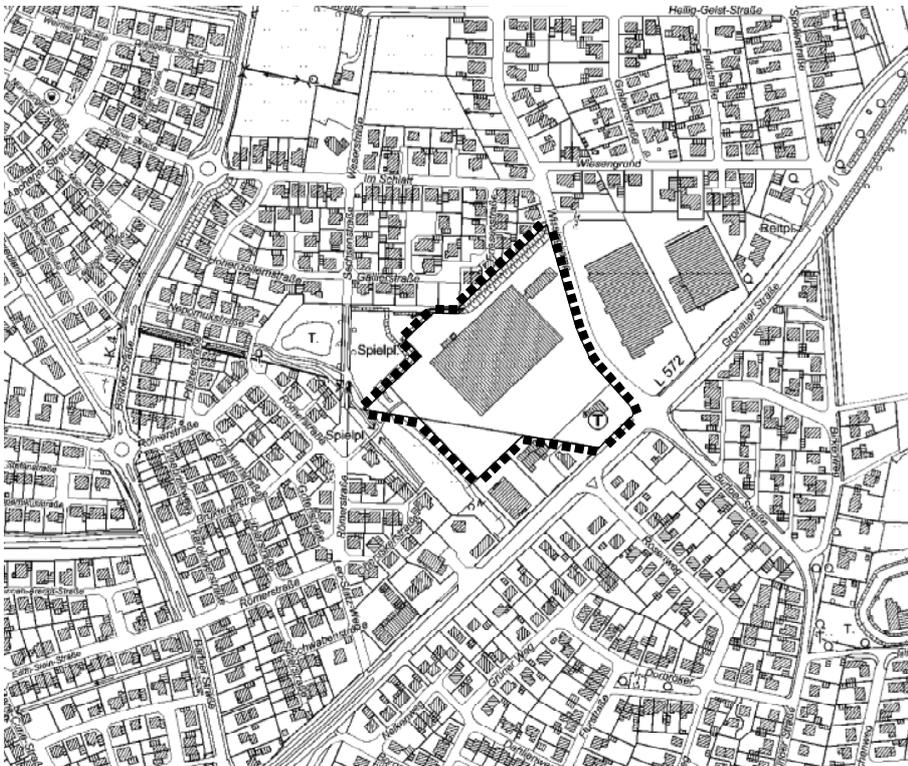


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Begründung „Rhede G 28“ – Entwurf –

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Rhede

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind rot markiert



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
1.4.1	Ziele der Raumordnung	5	
1.4.2	Flächennutzungsplan	10	
1.4.3	Bebauungsplan	11	
1.4.4	Einzelhandelskonzept	12	
1.5	Landschaftsplanerische Vorgaben	12	
2	Städtebauliche Konzeption	12	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	13	
3.1	Art der baulichen Nutzung	13	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	15	
3.2.2	Baukörperhöhe	16	
3.2.3	Überbaubare Fläche	16	
3.3	Bauliche Gestaltung und Bauausführung	16	
4	Erschließung	17	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	18	
5.1	Festsetzungen zur Eingrünung	18	
5.2	Eingriffsregelung	18	
5.3	Biotop- und Artenschutz	19	
5.4	Belange des Bodenschutzes	22	
5.5	Forstwirtschaftliche Belange	22	
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	22	
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes/ Anpassung an den Klimawandel	22	
6	Ver- und Entsorgung	23	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	23	
7.1	Altlasten	23	
7.2	Kampfmittelvorkommen	24	
8	Immissionsschutz	24	
9	Denkmalschutz	27	
10	Umweltbericht	27	
10.1	Einleitung	27	
10.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	29	

10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	35
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	35
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
10.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	36
10.7	Zusätzliche Angaben	36
10.8	Zusammenfassung	36
11	Literaturverzeichnis	38
	Anhang	40

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am **06.04.2022** auf Antrag der Vorhabenträgerin – der GKF Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Rhede, Gronauer Straße 21 KG, Am Albertussee 1, 40549 Düsseldorf, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin SCP Retail Property's GP GmbH – vom 16.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede G 28“ gefasst.

Das ca. 2,89 ha große, am nördlichen Ortseingang von Rhede gelegene Plangebiet stellt das bisherige Betriebsgrundstück eines SB-Warenhauses dar. Es wird begrenzt durch:

- die Straße „Wissingkamp“ im Osten,
- die Gronauer Straße (L 572) und den rückwärtigen (nördlichen) Grenzen der Grundstücke 697, 1060 und 1062 (Flur 20, Gemarkung Vardingholt) im Süden,
- der östlichen Grenze einer Grünfläche (Flurstücke 612 und 888 der Flur 20, Gemarkung Vardingholt) im Westen sowie
- der südlichen Grenze einer Grünfläche (Flurstück 1142 der Flur 20, Gemarkung Vardingholt) sowie die rückwärtige (südliche) Grenze von Wohnbaugrundstücken (Flurstücke 997, 998, 1000 bis 1002 der Flur 20, Gemarkung Vardingholt) im Norden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 744 und 747. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche (Flurstück 746) wird als sonstige Fläche gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das innerhalb des Plangebietes befindliche SB-Warenhaus bildete die vergangenen Jahrzehnte einen wesentlichen Baustein der Nahversorgung im nördlichen Siedlungsgebiet Rhedes.

Nach Verkauf der Liegenschaft durch den bisherigen Betreiber (real) beabsichtigt die neue Eigentümerin eine Fortführung der Einzelhandelsnutzung. Planungsziel ist es, auf der Grundlage eines konkreten Ansiedlungsprojektes die bestehenden Einzelhandelsflächen umzustrukturieren und im Bestandsgebäude zwei großflächige Märkte – einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Verbrauchermarkt – zu ermöglichen. Es ist beabsichtigt, die Märkte im Rahmen des baurechtlichen Bestandes, d.h. innerhalb der genehmigten Verkaufsfläche und Sortimente, zu entwickeln.

Die bestehende Tankstelle soll an ihrem derzeitigen Standort im Süden des Plangebietes weiter betrieben werden.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht gegeben ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des SB-Warenhauses in der angestrebten Form zu schaffen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Rhede und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB geschlossen, in dem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit durch das SB-Warenhaus einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage und einer Tankstelle genutzt. Unmittelbar östlich des Planbereiches, jenseits der Straße „Wissingkamp“ befinden sich mit einem Schuh-, einem Textil- sowie einem Unterhaltungselektronik-Fachmarkt und einem Baumarkt insgesamt vier Fachmärkte. Im Süden grenzen unmittelbar die Gronauer Straße, gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen an das Plangebiet. Im Westen wird das Plangebiet von einer Grünfläche begrenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Das weitere Umfeld in Richtung Süden und Westen ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede G 28“ sind im Bebauungsplan festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Rhede G 6 – Teilbereich II“, der für einen Großteil des Plangebietes bislang Gültigkeit besitzt, wird durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Ziele der Raumordnung

- **Landesentwicklungsplan**

Gemäß Ziel 1 (6.5-1) LEP NRW ist die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Diese Voraussetzung wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfüllt (s. auch Punkt Regionalplanung).

Gemäß Ziel 2 (6.5-2) LEP NRW sollen Standorte des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO grundsätzlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Ausnahmsweise dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, sofern diese der wohnortnahen Grundversorgung

dienen. Der im „Fachmarkt und Bestandsstandort Gronauer Straße“ liegende Vorhabenstandort befindet sich ausweislich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rhede* außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt.

Grundlage für die vorliegende Planung sind demnach die Regelungen des Ziel 7 (6.5-7) LEP NRW, wonach vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Die Einhaltung des Ziels 7 (6.5-7) LEP NRW wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse** gutachterlich geprüft und bestätigt.

