (50%)

3.3 Sonstige Planungen oder Ausweisungen / Planungsrechtliche Situation

3.3.1 Angrenzende Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet Nr. 283 wird im Südosten durch ein Innenstadt-Bebauungsplan mit Sanierungsfunktion (Nr. S2 Stadtkern Rheda) begrenzt. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 384 Neuer Wall an. Beide Bebauungspläne treffen keine unmittelbar relevanten Festlegungen für das laufende Verfahren.

3.3.2 Schutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der näheren Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Geschützte Landschaftsbestandteile.

3.3.3 FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der näheren Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete.

3.3.4 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 37-Biotop)

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB wird zur Entwurfsfassung vorliegen. Zum Stand des Vorentwurfs lassen sich die konkreten Planungen des Vorhabens aus dem Kapitel 6.1 ableiten.

4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksstrukturen

4.1.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich öffentliche und private Grundstücke. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 48, 49, 193, 194, 218, 327, 328, 470, 530, 531, 476 (teilw.), 477 (teilw.), 630, 638, 639, 644 (teilw.) der Flur 20, Gemarkung Rheda. Die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke gliedern sich wie folgt:

Flurstück	Eigentümer
48	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
49	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
193	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
194	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
218	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
327	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
328	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
470	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
530	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
531	EKZ Rheda Wiedenbrück Kolpingstraße GmbH&Co. KG
476	Stadt Rheda-Wiedenbrück
477	privat
630	Stadt Rheda-Wiedenbrück
638	Deutsche Telekom
639	Deutsche Telekom
644	Stadt Rheda-Wiedenbrück

4.1.2 Flurstücksstrukturen

Die Flurstücksstrukturen wurden im Laufe der letzten Jahre immer wieder an die eingetretenen Funktionszusammenhänge angepasst. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Gewerbeflächen und Flächen für Gemeinbedarf durch Zusammenlegungen, aber auch durch Teilungen und Wegeführung. Die ehemals gewerblich genutzten Flurstücke im zentralen Bereich des Plangebiets sind großflächig, während Flurstücke im Westen und Nordosten des Plangebiets vornehmlich kleinteiliger sind. Entlang der

Kolpingstraße befindet sich ein Splittergrundstück (638) welches der Erschließung der hinterlegenden Grundstücke dient.

4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

4.2.1 Naturraum

Das Plangebiet fällt sehr flach geneigt von ca. 71,85 NHN im Nordwesten auf ca. 71,15 NHN nach Südosten ein. Die geringen Höhenunterschiede bedingen eine sehr geringe Reliefenergie. Laut der gutachtlichen Bodenuntersuchung ist das Gelände als eben zu bezeichnen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein westost-orientierter Graben. Hinter diesem beginnt ein nach Norden ansteigenden Böschung. Nördlich höher schließt die Straße „Am Güterbahnhof“ an.

4.2.2 Oberflächenwasser, Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ein freier Grundwasserpegel konnte im Rahmen der Baugrunduntersuchungen vom Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH zwischen 70,0 und 70,8 m NHN eingemessen werden. Der Bemessungswasserstand wurde bei rd. 70,2 und 71,0 m NHN festgesetzt. Eine bauzeitliche Wasserhaltung ist somit nur erforderlich, wenn im Bereich von z.B. Arbeitsgruben oder Einzelfundamenten tief in den Baugrund eingegriffen wird.

Während der Außenarbeiten im Zeitraum vom 23. - 27.03., am 30.03.2020 und 09.04.2020 (Errichtung der temporären Grundwassermessstellen) wurden in den Aufschlussbohrungen und Grundwassermessstellen Grundwasserstände zwischen 1,0 bis 1,8 m unter jew. GOK angetroffen. Dies entspricht einer Grundwasserspiegelhöhe von rd. 70,0 bis 70,8 m NHN.

Auffällig bei den Messungen war der Abfall des Grundwassers Richtung Osten bzw. Südosten, sodass von einer Entwässerung in Richtung Ems auszugehen ist.

Aufgrund jahreszeitlicher Grundwasserschwankungen wird der Bemessungswasserstand rd. 0,2 m höher angesetzt. So ergibt sich ein Bemessungswasserstand im Nordwesten von rd. 71,0 m NHN und im Südosten bzw. Osten von 70,2 m NHN.

Die Versickerungsfähigkeit der Bodenoberflächen im Plangebiet ist infolge der großflächigen bestehenden Versiegelungen bereits eingeschränkt. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet.

4.2.3 Böden

Im Rahmen der Planung wurde vom Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH ein Geotechnischer Bericht erstellt. Demnach liegt das Untersuchungsgebiet im oberflächennahen Verbreitungsgebiet von Bach- und Flussablagerungen der Weichsel-Kaltzeit. Geprägt werden diese Böden durch Fein- und Mittelsande, die schluffige Anteile besitzen.

Entsprechend der vormaligen industriellen bzw. gewerblichen Nutzung stehen oberflächennah und flächig auch Auffüllgemenge an.

4.2.4 Klima, Luft

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet der Region Ostwestfalen-Lippe. Die Niederschlagswerte im unmittelbaren Umfeld der Stadt Rheda-Wiedenbrück liegen bei 655 mm im Jahr mit einem schwach ausgeprägten Niederschlagsmaximum im Frühsommer. Der maximale monatliche Durchschnittswert von 76

mm befindet sich im Monat Juli (Station Ennigerloh-Ostenfelde). Die Jahresmitteltemperaturen beträgt 11 °C (Station Ennigerloh-Ostenfelde)

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich z.B. durch den Fahrzeugverkehr im Innenstadtbereich Rheda (primär Wilhelmstraße und Bahnhofumfeld), sowie durch den angrenzenden Eisenbahnverkehr.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Eine Beurteilung lufthygienischer Belastungen ist gegebenenfalls in nachgeordneten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

4.2.5 Landschaft / Erholung

Landschaft/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird durch eine gewerbliche Bebauung geprägt. Das Plangebiet selbst ist für die Erholungsnutzung ungeeignet. Durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen wird das Landschaftsbild nicht beträchtlich geändert werden, durch die fast vollständige Überbebauung die Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Erholung

Im Bereich der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist ein quantitativ und qualitativ gutes Erholungsangebot gegeben, das sowohl landschafts- als auch infrastrukturegebundene Einrichtungen aufweist.

Im Planungsgebiet selbst ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung und einer gänzlichen städtebaulichen Einbindung in das Umfeld für eine Erholungsnutzung nicht angebracht.

4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter bekannt. Ebenfalls sind keine Denkmale im Plangebiet bekannt.

4.2.7 Altlasten / Kampfmittel

Im Rahmen einer Kampfmittelüberprüfung sind Luftbildauswertungen vorgenommen worden (Mitteilung der Kampfmittelüberprüfung der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 15.01.2020). Demnach liegt das Baufeld in den gelb schraffierten Flächen ein Kriegseinflussbereich ohne spezifische Hinweise auf Bombenblindgänger-Einschlagstellen vor. Vor Bautätigkeiten ist dieser Bereich vom Kampfmittelräumdienst zu sondieren. Im grün schraffierten Bereich sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich (Abbildung 6).

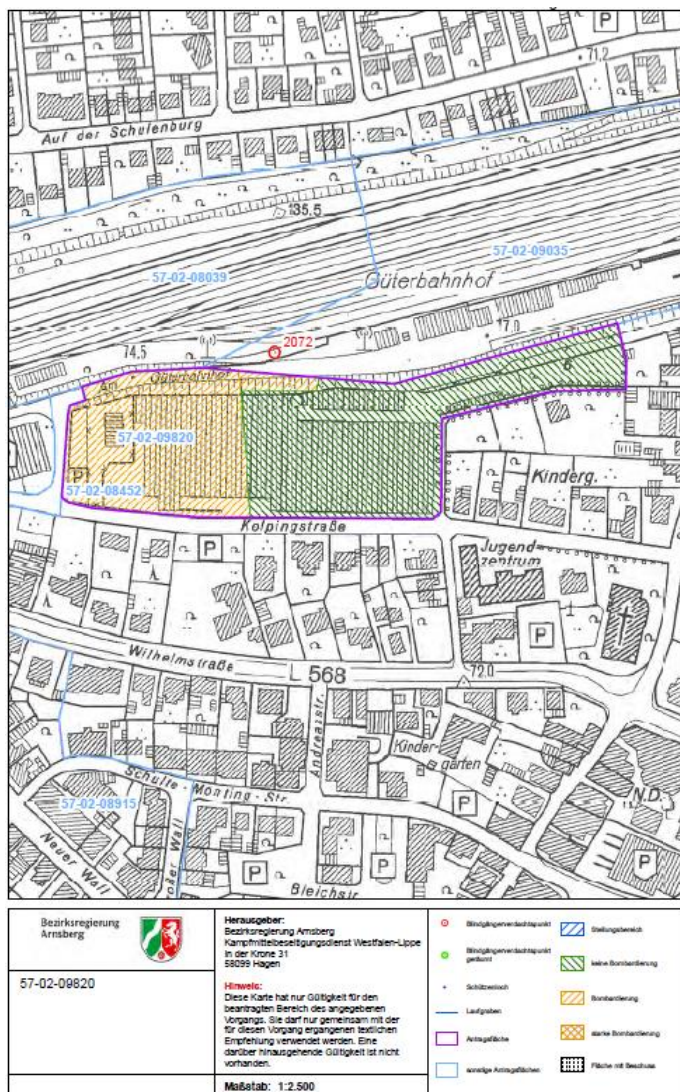


Abbildung 6: Kampfmittelauskunft, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe 2020

Die Untergrenze der Erkundung erfolgt nach Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen, natürlichen Boden bzw. zum Niveau Geländeoberkante Ende II. Weltkrieg. Zudem sind Ramm- und Bohrarbeiten für Baugrubensicherungen, Bohrpfehlgründungen und Erkundungsbohrungen größeren Durchmessers (nicht Kleinrammbohrungen mit $\varnothing \leq 0,08$ m) einer eingehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD zu unterziehen.

4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Das Plangebiet wird weitestgehend durch Produktions- und Lagerhallen, Verwaltungsgebäude sowie Empfangseinrichtungen geprägt. Im Westen des Plangebiets befinden sich Parkflächen und ein einzelnstehender Baukörper der Deutschen Telekom. Die Gebäudehöhe ist am höchsten entlang der Kolpingstraße mit einer bis zu 2-geschossigen Bebauung. Das zentrale Areal ist fast gänzlich dicht überbaut, während im östlichen Areal entlang der Hagemannstraße brachliegende Flächen vorzufinden sind.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt aktuell primär über die Kolpingstraße. Diese ist über den Kreisverkehr am Bahnhofplatz mit den wichtigsten Verkehrswegen der Stadt verbunden (Wilhelmstraße, Bahnhofstraße). Die Erschließung des nord-östlichen Teil des Plangebiets erfolgt zukünftig über die Hagemannstraße.

4.4.2 Fußwege / Radwege

Ein Fußgängerweg befindet sich auf der südlichen Seite der Kolpingstraße. Eine spezialisierte Fahrradinfrastruktur besteht nicht im Plangebiet. Laut der verkehrlichen Untersuchung nutzen im Durchschnitt rund 90 Radfahrer täglich die Kolpingstraße.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Grundstück mit der Flurstücksnummer 630 als Parkplatz im erweiterten Umfeld des Bahnhofs genutzt. Im Bereich der Gewerbehallen befinden sich einzelne Stellplatzflächen.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in unmittelbarer Nähe durch die Haltestelle Bahnhof Rheda-Wiedenbrück welcher mit hoher Regelmäßigkeit sowohl durch das örtliche ÖPNV Netz (Buslinien Bus 79.1,79,70,76,78,78.2) als auch das überregionale Verkehrsnetz (ERB6771, RB69, RE6, RE78, Fernbusse) bedient wird.

4.4.5 Bahnanlagen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bahnanlagen. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Bahndamm in ost-westlicher Richtung. Der städtische Bahnhof befindet sich 150 Meter westlich des Plangebiets. Die Belange des Emissionsschutzes im Zusammenhang mit dem Bahndamm werden im Kapitel 6.3 besprochen.

4.5 Technische Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastrukturerschließung sind vorgeklärt und können innerhalb des bestehenden Netzes erweitert und an die jeweiligen Neubaustandorte herangeführt werden.

