Stadt Rheda-Wiedenbrück
Bebauungsplan Nr. 370 „Anekabel“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 370 dient dazu, den ehemaligen Standort der Firma Pfleiderer und das gewerblich geprägte Umfeld planungsrechtlich zu ordnen und eine umgebungsverträgliche Fort- und Folgeentwicklung städtebaulich zu steuern und zu sichern. Konkrete Ziele sind daher:

- Schalltechnische Gliederung des bestehenden, gewerblich geprägten Bereichs zwischen Bosfelder Weg, Waldstraße, Georg-Nolte-Weg und Bahntrasse Ruhrgebiet - Berlin zur angemessenen Berücksichtigung der Lärmschutzbelange der Nachbarschaft sowie zur Verbesserung der Planungssicherheit bei der Weiterentwicklung bestehender Betriebe/bei Neuansiedlungen
- Abstufung der Nutzungsart in Richtung bestehender Wohnsiedlungsbereiche, wo dies den bestehenden Gegebenheiten entspricht
- Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss auf Grundlage des beschlossenen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Region und die Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen einerseits sowie die angemessenere Berücksichtigung und Sicherung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft andererseits sind besonders wichtige Ziele. Diese Planungsziele werden durch Festsetzungen zur Nutzungsart als Industrie- und Gewerbegebiet sowie eine schalltechnische Gliederung mittels der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) sowie Festsetzungen zum Nutzungsmaß, zu grünordnerischen Maßnahmen und zur Baugestaltung umgesetzt. Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 26 ha. Die Festsetzungen sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der überwiegend *gewerbliche Bauflächen* und zu einem geringen Teil *Flächen für die Forstwirtschaft* darstellt.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Die in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB eingegangenen ersten Informationen sind in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet worden. Das Verfahren wurde zudem schallgutachterlich begleitet, die Rahmenbedingungen und Ergebnisse wurden im letztlichen Schallgutachten dargelegt (Prognose von Schallimmissionen (Lärmkontingentierung Bebauungsplan Nr. 370), Ing.-Büro Beckenbauer/Dekra Industrial GmbH, 06.04.2011). Das Erfordernis weiterer gutachterlicher Untersuchungen hat sich auf Ebene des Bebauungsplans nicht ergeben.

In der gesamten Bearbeitung der Umweltbelange stand von Beginn an insbesondere der Immissionsschutz sowie konkret der Lärmschutz im Vordergrund. Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten LEK ist die Beibehaltung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld bei der Weiterentwicklung des Gebiets abgesichert worden. Da die städtebauliche Bearbeitung ergeben hat, dass der Gesamtstandort als Gemengelage zu betrachten ist, ist dabei eine Abwägung über die im Umfeld zumutbaren Lärmbelastungen erfolgt. Zwar werden nachts an den Immissionsorten teils die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immis-

sionsrichtwerte der TA Lärm überschritten, jedoch bleiben die Überschreitungen in einem Rahmen, der noch als zumutbar bewertet worden ist. In der Gesamtschau sind die schalltechnischem Regelungen bzw. die Regelungen zur Nutzungsgliederung als angemessen und zielführend angesehen worden, die Gesamtplanung wurde als vertretbar bewertet.

Geprüft wurden auch weitere Regelungen zum Immissionsschutz wie z.B. zum Schutz gegenüber Gerüchen, zum Störfallschutz etc. Die Stadt geht jedoch im Ergebnis davon aus, dass diese Belange insbesondere mit Blick auf die Bestandssituation auch für die Zukunft sinnvoller im jeweiligen Genehmigungsverfahren geregelt werden können.

Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. ein externer Ausgleichsbedarf wurden vor dem Hintergrund des baulichen und versiegelungsmäßigen Bestands, der auch ohne Bebauungsplan vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sowie der getroffenen, teils bestandsorientierten grünordnerischen Festsetzungen nicht gesehen.

Ein sachgerechter Ausgleich der betroffenen Belange und eine vertretbare Entscheidung in der Bauleitplanung über die Zielkonflikte sind insgesamt möglich geworden. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss (BPUV) der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat nach ersten Beratungen im Jahr 2006 in seiner Sitzung am 22.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 370 beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Am 11.02.2008 hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück den o.g. Aufstellungsbeschluss aufgehoben sowie einen Aufstellungsbeschluss für einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan" gefasst. Zur Sicherung der Planungsziele ist zugleich eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 370 beschlossen worden. In der Zeit zwischen 2008 und 2010 wurde eine Reaktivierung des ehemaligen Pfleiderergeländes mittels Städtebaufördermitteln geprüft. Am 08.03.2010 wurde nochmals eine Veränderungssperre beschlossen.

a) Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1)/§ 4(1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3(1) BauGB am 23.06.2010 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung über die Planung informiert und erhielt bis zum 07.07.2010 Gelegenheit, sich zum bisherigen Planungsstand zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum zwischen dem 25.11.2010 und dem 07.01.2011 auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans gemäß § 4(1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Vorentwurf wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen, Umwelt und Verkehr am 05.05.2011 beraten. Auf Grundlage der Auswertung der Stellungnahmen und der weiteren planerischen Arbeiten wurde der ausgearbeitete Planentwurf zur Offenlage beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage Nr. V-140/2011 sowie auf die Niederschrift wird verwiesen.

b) Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3(2)/§ 4(2) BauGB und vereinfachte erneute Beteiligungen der Betroffenen gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB

Der Entwurf hat entsprechend der gefassten Beschlüsse nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 30.05.2011 bis zum 01.07.2011 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden gemäß § 4(2) BauGB im gleichen Zeitraum um Stellungnahme gebeten.