Bestandteil dieser Prüfung war, die Verträglichkeit der im Bestand genehmigten Sortimente und deren Verkaufsflächen inkl. einer möglichen geringfügigen Erweiterung zu prüfen. Die nunmehr in Kap. 3.1 festgesetzten Sortimente und deren Verkaufsflächenobergrenzen sind aus dem genehmigten Bestand abgeleitet (s. Anhang) und unterschreiten diese größtenteils.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Reduktion der geplanten sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf insgesamt maximal 3.382 qm keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt zu erwarten sind.

Aus gutachterlicher Sicht sind die weiteren zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgrund der vorgesehenen größtenteils reduzierten Verkaufsflächen in Relation zum genehmigten Bestand bzw. max. geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen und auszuschließender wesentlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche als vereinbar mit Ziel 6.5-7 einzuordnen.

Als konkreter Betreiber für den Standort des Lebensmitteldiscounter ist der bereits im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt ortsansässige Discounter Lidl vorgesehen. Bei vertraglich zugesichertem Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes am Standort Lidl im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Rhede für mindestens zehn Jahre – davon mindestens fünf Jahre als Lidl-Markt – seitens des Betreibers Lidl sind ausweislich des Gutachtens wesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt absehbar nicht zu erwarten. Der dauerhafte Erhalt eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes am

* BBE Standort und Kommunalberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rhede, Münster, März 2015

** Stadt + Handel, Gutachten, Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des SB-Warenhauses real an der Gronauer Straße in Rhede, Dortmund, Juni 2022

Standort Lidl im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum wird zwischen der Stadt Rhede und Lidl durch entsprechende vertragliche Regelungen gesichert.

In Umlandkommunen sind vorhabenbedingte wesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung nicht zu erwarten.

In der Auswirkungsanalyse wurde – im Sinne des sog. „Beeinträchtigungsverbots“ (Ziel 3 (6.5-3) LEP NRW) – des Weiteren der Fragestellung nachgegangen, welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen werden.

Gemäß Ziel 3 dürfen durch die Festsetzung von Standorten des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 (3) BauNVO zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Rhede und der Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Hierzu wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse die aufgrund der Planung zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in den zentralen Versorgungsbereichen im planungsrelevanten Einzugsgebiet betrachtet. Dieses umfasst – neben dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Rhede – Wettbewerber in sonstigen Lagen der Stadt Rhede, die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt in Bocholt, Münsterstraße/Roonstraße in Bocholt und Innenstadtzentrum in Borken sowie sonstige Lagen in Bocholt und Borken.

Für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (Bocholt) bzw. Innenstadtzentrum (Borken) sowie Wettbewerber in sonstigen Lagen beider Nachbarkommunen wurden Umsatzumverteilungen von je 1-2 % festgestellt. Im zentralen Versorgungsbereich Münsterstraße/Roonstraße in Bocholt sind Umsatzumverteilungen von 4 % zu erwarten. Die höchsten Umsatzumverteilungen werden mit 16 % innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Rhede sowie mit 15 % innerhalb sonstiger Lagen in Rhede festgestellt. Davon ist insbesondere der Discounterbetreiber selbst mit einer Filiale im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt betroffen, da am Vorhabenstandort bislang kein Discountangebot vorhanden und mit einer Kundenumorientierung zu rechnen ist. Zwei weitere im zentralen Versorgungsbereich bestehende Lebensmittelvollsortimenter sind ausweislich der Auswirkungsanalyse nachgelagert von den Umsatzumverteilungen betroffen. Um vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung des Lidls auszuschließen, wurde seitens des Betreibers Lidl ein Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Rhede für mindestens zehn Jahre – davon

mindestens fünf Jahre als Lidl-Markt – vertraglich zugesichert. Aus gutachterlicher Sicht sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Rhede in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten absehbar nicht zu erwarten. Eine Prognose potenzieller Auswirkungen über einen Zeitraum von zehn Jahren und mehr kann im Rahmen eines Gutachtens angesichts unvorhersehbarer Dynamiken auf Nachfrage- und Angebotsseite nicht geleistet werden.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden ebenso die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren in dem o.g. planungsrelevanten Einzugsgebiet betrachtet. Im Ergebnis wurden Umsatzumverteilungen in einer empirisch nicht valide darstellbaren Höhe festgestellt. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren sind im Untersuchungsraum somit auszuschließen.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben weder städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten noch Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche gefährdet sind.

Die Einhaltung des Ziel 8 (6.5-8) LEP NRW, wonach sicherzustellen ist, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden wird, wurde im Zuge der Auswirkungsanalyse ebenfalls untersucht. Auch eine etwaige Attraktivitätssteigerung der Betriebe im Umfeld des Standortes wurde geprüft und auf ihre Auswirkungen bewertet.

Eine relevante Aufwertung der nördlich des Vorhabenstandortes angesiedelten Fachmärkte mit wesentlichen Auswirkungen resultiert aus gutachterlicher Sicht nicht. Zwar ist mit einer leicht erhöhten Kundenfrequenz am Vorhabenstandort zu rechnen, jedoch generiert sich diese aus dem Einzugsgebiet des bestehenden SB-Warenhauses. Somit werden mit dem Vorhaben keine neuen Kundenpotenziale von außerhalb des Einzugsgebietes des Bestandsmarktes für die nördlich angrenzenden Fachmärkte generiert. Einzig im Sortiment Bekleidung könnte ein Bekleidungsfachmarkt in gewissem Maße von einer Kundenumorientierung profitieren. Da jedoch mit dem Vorhaben eine Reduktion der Verkaufsflächen im Bekleidungsassortiment vorgesehen ist und die frei werdenden Kaufkraftpotenziale auch durch Anbieter in der Innenstadt teilweise gebunden werden können, wird die potenziell marginal gesteigerte Marktdurchdringung des Bekleidungsfachmarktes im Zuge der Agglomerationseffekte marginalisiert. Aus gutachterlicher Sicht sind agglomerationsbedingte städtebaulich negative Auswirkun-

gen im Sortiment Bekleidung angesichts der höchstens marginalen absatzwirtschaftlichen Effekte auf die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche unter Einbeziehung der Agglomerationswirkung des Vorhabenstandortes mit den nördlich hiervon verorteten Fachmärkten nicht zu erwarten ist.

Somit entspricht die vorliegende Planung Ziel 6.5-8 des LEP NRW.

- **Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Damit entspricht die Planung Ziel 4.1 des Regionalplans, der in Übereinstimmung mit Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplanes festlegt, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur innerhalb der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ dargestellt bzw. festgesetzt werden dürfen.

Gemäß dem Grundsatz 10.1 des Regionalplans soll die gemeindliche Bauleitplanung „die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“

Der in Rede stehende Standort trägt derzeit zur Nahversorgung in Rhede bei und sichert im nördlichen Siedlungsbereich die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Mit dem Vorhaben erfolgt im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rhede eine Bestandssicherung bzgl. der genehmigten und ausgeübten Nutzung bzw. der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Damit wird dem Grundsatz 10.1 des Regionalplans entsprochen.

