

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Herzebrocker Straße“, 2. Änderung

Begründung

Oktober 2012

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung und Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung
 - 5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 mit einer Größe von ca. 0,36 ha liegt im Norden des Stadtteils Rheda, nördlich der DB-Hauptstrecke Ruhrgebiet-Hannover in Nähe des Ortsausgangsbereichs in Richtung Herzebrock-Clarholz. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung wird der nördliche Teilbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu überplant. Das Plangebiet liegt südlich des Kreuzungsbereichs Herzebrocker Straße/Nonenstraße und grenzt im Norden an die Herzebrocker Straße, im Osten an die Stellplatzflächen eines Bau-/Garten- und Getränkemarkts, im Süden an bestehende Wohnbebauung und im Westen an die Nonenstraße. Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 60, 61, 378 tlw., 379 und 389 der Flur 7 in der Gemarkung Rheda. Darüber hinaus wird gemäß § 12(4) BauGB der nördliche Teil des Flurstücks 389 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wurde ursprünglich gewerblich genutzt und war großflächig mit einer Möbelfabrik sowie an der Nonenstraße mit einer Futtermittelmühle bebaut. Im Rahmen des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der überwiegende Teil der Fläche als *Sonstiges Sondergebiet* gemäß § 11(3) BauNVO mit der Zweckbestimmung *Baumarkt/Gartenmarkt mit ergänzenden Nutzungen* festgesetzt. Südwestlich grenzt ein Mischgebiet an.

Die Gebäude der ehemaligen Möbelfabrik wurden im Rahmen der Umsetzung der Planung abgebrochen. Als Nachfolgenutzung ist hier ein Bau- und Gartenmarkt mit angegliedertem Getränkemarkt entstanden. Im Bereich der Futtermittelmühle sollte ein Autoteilehandel/Servicebetrieb entstehen, diese Planung wurde jedoch bis heute noch nicht umgesetzt. Der bauliche Zustand der Futtermittelmühle verschlechterte sich jedoch immer weiter, was sich auch negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild im nördlichen Ortseingangsbereich Rheda auswirkte.

Ein bereits vor Ort ansässiger Unternehmer, der auf der gegenüberliegenden Seite des Kreuzungsbereichs Herzebrocker Straße/Nonenstraße eine große Tankstelle mit angeschlossener Autowaschanlage betreibt, ist nunmehr an die Stadt Rheda-Wiedenbrück herangetreten, um in diesem Bereich eine Kraftfahrzeugpflegestation zu errichten und um somit das bereits bestehende Dienstleistungsangebot zu ergänzen. Das Gebäude der ehemaligen Futtermittelmühle wurde zwischenzeitlich abgerissen, die Fläche liegt gegenwärtig brach.

Ein **Planerfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, da die geplante Kraftfahrzeugpflegestation über die Abgrenzung der überbaubaren Flächen nach dem Ursprungsplan Nr. 5 hinausreicht und die Nutzungsart geändert wird. Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie eine geringfügige Anpassung der Festsetzungen zu Nutzungsart/-maß werden allerdings die Grundzüge der Planung

nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Somit sind die Voraussetzungen des § 13 BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt. Die vorliegende 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Herzebrocker Straße“ wird somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.



Abb. 1: Lageplan der geplanten KFZ-Pflegestation

ohne Maßstab

Quelle: Architekturbüro Lindner, April 2012

Der Ursprungsplan ist bisher in einem Änderungsverfahren geändert worden. Diese Änderung diente der Zulassung einer nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzung und betrifft nicht das vorliegende Plangebiet.

Die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzen im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Herzebrocker Straße“ vollständig. Die Festsetzungen für die Teilbereiche außerhalb des Änderungsbereichs bleiben unberührt.