4.5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist angeschlossen an die städtische Wasserversorgung.

4.5.2 Entwässerung

Die Fläche des Plangebiets ist aufgrund seiner Vornutzung fast vollständig versiegelt. Die ersten Voruntersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet wurden vom Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH vorgenommen.

Für den Bereich der Sondergebiete (Fachmarktzentrum) wurde dabei eine Einleitbeschränkung von 9,35 l/s ermittelt. Das erforderliche Speichervolumen beträgt 385 m³. Der resultierende mittlere Abflusswert für die Einzugsfläche von ca. 18.700 m² beträgt 0,58.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wurde eine Einleitbeschränkung von 2,60 l/s ermittelt. Das erforderliche Speichervolumen beträgt 88 m³. Der resultierende mittlere Abflusswert für die Einzugsfläche von ca. 5.200 m² beträgt 0,49.

4.5.3 Stromversorgung

Eine Versorgung des Plangebiets ist im Plangebiet gegeben.

4.5.4 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet ist mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung (UP) ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange, wie die des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans, der als bauplanungsrechtliches Vorhaben die Entwicklung von Sondergebieten und einem Wohngebiet ausweist, sind die Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu prüfen.

Die Lage des Plangebietes in einem vorgeprägten Landschafts- und Naturraum erfordert eine Auseinandersetzung hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen durch die zukünftig beabsichtigten Nutzungen. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit die Veränderungen in Bezug auf den Ist-Zustand ggf. nachteilig zu bewerten sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein Umweltbericht erstellt, welcher die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Er bereitet das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht auf und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind. Als selbständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird der Umweltbericht gemäß des Planungsstandes fortgeschrieben. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) und dient als allgemein verständliche Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht liegt für den Vorentwurf in einer stark verkürzten Form vor und wird zum 1. Entwurf vervollständigt.

5.1 Rechtsgrundlage

Die Umweltprüfung (UP) ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und führt die vor der BauGB-Novellierung 2017 und der geänderten Fassung v. 16.06.2021 nebeneinanderstehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (UVP, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zusammen.

Der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und die Anlage zum BauGB erläutern die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Gegenstand der Umweltprüfung, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Planbegründung beschrieben und auf ihre Erheblichkeit hin bewertet werden.

Die Umweltprüfung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bauleitplanerischen Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Untersuchungsraum sowie die Tiefe der Untersuchung werden für die zu prüfenden Schutzgüter im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den maßgeblich beteiligten Behörden und TÖB abgestimmt und festgelegt.

5.2 Verfahrensrechtliche Anforderungen

Im Aufstellungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“, sind die Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu prüfen.

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsraumes erfordert eine Auseinandersetzung hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen durch die zukünftig beabsichtigten Nutzungen. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit die Veränderungen in Bezug auf den Ist-Zustand ggf. nachteilig zu bewerten sind.

Demzufolge wird die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“ vorgenommen. Die einzuholenden Gutachten oder planungsrechtlich relevanten Abwägungsschwerpunkte werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholt und anschließend abgestimmt.

Die materiellen Anforderungen an die Einhaltung bestimmter Umweltstandards bei der Umweltprüfung ergeben sich aus den Maßstäben, die für das jeweilige Planungs- und Genehmigungsverfahren nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten sind.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB). Von Bedeutung sind die zu erwartenden Einwirkungen im Untersuchungsraum auf:

- Menschen
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luftqualität
- Klima
- Landschaft und die biologische Vielfalt sowie
- Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Fläche

Bei der Prüfung der Umweltverträglichkeit steht eine flächenbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Vordergrund.

In diesem Zusammenhang wird, insbesondere durch Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) geprüft und dargestellt, inwieweit mit der Umsetzung der Planungsabsicht nachteilige Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind und wie diese in den städtebaulichen Lösungsmöglichkeiten berücksichtigt wurden.

Ausgangspunkt und Basis der Betrachtung und Bewertung ist der Ist-Zustand (sog. „Null-Variante“). Durch einen Vergleich mit der beabsichtigten Entwicklung der Flächen mit der derzeitigen Bestands- und planungsrechtlichen Situation werden schutzgutbezogen die potenziellen Auswirkungen ermittelt und hinsichtlich ihrer Relevanz für die weitere Planung rückgekoppelt. Generell werden die planerischen Festsetzungen und deren Auswirkungen auf Umweltbelange unter dem Gesichtspunkt einer vollständigen Umsetzung der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten betrachtet.

Es werden hierbei die folgenden Aspekte und Parameter zu Grunde gelegt:

Nutzungsart

- Das Planungskonzept sieht ein drei Sondergebiete für Einzelhandel und Wohnen sowie ein Wohngebiet vor.

Nutzungsintensität

- Gem. § 17 BauNVO ist für ein sonstiges Sondergebiet eine maximale Obergrenze der GRZ von 0,8 als Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Die geplante GRZ wird durch eine Festsetzung auf maximal 0,6 beschränkt. Für das Allgemeine Wohngebiet ist die GRZ auf ein Höchstmaß von 0,4 begrenzt.
- Derzeitig wird von einer maximalen baulichen Höhe von 14 m im SO2, SO3 und im WA ausgegangen. Für das SO1 liegt die maximale bauliche Höhe bei 8,50 m.

Verkehrsbelastung

- Das Plangebiet wird über die Kolpingstraße erschlossen.
- Die durch das Fachmarktzentrum entstehenden Verkehre werden in Kapitel 6.2 beschrieben.

Emissionen

- Eine erste Untersuchung der Auswirkungen des Schienenverkehrslärms wurde durch die FIRU GfI durchgeführt. Hieraus ergeben sich voraussichtlich Einschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet.
- Luftschadstoffe, Staub oder sonstige Emissionen werden derzeit nicht erwartet.

5.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

5.4 Untersuchungsrahmen der einzelnen Schutzgüter

Zur Untersuchung der einzelnen Schutzgüter werden Gutachten von Fachbüros beauftragt oder sind bereits erstellt. Dies sind:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Dipl. Geogr. Peter Düphans (19/2020)
- Altlastengutachten - GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (05/2020)
- Geotechnischer Bericht - GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (05/2020)
- Gutachten zur Bauschadstofferhebung - GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (05/2020)
- Orientierende Bodenuntersuchung - HPC AG (12/2016)
- Orientierende Altlastenuntersuchung - HPC AG (01/2017)
- Entwässerungsuntersuchung - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH (03/2020)
- Schalltechnische Untersuchung Schienenverkehrslärmeinwirkungen – FIRU GfI (02/2018)
- Verkehrsuntersuchung - Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (09/2021)
- Verkehrskonzept Kolpingstraße - Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (11/2021)
- Verkehrsuntersuchung - RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH (05/2020)

5.4.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Bestand und Konflikte

Auswirkungen auf Menschen im angrenzenden Siedlungsbereich sowie im Bereich der für die Erholung genutzten Flächen z. B. durch erhöhte Verkehrsströme auf der Zufahrtsstraße oder durch Lärmemissionen auf dem Gelände werden untersucht.

Konflikte sind durch die Immissionen der angrenzenden Bahntrasse und der Wohnbebauung zu erwarten.

Um die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms südlich des Bahnhofs einschätzen zu können, wurde 2018 eine schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI durchgeführt.

Die Berechnung der Schienenverkehrslärmeinwirkungen erfolgt gemäß Schall 03 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Die Verkehrslärmeinwirkungen werden für freie Schallausbreitung im Plangebiet in einem Raster flächig in 2 m, 5 m und 8 m über Grund für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Die Berechnungsergebnisse sind in Abbildung 7 bis Abbildung 9 für den Tag und in Abbildung 10 bis Abbildung 12 für die Nacht dargestellt.

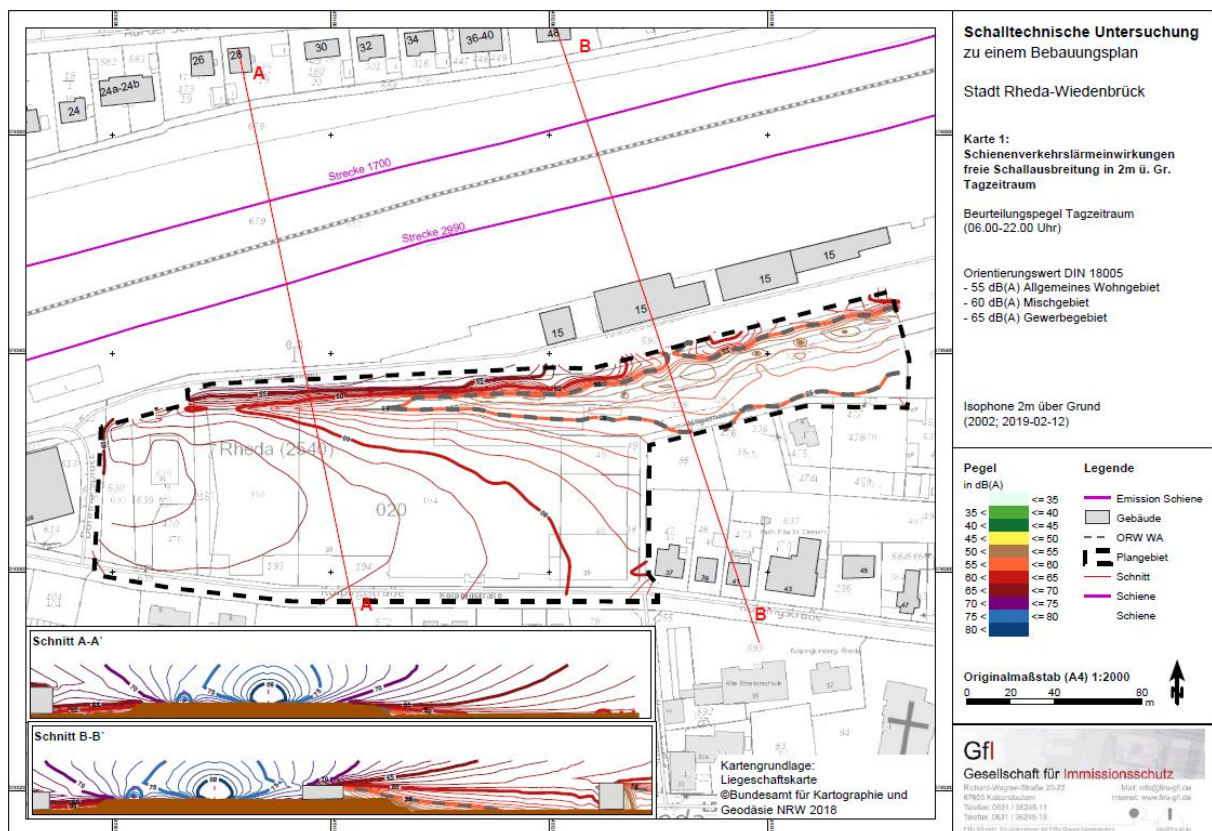


Abbildung 7: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 2 m ü. Gr. Tagzeitraum, FIRU GfI 2018