Gemäß dem Grundsatz 10.2 des Regionalplans sind bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der o. g. Auswirkungsanalyse wurde ermittelt, dass durch das Vorhaben weder städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten noch Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche gefährdet sind. Die höchsten Umsatzumverteilungen wurden mit 16 % innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Rhede

festgestellt, wovon insbesondere der Discounterbetreiber selbst mit einer Filiale betroffen ist. Zwei weitere im zentralen Versorgungsbereich bestehende Lebensmittelvollsortimenter sind ausweislich der Auswirkungsanalyse nachgelagert von den Umsatzumverteilungen betroffen. Da eine vertragliche Zusicherung seitens des Betreibers Lidl für den Fortbestand eines frequenzbringenden Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren – davon mindestens fünf Jahre als Lidl-Markt – besteht, sind in diesem Zeitraum keine negativen Auswirkungen auf die im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Rhede gelegenen Lebensmittelmärkte zu erwarten. Auch bei Realisierung des Vorhabens ist von einem wirtschaftlichen Betrieb der Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt auszugehen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar ist.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Rhede (Stand März 2021), der im Rahmen der Hochwasserisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Der Kettelerbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 450 m nordwestlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) werden nur die unmittelbar an das Gewässer angrenzenden, teils extensiv bepflanzten oder begrünter Flächen geringfügig überschwemmt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der aus dem Jahre 1975/76 stammende, wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rhede stellt für den Planbereich eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentren und Verbrauchermärkte“

dar. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rhede G 28“ wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Rhede plant dennoch in ihrem Ermessen gem. § 1 (3) BauGB zu gegebener Zeit ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten, um ihren städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen – unter Beachtung der Ziele der Raumordnung – nachzukommen und die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche an die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rhede anzupassen.

1.4.3 Bebauungsplan

Für den Großteil des Plangebietes (Flurstücke 744 und 746, Flur 20, Gemarkung Vardingholt) gilt der seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan „Rhede G 6 - Teilbereich II“. Dieser setzt für das Plangebiet ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-SB-Warenhaus-“ fest. Die Verkaufsfläche wird auf max. 7.100 qm beschränkt, wovon mind. 2.500 qm und max. 3.900 qm für Lebensmittelsortimente vorzusehen sind. Max. 1.000 qm Verkaufsfläche dürfen unabhängig von den genannten Lebensmittelsortimenten in selbstständigen Ladeneinheiten genutzt werden. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan darf die Verkaufsfläche einzelner Sortiments-/Warengruppen max. 500 qm nicht überschreiten. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind des weiteren Dienstleistungsnutzungen bis zu 500 qm Fläche sowie eine Tankstelle zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit maximal 0,95 festgesetzt. Zudem ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt, welches parallel zu den umgebenden Straßenverkehrsflächen im Osten angeordnet ist und einen Großteil des Plangebietes ausmacht. Die Baukörperhöhe ist auf maximal 7,00 m beschränkt, wobei eine geringfügige Überschreitung für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig ist. Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest, demnach sind in einer offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Des Weiteren ist im Norden eine private Grünfläche als Fläche zur Anpflanzung gekennzeichnet und mit Erhaltungsbindung belegt.

Bei dem südlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 744) handelt es sich bislang um unbeplanten Innenbereich. Da diese Fläche bereits derzeit als Stellplatzanlage für das SB-Warenhaus genutzt wird und auch zukünftig für das in Rede stehende Vorhaben gleichermaßen genutzt werden soll, wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an dieser Stelle nach Süden erweitert.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche in Richtung nordöstlich angrenzender Stellplatzanlage als Fläche zur Anpflanzung und in westliche Richtung als Spielfläche gekennzeichnet ist. Parallel zur angrenzenden Stellplatzanlage ist eine Sichtschutzmauer in Höhe von 1,50 m festgesetzt. Mittig der Grünfläche ist eine Fläche für Aufschüttungen gekennzeichnet.

1.4.4 Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Rhede gilt ein vom Rat beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus März 2015*. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des als „Fachmarkt- und Bestandsstandort Gronauer Straße“ gekennzeichneten Bereiches. Für diesen Standort wird für die Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente eine Bestandssicherung bzgl. der genehmigten und ausgeübten Nutzungen bzw. der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen verfolgt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen möglichst gebündelt auf die bereits durch Einzelhandel vorgeprägten Bereiche beschränkt werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rhede wird derzeit fortgeschrieben**. Aller Voraussicht nach wird dem Vorhabenstandort auch zukünftig eine Nahversorgungsfunktion zukommen.

1.5 Landschaftsplanerische Vorgaben

Für das Plangebiet bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben.

2 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rhede G 28“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bestehende SB-Warenhaus umzustrukturieren. In Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche der Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente soll eine Begrenzung auf den baurechtlichen Bestand erfolgen. Die Umstrukturierung des SB-Warenhauses bezieht sich im Wesentlichen auf Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren. Zukünftig ist im nördlichen Gebäudeteil ein Lebensmitteldiscounter und im zentralen, südlichen Gebäudeteil ein Verbrauchermarkt angeordnet. Ergänzende bauliche Maßnahmen werden in Form einer zusätzlichen Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter im Nordosten des Gebäudes sowie einer neu gestalteten Eingangssituation an der Südostfassade des Gebäudes vorgenommen. Die Sozialräume sind für

* BBE Standort und Kommunalberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rhede, Münster, März 2015

** Stadt + Handel, Gutachten, Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des SB-Warenhauses real an der Gronauer Straße in Rhede, Dortmund, Juni 2022

den Lebensmitteldiscounter im östlichen Teil, für den Verbrauchermarkt im westlichen Teil – wie bisher teilweise auf einer zweiten Ebene – vorgesehen.

Die Kubatur des Tankstellengebäudes verbleibt wie im Bestand.

Die bestehende Stellplatzanlage wird in Teilen umstrukturiert. Zugunsten neuer Eingangssituationen für die Märkte entfallen einige Stellplätze unmittelbar am Gebäude. Im Rahmen von Entsiegelungsmaßnahmen der Stellplatzanlage entfallen insbesondere in den Randbereichen weitere Stellplätze, um hinsichtlich eines verbesserten Kleinklimas die Außenanlagen zu optimieren und Raum für Grünstrukturen und Bäume zu schaffen. Insgesamt wird die Zahl der Stellplätze von bisher 351 auf künftig 284 Stellplätze reduziert.

Die Erschließung – sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferung – erfolgt wie bisher im Osten über die Straße „Wissingkamp“. Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters findet im Nordosten des Gebäudes, die für den Verbrauchermarkt im Nordwesten des Gebäudes statt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der konkret geplanten Nutzung erfolgt eine Gliederung der Bauflächen im Plangebiet in drei Teilflächen (TF 1 bis TF 3). Folgende Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen sind in den jeweiligen Teilflächen zulässig:

- **Teilfläche 1 (TF 1)**

Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.150 qm mit folgenden Kernsortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Innerhalb der vorgenannten Verkaufsfläche sind max. 920 qm für Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Der Umfang der Randsortimente und/oder Aktionswaren an der Verkaufsfläche wird auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Der Begriff „Aktionswaren“ umfasst Waren aller Art, unabhängig davon, welcher allgemein üblichen Warenklassifikation sie zuzuordnen sind. Der Wortbestandteil „Aktion“ verdeutlicht, dass es sich um Waren handeln muss, die nicht kontinuierlich geführt, sondern lediglich temporär begrenzt, gegebenenfalls auch während eines Jahres wiederholt, angeboten werden können.

• **Teilfläche 2 (TF 2)**

Verbrauchermarkt inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.150 qm mit den folgenden Sortimenten und sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen:

Sortimente	Zulässige Verkaufsfläche in qm
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel	2.462
Drogeriewaren	525
Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)	145

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung	250
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	250
Papier-, Büro- und Schreibwaren	50
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	50
Elektro (Kleingeräte)	100
Unterhaltungselektronik	100
Schuhe/Lederwaren	50
Spielwaren	100
Haus-/Bett-/Tischwäsche	50
Fahrräder	50
Sportartikel	50
Schnittblumen/Floristik	50

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bau- und Handwerkerbedarf	50
KFZ-Zubehör	50
Elektro (Großgeräte)	50
Pflanzen	50

In Summe dürfen die realisierten sortimentspezifischen Verkaufsflächen die o. g. Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

- **Teilfläche 3 (TF 3)**

Tankstelle mit Tankstellenshop und einer Verkaufsfläche von maximal 15 qm (TF 3).