Im Anschluss an die Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgten zwei vereinfachte erneute Beteiligungen der berührten Behörden und betroffenen Öffentlichkeit. Zum einen handelte es sich um Detailabstimmungen der Abgrenzung zwischen Waldfläche und Ausgleichsfläche im Westen an der Waldstraße, zum anderen um Detailanpassungen am Wendeplatz im Georg-Nolte-Weg. Auf Grundlage des jeweils angepassten Entwurfs erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2011 und Bitte um Stellungnahme bis 14.09.2011 sowie mit Schreiben vom 13.12.2011 und Bitte um Stellungnahme bis 02.01.2012 jeweils eine vereinfachte erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB. Es sind nur zustimmende weitere Stellungnahmen eingegangen.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum letztlichen Entwurf wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 23.02.2012 sowie der Sitzung des Stadtrats am 27.02.2012 umfassend beraten. Auf die umfassende Sitzungsvorlage Nr. V-140/2011 1. Erg. sowie auf die Beratungsprotokolle wird verwiesen.

c) Behandlung der Stellungnahmen aus dem Gesamtverfahren

In der Sitzung des Stadtrats vom 27.02.2012 wurde letztlich über die eingegangenen Stellungnahmen im Gesamtverfahren beraten und die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen. Der Satzungsbeschluss wurde gefasst.

Die Öffentlichkeit hat sich nach § 3(1) BauGB in der Bürgerversammlung am 23.06.2010 umfassend über die Planung informiert. Fragen konnten direkt beantwortet werden. Während der anschließenden Beteiligungsfrist sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Der Einwender aus dem benachbarten Industriegebiet hat die schalltechnische Verträglichkeit der Planung gegenüber Wohnnutzungen in seinem Gebäude in Frage gestellt. Aufgeworfene Fragen wurden beantwortet, inhaltlich wurde die Einwendung zurückgewiesen und es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück des Einwenders im rechtskräftig festgesetzten Industriegebiet eine allgemeine Wohnnutzung unzulässig ist.

Seitens der Fachbehörden wurden in den Beteiligungen nach § 4(1) und § 4(2) BauGB folgende wesentliche Aspekte behandelt:

1. Schalltechnisches Konzept und Immissionsschutz insgesamt.

Das schalltechnische Konzept und die Vorgehensweise in Bezug auf den Immissionsschutz insgesamt wurden mit den Fachbehörden im Zuge des Planverfahrens erörtert. Abschließend wurden ergänzende Hinweise für spätere Genehmigungsverfahren sowie keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen.

2. Hinweis auf die Niederschlagsentwässerung auch in Bezug auf den Holzbach.

Die Hinweise wurden soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet.

3. Hinweise zu den Aspekten FFH-Verträglichkeit sowie Artenschutz.

Themen und Vorgehensweise wurden mit der unteren Landschaftsbehörde im Zuge des Planverfahrens erörtert. Abschließend wurden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen.

4. Anregungen zum Umgang mit dem Übergang zwischen Randeingrünung und Wald im Westen des Plangebiets.

Die Anregungen wurden berücksichtigt, die Festsetzungen wurden im Rahmen einer vereinfachten erneuten Beteiligung der Betroffenen entsprechend geringfügig angepasst, im erforderlichen Umfang wurde ein Waldersatz geregelt.

Darüber hinaus wurden verschiedene Aspekte vorgetragen, die i.W. im Zuge der Umsetzung bzw. des Betriebs zu berücksichtigen sind. Soweit erforderlich wurden diese im Laufe des Planverfahrens in die Planunterlagen eingearbeitet.

Nach der erneuten Offenlage erfolgten – mit Ausnahme der geringfügigen Anpassungen im Rahmen der vereinfachten erneuten Beteiligungen nach § 4a(3) Satz 4 BauGB – keine Planänderungen mehr. Im Rahmen dieser vereinfachten erneuten Beteiligungen wurden mit den jeweils berührten Trägern öffentlicher Belange und der jeweils berührten Öffentlichkeit einvernehmliche Lösungen für die konkretisierte Abgrenzung zwischen Waldflächen und Ausgleichsflächen sowie für den Flächenbedarf des Wendeplatzes im Georg-Nolte-Weg gefunden. Entgegenstehende Stellungnahmen sind jeweils nicht eingegangen.

4. Planentscheidung

Auf die oben bereits erwähnte, umfangreiche Sitzungsvorlage Nr. V-140/2011 1. Erg. zur Behandlung des Gesamtverfahrens und zum Satzungsbeschluss sowie auf die Beratungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Variantenentscheidung, die o.g. zentralen Fragestellungen und die jeweiligen Abwägungsgrundlagen und Zielsetzungen der Stadt sind in der Beratungsvorlage sowie der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 370 differenziert dargelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Diskussion der Stellungnahmen. Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 27.02.2012 abschließend über die Anregungen und über die Gesamtabwägung beraten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 370 ist letztlich insgesamt als sinnvoll und zielführend betrachtet worden, um die in der gegebenen städtebaulichen Situation aufeinandertreffenden, gegenläufigen Interessen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft nach einer möglichst restriktionsfreien (Weiter-/Folge-)Entwicklung sowie der Wohnnachbarschaft nach einer angemessenen Berücksichtigung ihrer Immissions- und Lärmschutzbelange zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen. Die Stadt geht davon aus, dass die Planung das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme in angemessener und vertretbarer Weise berücksichtigt.

Die weiteren Planinhalte zum Einzelhandelsausschluss, zur Anpassung von Erschließungs- und Versorgungsflächen, zur Anpassung der Randeingrünung sowie zur Baugestaltung etc. sind ebenfalls abschließend als sinnvoll und angemessen angesehen worden. Im Ergebnis hat der Stadtrat den Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 370 gefasst.

Rheda-Wiedenbrück, im Juli 2012