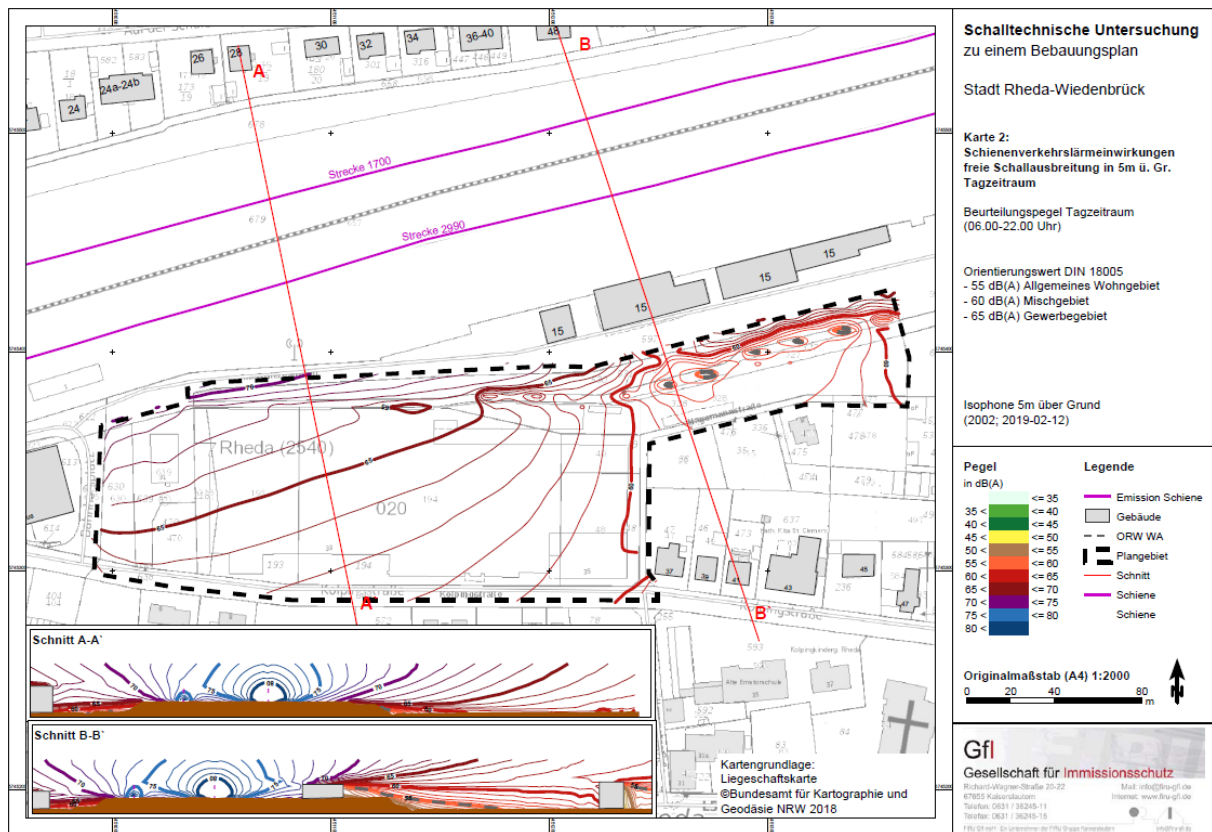


Abbildung 8: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 5 m ü. Gr. Tagzeitraum, FIRU GfI 2018

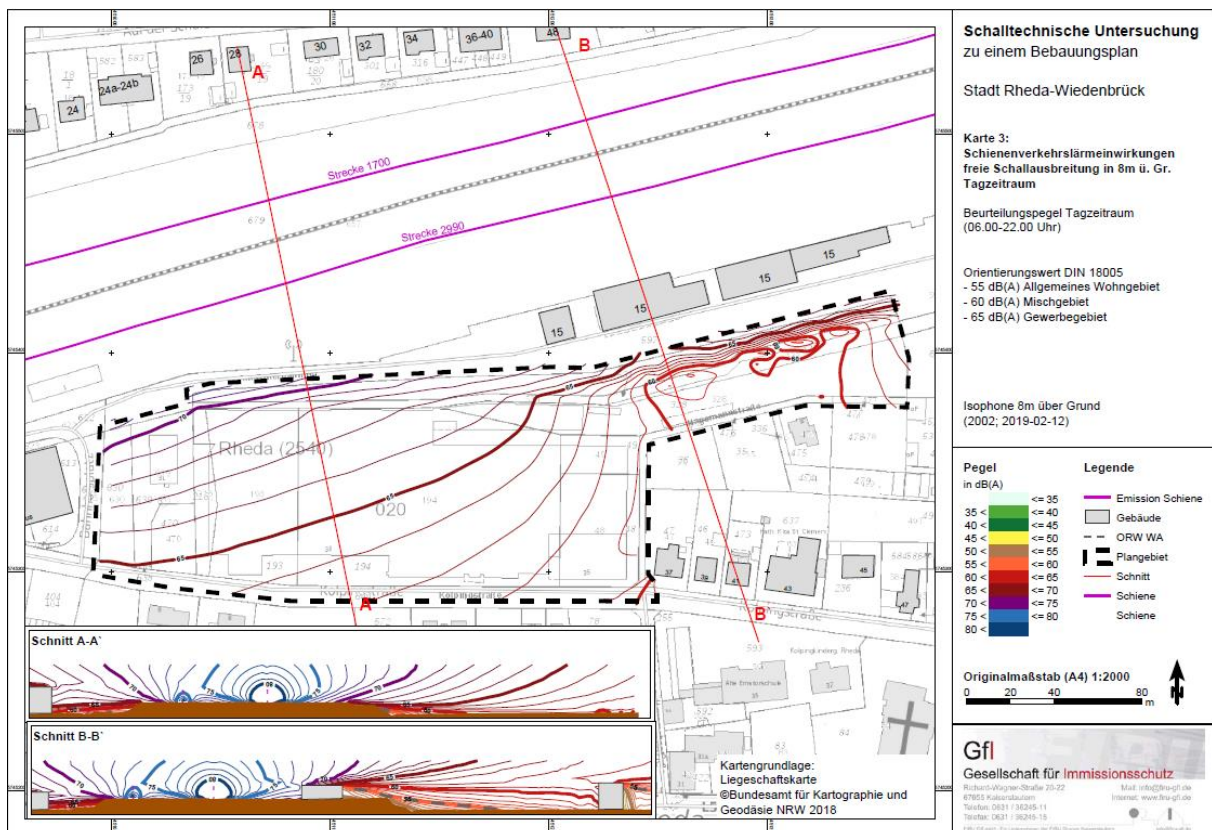


Abbildung 9: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 8 m ü. Gr. Tagzeitraum, FIRU GfI 2018

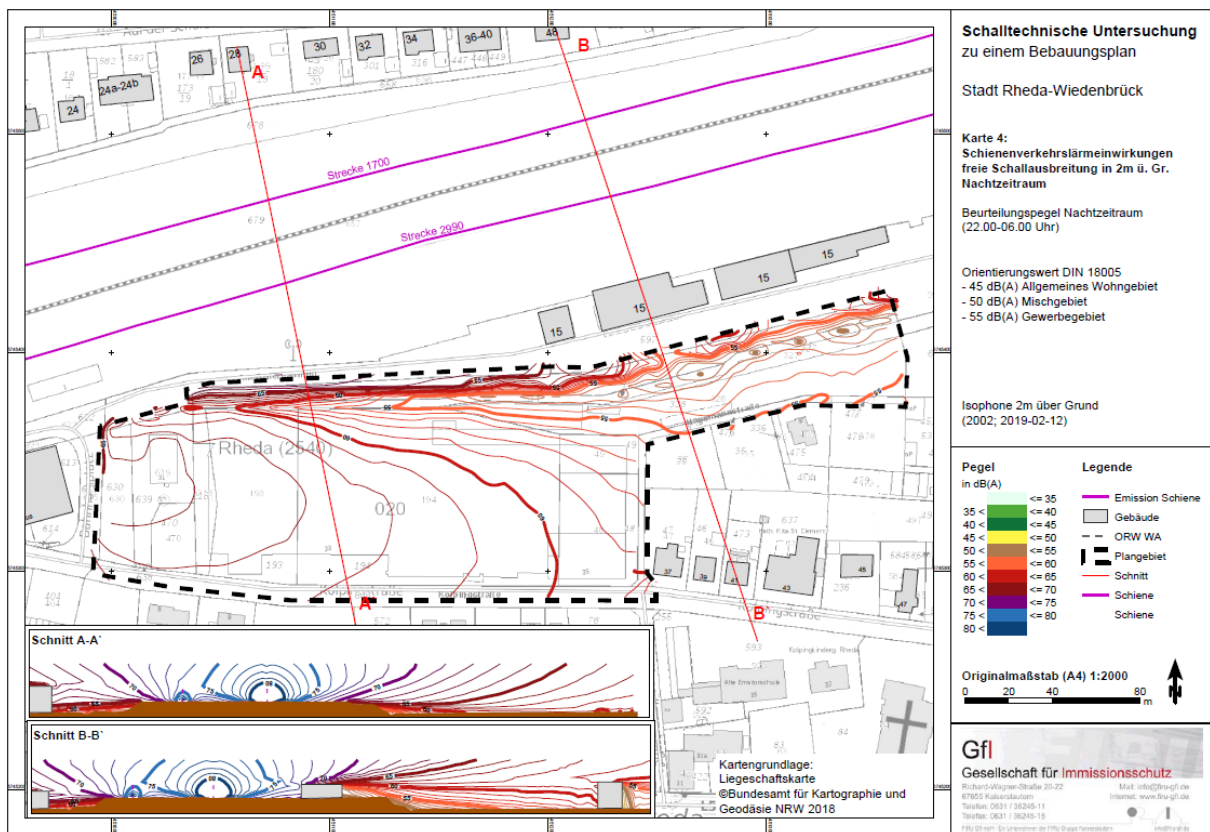


Abbildung 10: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 2 m ü. Gr. Nachtzeitraum, FIRU GfI 2018

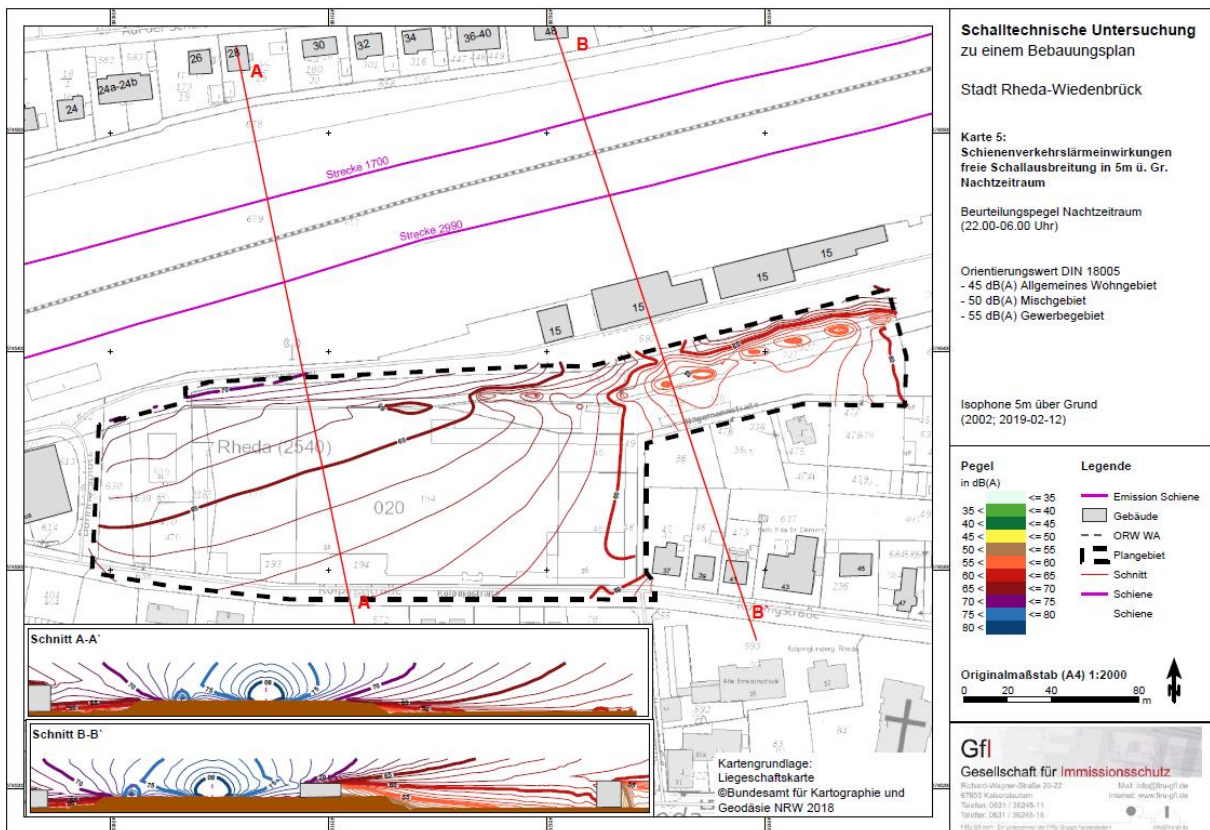


Abbildung 11: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 5 m ü. Gr. Nachtzeitraum, FIRU GfI 2018