Die vorliegende Änderungsplanung beinhaltet keine Aufhebung. Sollte sich in einem späteren gerichtlichen Verfahren die Änderungsplanung als unwirksam erweisen, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern lebt wieder auf.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt hier eine *Sonderbaufläche* dar. Die vorliegende Änderungsplanung ist somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

In dem Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Gesetzlich geschützte Biotop oder im Biotopkataster NRW geführte Biotop sind im Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

b) Gewässerschutz

Im überplanten Bereich und dem direkten Umfeld befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch im Trinkwasserschutzgebiet.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW¹** steht im Plangebiet tiefreichend humoser Sandboden (Graubrauner Plaggenesch) mit einer mittleren Ertragsleistung an. Der Boden weist eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf, der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 – 13 dm. Laut Karte der **schutzwürdigen Böden in NRW²** wird dem im Plangebiet anstehenden Boden eine **Schutzwürdigkeit (Stufe 3, Archivfunktion)** zugeordnet.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung der Fläche wird davon ausgegangen, dass der o.g. schutzwürdige Boden im Änderungsbereich nicht mehr ansteht. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des Bodens ist bereits in der Vergangenheit erfolgt.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1983

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die ehemalige Futtermittelmühle wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat mit Schreiben vom 18.07.2011 den ordnungsgemäßen Abbruch der baulichen Anlagen bescheinigt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Erkenntnisse über **Kampfmittelvorkommen** liegen nicht vor. Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Herzebrocker Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für Dienstleistungsnutzungen in einem durch großflächigen Einzelhandel geprägten Bereich getroffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den bestehenden Regelungen, der Bestandssituation sowie am baulichen Umfeld des Plangebiets.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan Nr. 5 setzt den überwiegenden Bereich als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung Baumarkt/Gartencenter mit ergänzenden Nutzungen gemäß § 11(3) BauNVO und den südlichen Teilbereich als **Mischgebiet** fest. Der vorliegende Änderungsbereich ist im Ursprungsplan mit der Nutzung als *Kfz-Teile und -Zubehörhandel sowie Reparaturservice* festgesetzt. Darüber hinaus sind Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter zulässig.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die bisherige festgesetzte Nutzung zugunsten einer Nutzung als *Kraftfahrzeugpflegestation* geändert werden. Neben den vorgesehenen Bereichen für die Außen- und Innenreinigung von Kraftfahrzeugen als Selbstbedienungsangebot ist auch ein Bereich für die professionelle Aufbereitung von Kraftfahrzeugen vorgesehen. Darüber hinaus sind zugehörige und der Nutzung untergeordnete Räume, Nebenanlagen etc. wie z.B. Büro- und Verwaltungsräume, Sozialräume, sanitäre Anlagen, Technikräume sowie überdachte SB-Waschplätze im Außenbereich des Hallengebäudes zulässig. Im Änderungsbereich werden Festsetzungen zu Stellplatzanlagen und Freiflächen getroffen, die gegenüber der Ursprungsplanung deutlich reduziert werden.

Die Stadt geht davon aus, dass durch die vorliegende Änderungsplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Zur grundlegenden Planentscheidung der Entwicklung eines Sondergebiets in diesem Bereich wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans verwiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an dem vorhandenen planungsrechtlichen und baulichen Bestand.

- **Die Grundflächenzahl** wird mit GRZ 0,8 wie im Ursprungsplan beibehalten. Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten wird bedarfsgerecht eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95 zugelassen. Dies wird auf den auch ursprünglich gewerblich genutzten und im Rahmen des Ursprungsplans ebenfalls weitgehend versiegelten Flächen weiterhin für verträglich erachtet.

Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß baulicher Nutzung können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Durch eine solche Überschreitung dürfen darüber hinaus die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus müssen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung einer Kraftfahrzeugpflegestation. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist nicht gegeben. Unter Umweltgesichtspunkten ist in Zusammenhang mit der Reinigung von Kraftfahrzeugen eine weitgehende Versiegelung auch zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sinnvoll. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Rahmen der angestrebten Regelung nicht gesehen.

Aufgrund des durch die ehemalige Nutzung bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung, der Betriebsabläufe und eines ausreichenden Stellplatzangebots für vertretbar gehalten.

- In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplans, auch für den direkt angrenzenden Bau- und Gartenmarkt bzw. den in dieses Gebäude integrierten Getränkemarkt, wird für den Änderungsbereich ebenfalls auf **ein Vollgeschoss** abgestellt.

