**STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, OT RHEDA**

# SATZUNGSBEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 253 „NEUENKIRCHENER LANDSTR.“

## 1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 253 „Neuenkirchener Landstr.“ ist seit dem 08.11.1976 rechtskräftig. Er setzt für den Bereich zwischen Autobahn, Neuenkirchener Str., Platanenweg und östlich angrenzendem Wald überwiegend Gewerbegebiet fest. Im nördlichen Randbereich wurden die am Platanenweg liegenden unbebauten Grundstücke als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die Baustruktur ist durch für die in Gewerbegebieten üblichen eingeschossigen Hallenbauten als Großstruktur und zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise nördlich des Platanenweges geprägt. Im Kreuzungsbereich Lindenstr. / Platanenweg befindet sich der PKW-Parkplatz der Firma Prophete. Dieser kann nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ebenfalls bebaut werden. Auf die entsprechenden Original-Planunterlagen wird verwiesen.

Der zur Änderung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs am südlichen Ende der Lindenstraße zwischen dieser Straße, dem Platanenweg, einschließlich der dort nördlich angrenzenden Bauzeile, der Neuenkirchener Str. und der Holunderstraße.

## 2. Inhalt der Planänderung

Die vorgesehene Änderung beinhaltet eine Anpassung des Planungsrechts an die zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahmen. Durch die Entwicklung des ursprünglich im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes der Zweiradproduktion, die zu einer nahezu vollständigen Übernahme der im Gebiet verfügbaren Gewerbeflächen geführt hat, sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Verkehrsflächen weitgehend überholt. Mit dieser Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere die Neuordnung der inneren Verkehrsflächen angestrebt. Die ursprünglich auf dem Gelände des Gewerbebetriebs vorgesehene Stichstr. von der Lindenstraße in westl. Richtung kann wegen der betriebsinternen Erschließungsmöglichkeiten entfallen. Damit verbunden können die entlang der Stichstraße festgesetzten Grünflächen ebenfalls entfallen. Die Durchtrennung der Lindenstraße zur Entflechtung von PKW- und LKW-Verkehr kann ebenfalls entfallen, da ein verkehrsberuhigter Ausbau des Platanenwegs in Verbindung mit einer verkehrsrechtlichen Steuerung des Gewerbeverkehrs bei nur einem Betrieb erfolgversprechend möglich ist.

Der als reine Anliegerstraße konzipierte Platanenweg soll nicht mehr von der Neuenkirchener Straße abgebunden werden, sondern in seiner derzeitigen Parzellenbreite an die Neuenkirchener Straße angebunden bleiben. LKW-Verkehr und gebietsfremder Verkehr überhaupt soll von dieser Straße durch die erfolgte Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes auf der südlichen Straßenseite und den Ausbau des Platanenweges als „verkehrsberuhigter Bereich“ ferngehalten werden. Ebenso sind auf Grund der Empfehlung des Landesbetriebs Straßenbau Ein- und Ausfahrten zum Gewerbegebiet an der Neuenkirchener Straße nur in sehr begrenztem Umfang erwünscht. Die bisher von der Lindenstraße erschlossenen Gewerbehallen sollen weiterhin von dort an die Holunderstraße angebunden bleiben. Lediglich die noch vorhandenen Einzelgrundstücke an der Neuenkirchener Str. sollen die Möglichkeit einer Ein- und Ausfahrt von der Neuenkirchener Str. erhalten. Die Umsetzung dieses Zieles kann am Besten durch die Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, die ursprünglich geplante Abbindung des Platanenweges von der Neuenkirchener Str. umzusetzen. Als nur teilweise Umsetzung des Verkehrskonzepts ohne Durchtrennung der Lindenstraße hätte dieses eine Durchmischung des Gewerbeverkehrs mit dem Verkehr aus dem Wohngebiet Ahornallee und den Häusern am Platanenweg auf dem südlichen Abschnitt der Lindenstraße zur Folge. Nach dem derzeitigen Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen fehlt es am Platanenweg und an dem daran angeschlossenen Ast des Weidenweges an einer Wendemöglichkeit für LKW. Diese sollte nach den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Anlage eines Wendeplatzes auf dem Grundstück der Fa. Prophete geschaffen werden. Auf Grund der heutigen Situation des Betriebsgrundstücks ist die Realisierung dieses Wendeplatzes nur noch mit großem Aufwand möglich, so dass eine andere Lösung gefunden werden müsste.