Das konkrete Vorhaben wird in dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) festgelegt und dargestellt.

Um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des LEP NRW zur Einzelhandelsentwicklung nachzuweisen, wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt*. Da sich der Vorhabenstandort – wie in Kap. 1.4.1 und 1.4.4 erläutert – ausweislich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rhede außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt befindet, ist die Regelungen des Ziel 7 (6.5-7) LEP NRW, wonach vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden dürfen, Grundlage für die vorliegende Planung. In der Auswirkungsanalyse wird – wie in Kap. 1.4.1 erläutert – dargelegt, dass die zwei Kriterien des Ziel 7 (6.5-7) LEP NRW – geringfügige Erweiterung und Ausschluss von wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich – erfüllt werden: Die lebensmittelbezogene Verkaufsfläche ist auf insgesamt maximal 3.382 qm reduziert und wesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind – bei vertraglicher Zusicherung des Betreibers Lidl den Standort im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Rhede für mindestens zehn Jahre mit einem frequenzbringenden Lebensmittelmarkt zu sichern – absehbar nicht zu erwarten.

* Stadt + Handel,
Gutachten,
Auswirkungsanalyse für
die geplante
Umstrukturierung des
SB-Warenhauses real
an der Gronauer Straße
in Rhede, Dortmund,
Juni 2022

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Das Plangebiet entspricht nahezu vollständig den für das Vorhaben (Baukörper zzgl. der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen und wird weiterhin weitestgehend für bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen und Stellplätze genutzt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem konkret geplanten Versiegelungsgrad, der aufgrund der geplanten Entsiegelungen im Bereich der Stellplatzanlage niedriger ist als im Bestand, mit 0,9 festgesetzt und damit gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht reduziert. Mit den geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage sind positive Auswirkungen auf den Boden,

das Kleinklima und nicht zuletzt auf das Ortsbild im Umfeld des Plangebietes verbunden.

Da das Vorhaben durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und dessen Kubatur durch die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert wird, ist die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl nicht erforderlich.

3.2.2 Baukörperhöhe

Entsprechend den bestehenden Gebäuden und dem konkreten Vorhaben wird mit einem geringen Spielraum für die Bauausführung im Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe als Oberkante der baulichen Anlage festgesetzt. Im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit wird die zulässige Höhe des Bestandsstandortes mit 43,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das Geländeniveau der Stellplatzanlage einer zulässigen Höhe von ca. 8,00 m. Die zulässige Höhe der Tankstelle wird mit 41,00 m ü. NHN festgesetzt, was bezogen auf das Geländeniveau der Stellplatzanlage einer zulässigen Höhe von ca. 5,00 m entspricht. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) und Werbeanlagen ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zulässig.

3.2.3 Überbaubare Fläche

Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen dem konkreten Vorhaben bzw. dem für die Märkte und Tankstelle notwendigen Flächenbedarf zzgl. eines geringen Spielraums.

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Gleiches gilt für die Anordnung von Nebenanlagen einschließlich selbständiger Anlagen der Außenwerbung (Bannertafel, Fahnenmast, Preisschild) und Einkaufswagensammeldepot.

3.3 Bauliche Gestaltung und Bauausführung

Die Gestaltung des vorhandenen Marktes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Gebäudes sind daher entbehrlich.

4 Erschließung

Um den Nachweis einer für das Verkehrsnetz verträglichen Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs der zwei Märkte im Rahmen der Bauleitplanung zu erbringen, wurde eine Machbarkeitsstudie* erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Umstrukturierung keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte zu erwarten sind.

Die Summe der ermittelten Neuverkehre liegt unter den in der Erhebung ermittelten Tagesverkehren durch den bestehenden Markt. Für die untersuchten Knotenpunkte lässt sich mindestens eine befriedigende Verkehrsqualität attestieren (Knotenpunkte Wissingkamp / Zufahrt Hagebau-Baumarkt und Wissingkamp / Zufahrt real).

Lediglich in der Spitzenstunde am Samstagmittag ist am Knotenpunkt Gronauer Straße / Wissingkamp eine ausreichende Verkehrsqualität für den Rechtsabbieger aus dem Wissingkamp zu erwarten und es kann zu einem Rückstau kommen. Die zu erwartenden Neuverkehre haben jedoch bezüglich der Rückstaulänge keine Auswirkungen auf die untersuchten Knotenpunkte.

Im Übrigen ist perspektivisch seitens der Stadt Rhede und des Straßenbaulastträgers geplant, den Knotenpunkt Gronauer Straße / Wissingkamp in seiner Leistungsfähigkeit anzupassen und zu optimieren. Die Erschließung – sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferung – erfolgt wie bisher leistungsfähig im Osten über die Straße „Wissingkamp“. Die Stellplätze befinden sich dem Marktgebäude östlich, südlich und westlich vorgelagert. Die Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter findet künftig im Nordosten des Gebäudes, die für den Verbrauchermarkt im Nordwesten des Gebäudes statt.

Eine Erschließung des Plangebietes direkt von der Gronauer Straße (L 572) ist nicht vorhanden und weiterhin nicht vorgesehen. Entlang der L 572 im Bebauungsplan wird daher ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Straße „Wissingkamp“ vom Kreuzungsbereich „Gronauer Straße/ Wissingkamp“ bis zur bestehenden Ein- und Ausfahrt des Plangebiets fortgeführt.

Längs der Landesstraße 572 dürfen in einer Entfernung von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante gemäß § 28 (1) StrWG NRW keine Anlagen der Außenwerbung errichtet werden. Der bereits bestehende und genehmigte Preismast der Tankstelle wird planungsrechtlich gesichert. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden entsprechend dem Bestand und unter Berücksichtigung der geplanten Teilentsiegelung zugunsten von Grünstrukturen als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die nächstgelegene Bürger-Bushaltestelle „Wissingkamp“ an das Netz des ÖPNV angebunden.

* Machbarkeitsstudie für die Erschließung eines geplanten Einzelhandelszentrums als Nachfolge des bestehenden REAL-Marktes in Rhede, RK GmbH, Wülfrath, Januar 2022

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Eingrünung

Das im nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes befindliche lineare Gehölz auf einer bestehenden Lärmschutzwalleanlage wird entsprechend der bisherigen Ausdehnung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rhede G 6 - Teilbereich II“ erhalten. Es erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einem überlagernden Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Westen festgesetzte öffentliche Grünfläche mit einer teilweisen Überlagerung als Fläche mit Pflanzbindung wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erneut als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, nunmehr teilweise mit einer überlagernden Erhaltungsbindung zur Sicherung des Gehölzbestandes, planungsrechtlich festgesetzt.