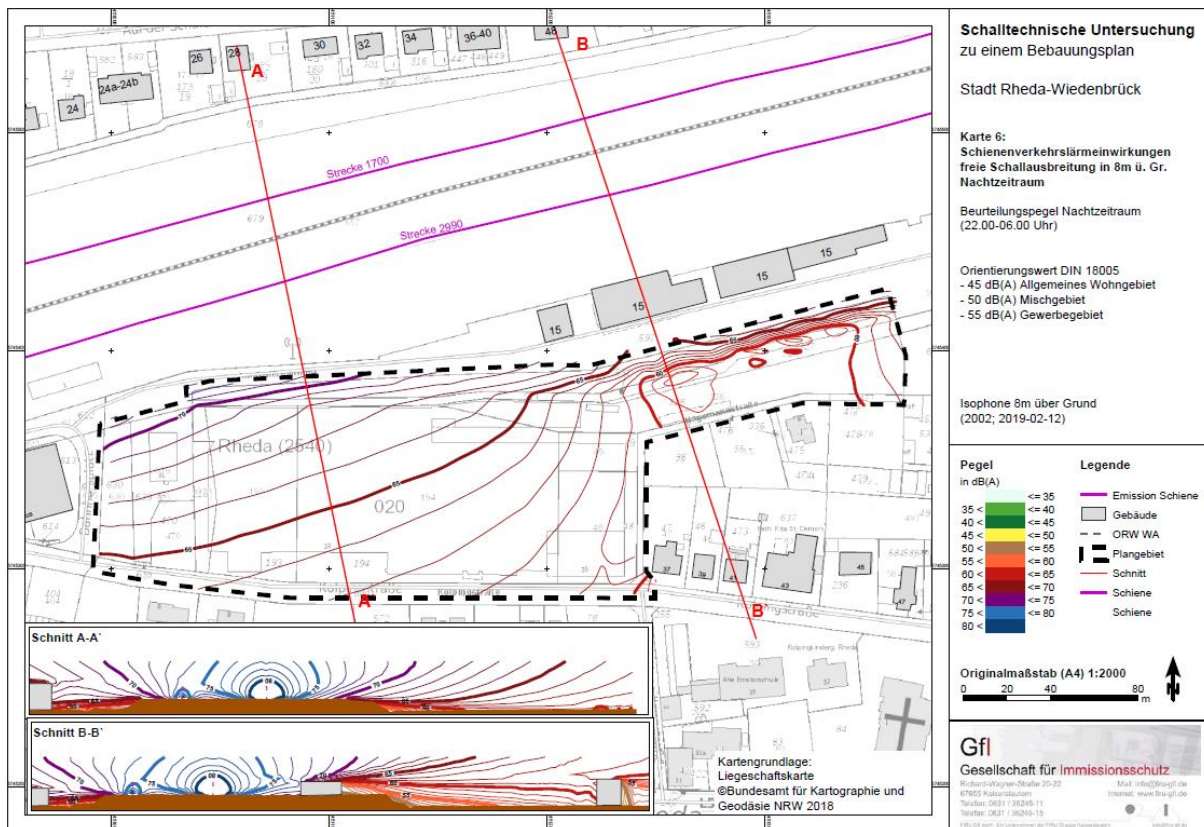


Abbildung 12: Schienenverkehrslärmeinwirkungen freie Schallausbreitung in 8 m ü. Gr. Nachtzeitraum, FIRU GfI 2018

Bei freier Schallausbreitung wird am **Tag** in einer Höhe von 2 m über Grund (Erdgeschosshöhe) im östlichen Teil des Plangebiets aufgrund der Abschirmwirkung der bestehenden Bebauung zwischen den Gleisanlagen und dem Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag eingehalten. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Die Verkehrslärmeinwirkungen liegen im westlichen Teil des Plangebiets auf dem Niveau des Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag.

In einer Höhe von 5 m und 8 m über Grund wird im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich um bis zu 15 dB(A) überschritten. Im östlichen – durch die bestehende Bebauung abgeschirmten – Teil des Plangebiets liegen die Verkehrslärmbelastungen in Höhe der Obergeschosse auf dem Niveau des Orientierungswerts für Mischgebiete von 60 dB(A). Im westlichen nicht abgeschirmten Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) erreicht und um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im **Nachtzeitraum** werden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze Schienenverkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) prognostiziert. Im abgeschirmten östlichen Teil des Plangebiets liegen die Verkehrslärmbelastungen in der Nacht zwischen 55 und 65 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Unter Lärmschutzgesichtspunkten ist innerhalb des Plangebiets am ehesten der östliche Plangebietsteil für eine Wohnbebauung geeignet. Hier werden die Schienenverkehrslärmeinwirkungen der Bahnstrecke durch die bestehenden Gebäude südlich der Bahnstrecke deutlich abgeschirmt. Die Abschirmung bewirkt, dass die Verkehrslärmeinwirkungen in diesem östlichen Teil des Plangebiets am Tag in Erdgeschosshöhe auf dem Niveau des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und in Höhe der Obergeschosse auf dem Niveau des Orientierungswerts für Mischgebiete von 60 dB(A) liegen.

Der westliche Teil des Plangebiets ist aufgrund der deutlich höheren Verkehrslärmbelastungen, die in Höhe der Obergeschosse teilweise selbst den Tag- Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) überschreiten, für eine Wohnbebauung weniger geeignet.

Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsraum umfasst die umliegenden Flächen bis zu einer Entfernung von ca. 300 m. Die Nutzungsfunktionen werden für größere zusammenhängende Flächeneinheiten berücksichtigt (z. B. Erholungs- und Wirtschaftsfunktionen)

Für das Schutzgut Mensch ist zu prüfen:

- ob die Ziele zur Einhaltung internationaler, nationaler und regionaler Standards der Gesundheitsvorsorge hinsichtlich Lärm- und Schadstoffimmissionen bei einer Planumsetzung eingehalten werden (Erheblichkeit der künftigen Lärm- und Luftschadstoffbelastung für die angrenzenden Wohngebiete durch die geplante bauliche Nutzung). Es wird davon ausgegangen, dass keine Anlagen mit Emissionen geplant werden, so dass dieser Aspekt vernachlässigt werden kann.
- ob Ziele für die Erholungsnutzung in der Umgebung erheblich beeinträchtigt werden.

5.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand und Konflikte

Für das Vorhaben wurde bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dipl.- Geogr. Peter Düphans Landschaftsplanung & Stadtökologie, Geographische Datenverarbeitung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

Für die Fledermaus-Artengemeinschaft sind auf dem MTB 41152 Rheda-Wiedenbrück für die betroffenen Lebensraumtypen Gebäude fünf Arten registriert. Es werden keine für Fledermäuse negativen Handlungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorgenommen, die einen Verbotstatbestand erfüllen. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich nicht verschlechtern.

Vögel

Auf dem MTB 41152 Rheda-Wiedenbrück sind für die betroffenen Lebensraumtypen 25 planungsrelevante Vogelarten genannt. Es werden keine für Vögel negativen Handlungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorgenommen, die einen Verbotstatbestand erfüllen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Amphibien

Für das MTB 41152 Rheda-Wiedenbrück wird keine planungsrelevante Amphibie genannt. Es werden keine für Amphibien negativen Handlungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorgenommen, die einen Verbotstatbestand erfüllen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Reptilien

Für das MTB 41152 Rheda-Wiedenbrück wird keine planungsrelevante Reptilie genannt. Es werden keine für Reptilien negativen Handlungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorgenommen, die einen Verbotstatbestand erfüllen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Pflanzen

Eine planungsrelevante Pflanzenart wird gemäß FIS im Bereich des MTB 41152 Rheda-Wiedenbrück genannt. Ein Vorkommen in den betroffenen LRT kann ausgeschlossen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Weiterer Untersuchungsrahmen

Die Untersuchung im Rahmen des Umweltbericht für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird die folgenden Punkte beinhalten:

- Darlegung der Ziele des Arten- und Biotopschutzes gemäß BbgNatSchG;
- Ermittlung der Auswirkungen auf Pflanzen (Biotop, Pflanzen) und Tiere (z.B. Avifauna, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) im Rahmen der Eingriffsregelung; zusätzlich wird eine Prognose der Entwicklung der Schutzgüter ohne Durchführung der Planung entgegengesetzt;
- spezielle Beachtung der besonders und streng geschützten Arten (Ermittlung der Befreiungsvoraussetzungen – unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung);
- Anwendung des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen;
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Maßnahmen, Darstellung und Festsetzung im B-Plan;
- bei Bedarf Kartierung, Beschreibung und Bewertung von Kompensationsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen;
- Abschätzung, ob erhebliche Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus zu erwarten sind.

5.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand und Konflikte

Die Böden im Planungsgebiet sind größtenteils bereits versiegelt. Eine neue Inanspruchnahme ist lediglich im östlichen Teil des Vorhabens im Bereich des WA zu erwarten.

Im Rahmen der Planung wurde vom Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH ein Geotechnischer Bericht erstellt. Demnach liegt das Untersuchungsgebiet im oberflächennahen Verbreitungsgebiet von Bach- und Flussablagerungen der Weichsel-Kaltzeit. Geprägt werden diese Böden durch Fein- und Mittelsande, die schluffige Anteile besitzen.

Entsprechend der vormaligen industriellen bzw. gewerblichen Nutzung stehen oberflächennah und flächig auch Auffüllmenge an.

Die Bodenaufschlüsse haben eine vergleichsweise einheitliche Schichtfolge erschlossen. Eine exemplarische Schichtabfolge kann Abbildung 13 entnommen werden. Die exakten Angaben sind dem Gutachten samt Anlagen zu entnehmen.

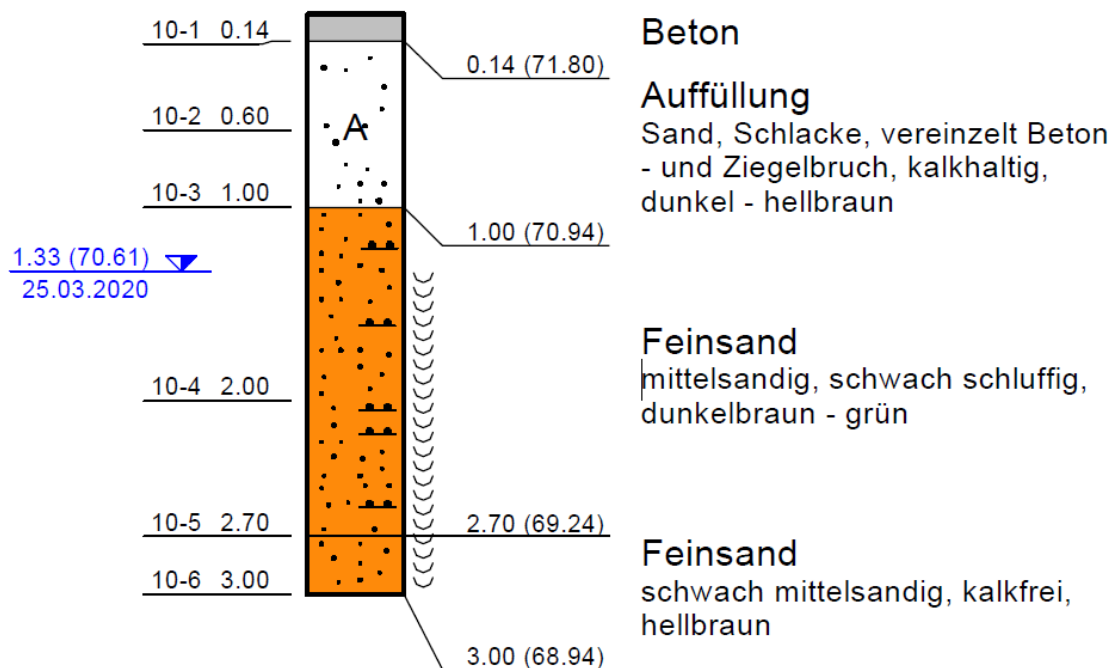


Abbildung 13: Exemplarisches Schichtprofil, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH 2020

Untersuchungsrahmen

Die Schutzgüter werden im Rahmen der Eingriffsregelung anhand des anthropogenen Einflusses auf den Boden und der Archivfunktion für die Naturgeschichte bewertet. Quellen über etwaige Altlasten sind einzubeziehen. Die Bewertung erfolgt voraussichtlich anhand einer Biotoptypenkartierung.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung, Verdichtung und sonstiger anthropogener Überformung und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich sind Gegenstand der Umweltprüfung.