Eine Möglichkeit zur Abwicklung von notwendigem LKW-Verkehr (Müllfahrzeuge, Möbelwagen, Lieferverkehr) auf dem Platanenweg im Falle einer Abbindung von der Neuenkirchener Straße besteht in der Öffnung des Weidenweges durch Entfernen der Absperrung im Weidenweg. Hierdurch wäre eine Umfahrt z. B. über den Platanenweg, den Weidenweg und den Kastanienweg möglich. Dabei würde der ohne Wendemöglichkeit verbleibende westliche Abschnitt des Platanenwegs eine Länge von weniger als 50 m aufweisen und somit keine besonderen Anforderungen an eine Wendemöglichkeit stellen. Jedoch würden hierdurch die Gestaltungsmöglichkeiten für eine Neubebauung auf den Grundstücken eingeengt, da eine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke nicht mehr möglich wäre.

Ein Vergleich der beiden Lösungen – Anschluss Platanenweg an die Neuenkirchener Str. als verkehrsberuhigter Bereich, wie mit dieser Änderung des Bebauungsplans vorgesehen, und der Abbindung des Platanenwegs mit Öffnung des Weidenwegs - zeigt, dass die von der Bebauungsplan-Änderung verfolgte Neukonzeption des Straßengefüges Vorzüge hinsichtlich der Erreichbarkeit und einer möglichst geringen Verkehrsbelastung hat.

Die Neubebauung entlang dem Platanenweg ist im östlichen Abschnitt komplett und im westlichen Abschnitt etwa zur Hälfte abgeschlossen, so dass nun eine Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf Grundlage der tatsächlichen Nutzungen sinnvoll ist. Entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplans hier ein Mischgebiet zu entwickeln, ist faktisch ein allgemeines Wohngebiet entstanden. Hieraus ergibt sich jedoch nicht automatisch ein höherer Schutzanspruch im Bezug auf hinzunehmende Immissionen als es nach den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans der Fall ist . Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans waren sowohl die gewerblichen Flächen westlich der Lindenstraße wie auch die Mischgebietsflächen nördlich des Platanenweges unbebaut. Die gewerbliche Bebauung und die Wohnbebauung innerhalb des MI-Gebietes sind zeitlich parallel erfolgt. Die Errichtung von Wohngebäuden erfolgte somit in Kenntnis der planerischen Zielsetzung eines geringeren Schutzanspruchs als er in einem WA-Gebiet bestehen würde. Das die Entwicklung der Bebauung am Platanenweg faktisch zu einem WA-Gebiet geführt hat kann nicht dem Gewerbebetrieb angelastet werden, da dieser sich innerhalb der Möglichkeiten des Bebauungsplans entwickelt hat. Nachträgliche Forderungen des Immissionsschutzes gegenüber dem Gewerbebetrieb, wie sie etwa auf Grundlage eines speziellen Schallgutachtens zu stellen wären, sind daher planungsrechtlich nicht gerechtfertigt. In der bestehenden Situation an der Nahtstelle zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ist somit von einer Vorbelastung auszugehen, die den Bewohnern der Häuser am Platanenweg eine höhere Immissionsbelastung bis zu mischgebietstypischen Werten zumutet. Dieses ist in der Bebauungsplanänderung durch die Änderung der Festsetzung von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet (WA) und eine entsprechende Flächensignatur zum Ausdruck gebracht.