Zur Durchgrünung und visuellen Aufwertung der Stellplatzanlage werden zudem gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB insgesamt 34 anzupflanzende Einzelbäume zeichnerisch festgesetzt. Die anzupflanzenden Einzelbäume sind dabei wahlweise gemäß nachstehender Pflanzliste nach Arten und in Sorten sowie gemäß der genannten Mindestpflanzqualitäten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Bäume I./ II. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm):

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünflächen und die anzupflanzenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Planung ist in vorliegendem Fall nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG auszugehen, da die gem. rechtskräftigem Bebauungsplan „Rhede G 6 - Teilbereich II“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ: 0,95) planbedingt nicht erhöht wird. Darüber hinaus werden bestehende Gehölzstrukturen vollumfänglich gesichert. Das südliche Plangebiet stellt sich gem. erfolgter Bestandserfassung als vollversiegelter Kundenparkplatz dar und wurde entsprechend genehmigt. Darüber hinaus erfolgen im Bereich

der Stellplatzanlage Entsiegelungen bzw. die Anlage von Baumscheiben mit der Anpflanzung von Einzelbäumen. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung ist daher faktisch kein Eingriff zu erwarten, der im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen wäre.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist derzeit durch das bestehende Gebäude des SB-Warenhauses sowie die umliegende großflächige Stellplatzanlage gekennzeichnet. Die einzigen Grünstrukturen werden aus einer gärtnerisch angelegten Grünfläche im Süden unmittelbar an die Gronauer Straße angrenzend, eine auf einem Lärmschutzwall im nördlichen Plangebiet befindliche Gehölzreihe und eine kleinflächige Gehölzpflanzung im Westen gebildet. Die Grünfläche im Süden wird dabei augenscheinlich regelmäßig gemäht und die Ziersträucher (u.a. Heckenkirsche, Kriechmispel) einem Formschnitt unterzogen. Der Gehölze im nördlichen und westlichen Bereich sind dagegen freiwachsend und bestehen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Die Grünstrukturen sind durch die angrenzenden intensiven Nutzungen deutlich anthropogen vorbelastet (Kundenverkehre, Anlieferung, Licht-, Lärmimmissionen).

- **Potentielle Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet, Messtischblatt 4106 (Quadrant 1) 25 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien 4 Fledermaus- und 21 Vogelarten (Tab. 1).

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der gegebenen Ausstattung mit Grünstrukturen die als tatsächliches Brut- und/ oder Nahrungs-, Überwinterungshabitat geeignet wären – sowie der im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu prognostizierenden Wirkfaktoren können artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber geschützten Vogel- und Fledermausarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist im Wesentlichen eine interne Umstrukturierung des bestehenden SB-Warenhauses vorgesehen. Abrissarbeiten an der Gebäudehülle/ den Dachflächen, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten gegenüber potentiell denkbaren Fledermausarten führen können sind daher nicht zu erwarten.

Der im nördlichen Bereich vorhandene lineare Gehölzstreifen sowie der Gehölzbestand im Westen werden planungsrechtlich als Grünfläche mit Erhaltungsbindung gesichert, so dass auch hier keine Tötung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten anzunehmen ist. Eine erhebliche Störung kann unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind hier tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4218, Stand: September 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potentiell mögliches Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der potentiell möglichen Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes/ der erfolgten Ortsbegehung (Sept. 2021).

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse		
Säugetiere						
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	U-	FoRu	Na	FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	FoRu	Na	FoRu!
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	-	Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	Na	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	B	G	-		(FoRu)
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	-	FoRu	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	S	-	FoRu!, Na	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	-	(Na)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	-	Na	FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!

Ein Vorkommen von Amphibien/ Reptilien ist nicht anzunehmen, da keine entsprechenden Lebensräume (Gewässer in Verbindung mit Gehölzstrukturen bzw. ungestörte und mikroklimatisch begünstigte Habitate) im Plangebiet liegen.

Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber den potentiell denkbaren geschützten Arten zu prognostizieren.

Eine widererwartend notwendige Entfernung bestehender Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher (auch Zier- und Schnittgehölze) darf nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09.

eines jeden Jahres erfolgen. Hierdurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegenüber europäischen Vogelarten vorbereitet werden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen.

- **Natura 2000**

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinien* (VV-Habitatenschutz) ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen kann.

Da das Plangebiet in einem Abstand von mehr als 5 km zum FFH-Gebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ (DE-4006-301) liegt, können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele offenkundig ausgeschlossen werden.

* RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.4.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

5.4 Belange des Bodenschutzes

Belange des Bodenschutzes sind nicht betroffen. Für den Großteil des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Rhede G 6 - Teilbereich II“ vor. Der hinzukommende Bereich (Flurstück 744) wird derzeit faktisch als Kundenparkplatz genutzt und ist entsprechend genehmigt. Eine Neuinanspruchnahme von Boden findet im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht statt. Durch die beabsichtigte Anlage von Baumscheiben im Bereich der Stellplatzanlage erfolgt in Teilbereichen eine kleinflächige Entsiegelung.

5.5 Forstwirtschaftliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes/ Anpassung an den Klimawandel

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die langfristige Sicherung bzw. Neustrukturierung eines bestehenden Warenhauses. Mit Umsetzung des Vorhabens wird der Ist-Zustand im Plangebiet nicht wesentlich verändert. Zur visuellen Aufwertung, aber auch zur kleinflächigen Beschattung der Stellplatzanlage erfolgt die Anlage von Baumscheiben mit entsprechender Anpflanzung von Einzelbäumen. Diese

Maßnahme stellt auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes eine sinnvolle Maßnahme in Zeiten des Klimawandels dar.

6 Ver- und Entsorgung

• Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze weitgehend wie bisher sichergestellt. Die Umbaumaßnahmen im Gebäude erfordern auch einen Umbau der Stromversorgung. Es ist geplant, einen zusätzlichen Trafo im nördlichen Grundstücksbereich nahe dem Gebäude zu errichten. Die Löschwasserversorgung kann im Rahmen des Grundschatzes im Umkreis von 300 m mit 96 m³/h (1.600 l/min.) Löschwasser aus dem Versorgungsnetz sichergestellt werden.

• Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch das bestehende Leitungsnetz weiterhin sichergestellt. Für die Niederschlagsentwässerung der Dachflächen ist die Nachrüstung einer Notentwässerung vorgesehen. Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Ladezonen, Stellplatzanlage, Erschließung) wird weiterhin über Hofeinfälle bzw. Rigolen gesammelt und in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Im Bereich der neuen Anlieferung nordöstlich des Gebäudes ist eine zusätzliche Rigole mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz geplant.

• Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt/den Betreibern konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

7.1 Altlasten

Das im Plangebiet befindliche Flurstück 747 wird als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen: 665101/12-0073 –ehem. REAL-Tankstelle- geführt. Im Rahmen von umfangreichen Umbauarbeiten auf dem Tankstellengelände (1997) wurden im Bereich der Erdtanks sowie der Zapfinseln Verunreinigungen des Bodens mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen und aliphatischen Kohlenwasserstoffen bis in die grundwassererfüllte Bodenzone festgestellt. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden insgesamt 209,32 Tonnen öl- und benzinverunreinigtes Erdreich ausgekoffert und entsorgt. Aus statischen Gründen musste

jedoch eine Restbelastung im Bereich der Dachstützenfundamente im Boden verbleiben.

Nach Beendigung der Grundwasserförderung einer im Jahr 1998 durchgeführten Grundwassersanierung wurden im Juli 1998 und im Januar 1999 Kontrollbeprobungen des Grundwassers durchgeführt. Die 2. Kontrollbeprobung im Januar 1999 hat keine Grundwasserverunreinigung mehr ergeben. Eine weitere Überwachung der Grundwassergüte erfolgte daher nicht.

Die im Bereich der Stellplatzanlage geplanten Entsiegelungen für Baumstandorte sind von dem Tankstellenstandort nicht betroffen. Infolge der langjährigen gewerblichen Nutzung des Geländes kann durch unsachgemäßes Handling jedoch eine Verunreinigung des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten sich bei den Bauarbeiten (Entsiegelung) Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken unverzüglich von dem Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 LBodSchG). Die bei der Entsiegelung freigelegten Auffüllungen/Schottertragschichten des Parkplatzes sind komplett auszukoffern und zu entfernen. Das anfallende Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Bereiche sind mit unbelastetem Material aufzufüllen.

Im Rahmen von Nutzungsänderungen sind weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf dem Grundstück erforderlich und die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind einzuhalten. Die Untersuchungen sind mit dem Fachbereich Natur und Umwelt, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft, des Kreises Borken abzustimmen.