5.4.4 Schutzgut Wasser

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand und Konflikte

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer bekannt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereich entlang der Böschungskante verläuft ein Graben, der kein Wasser führt.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser entstehen z. B. durch zusätzliche Versiegelung des Bodens (Verringerung der Grundwasserneubildung) und die Gefahr des Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Der größte Teil des Plangebietes ist bereits vorversiegelt. Die ersten Voruntersuchungen zur

Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet wurden vom Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH vorgenommen.

Für den Bereich der Sondergebiete (Fachmarktzentrum) wurde dabei eine Einleitbeschränkung von 9,35 l/s ermittelt. Das erforderliche Speichervolumen beträgt 385 m³. Der resultierende mittlere Abflusswert für die Einzugsfläche von ca. 18.700 m² beträgt 0,58.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wurde eine Einleitbeschränkung von 2,60 l/s ermittelt. Das erforderliche Speichervolumen beträgt 88 m³. Der resultierende mittlere Abflusswert für die Einzugsfläche von ca. 5.200 m² beträgt 0,49.

Untersuchungsrahmen

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt.

5.4.5 Schutzgut Klima und Luft

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand und Konflikte

Der Geltungsbereich ist bereits durch anthropogener Einflüsse (z. B. Versiegelungen, Gebäude) stark vorbelastet.

Neue Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

Untersuchungsrahmen

Das Schutzgut Klima kann anhand des Vorhandenseins von Kaltluftbahnen und Kaltluftabflüssen sowie der stadtklimatischen Funktion bewertet werden.

5.4.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand und Konflikte

Der Geltungsbereich weist kaum naturnahe Strukturen auf. Der Bestand steht teilweise leer. Durch das Vorhaben wird das Areal architektonisch aufgewertet.

Untersuchungsrahmen

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild wird u. a. an der Erkennbarkeit des Stadt-, Siedlungs- und Naturraumes, des Anteils landschaftstypischer Elemente, von Sichtbeziehungen, der Freiflächenversorgung, der inneren und äußeren Erschließung, der visuellen Ungestörtheit, der Freiheit von akustischen und geruchlichen Beeinträchtigungen und der Verbindungsfunktion bewertet.

5.4.7 Schutzgut Kulturgüter

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Bestand und Konflikte

Im Planbereich befinden sich keine Objekte oder Flächen des Denkmalschutzes. Es ist jedoch abzuklären, ob sich in der Umgebung Denkmäler befinden, die ggf. visuell beeinträchtigt werden könnten.

Untersuchungsrahmen

Potenzielle Beeinträchtigungen werden anhand der eingetragenen Boden- und Baudenkmale in der Umgebung (Baudenkmale bis 500 m Entfernung) beurteilt.

5.4.8 Schutzgut sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Bestand und Konflikte

Als sonstige Sachgüter können bestehende Gebäude oder Nutzungen im Plangebiet angesehen werden. Es ist zu prüfen, inwieweit das Bestandgebäude Telekom durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

Untersuchungsrahmen

Die derzeit in Nutzung befindlichen Nutzungen werden ermittelt und im Umweltbericht aufgeführt.

Verfügbare umwelt- und planungsrelevante Informationen:

- eigene Nutzungserfassung auf dem Gelände;
- Angaben der Flächeneigentümer.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das ungenutzte Gewerbegrundstück an der Kolpingstraße sollte eine städtebauliche Nachnutzung erfahren. Dazu wurde von der Stadt ein Architektenwettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel eine durchmischte Bebauung im Zusammenspiel mit der Innenstadt zu realisieren.

Die geplante Bebauung sieht dazu mehrere separate Baukörper vor, in denen erdgeschossig der Einzelhandel untergebracht ist. Durch die Anordnung können die erforderlichen Stellplätze in den Zwischenbereichen angeordnet werden, anstatt diese als zusammenhängende Parkplatzfläche zu konzipieren. Die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung wird auch in der Wohnbebauung in den Obergeschossen fortgesetzt. Die Gebäudezeilen werden in mehrere, ablesbare Einzelbaukörper unterteilt, die sich in ihrer Größe den umliegenden Gebäuden anpassen. In Anlehnung an die erhaltene Fachwerkbauung im Stadtkern, mit ihrer kleinteiligen und oft windschiefen Dachlandschaft, werden für die Firstlinien der Wohnhäuser zueinander verdreht, sodass abfallende Traufkanten das Bild der Neubebauung prägen.

Das Konzept wurde in der Jursitzung einstimmig mit dem 1. Platz ausgezeichnet und gilt als Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben lässt sich in seiner Gänze der Nachfolgenden Abbildung entnehmen.

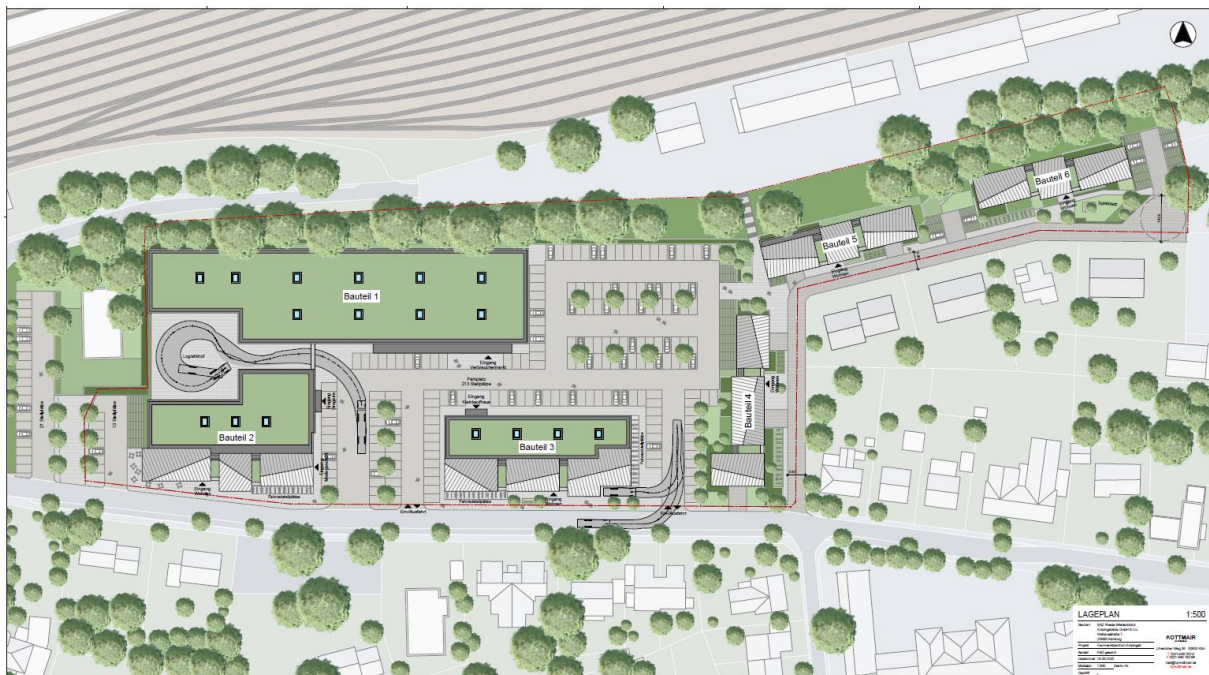


Abbildung 14: Lageplan, Kottmair Architekten (Maßstab 1:500), 2021



Abbildung 15: Visualisierung des neuen Quartiers Wohnen und Einzelhandel an der Kolpingstraße, Kottmair Architekten 2021

In den folgenden Abbildungen sind exemplarisch Schnitte und Ansichten der verschiedenen Baukörper dargestellt:



Abbildung 16: Gebäude II (Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt und Wohnen) Kottmair Architekten (Maßstab 1:200), 2021



Abbildung 17: Gebäude III (Kleinkaufhaus und Wohnen) Kottmair Architekten (Maßstab 1:200), 2021

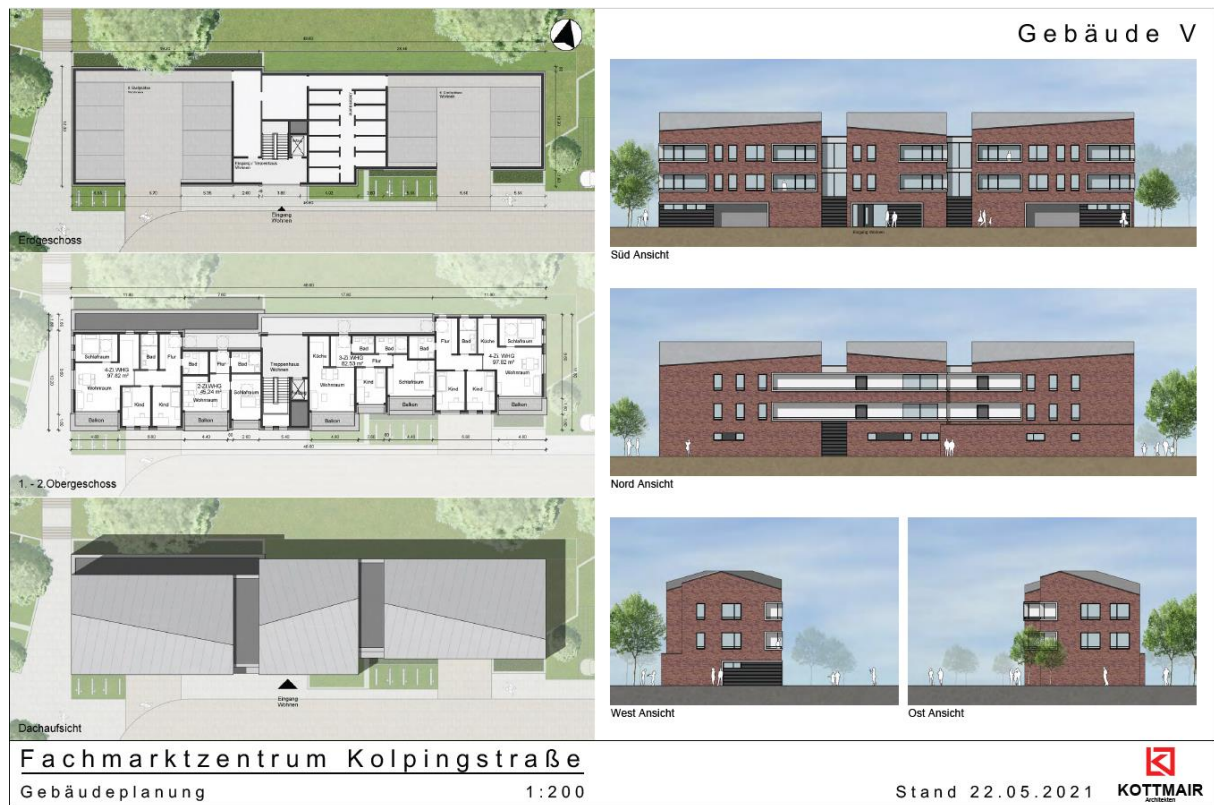


Abbildung 18: Gebäude V exemplarisch (Wohnen) Kottmair Architekten (Maßstab 1:200), 2021

6.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Um die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die verkehrliche Machbarkeit zu gewährleisten, wurden vom Büro Röver und vom Büro Brilon Bondzio Weiser verschiedene Verkehrsuntersuchungen durchgeführt.

Das Konzept sieht die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Gastrofläche (VK- Fläche rund 2.550 m² (davon 150 m² Gastrobereich), eines Drogeriemarktes (VKF ~740 m²) und zwei Fachmärkten (Summe VKF ~1.400 m²) vor. Die Erschließung soll über zwei Zufahrten von der Kolpingstraße aus erfolgen. Für Beschäftigte stehen am nordöstlichen Rand Stellplätze zur Verfügung. Diese Stellplätze sind, wie die Anlieferung des Vollsortimenters und des Drogeriemarktes, über eine gesonderte Zufahrt zu erreichen.

Die geplante Wohnbebauung wird über eine neue Erschließungsstraße östlich des Fachmarktzentums erschlossen.

Verkehrsuntersuchung Röver

Die Verkehrsuntersuchung vom Büro Röver baut auf den eigenen verkehrlichen Zählungen und Untersuchungen von vorhergegangenen Daten aus dem Jahr 2017 auf. Hierbei wurde im ersten Schritt das zukünftige Verkehrsaufkommen der geplanten Märkte und die Wohnbebauung neu abgeschätzt. Im zweiten Schritt wurden der Prognose-Planfall neu beschrieben und bewertet.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu folgenden Einschätzungen:

Das Fachmarktzentrum erzeugt in der zu betrachtenden Spitzenstunde insgesamt rund 290 Kfz-Fahrten/h. Für die geplante Wohnbebauung ist in der bemessungsrelevanten Spitze von insgesamt 40 Kfz-Fahrten auszugehen.

