

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ und FNP-Änderung im „Bereich Weststraße“

Teil II: Umweltbericht, hier: Vorbemerkung

- Der Entwurf des Umweltberichtes wird im weiteren Verfahren erstellt -

1. Vorbemerkung zum Verfahren

Die Vorentwürfe der FNP-Änderung im Bereich Weststraße und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ werden im Parallelverfahren erstellt und dienen zunächst der weiteren Abstimmung der konkretisierten Planung und der zum Bebauungsplan erstellten Gutachten. Auf die Begründungen und auf die Anlagen zum Bebauungsplan-Verfahren wird verwiesen. In den frühzeitigen Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die bisherigen Überlegungen vorgestellt und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt werden. Der Umweltbericht wird anschließend auf dieser Basis mit den Planentwürfen ausgearbeitet und zur Offenlage nach § 3(2) BauGB vorgelegt.

2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht vorgegeben und ggf. einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im vorliegenden Planverfahren im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

- a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)* dargestellt. Die vorliegende Planung wird also im Einklang mit den Darstellungen der Siedlungsbereiche im Regionalplan entwickelt. Unmittelbar entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Darstellungen sind hier nicht gegeben.
- b) Der **wirksame FNP** stellt das Plangebiet als *Verkehrsfläche „Zentraler Parkplatz“* dar, der Randstreifen entlang der B 68 ist als *Grünfläche* aufgenommen. Die FNP-

Änderung im Bereich Weststraße wurde gemäß § 8(3) BauGB im Juni 2007 eingeleitet.

- c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an. Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen für Plangebiet oder für das direkte Umfeld nicht vor.
Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auszuwerten sind darüber hinaus - soweit vorhanden - örtliche Kartierungen, Biotopkataster oder Biotopverbundplanungen.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.
- f) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen.
Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind insbesondere im konkreten Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, hier v.a.:
- „TA Lärm“ und
 - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
 - „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV).

3. Allgemeine Einschätzung aus Umweltsicht und Untersuchungsbedarf

Nach heutigem Kenntnisstand sind die aus Umweltsicht zentralen planerischen Aspekte und Fragestellungen für die Schutzgüter gemäß BauGB und UVPG wie folgt zusammenzufassen:

- a) Die künftigen Betriebsflächen des Logistikzentrums werden heute temporär als Stellplatz genutzt und sind zumindest in Teilbereichen durch eine wasserge-

bundene Decke befestigt. Die Flächen sind zur B 68 durch einen mit Gehölzen bepflanzten Wall abgeschildert. Aus Sicht des Bodenschutzes wird diese Überplanung positiv bewertet, da die Flächen sich innerhalb des Siedlungsbereiches zwischen den bestehenden gewerblichen Bauflächen im Bereich Fasanenweg und Industriestraße befinden.

- b) Durch die Spedition kommt es zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Plangebiet sowie auf B 68 und Alter Weststraße. Die möglichen Auswirkungen durch Ansiedlung des Logistikzentrums sowie Ausbau des Knotenpunktes auf die Nachbarschaft (Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe) sind gutachterlich untersucht worden, die Schallgutachten sind abzustimmen und angemessen im Planverfahren zu beachten.

Die Belastung des angrenzenden Wohnhauses Osnabrücker Straße 65 kann durch Festsetzung eines Lärmschutzwalles angemessen reduziert werden. Weitere Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Weitere Schallgutachten werden in der Bauleitplanung z.Z. nicht für erforderlich gehalten. Dieses gilt auch für den Aspekt Vorbelastung der gewerblichen Flächen durch Straßenverkehrslärm, da ohnehin nur betriebsgebundenes Wohnen als Ausnahme gemäß § 8(3) BauNVO möglich ist und mit entsprechenden Auflagen versehen werden kann.

- c) Durch die Ansiedlung des Logistikzentrums am Standort Weststraße kann dagegen der jetzige Speditionsverkehr zwischen der Firma Storck und dem Gewerbegebiet in Künsebeck verringert werden.
- d) Mit Blick auf die Ortseingangssituation ergeben sich Anforderungen an den konkreten Bebauungsplan Nr. 48 hinsichtlich Höhenentwicklung, Eingrünung etc. Zusätzliche Gutachten werden hier aber aus heutiger Sicht nicht für erforderlich gehalten.

Vor diesem Hintergrund sind somit für die Bauleitplanung folgende umweltrelevante Untersuchungen erfolgt:

- **Schalltechnischer Bericht** Nr. 207264-01.01 zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft des geplanten Logistikzentrums an der Weststraße in Halle (Westf.), Kötter Consulting Engineers, Rheine, 20.07.2007
- **Schalltechnischer Bericht** Nr. 207264-02.01 zur Verkehrslärmsituation [...], verursacht durch den Ausbau des Knotenpunktes an der B 68 in Halle (Westf.), Kötter Consulting Engineers, Rheine, 05.09.2007

Noch vorgesehen ist ein bereits beauftragtes **Bodengutachten hinsichtlich des Umganges mit dem unverschmutzten Regenwasser.**

Weiterer umweltrelevanter Untersuchungsbedarf wird derzeit aus Sicht der Vorentwurfsplanung nicht gesehen.

Die Aspekte a-d sind im weiteren Planverfahren zu bewerten. Sofern Fachbehörden oder die Öffentlichkeit weitere Untersuchungen für erforderlich halten, wird ausdrücklich gebeten, im Sinne des „scoping“ diese Anforderungen und vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis werden dann im weiteren Verfahren die Planentwürfe mit Begründungen und Umweltbericht ausgearbeitet.

Halle (Westf.), im September 2007