7.2 Kampfmittelvorkommen

Kampfmittelvorkommen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit der Umstrukturierung der Einzelhandelsnutzung sowie der bestehenden Tankstelle mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft*. Berücksichtigt wurde dabei als Vorbelastung angrenzende gewerbliche Nutzungen (Elektrofachmarkt, Bekleidungsgeschäft, Schuhgeschäft, Baumarkt, Spielhalle). Außerdem wurden die im Zusammenhang mit der Planung stehenden Zusatzverkehre im öffentlichen Verkehrsraum auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt.

* Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsgutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede G 28“, Schallimmissionsprognose Nr. 105126521-2, Normec Uppenkamp, Ahaus, Januar 2022

- **Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung hat hinsichtlich des Gewerbelärms ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsbebauung zur Tagzeit um mindestens 1 dB unterschritten und in der Nachtzeit eingehalten werden. **Die Betrachtung der herrschenden Geräuschvorbelastungen ergab, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. um mindestens 1 dB unterschritten werden. In der Gesamtbetrachtung werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.** Überschreitungen der nach der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte – am Tag um mehr als 30 dB und / oder in der Nacht um mehr als 20 dB – sind nicht zu erwarten.

Insgesamt wird der Schallschutz unter Einhaltung der folgenden Rahmenbedingungen gewährleistet:

- Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall ist entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Höhepunkten zu erhalten bzw. vor Aufnahme der Nutzungen zu erhöhen. Die Höhe ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhepunkten zu interpolieren. Bezogen auf das angrenzende Geländeniveau entspricht dies im nordöstlichen Bereich des Walls einer tatsächlichen Höhe von ca. 3,50 m und im südwestlichen Bereich des Walls einer tatsächlichen Höhe von ca. 3,00 m.
- Die bereits bestehende Lärmschutzwand im Norden des Plangebietes wird innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes mit einer Höhe von 38,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf der südlich angrenzende Geländeniveau einer Höhe von ca. 3,00 m.
- Zur Verminderung der Geräuschimmissionen durch die Verladetätigkeiten an den Anlieferzonen des Verbrauchermarktes und des Discounters ist die Einhausung der Anlieferungszonen mit einer Einstelltiefe für die Lkw- Auflieger (= Gesamtlänge der Einhausung abzüglich der Tiefe der Rampe) von mindestens 8 m erforderlich. Zur Verminderung des Raumpegels und damit der Schallabstrahlung des Vorbaus ist innenseitig eine schallabsorbierende Verkleidung der Dachfläche und der Wandflächen erforderlich. Hierbei können z. B. gelochte Metallprofile (Lochflächenanteil mindestens 20 %) mit einer Hinterlegung aus Mineralfaserplatten verwendet werden. Hinsichtlich der Schalldämmung sind für die Wand- und Dachkonstruktionen bzgl. der bewerteten Schalldämmmaße die gutachterlich ermit-

telten Mindestvorgaben zu berücksichtigen. Zu beachten ist generell, dass die Wandkonstruktion schalltechnisch dicht an den Boden und das Dach angeschlossen wird, sodass keine offenen Spalten oder Fugen entstehen.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wurden darüber hinaus im Rahmen des Gutachtens Vorgaben für die Errichtung der auf den Dachflächen installierten Kühltechnik verursacht. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden gutachterlicherseits folgende Lärminderungsmaßnahmen empfohlen:

Im Rahmen der Ausführungsplanung muss darauf geachtet werden, dass die durch die Kühltechnik verursachten Schallimmissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führen. Dies kann durch eine Kombination der folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Verlagerung der Kühltechnik auf den südlichen Bereich der Dachflächen
- Installation schallgeminderter Kühltechnik sowie Ummantelung der Zuleitungen
- Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Dachfläche, um die Kühlventilatoren gegenüber der nördlichen angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen. Die Schallschutzwand sollte mindestens 1 m über der Ventilatorhöhe liegen, über eine Überlänge bzw. abgewinkelte Flanken verfügen und in Ausrichtung Kühltechnik absorbierend gestaltet sein.
- Verladung möglichst mit elektrisch betriebenen Hubwagen mit Gummibereifung.

Mangels Konkretisierung der vorliegenden Vorhabenpläne ist eine abschließende Festlegung der Schallminderungsmaßnahmen insbesondere in Bezug auf die Kühltechnik (s. o.g. Maßnahmen) im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht möglich. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung der o.g. Vorgaben werden in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen. Der abschließende Nachweis des Schallschutzes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

• **Verkehrslärm**

Hinsichtlich des Verkehrslärmes hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass durch das geplante Vorhaben im Bereich der Gronauer Straße Lärmpegelminderungen von 0,1 dB bis 0,2 dB zu prognostizieren sind. In Hinblick auf die gebietsspezifischen Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Bbl. 1] kann festgestellt werden, dass diese im Bereich der betrachteten Immissionsorte in der Regel sowohl

im Tages- als auch im Nachtzeitraum in den betrachteten Prognosefällen überschritten werden. Die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsgrenzwerte der [16. BImSchV] zur Tages- und Nachtzeit werden ebenfalls in den betrachteten Prognosefällen an den meisten Immissionsorten überschritten. Insgesamt wird die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, in den betrachteten Prognosefällen nicht überschritten.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb des Planbereichs nicht betroffen. Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Ver-änderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, sind die Vorschriften des Denkmal-schutzgesetzes NRW (§§ 15 und 16 DSchG NRW) zu beachten.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermit-telt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die sachgerechte Abwägung der Um-weltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentli-chen das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchen-den Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

10.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am **06.04.2022** auf An-trag der Vorhabenträgerin vom 16.06.2021 den Beschluss zur Aufstel-lung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede G 28“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstruktu-rierung des bestehenden SB-Warenhauses zu schaffen.

Planungsziel ist es, in den im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsflächen künftig zwei großflächige Märkte – einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Verbrauchermarkt – zu ermöglichen.

Der ca. 2,89 ha große – derzeit durch das SB-Warenhaus einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage und einer Tankstelle genutzte – Planbereich umfasst für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Flurstücke 744 und 747, Flur 20, Gemarkung Vardingholt im Norden des Siedlungsbereiches von Rhede. Die öffentliche Grünfläche (Flurstück 746) wird als sonstige Fläche gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

- **Umweltschutzziele**

Es bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet. Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotop im Plangebiet vor. Das im nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes befindliche lineare Gehölz auf einer bestehenden Lärmschutzwandanlage wird entsprechend der bisherigen Ausdehnung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rhede G 6 - Teilbereich II“ erhalten. Es erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einem überlagernden Erhaltungsgebot.

Da das Plangebiet in einem Abstand von mehr als 5 km zum FFH-Gebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ (DE-4006-301) liegt, sind die Umweltschutzziele des Natura 2000-Gebietes für die vorliegende Planung nicht relevant.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Planbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.