Bereits im Zusammenhang mit der Vorbereitung einer generellen Überarbeitung der vorhandenen Bebauungspläne zwischen Schiffheide und Autobahn wurde ein

Schallgutachten erstellt, welches auf der Grundlage von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) die Übergänge von gewerblichen Nutzungen zu Wohnnutzungen markiert. Hierbei wurde die Bauzeile entlang des Platanenweges entsprechend den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans als MI-Gebiet berücksichtigt. Für den Betrieb Prophete können so die für Gewerbegebiete üblichen IFSP von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ohne besondere Schallschutzvorkehrungen zu Grunde gelegt werden. Damit ist ebenfalls gewährleistet, dass die im Plan festgesetzten IFSP keine höheren Belastungen als die in Mischgebieten zulässigen Werte für die benachbarten Wohngebiete zur Folge haben.

Auf Grund der vorhandenen Verkehrsimmissionen im Plangebiet, die ebenfalls gutachtlich nachgewiesen wurden, sind unabhängig von den Gewerbeimmissionen an Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind zusätzlich schalldämmende Zuluftelemente erforderlich, die eine Raumlüftung unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein weiterer geringfügiger Änderungsbedarf ergibt sich aus dem Baubestand, der auf Grund erteilter Befreiungen im westlichen Abschnitt die Baugrenze um ca. 2 m im Gewerbegebiet überschreitet. Hier wird die Baugrenze entsprechend der Lage der Gebäudeecken zum Platanenweg hin verschoben. Im östlichen Abschnitt des Platanenweges, wo sich der Firmenparkplatz befindet, wird die bisherige Baugrenze beibehalten. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Höhe gewerblicher Gebäude auf 10 m über heutigem Straßenniveau des Platanenweges (KD im Einmündungsbereich Weidenweg / Platanenweg 71,99 m ü. NN) beschränkt, um einer übermäßigen Verschattung der an der nördlichen Seite befindlichen Wohngebäude vorzubeugen und die optische Wirkung der Hallen in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Änderungen gültig.

Details des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und der vorgesehenen Planänderungen sind dem Änderungsentwurf auf der zeichnerischen Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zu entnehmen (Internet: http://www.o-sp.de/wiedenbrueck/start.php).

Die Ver- und Entsorgung des überplanten Bereichs ist unverändert durch die vorhandenen Leitungsnetze (Kanal, Wasser, Strom) gewährleistet.

## 3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB; UVP-Prüfung

Durch die vorgesehene Planänderung werden keine Umweltbelange verschlechtert. Durch den Verzicht auf die ursprünglich geplante Stichstr. von der Lindenstraße in westl. Richtung abgehend, wird der Anteil versiegelter Verkehrsflächen reduziert, auf der anderen Seite hebt die vorhandene Versiegelung durch den Firmenparkplatz bzw. eine eventuell erfolgende Bebauung der Fläche diesen Effekt auf.

Die Beschränkung des Platanenweges auf die vorhandenen Flurstücksgrenzen bedeutet eine Verkehrsflächen-Einsparung von ca. 310 qm, und damit einen – wenn auch geringen - positiven Umwelteffekt.

Da die Planänderung im Wesentlichen der Bestandserhaltung innerhalb eines weitgehend realisierten Bebauungsplans dient und keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein besonders seltener Arten vorliegen, ist die Durchführung spezieller Bestandserhebungen entbehrlich.

## 4. Sonstige Belange

### 4.1. Bodendenkmale

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

### 4.2. Altlasten

Der Stadt sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde – Tel.: 05241-852740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

### 4.3. Weitere Belange

Durch die Planänderung werden keine weiteren erkennbaren Belange berührt.

## 5. Verfahren

Die betroffene Öffentlichkeit wurde in einer Bürgerversammlung am 21.09.2010 über die Planänderung informiert. Es wurde darüber hinaus die Möglichkeit eingeräumt, die Planunterlagen zwei Wochen nach der Bürgerversammlung in der Stadtverwaltung einzusehen und zu der Planänderung Stellung zu nehmen. Die betroffenen Träger Öffentlicher Belange wurden durch Email vom 22.09.2010 ebenfalls über die Planänderung informiert. Die Offenlegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 06.12.2010 bis einschließlich 07.01.2011. Auf Grund einiger Änderungen nach der Offenlegung erfolgt in der Zeit vom 14.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011 eine erneute Offenlegung.

Rheda-Wiedenbrück, den