- Die **Festsetzung der maximalen Gebäude-/Firsthöhe** mit 8,5 m bezieht sich auf die vorliegende und bereits mit der Stadt abgestimmte Projektplanung und ist geringfügig höher als die angrenzenden Gewerbebauten. Die Bestimmung der Gebäudehöhe ist über die Oberkante der Fahrbahnmitte der Nonenstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks definiert.

Als **Ausnahme** kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 1,5 m durch technische Aufbauten, Solaranlagen etc. zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene, innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden. Darüber hinaus soll die Möglichkeit einer Energiegewinnung durch Photovoltaik, bzw. eine Warmwassererzeugung mittels Sonnenenergie ermöglicht werden.

- Die Abgrenzung der **überbaubaren Flächen** orientiert sich an der vorliegenden Projektplanung und verschiebt/erweitert sich in Richtung Osten.



Abb. 2: Ansichten der geplanten KFZ-Pflegestation

ohne Maßstab

Quelle: Architekturbüro Lindner, August 2012

4.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Nonenstraße voll erschlossen. Die Erschließung, d.h. die Lage des Ein-/Ausfahrtbereichs wird i.W. aus dem Ursprungsplan übernommen und geringfügig an die vorliegende Projektplanung angepasst. Darüber hinaus können über den Ein-/Ausfahrtsbereich neben der geplanten Kraftfahrzeugpflegestation auch die Stellplatzanlagen der hier angrenzend angesiedelten Einzelhandelsnutzungen erreicht werden. Über deren Stellplatzanlage besteht auch ein Anschluss an die Herzebrocker Straße. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird nicht mit erheblichen Belastungen der Nonenstraße bzw. Herzebrocker Straße gerechnet.

Im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts verbleibt eine Lücke in der geplanten Stellplatzanlage, durch die die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Straße Am Schmiedebusch in Richtung Norden zum Bau- und Gartenmarkt bzw. zur Herzebrocker Straße gewährleistet ist.

4.4 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch **aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld (z.B. Schall) sind im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens³ untersucht worden. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen während der Tageszeit (werktags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Ein Nachtbetrieb ist nicht geplant. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen ist nicht erkennbar. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich, auf das Gutachten wird verwiesen.

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerstädtischen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen, z.B. aufgrund von Staub, Gerüchen, Luftverunreinigungen etc. liegen nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen wird derzeit nicht gesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Stadt. Im Bereich der Kfz-Waschplätze anfallendes Waschwasser wird im Rahmen eines Kreislaufsystems gereinigt und erneut genutzt. Aufgrund der zu erfüllenden technischen Anforderungen werden keine Konflikte bei der Entsorgung des Abwassers gesehen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die Anforderungen des Brandschutzes wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung geregelt und werden auf Grund der Bestandsituation als grundsätzlich gesichert angesehen.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. **Fließgewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der ehemaligen und auch zukünftigen Nutzungssituation im Änderungsbereich ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Unbelastetes Niederschlagswasser wird daher über die bestehende Regenwasserkanalisation der Vorflut zugeleitet.

³ DEKRA Industrial GmbH (05/2012): Berechnung von Schallimmissionen

4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung

Im Rahmen der vorliegenden Projektplanung sind Pflanzstreifen entlang der Herzebrocker Straße, der Nonenstraße und im Bereich der geplanten Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets vorgesehen. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Planung als Freifläche planungsrechtlich gesichert.

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei der Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob, nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune, für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums des Stadtteils Rheda und ist durch vergangene und heutige Nutzungen insgesamt anthropogen überprägt. Der ehemals gewerblich genutzte Änderungsbereich war nahezu vollständig versiegelt. Das Bestandsgebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Im Änderungsbereich bestehen bereits heute Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, diese werden durch die Planung nicht wesentlich erweitert. Vor diesem Hintergrund wird durch die vorliegende Planung kein neuer Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB wird somit kein Ausgleichsbedarf gesehen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets in den Siedlungszusammenhang werden analog zum Ursprungsplan **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung des Umfelds der geplanten Kraftfahrzeugpflagestation. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung des Sondergebiets.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig eingengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie der Objektplanung. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung von Stellplätzen und Einfriedungen und beinhalten finanziell und gestalterisch zumutbare Maßnahmen. Sie sollen eine Einfügung der vorliegenden Objektplanung in den bereits bestehenden Teil des Sondergebiets sicherstellen.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13

BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13 BauGB ist, dass

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Sowohl im Ursprungsplan als auch in der vorliegenden Änderungsplanung wird der überplante Bereich durch die Anlage befestigter Hofflächen, Zufahrten, Stellplatzflächen und Gebäude weitgehend versiegelt. Allerdings erhöht sich im Rahmen der vorliegenden Objektplanung die überbaubare Fläche gegenüber der ursprünglichen Planung eines Kfz-Zubehörhandels um ca. 25 %.

Im Zusammenhang mit der Reinigung von Kraftfahrzeugen ist eine weitgehende Versiegelung auch zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sinnvoll. Insbesondere im Bereich der Kfz-Waschplätze werden Maßnahmen getroffen, die ein Versickern von Waschwasser, das mit Reinigungsmitteln bzw. Fett-/Ölrückständen etc. belastet ist, verhindern. Gemäß der vorliegenden Projektplanung wird anfallendes Waschwasser im Rahmen eines Kreislaufsystems gereinigt und erneut genutzt.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die **Planänderung führt zu keinen ggf. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB**. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4115 „Rheda-Wiedenbrück“ in den Lebensraumtypen **vegetationsarme oder –freie Biotope** eine Fledermausart (Großer Abendsegler) und vier Vogelarten (Bekassine, Eisvogel, Flussregenpfeifer und Uferschwalbe) aufgeführt. Alle Arten sind streng geschützt.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird ein Vorkommen der o.g. planungsrelevanten Arten im Plangebiet nicht erwartet.

Der vorliegende Änderungsbereich umfasst ca. 0,36 ha und unterliegt heute bereits von allen Seiten Störeinflüssen durch die angrenzenden Straßen bzw. der Baumarktnutzung mit angrenzenden Stellplätzen. Vor diesem Hintergrund geht die

Stadt davon aus, dass die bisherige Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund der Rahmenbedingungen werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Es wird erwartet, dass durch den Neubau der Kraftfahrzeugpflegestation **keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten** (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Zusätzliche **Wirkfaktoren** kommen nicht hinzu. Somit ist nach heutigem Stand davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG nicht betroffen sind. Die Fachbehörden werden gebeten, andere oder weitergehende Erkenntnisse oder Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Planung dient der Nutzungsänderung von ehemals weitgehend versiegelten und im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 bereits neu überplanten Flächen und trägt so grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Der Bereich weist aufgrund seiner Lage und die ehemalige Bebauung keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung und das Erschließungskonzept werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung als ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO mit Zweckbestimmung: Kraftfahrzeugpflegestation	0,36
<i>davon Freifläche</i>	0,03
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,36

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Herzebrocker Straße“ wurde am 10.03.2011 gefasst.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** fand vom 25.06.2012 bis einschließlich 25.07.2012 statt. Zur Information der Öffentlichkeit fand am 25.06.2012 zusätzlich eine Bürgerinformation im Rathaus Rheda statt.

Der **Satzungsbeschluss** wurde am 27.09.2012 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorberaten und am 29.10.2012 durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefasst. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

b) Planentscheidung

Mit der vorliegenden Planung soll der Bereich der gewerblichen Konversionsfläche der ehemaligen Futtermittelmühle einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung bzw. Nachnutzung zugeführt werden. Ziel für diesen verbliebenen Bereich ist die Realisierung einer Kraftfahrzeugpflegestation in unmittelbarer Nähe zu der schon bestehenden Großtankstelle mit angeschlossener Autowaschanlage sowie die angemessene Einbindung in die bestehende Bebauung.

Die Planung wird aufgrund der gegenwärtig unbefriedigenden Ortseingangssituation aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll erachtet. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, den

16.11.12 
 Theo Mettenborg, Bürgermeister