Umweltschutzziele	
	Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Mit der Planung entsteht kein Eingriff. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.
Boden, Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Darüber hinaus stellt die nationale Nachhaltigkeitsstrategie eine Leitlinie zum Umgang mit dem Schutzgut Fläche dar (30 ha Ziel). Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen oder bislang unversiegelte Böden versiegelt.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die nachfolgende Nutzung des aktuellen Gebäudebestands berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung ist lediglich von einer Um- und Neustrukturierung des bestehenden Warenhauses auszugehen.</p>
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

10.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefere Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das bestehende SB-Warenhaus sowie die Tankstelle übernehmen eine Arbeitsplatzfunktion. - Für Freizeit- und Erholungsnutzungen hat das Plangebiet keine Bedeutung. - Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohn- und weitere Gewerbenutzungen (Schuh-, Textil- sowie Unterhaltungselektronik-Fachmarkt, Baumarkt) geprägt. - Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfolgte eine gutachterliche Untersuchung der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen (Normec Uppenkamp GmbH, Dezember 2021). Die schalltechnische Untersuchung hat in Bezug auf den Gewerbelärm ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm - unter Beachtung von Rahmenbedingungen - an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsbebauung unterschritten bzw. eingehalten werden (vgl. Kap. 8). Die Maßnahmen umfassen u.a. den Erhalt (Lärmschutzwand) und ein Erhalt bzw. die Erhöhung des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwalls. - Im Süden grenzen unmittelbar gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine Wohnbebauung. - Das Plangebiet ist durch die naheliegende Hauptverkehrsstraße „Gronauer Straße“ und den gegenüberliegenden Einzelhandelsnutzungen deutlich vorbelastet (Licht, Bewegung, Lärm). - Um im Rahmen der Planung eine für das Verkehrsnetz verträgliche Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs zu erbringen, wurde eine Machbarkeitsstudie für die Erschließung erstellt (RK Verkehrsingenieure GmbH, Januar 2022).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen sind maßgeblich im Rahmen der Um- und Neustrukturierung im vorliegenden Gebäudebestand anzunehmen. - Durch die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume im Vorhabenbereich ist baubedingt von einer Durchgrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen auszugehen. - Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (vgl. Normec Uppenkamp GmbH, Januar 2022) ist ein Erhalt (festgesetzte Lärmschutzwand) und ein Erhalt bzw. die Erhöhung des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwalls erforderlich. Darüber hinaus sind mit der aus schallschutzgründen erforderlichen Einhausung der Anlieferungszone verschiedene baubedingte Auswirkungen verbunden. Weitere Maßnahmen beinhalten zudem baugestalterische Vorgaben u.a. zu Wand- und Dachkonstruktion (vgl. Kap. 8). Baubedingte Auswirkungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten sind damit insgesamt nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Die Arbeitsplatzfunktion bleibt im Rahmen des zukünftigen Betriebs erhalten.- Im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wurden im Rahmen des Gutachtens (Normec Uppenkamp GmbH, Januar 2022) Vorgaben für die Errichtung der auf den Dachflächen installierten Kühltechnik getroffen. Demnach sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Lärminderungsmaßnahmen empfohlen. Dies kann durch eine Kombination der folgenden Maßnahmen erreicht werden: Verlagerung der Kühltechnik auf den südlichen Bereich der Dachflächen, Installation schallgeminderter Kühltechnik sowie Ummantelung der Zuleitungen, Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Dachfläche, um die Kühlventilatoren gegenüber der nördlichen angrenzenden Wohnbebauung abzusichern, Verladung möglichst mit elektrisch betriebenen Hubwagen mit Gummibereifung. Mangels Konkretisierung der vorliegenden Vorhabenpläne ist eine abschließende Festlegung der Schallminderungsmaßnahmen insbesondere in Bezug auf die Kühltechnik (s. o.g. Maßnahmen) im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht möglich. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung der o.g. Vorgaben werden in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen. Der abschließende Nachweis des Schallschutzes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.- Hinsichtlich des Verkehrslärms hat die schalltechnische Untersuchung (Normec Uppenkamp GmbH, Januar 2022) ergeben, dass durch das geplante Vorhaben im Bereich der Gronauer Straße Lärmpegelminderungen von 0,1 dB bis 0,2 dB zu prognostizieren sind. In Hinblick auf die gebietsspezifischen Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Bbl. 1] kann festgestellt werden, dass diese im Bereich der betrachteten Immissionsorte in der Regel sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum in den betrachteten Prognosefällen überschritten werden. Die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsgrenzwerte der [16. BImSchV] zur Tages- und Nachtzeit werden ebenfalls in den betrachteten Prognosefällen an den meisten Immissionsorten überschritten. Insgesamt wird die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, in den betrachteten Prognosefällen nicht überschritten.- Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie für die Erschließung (RK Verkehrsingenieure GmbH, Januar 2022) ist durch die geplante Umstrukturierung nicht von Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte auszugehen.- Die Erschließung – sowohl für die Kunden als auch die Anlieferung – erfolgt wie bisher leistungsfähig im Osten über die Straße „Wissingkamp“.- Mit der Planung werden unter Beachtung der o.g. Maßnahmen/ Regelungen insgesamt keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet zeichnet sich durch die bestehenden Gebäude (SB-Warenhaus, Tankstelle) und die großflächig-versiegelte Stellplatzanlage aus. - Die wenigen bestehenden Grünstrukturen werden aus einem gärtnerisch angelegten Beet sowie zwei Gehölzstreifen gebildet; diese sind durch die angrenzenden Nutzungen (Lieferverkehre, Parkplatznutzung, Besucher, Spielfläche) und die geringe Größe für Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt von untergeordneter Bedeutung. - Das Plangebiet hat für die Schutzgüter insgesamt keine relevante Bedeutung. Aufgrund der gegebenen hohen Störungsintensität besteht nur ein äußerst geringes Lebensraumpotential für sehr störungsunempfindliche Tierarten. - Geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzung nicht anzunehmen. - Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ (DE-4006-301) liegt in einer Entfernung von mehr als 5 km.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen umfassen die Gebäude-interne Umstrukturierung, so dass bei einer nachfolgenden Umsetzung nicht von einer baubedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen ist. Bauarbeiten, die zu Störungen des Schutzgutes führen könnten, sind nicht zu erwarten. - Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 (1) BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ können - unter Berücksichtigung einer allgemeiner Vermeidungsmaßnahme (Gehölzzeitenregelung) - vermieden werden (vgl. Kap. „Biotop- und Artenschutz“).
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen/ Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Die v.g. betriebsbedingten Auswirkungen bestehen jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist dementsprechend nicht auszugehen. - Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes großflächig versiegelt (GRZ: 0,95) und mit einem SB-Warenhaus/ einer Tankstelle bebaut. - Im Zuge der durchgeführten Baumaßnahmen fanden umfangreiche Bodenumlagerungen statt, so dass nicht mehr von einem natürlich gewachsenen Boden auszugehen ist. - Aufgrund der bestehenden Nutzung können bereits Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge vorliegen (Reifenabrieb, Schwermetalle, Auftausalze, Kraftstoffe).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der bereits erfolgten Baumaßnahmen auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes wurde der Boden nahezu vollständig überformt/ versiegelt. Eine Neuinanspruchnahme ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Mit der beabsichtigten Anlage von Baumscheiben im Bereich der Stellplatzanlage ist eine Entsigelung verbunden, die kleinflächig positive Auswirkungen auf das Schutzgut hat. Beeinträchtigungen über der Erheblichkeitsschwelle werden dementsprechend durch die Planung nicht ausgelöst.