Gegenüber dem Untersuchungsstand 2017 ergibt sich damit ein leichter Anstieg der prognostizierten Verkehre. Die veränderte Nutzungsstruktur von Einzelhandel und Wohnen gegenüber dem reinen Einzelhandel im früheren Ansatz führt aber zu einer Verlagerung von Quell- und Zielverkehren in Richtung Pixeler Straße. Außerhalb der nachmittäglichen Spitze wird die Summe von Quell- und Zielverkehren der geplanten Nutzungen eher geringer ausfallen, da die Tagesganglinien von Handel und Wohnen nicht deckungsgleich verlaufen

Für den Kreisverkehr „Am Bahnhof“ ergibt sich aus dem Kapazitätsnachweis für die nachmittägliche Spitzenstunde unter Berücksichtigung von Mitnahmeeffekten in Bezug auf das geplante Fachmarktzentrum in der aktuellen Untersuchung ein befriedigende Qualität des Verkehrsablaufes (QSV C), ohne Berücksichtigung dieses Effektes ergibt sich immer noch eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes (QSV D). Außerhalb der Spitzenstunden ist damit von einer mindestens befriedigenden Qualität auszugehen.

Zur Verbesserung der Kapazitäten und vor Allem der Verkehrssicherheit sind die Querungsstellen im geringen Umfang umzubauen, hierbei ist der Abstand zur Kreisfahrbahn auf 5 m zu erhöhen. Gleichzeitig ist eine eindeutige Führung des Radverkehrs zu schaffen, um die vielen „Falschfahrten“ und die damit verbundenen Risiken zu minimieren. Hier steht auch der Landesbetrieb Strassen.NRW als Straßenbaulastträger in der Pflicht.

Für den Knoten L 927 Pixeler Straße / Kolpingstraße ergeben sich aus der Zunahme der Verkehre keinen nennenswerten Einbußen in der Qualität der Verkehrsabläufe (QSV B). Bauliche Maßnahme sind auf Grundlage der ermittelten Verkehre gemäß RAS 06 ebenfalls nicht erforderlich.

Für die weiteren Knoten im Umfeld des Plangebietes (Wilhelmstraße, Gütersloher Straße) ergeben sich verträgliche Zunahmen der Verkehrsstärken. Ergänzend wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse der Untersuchungen zu den Knotenpunkten im Zuge der „Wilhelmstraße“ und Gütersloher Straße“ verwiesen.

Für die Kolpingstraße, deren Verkehrsstruktur im Abschnitt östlich des Parkhauses am Bahnhof derzeit von „Schleichverkehren“ geprägt ist, bedeutet die Ansiedlung von Handel und Wohnen einen deutlichen Anstieg der Verkehrszahlen. Alle Indikatoren (Fahrbahnbreiten, Gehwege, Verkehrsstärken (Kfz, Radfahrer) und zulässige Geschwindigkeit (Tempo 30)) lassen dennoch auf einen verträglichen Anstieg der Verkehre schließen. Bauliche Maßnahmen sind für den Bereich der Zu- und Abfahrten des Fachmarktzentrums nicht erforderlich. Seitens des Vorhabenträgers wird auf der gesamten Länge des Plangebietes ein zweites Gehweg auf der Nordseite der Kolpingstraße angelegt.

Verkehrsuntersuchung Brilon Bondzio Weiser

Im der Verkehrsuntersuchung von Brilon Bondzio Weiser wurden folgende Fragestellungen untersucht:

- Bestehen Möglichkeiten, die Kapazität des Kreisverkehrs am Bahnhof zu erhöhen?
- Wie ist das Mehrverkehrsaufkommen im östlichen Abschnitt der Kolpingstraße zu bewerten?
- Wie sind die Vorhaben bedingten Verkehrszunahmen an den Knotenpunkten
 - Pixeler Straße / Kolpingstraße
 - Pixeler Straße / Wilhelmstraße und
 - Wilhelmstraße / Schloßstraßezu bewerten?

Das Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

- Es bestehen keine realistischen Möglichkeiten, die Kapazität des Kreisverkehrs „Am Bahnhof“ signifikant zu erhöhen. Alle denkbaren Maßnahmen würden bei den gegebenen Randbedingungen die Verkehrssicherheit gerade der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer am Kreisverkehr weiter beeinträchtigen. Aufgrund der Bedeutung des Kreisverkehrs für Fußgänger und Radfahrer im Zuge der Wegeachse zwischen Bahnhof und Innenstadt wird von Maßnahmen, die eine weitere Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit mit sich bringen, nachdrücklich abgeraten.
- Es wird empfohlen, die Verkehrsbelastungen am Kreisverkehr durch Maßnahmen im Straßennetz auf einem Niveau zu halten, das für alle Verkehrsteilnehmer noch eine mindestens ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs gewährleistet.
- Sofern das Vorhaben „Fachmarktzentrum“ umgesetzt werden soll wird daher von Maßnahmen zur Entlastung der Kolpingstraße abgeraten. Die Kolpingstraße sollte in ihrer heutigen Verkehrsfunktion erhalten bleiben. Die Untersuchungen des Büros Röver zeigen sehr deutlich, dass ansonsten eine Überlastung des Kreisverkehrs zu erwarten ist. Dabei ist im besonderen Maße zu berücksichtigen, dass das angewandte Berechnungsverfahren nach HBS in der vorliegenden Situation eher zu einer zu positiven Einschätzung der Verkehrsqualität am Kreisverkehr führt.
- Das in der Kolpingstraße durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ist als grundsätzlich verträglich mit der Verkehrsfunktion und dem Ausbaustand der Kolpingstraße anzusehen. Eine Entlastung der Kolpingstraße auf Kosten einer Mehrbelastung und ggfs. Überlastung anderer Abschnitte im Straßennetz ist daher nicht angemessen.
- An den sonstigen Knotenpunkten im näheren Umfeld des Vorhabens sind durch das Vorhaben keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsprobleme zu erwarten. Die im Rahmen des Verkehrskonzeptes Innenstadt Rheda empfohlenen Maßnahmen werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Zusätzlich zur Verkehrsuntersuchung wurde der Bereich Kolpingstraße im Rahmen des gesamtstädtischen Verkehrskonzepts einzeln betrachtet. Hierzu wurde vom Büro Brilon Bondzio Weiser ein eigenständiger Bericht erstellt. Hierbei wurde vor Allem die Maßnahme diskutiert, wie die Verkehre im Bereich der Kolpingstraße im Bereich der KiTa besser abgewickelt / entlastet werden können.

Die Maßnahme zielt auf eine weitergehende Verkehrsberuhigung im Bereich der Kolpingstraße vor der KiTa im Zusammenhang mit einer Ordnung des Hol- und Bringverkehrs ab. Ziel ist daher weniger eine Verringerung des Verkehrsaufkommens sondern eine mit der Nutzung KiTa verträgliche Abwicklung des Verkehrsaufkommens.

Die Gesamtmaßnahme beinhaltet die folgenden Einzelmaßnahmen:

- Anordnung eines Lkw-Durchfahrverbots
- Schaffung einer beidseitigen Fahrbahnverengung im Bereich der KiTa
Hierdurch wird der durch Fußgänger zu querende Straßenraum auf ein Maß von 4,50 verschmälert. Die Begegnung zweier Pkw ist dabei mit verminderter Geschwindigkeit weiterhin möglich. Es wird empfohlen, diesen Querungsbereich zusätzlich aufzupflastern und optisch durch eine andere Gestaltung (Pflasterung oder eingefärbter Asphalt) hervorzuheben.
- Neuordnung des Hol- und Bringverkehrs
In beiden Fahrtrichtungen der Kolpingstraße werden insgesamt 7 Stellplätze am Straßenrand bereitgestellt, die für den Zeitraum von 7 bis 17 Uhr nur Kurzzeitparkern (maximale Parkdauer 15 Minuten) zur Verfügung gestellt werden.

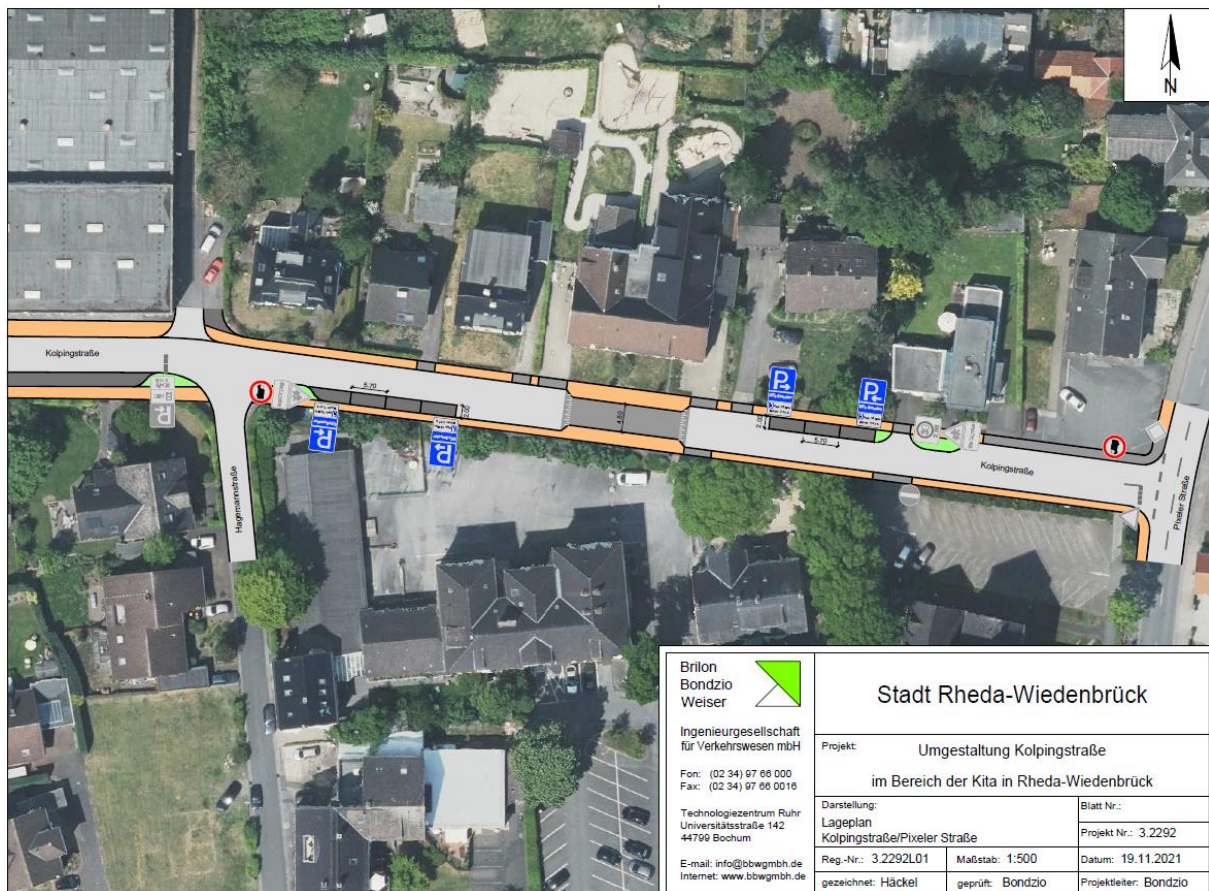


Abbildung 19: Maßnahme Umgestaltung Kolpingstraße im Bereich der KITA, Brilon Bondzio Weiser, 2021

Diese Maßnahme ist geeignet, der Verkehrsaufkommen im Zuge der östlichen Kolpingstraße KiTa-verträglich abzuwickeln. Die zentral gelegene Fahrbahneinengung in Verbindung mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und der guten Sichtbeziehungen zwischen Kraftfahrern und querenden Fußgängern gewährleistet ein hohes Verkehrssicherheitsniveau.