Schutzgut Boden	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die die derzeit bereits bestehenden Auswirkungen im Rahmen der genehmigten Nutzung überschreiten, sind nicht zu erwarten. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Schutzgut ist aufgrund der bestehenden Bebauung/ auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rhede G6, Teilbereich II“ nahezu vollständig versiegelt. Eine Flächen-Inanspruchnahme hat im Zuge damaliger Bauarbeiten bereits stattgefunden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens ist baubedingt nicht von einer weiteren Flächen-Inanspruchnahme auszugehen. Mit der beabsichtigten Anlage von Baumscheiben im Bereich der Stellplatzanlage ist eine Entsiegelung verbunden, die kleinflächig positive Auswirkungen auf das Schutzgut hat. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die lokalen Grundwasserverhältnisse können aufgrund der bestehenden, weitreichenden Versiegelungen bereits verändert worden sein. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der vorliegenden und entsprechend genehmigten Nutzungen (u.a. Tankstelle) sind nicht bekannt. - Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer/ Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	- Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind baubedingt im Rahmen der Neu-/ Umstrukturierung im Gebäudebestand nicht zu erwarten. Durch die kleinflächigen Entsiegelungen im Bereich der zukünftigen Baumscheiben, sind geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut (z.B. die Erhöhung der Wasserspeicherfähigkeit des Bodens) verbunden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit Umsetzung des Planvorhabens keine relevanten betriebsbedingten Veränderungen der bereits genehmigten Nutzungen (u.a. Tankstelle) zu erwarten sind, sind auch keine nachteiligen Wirkungen mit Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle zu erwarten. - Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. - Mit der Planung werden keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist lokalklimatisch dem Industrie- und Gewerbeklima zuzuordnen. Durch den hohen Grad der Versiegelung beispielsweise im Bereich der unbeschatteten Stellplatzanlage entstehen an strahlungsintensiven Tagen während der Sommermonate lokale Hitzeinseln. - Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch die südöstlich verlaufende Gronauer Straße (Staub, Ruß, Reifenabrieb etc.). Im Bereich der Hauptverkehrsstraße ist bedingt durch den Straßenverkehr mit vergleichsweise höheren Luftschadstoffwerten im Bereich der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit dem Planvorhaben maßgeblich eine Sicherung des derzeitigen Zustandes angestrebt wird, sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Veränderung der bestehenden Ist-Situation führen. Der Gesamtversiegelungsgrad im Plangebiet wird durch die anzulegenden Entsiegelungen im Bereich der Stellplatzanlage geringfügig reduziert. Durch die Anpflanzung von Bäumen sind positive Auswirkungen auf die derzeit großflächig versiegelte Stellplatzanlage i.S. einer partiellen Beschattung und gesteigerten Verdunstungsrate durch die zukünftigen Bäume anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen deutlich vorgeprägt. Es ist mit weiteren Schadstoffemissionen durch Kunden- und Anlieferungsverkehre zu rechnen. - Insgesamt ist mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft- und Klimaschutz auszugehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Rhede und ist gem. rechtskräftigem Bebauungsplan nahezu vollständig bebaut. - Das Plangebiet ist durch das bestehende großflächige SB-Warenhaus mit der umliegenden Stellplatzanlage sowie anderweitig versiegelten Flächen (Anlieferung) gekennzeichnet.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen sind aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand nicht anzunehmen. Bauarbeiten, die zu Störungen des Schutzgutes führen könnten (z.B. durch Baukräne), sind dementsprechend ebenfalls nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung wird das Landschaftsbild nicht verändert. - Mit der Planung werden keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Kultur- und Sachgüter i.S. von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung sind nachzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht anzunehmen. - Es werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung (SB-Warenhaus, Stellplatzanlage) im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter wie bisher als Verkaufsflächen sowie als Kundenparkplatz genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der Planung wird der vorhandene Bestand abgebildet und geringfügige und marktadäquate Entwicklungsspielräume eröffnet. Es handelt sich um Maßnahmen, die vorwiegend innerhalb des bestehenden Gebäudebestandes erfolgen, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich sind. Im Bereich der derzeit vollflächig versiegelten Stellplatzanlage ist zukünftig eine Durchgrünung mit Bäumen vorgesehen. Während der Betriebsphase sind die auch derzeit ggf. notwendigen Maßnahmen einzuhalten. Zusätzliche Maßnahmen sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Standortes handelt, liegen keine alternativen Planungsmöglichkeiten vor. Sowohl aus städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen besteht hier die Möglichkeit den aktuellen Bestand neu zu strukturieren und marktadäquate Entwicklungsspielräume einzuräumen.

10.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

10.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Technische Verfahren wurden hierbei nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die im schalltechnischen und immissionsschutzfachlichen Gutachten benannten Annahmen und die ggf. daraus folgenden Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Vorgaben sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu prüfen.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

10.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am **06.04.2022** auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 16.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede G 28“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung des bestehenden SB-Warenhauses zu schaffen.

Planungsziel ist es, in den im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsflächen künftig zwei großflächige Märkte – einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Verbrauchermarkt – zu ermöglichen.

Der ca. 2,89 ha große – derzeit durch das SB-Warenhaus einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage und einer Tankstelle genutzte – Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flurstücke 744 und 747, Flur 20, Gemarkung Vardingholt im Norden des Siedlungsbereiches von Rhede. Die öffentliche Grünfläche (Flurstück 746) wird als sonstige Fläche gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Plangebiet ist derzeit durch das bestehende Gebäude des SB-Warenhauses, eine im südlichen Bereich befindliche Tankstelle sowie die großflächige Stellplatzanlage gekennzeichnet. Die einzigen Grünstrukturen werden aus einer gärtnerisch angelegten Grünfläche im Süden unmittelbar an die Gronauer Straße angrenzend, eine auf einem Lärmschutzwall im nördlichen Plangebiet befindliche Gehölzreihe und ein kleinflächiges Gehölz im Westen des Plangebietes gebildet. Die Grünfläche im Süden wird dabei augenscheinlich regelmäßig gemäht und die Ziersträucher einem Formschnitt unterzogen. Der Gehölze im nördlichen und westlichen Bereich sind dagegen freiwachsend und bestehen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Die Grünstrukturen sind durch die angrenzenden intensiven Nutzungen deutlich anthropogen vorbelastet.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung als Teil der vorliegenden Begründung hat ergeben, dass durch die Umstrukturierung im Bestandsgebäude keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Für den Fall einer widerwartend notwendigen Entfernung von Gehölzbeständen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Dies ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aus immissionsschutzrechtlichen Anforderungen notwendigen Maßnahmen wie dem Erhalt der bestehenden Lärmschutzwand und den Erhalt bzw. die Erhöhung des Lärmschutzwalls sowie weiterer baukonstruktiver Vorgaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen.

Darüber hinaus eröffnet die vorliegende Planung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG, der

gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auszugleichen wäre. Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Anlage von Baumscheiben im Bereich der Stellplatzanlage vielmehr geringfügig reduziert.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

11 Literaturverzeichnis

BBE Standort und Kommunalberatung (März 2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rhede. Münster.

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.4.2000 (Runderlass): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt (Messtischblatt 4218) Abgerufen: Sept. 2021.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: Sept. 2021.

Normec Uppenkamp GmbH (Januar 2022): Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsgutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rhede G 28“, Schallimmissionsprognose Nr. 105126521-2. Ahaus

Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH (RK GmbH) (Januar 2022): Machbarkeitsstudie für die Erschließung eines geplanten Einzelhandelszentrums als Nachfolge des bestehenden REAL-Marktes in Rhede. Wülfrath

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH (**Juni** 2022): Gutachten. Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des SB-Warenhauses real an der Gronauer Straße in Rhede. Dortmund

Bearbeitet im Auftrag der Vorhabenträgerin
Für die Stadt Rhede
Coesfeld, im **Juni** 2022

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Genehmigter Bestand Sortimente und Verkaufsflächen des Bestandsmarktes (real inkl. Getränkemarkt und Konzessionäre)

Sortimente	Genehmigte Verkaufsfläche in qm
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel	3.074
Drogeriewaren	583
Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)	151

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung	636
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	384
Papier-, Büro- und Schreibwaren	84
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	73
Elektro (Kleingeräte)	177
Unterhaltungselektronik	484
Schuhe/Lederwaren	76
Spielwaren	209
Haus-/Bett-/Tischwäsche	47
Fahrräder	76
Sportartikel	114
Schnittblumen/Floristik	0

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bau- und Handwerkerbedarf	45
KFZ-Zubehör	66
Elektro (Großgeräte)	57
Pflanzen	0

Gesamt	6.336
--------	-------