Verbreiterung Kolpingstraße

Die in der Planzeichnung festgesetzte und durch eine Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnete Straßenverkehrsfläche nimmt den Querschnitt der Verkehrsfläche Kolpingstraße auf und erweitert den Querschnitt von 10,00 m auf 11,50 m. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche gestattet einen Straßenquerschnitt für Lkw-Begegnungsverkehr und einen Fuß- und Radweg. Die Straßenverkehrsfläche ist somit planungsrechtlich gesichert.

6.3 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms südlich des Bahnhofs einschätzen zu können, wurde 2018 eine schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI durchgeführt. Die Untersuchung kommt dabei zu folgendem Ergebnis (siehe auch Kapitel 5.4.1):

Bei freier Schallausbreitung wird am **Tag** in einer Höhe von 2 m über Grund (Erdgeschosshöhe) im östlichen Teil des Plangebiets aufgrund der Abschirmwirkung der bestehenden Bebauung zwischen den Gleisanlagen und dem Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag eingehalten. Im überwiegenden Teil des

Plangebiets wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Die Verkehrslärmeinwirkungen liegen im westlichen Teil des Plangebiets auf dem Niveau des Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag.

In einer Höhe von 5 m und 8 m über Grund wird im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich um bis zu 15 dB(A) überschritten. Im östlichen – durch die bestehende Bebauung abgeschirmten – Teil des Plangebiets liegen die Verkehrslärmbelastungen in Höhe der Obergeschosse auf dem Niveau des Orientierungswerts für Mischgebiete von 60 dB(A). Im westlichen nicht abgeschirmten Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) erreicht und um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im **Nachtzeitraum** werden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze Schienenverkehrslärmeinwirkungen von bis zu 70 dB(A) prognostiziert. Im abgeschirmten östlichen Teil des Plangebiets liegen die Verkehrslärmbelastungen in der Nacht zwischen 55 und 65 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Unter Lärmschutzgesichtspunkten ist innerhalb des Plangebiets am ehesten der östliche Plangebiets-
teil für eine Wohnbebauung geeignet. Hier werden die Schienenverkehrslärmeinwirkungen der Bahnstrecke durch die bestehenden Gebäude südlich der Bahnstrecke deutlich abgeschirmt. Die Abschirmung bewirkt, dass die Verkehrslärmeinwirkungen in diesem östlichen Teil des Plangebiets am Tag in Erdgeschosshöhe auf dem Niveau des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und in Höhe der Obergeschosse auf dem Niveau des Orientierungswerts für Mischgebiete von 60 dB(A) liegen.

Der westliche Teil des Plangebiets ist aufgrund der deutlich höheren Verkehrslärmbelastungen, die in Höhe der Obergeschosse teilweise selbst den Tag- Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) überschreiten, für eine Wohnbebauung weniger geeignet.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Überplanung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 10 „Einzelhandel und Wohnen a. d. Kolpingstraße“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 283 vom 22.11.1980 außer Kraft. Mit dem veränderten Planungskonzept und der geplanten Erweiterung des Standortes sind dortigen Festsetzungen überholt.

7.2 Voraussichtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend genereller städtischer Zielsetzungen, ist im Rahmen dieses Verfahrens angesetzt den Standort Kolpingstraße zu einem Standort für Wohn- und Einzelhandelsnutzung zu entwickeln. Um den langfristig wachsenden Bedarf in diesen Bereichen zu decken und eine geregelte Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rheda zu ermöglichen, wird die Baufläche im Plangebiet angepasst. Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung stellt eine Mischung aus Wohn- und Einzelhandelsnutzung dar.

TF 1 Sondergebiet (SO1)

„Das Sondergebiet „SO1“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und der notwendigen Stellplätze.

Im „SO1“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.350 m² zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind als Hauptsortiment zulässig:

- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“ (ausgenommen Apotheken).

Als Nebensortiment sind folgende Sortimente zulässig:

- Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“.

Im „SO1“ sind Dienstleistungen sowie technische Anlagen der Telekom zulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Mit der textlichen Festsetzung werden die im Sondergebiet SO1 zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Das Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes, der durch das SO planungsrechtlich gesteuert wird.

Die Verträglichkeit der sortimentspezifischen Verkaufsflächen gegenüber weiteren Nahversorgungsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie außerhalb des ZVB und im Umland von Rheda-Wiedenbrück, werden im Gutachten von Stadt + Handel nachgewiesen. Die Festsetzungen der zulässigen Sortimente erfolgt ausgehend von der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel und orientieren sich an der „Rheda-Wiedenbrücker Liste“ aus dem städtischen Einzelhandelskonzept.

Eine Beeinträchtigung der Zentren- bzw. Nahversorgungsstruktur im Rheda-Wiedenbrücker Umland ist in den vom Gutachten beleuchteten Sortimentsbereichen und Sortimenten nicht zu erwarten. In der Auswirkungsanalyse wird außerdem nachgewiesen, dass die vier Einzelhandelsvorhaben unter der Berücksichtigung der jeweiligen Teilsortimente verträglich für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sind.

TF 2 Sondergebiet (SO2)

„Das Sondergebiet „SO2“ dient der Unterbringung eines Bekleidungsfachmarktes eines Drogeriefachmarktes, Wohnungen und der notwendigen Stellplätze.

Im Erdgeschoss des „SO2“ ist ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 300 m² zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind als Hauptsortiment zulässig:

- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)

Als Nebensortiment sind folgende Sortimente zulässig:

- Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“.

Im Erdgeschoss des „SO2“ ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 730 m² zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind als Hauptsortiment zulässig:

- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel

Als Nebensortiment sind folgende Sortimente zulässig:

- Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“.

Im Erdgeschoss des „SO2“ sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

In den Obergeschossen ab dem 1. OG sind ausschließlich Wohnungen zulässig. In diesem Bereich können im Erdgeschoss auch die für die Wohnnutzung erforderlichen Erschließungsflächen vorgesehen werden.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung werden die im Sondergebiet SO2 zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung eines Bekleidungsfachmarktes, eines Drogeriefachmarktes und Wohnnutzung.

Die Verträglichkeit der sortimentspezifischen Verkaufsflächen gegenüber weiteren Nahversorgungsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie außerhalb des ZVB und im Umland von Rheda-Wiedenbrück, werden im Gutachten von Stadt + Handel nachgewiesen. Die Festsetzungen der zulässigen Sortimente erfolgt ausgehend von der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel und orientieren sich an der „Rheda-Wiedenbrücker Liste“ aus dem städtischen Einzelhandelskonzept.

Eine Beeinträchtigung der Zentren- bzw. Nahversorgungsstruktur im Rheda-Wiedenbrücker Umland ist in den vom Gutachten beleuchteten Sortimentsbereichen und Sortimenten nicht zu erwarten. In der Auswirkungsanalyse wird außerdem nachgewiesen, dass die vier Einzelhandelsvorhaben unter der Berücksichtigung der jeweiligen Teilsortimente verträglich für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sind.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Erdgeschoss zulässig. Die Notwendigkeit eines gastronomischen Betriebs mit ca. 150 m² Fläche leitet sich aus dem Wettbewerbsergebnis ab.

Eine Wohnnutzung ist erst ab dem ersten Obergeschoss möglich, damit sich die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss entfalten kann und für die Kunden barrierefrei zugänglich ist.

TF 3 Sondergebiet (SO3)

„Das Sondergebiet „SO3“ dient der Unterbringung eines Kleinkaufhauses und der notwendigen Stellplätze.

Im „SO3“ ist ein Kleinkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind folgende Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- Bekleidung
- GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat
- HBT/Heimtextilien
- Schuhe/Lederwaren
- Sonstige Sortimente

In den Obergeschossen ab dem 1. OG sind ausschließlich Wohnungen zulässig. In diesem Bereich können im Erdgeschoss auch die für die Wohnnutzung erforderlichen Erschließungsflächen vorgesehen werden.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Mit der textlichen Festsetzung werden die im Sondergebiet SO3 zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Das Sondergebiet SO3 dient der Unterbringung eines Kleinkaufhauses und Wohnnutzung.

Die Verträglichkeit der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen gegenüber weiteren Nahversorgungsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie außerhalb des ZVB und im Umland von Rheda-Wiedenbrück, werden im Gutachten von Stadt + Handel nachgewiesen. Die Festsetzungen der zulässigen Sortimente erfolgt ausgehend von der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel und orientieren sich an der „Rheda-Wiedenbrücker Liste“ aus dem städtischen Einzelhandelskonzept.

Eine Beeinträchtigung der Zentren- bzw. Nahversorgungsstruktur im Rheda-Wiedenbrücker Umland ist in den vom Gutachten beleuchteten Sortimentsbereichen und Sortimenten nicht zu erwarten. In der Auswirkungsanalyse wird außerdem nachgewiesen, dass die vier Einzelhandelsvorhaben unter der Berücksichtigung der jeweiligen Teilsortimente verträglich für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sind.

Eine Wohnnutzung ist erst ab dem ersten Obergeschoss möglich, damit sich die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss entfalten kann und für die Kunden barrierefrei zugänglich ist.

TF 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Dabei sind die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugelassen werden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel einen erheblichen Flächenbedarf aufweisen, der dem städtebaulichen Ziel zur Entwicklung eines Wohnstandortes widersprechen würde. Die Zulässigkeit von Tankstellen im Plangebiet entspricht nicht den verkehrlichen und schalltechnischen Rahmenbedingungen des Plangebiets, so dass eine negative Beeinflussung der Wohnnutzung die Folge wäre. Das Störpotenzial, welches mit dem Betreiben einer Tankstelle verbunden ist, ist somit für das Plangebiet nicht tragbar. Tankstellen werden daher ebenfalls ausgeschlossen. Für diese Nutzungen sind in anderen Bereichen der Stadt Flächen vorhanden.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

SO1, SO2 und SO3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO werden für das SO1, SO2 und SO3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung orientiert sich an den Richtwerten des § 17 BauNVO und entspricht den Anforderungen des Vorhabens aus dem Architektenwettbewerb.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bleiben unberührt.

WA

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO wird für das WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung orientiert sich an den Richtwerten des § 17 BauNVO und entspricht den Anforderungen des Vorhabens aus dem Architektenwettbewerb.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bleiben unberührt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung und Gliederung des Gebiets. In den Bereichen des SO2 und SO3 ermöglicht die Festsetzung der Dreigeschossigkeit in den südlichen Teilen der Baukörper die Doppelnutzung von Einzelhandel und Wohnen und gewährleistet somit einen sparsamen Flächenverbrauch. Zur Kolpingstraße hin ausgerichtet beträgt die Geschossigkeit der Baufenster 3, während die Baufenster für den Einzelhandel, die in den inneren Bereich des Plangebiets ausgerichtet sind, auf 1 Vollgeschoss begrenzt sind. Somit erfolgt eine städtebauliche Gliederung der Nutzungen in der Höhe. Für das SO1 wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für das WA wird ebenfalls eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. So kann genug Wohnraum entstehen, um den wachsenden Wohnraumbedarf in Rheda zu decken, ohne dem Gebietscharakter der Umgebung baulichen zu widersprechen. Gleichzeitig bildet das Bauteil 4 zusammen mit der Wohnbebauung aus dem SO2 und SO3 eine geordnete Bauflucht mit gleichbleibenden Höhen entlang der Kolpingstraße.

Höhe baulicher Anlagen

SO1

Die zulässige bauliche Höhe im SO1 wird mit maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt „BZP“ festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe entspricht dem Firstpunkt des Daches und ergibt sich aus den Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses. Der Bezugspunkt „BZP“ entspricht 71,90 m über NHN.

SO2 und SO3

Die zulässige bauliche Höhe im SO2 und SO3 wird für die südlichen Baufenster mit maximal 14 m über dem Bezugspunkt „BZP“ festgesetzt. Für die nördlichen Baufenster wird die bauliche Höhe mit maximal 6 m über dem Bezugspunkt „BZP“ festgesetzt. Der Bezugspunkt „BZP“ entspricht 71,90 m über NHN.

Analog zur Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt für das SO2 und SO3 eine Teilung der Baufenster in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen. Im nördlichen Teil ist der Einzelhandel in den inneren Bereich des Plangebiets ausgerichtet. Die Wohnbebauung mit der maximalen Höhe von bis zu 14 m über BZP ist zur Kolpingstraße hin ausgerichtet und rundet das Plangebiet so städtebaulich ab.

WA

Die zulässige bauliche Höhe im WA wird mit 14 m über dem Bezugspunkt „BZP“ festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe entspricht dem Firstpunkt des Daches und ergibt sich aus den Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses. Der Bezugspunkt „BZP“ entspricht 71,90 m über NHN.

Die Höhenpunkte des natürlichen Geländes variieren innerhalb des Plangebiets von 70,30 m bis 76,97 m. Aufgrund der leicht unterschiedlichen Höhenlagen erfolgt die Festlegung eines Bezugspunktes. Als Maßstab gilt ein Festpunkt im Sinne eines Bezugspunktes (BZP) auf der Kolpingstraße.

7.2.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Planinhalt wird im Rahmen eine Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Baufenster sind verfahrensgemäß genau festgelegt und sind einen halben Meter über die angedachten Gebäudekanten gesetzt. Diese Regelung soll die Möglichkeit bieten unter Beibehaltung fester Baugrenzen, bei Bedarf geringfügige Anpassungen an den Baukörpern durchzuführen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch zeichnerische Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und unter Anwendung der festgesetzten GRZ gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt.

Die Baugrenzen werden entsprechend so festgesetzt, dass notwendige Abstände zu Verkehrs- oder Waldflächen bzw. zu angrenzenden Leitungsrechten Berücksichtigung finden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den außerhalb des Baufensters liegenden Grundstücksflächen sowie der Anwendung der GRZ-Festsetzung. Längs der Erschließungsstraße tritt die Baugrenze gemessen von der Straßenbegrenzungslinie grundsätzlich um 3 m zurück.

Die vorgelagerten Flächen welches sich zwischen den Baukörpern befinden können als Vorzone vordergründig für Begrünungsmaßnahmen (s. Pflanzbindung) oder für Umfahrungen aber auch für Stellplätze genutzt werden. Ruhender Verkehr im diesen Hofbereichen des Plangebiets ist nach §12 Abs. 1 BauNVO zulässig

7.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das WA ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung stellt sicher, dass keine zu großen zusammenhängenden Gebäudekomplexe im Vorhabengebiet entstehen können. Diese Strukturen würden nicht dem gewünschten städtebaulichen Konzept gemäß Vorhabenplanung entsprechen.

Für das SO1, SO2 und SO3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

TF 6 Abweichende Bauweise

„Für die Teile des Sondergebiets, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Für das SO1, SO2 und SO3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper ist durch die Baugrenze beschränkt. Die Gebäudelängen leiten sich aus dem Vorhabenplan des Wettbewerbsergebnisses ab. Die maximale Gebäudelänge des SO1 beträgt ca. 116 m. Für das SO2 beträgt die maximale Gebäudelänge ca. 49 m und für das SO3 ca. 55 m.

7.3 Natur und Landschaft

7.3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmenfläche im Norden des Geltungsbereichs dient dem Erhalt, dem Schutz und der Pflege der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich der Böschungskante. Zusätzlich dazu fungiert die Fläche als potenzielle Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Die konkreten grünordnerischen Maßnahmen auf der Fläche werden im weiteren Planverfahren entwickelt und abgestimmt. Die textlichen Festsetzungen werden auf der Grundlage der weiteren Erkenntnisse ergänzt.

7.4 Verkehr und Erschließung

7.4.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte und durch eine Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnete Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) nimmt den Querschnitt der Verkehrsfläche Kolpingstraße auf und erweitert den Querschnitt von 10,00 m auf 11,50 m. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche gestattet einen Straßenquerschnitt für Lkw-Begegnungsverkehr und einen Fuß- und Radweg.

Ein Abschnitt von 1,50 m werden durch den Vorhabenträger von Privatgrundstücken an die Stadt abgetreten. Diese Flächen gehen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche über und Formen den Fuß- und Radweg an der nördlichen Kolpingstraße.

Die Erschließungsstraßen dienen der öffentlichen Erschließung des Baugebietes und gewährleisten eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB.

7.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 6 GFL

„Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL“ ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Nutzungsberechtigten der Flurstücke 47, 36, 35, 336, 475 und 478 einschließlich Besucher und Versorgungsträger zu belasten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung des „GFL“ dient der Sicherung eines Fahrrechts zu Gunsten der Anlieger. Es ermöglicht die zukünftige verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets und der Anlieger der Flurstücke 47, 36, 35, 336, 475 und 478.

Geh und Leitungsrechte auf internen Verkehrsflächen sind für alle Anlieger gesichert. Alle dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auch im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit als Baulast zu sichern und ersetzen alle anderen bis dahin abgestimmten oder gesicherten Zufahrtsrechte.

8 Flächenbilanz

Für die Ermittlung des Bedarfs an Grund und Boden wird der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf zugrunde gelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,83 ha. Es ergeben sich innerhalb des Bebauungsplans nachstehende Flächenanteile:

Tabelle 1: Flächenanteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gebietsbezeichnung	Teilgebiet	Fläche im m ²
Sondergebiet SO		18.831
	SO1	10.006
	SO2	4.067
	SO3	4.758
	Maßnahmenfläche M	2.001
Allgemeines Wohngebiet WA		7.794
	Maßnahmenfläche M	3.901
Straßenverkehrsfläche		1.666
Gesamt		28.292

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Die Ansiedlung eines Fachmarktsandortes in der Kolpingstraße wurde in einer Auswirkungsanalyse vom Büro Stadt + Handel 2019 ausführlich untersucht. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich eine Empfehlung von maximalen Verkaufsflächen für die jeweilige Nutzung. Die Verträglichkeit der sortiments-spezifischen Verkaufsflächen gegenüber weiteren Nahversorgungsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie außerhalb des ZVB und im Umland von Rheda-Wiedenbrück, wird im Gutachten nachgewiesen. Aus der nachfolgenden Abbildung lassen sich die für die Standort verträglichen Verkaufsflächen entnehmen.

Die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind im geplanten Vorhaben in der Gesamtheit kleiner als die von Stadt + Handel als verträglich ermittelten Werte. Somit wird der mögliche Rahmen an Verkaufsfläche im m² nicht komplett ausgeschöpft.

Tabelle 34: Zusammenfassung der wesentlichen Empfehlungen für das Planvorhaben an der Kolpingstraße

Planung	Geprüfte VKF in m ²	Empfehlungen gem. EHK in m ²	Verträglich gegenüber dem Bestand im ZVB IZ Rheda	verträglich gegenüber weiteren ZVB/Nahversorgungsstrukturen (R-W und Umland)	Gutachterlich empfohlene max. VKF in m ²
Planvorhaben (in der Summe max. 7.640 m² VKF)					
Nahrungs- und Genussmittel	2.029	rd. 2.000	2.029	2.029	2.029
Drogeriewaren	804	rd. 600	600*	650	600*
Bekleidung	1.600	rd. 1.500	1.600	1.600	1.600
GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat	456	rd. 600	456***	600	456***
HBT/Heimtextilien	500	rd. 800	500***	800***	500***
Optische Erzeugnisse	157	-	50	50	-
Pharmazeutische Artikel	220	-	100	100	-
Schuhe/Lederwaren	688	-	150**	450	-
sonstige Sortimente	1.186		Für die Untersuchungen nicht relevant		

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel 2017, S. 89

* Sortimentierung wird in Kapitel 6.4 dargestellt

** Unter Voraussetzung eines Marktabgangs des Schuhfachgeschäfts, siehe Kapitel 6.4

*** die VKF liegen unter dem im EHK Rheda-Wiedenbrück 2017 aufgezeigten Rahmen. Insofern ist möglicherweise auch eine größere VKF verträglich.

Abbildung 4: Zusammenfassung der wesentlichen Empfehlungen für das Planvorhaben, Stadt + Handel 2019

9.2 Natur und Landschaft

Das gewerblich geprägte Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt fast vollständig versiegelt und ungebrochener Teil des städtischen Bebauungsbereich. Ob die Festlegungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen erfordern, welche einen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bedingen, wird im weiteren Planungsverlauf geprüft.

Die Biotopausstattung des Planungsgebietes ist aufgrund der industriell/gewerblichen Nutzung insgesamt als deutlich eingeschränkt zu betrachten. Fast alle Flächen sind von Verkehrsinfrastruktur oder Bebauung geprägt. Kleinere Flächen im Norden des Plangebiets entlang des Grabens sind

charakterisiert von zahlreichen hochwüchsigen, überwiegend standortgerechte Einzelbäume und Baumgruppen. Die Maßnahmenfläche im Norden des Geltungsbereichs fungiert als potenzielle Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Die konkreten grünordnerischen Maßnahmen auf der Fläche werden im weiteren Planverfahren entwickelt und abgestimmt.

Gegenwärtig liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet vor.

9.3 Verkehr

Das erwartete Verkehrsaufkommen an den Erschließungsstraßen muss entsprechend der bestehenden Infrastruktur bewältigt werden. Die angemessene Erschließung der Gewerbe und der Wohnbebauung im Plangebiets muss erfolgen unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Nutzungen. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Kolpingstraße, der Kreisverkehr des Bahnhofsvorplatzes und die Pixeler Straße.

Die öffentliche Verkehrsfläche Kolpingstraße wird im Norden auf Kosten der Flächen des Vorhabens-trägers erweitert um dem Fußgänger-, Fahrrad- und Autoverkehr aufnehmen zu können. Die Hagemannstraße soll im Plangebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen werden, um eine Erschließung zu gewährleisten.

Laut verkehrlicher Untersuchung ist das in der Kolpingstraße durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen als grundsätzlich verträglich mit der Verkehrsfunktion und dem Ausbauzustand der Kolpingstraße anzusehen. Eine Entlastung der Kolpingstraße auf Kosten einer Mehrbelastung und ggfs. Überlastung anderer Abschnitte im Straßennetz ist daher nicht angemessen.

An den sonstigen Knotenpunkten im näheren Umfeld des Vorhabens sind durch das Vorhaben keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsprobleme zu erwarten. Die im Rahmen des Verkehrskonzeptes Innenstadt Rheda empfohlenen Maßnahmen werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

9.4 Technische Infrastruktur

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind im Plangebiet vorhanden. Demzufolge sind diese im Rahmen der Erschließung weitestgehend zu erhalten bzw. anzupassen.

Durch die Planung sind derzeit keine Anpassungen an die Infrastruktur abzuleiten. Die wesentlichen Leitungen, welche durch das Plangebiet laufen sind durch Dienstbarkeiten oder Leitungsrechte gesichert.

Durch den weiteren Ausbau des Gewerbegebietes kann es zu größeren Anforderungen an die Netzbetreiber kommen. Kapazitätserweiterungen sind möglich und müssen mit den Netzbetreibern abgestimmt werden. Zukünftig sollen weitestgehend alle neuen Medientrassen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. Die vorgesehenen Straßenquerschnitte sind für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert.

9.4.1 Belange der Bevölkerung

Das Planvorhaben trägt dazu bei, differenzierten und angefragten Wohnraum in zentrumnaher Lage für die Bewohner der Stadt bereit zu stellen. Das Vorhaben ermöglicht eine Vergrößerung des Einzelhandelsangebots, welches im Einklang mit den Zielstellungen des ISEK und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheda-Wiedenbrück steht. Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben werden Arbeitsplätze entstehen und eine ungenutzte zentrums- und bahnhofsnahe Brachfläche wird beseitigt. Moderner, angefragter Wohnraum wird in der Nähe der Innenstadt geschaffen. Zum einen wird dadurch der

städtische Wohnungsmarkt entlastet, zum anderen wird die Stadt attraktiver als Wohnstandort für neue Zielgruppen, durch die Nähe zu den Hauptverkehrsknoten.

Die Erweiterung der Kolpingstraße bietet auf beiden Seiten der Straße mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer. Eine Wegeverbindung von der Kolpingstraße hin zur Wilhelmstraße erleichtert die Bewegung von Fußgängern vom Plangebiet zur Rhedaer Innenstadt.

9.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist in mehreren Immissionsquellen ausgesetzt, welche bei der Planung berücksichtigt werden müssen, um gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Im Großteil des Plangebiets wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

9.6 Städtischer Haushalt

Es ist davon auszugehen, dass keine haushaltsrelevanten Kosten für die Stadt Rheda-Wiedenbrück entstehen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

9.7 Umsetzung / Realisierung

Die Umsetzung des Vorhabens wird zur Entwurfsfassung im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

10 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage bestehender Gesetzgebungen und Verordnungen aufgestellt. Insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist