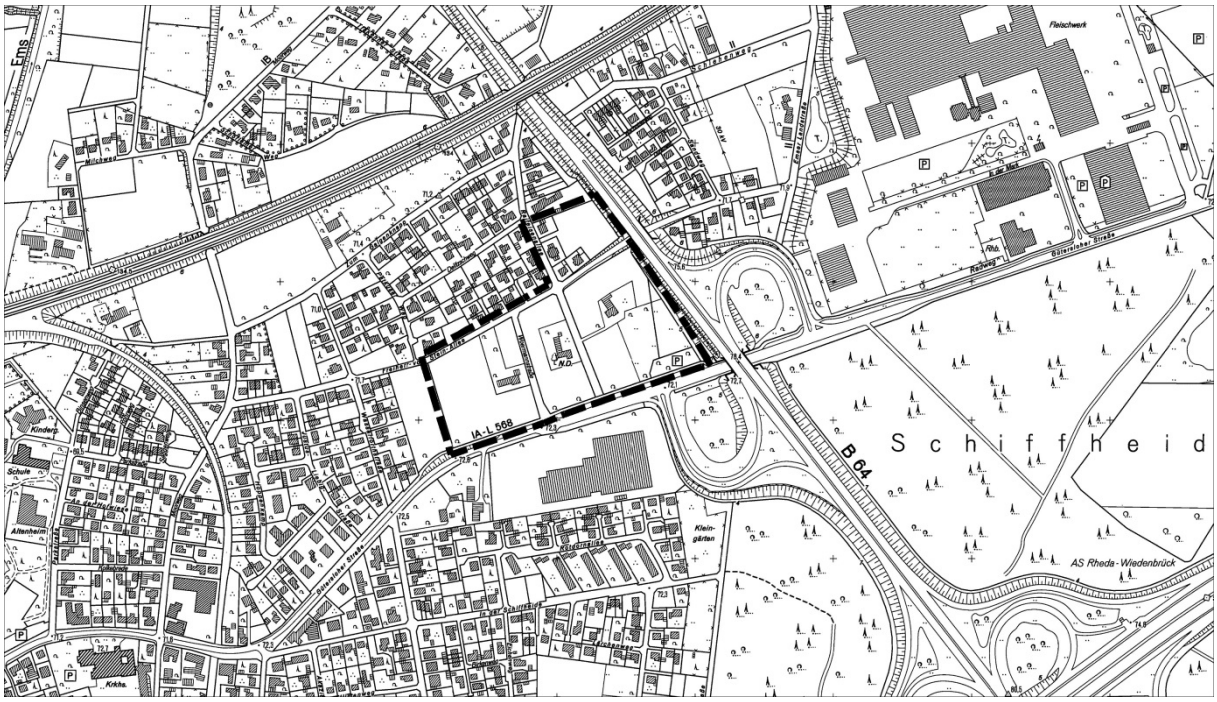
STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 372B „Woermannstraße, Teilplan-Ost"

Plangebiet: Nördlich der Gütersloher Straße (L 568), westlich der B 64



Begründung

Verfahrensstand
SATZUNG gemäß § 10 (1) BauGB

Verfasser
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel: 05205-3230; Fax: -22679 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

15.04.2015

Inhaltsverzeichnis

1 Räumlicher Geltungsbereich 1

2 Anlass und Ziele der Planung 2

3 Verfahren 2

4 Situationsbeschreibung 3

5 Planerische Randbedingungen 4
5.1 Raumordnung 4
5.2 Flächennutzungsplan 4
5.3 Landschaftsplan 5

6 Städtebauliches Konzept 6

7 Bauplanungsrechtliche Inhalte 6
7.1 Art der baulichen Nutzung 6
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen 9
7.3 Baugestalterische Festsetzungen 10

8 Verkehrsflächen 11

9 Grünordnerische Belange – Fläche für die Landwirtschaft 11

10 Belange der Ver- und Entsorgung 11

11 Belange der Umwelt 12
11.1 Umweltprüfung 12
11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 12
11.3 Artenschutz 12
11.4 Lärm-Immissionsschutz 16
11.4.1 Gewerbegebiet 17
11.4.2 Allgemeines Wohngebiet 17
11.4.3 Sondergebiet / Stellplatzanlage 23
11.4.4 Geruchsimmissionen 23
11.5 Bodenschutz 24
11.6 Klimaschutz 24

12 Belange des Denkmalschutzes 25

13 Umweltprüfung / Umweltbericht 25
13.1 Beschreibung des Vorhabens 25
13.2 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 26
13.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 27
13.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 27
13.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 28
13.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 28
13.3.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 30
13.3.5 Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches 31
13.3.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten 36
13.4 Zusätzliche Angaben 36
13.4.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 36
13.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen 37
13.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 38

Bebauungsplan Nr. 372B „Woermannstraße, Teilplan-Ost"

Plangebiet: Nördlich der Gütersloher Straße (L 568), westlich der B 64

Verfahrensstand: SATZUNG gemäß § 10 (1) BauGB

---

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 276, 349 tlw. (Friedrich-vom-Stein-Allee), 368, 369, 376 (Woermannstraße) in der Flur 13 sowie die Flurstücke 58, 130 tlw. (Raiffeisenstraße), 140, 157, 161, 171, 248, 261 (Friedrich-vom-Stein-Allee), 271, 273, 274, 275, 276, 278, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 295 in der Flur 14 in der Gemarkung Rheda und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die nördliche Grenze des Flurstückes 349 tlw. (Friedrich-vom-Stein-Allee) der Flur 14, durch die westliche Grenze des Flurstückes 130 tlw, (Raiffeisenstraße) sowie durch das Flurstück 130 tlw, (Raiffeisenstraße) auf und durch die nördliche Grenze der Flurstücke 140, 282 der Flur 14,
Im Osten:	durch die östliche Grenze der Flurstücke 288, 284, 157, 261, 161, 285, 286, 289, 274, 171 und 248 der Flur 14,
Im Süden:	durch die südliche Grenze der Flurstücke 248, 294, 295, 130 der Flur 14 sowie der Flurstücke 368, 367 und 276 der Flur 13,
Im Westen:	durch die westliche Grenze des Flurstückes 276 der Flur 13 durch das Flurstück 349 tlw. (Friedrich-vom-Stein-Allee) der Flur 14.

Der verbindliche Geltungsbereich hat eine Größe von 6,90 ha und ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus
- dem Nutzungsplan sowie
- den textlichen Festsetzungen und die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Die Begründung mit dem Umweltbericht ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Der Bebauungsplanung liegen folgende Gutachten zugrunde:
- Gutachten Lärmemissionskontingentierung für einen Bebauungsplan, Stellplatzanlage innerhalb des Bebauungsplanes "Woermannstraße Teilplan Ost" (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 BImSchG), (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 12.11.2013) ersetzt durch schalltechnische Untersuchung 553003774-B06 vom 29.01.2015 sowie Bericht-Nr. 21486/A26692/553003774 Arbeitsblatt 11.04.2014; Bericht- Nr.: 21486/A26692/ 553003774 Arbeitsblatt 2 18.06.2014; Bericht- Nr.: 21486/A26692/ 553003774 Arbeitsblatt 23.06.2014 (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld)
  Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung 553003774-B06 vom 29.01.2015 ersetzt die vorangegangene Untersuchung 553003774-B04 vom 12.11.2013
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Wohnbauentwicklung im Bereich der Woermannstraße (DEKRA Automobil GmbH mit der Auftragsnummer 553003774-B02 vom 06.06.2013, Schalltechnische Untersuchung zur Stellplatzanlage im B-Plan „Woermannstraße Teilplan Ost“ (DEKRA Automobil GmbH mit der Auftragsnummer 553003774-B03 vom 12.11.2013), Schalltechnische Untersuchungen zum Messezentrum A2-Forum und der Stellplatzanlage innerhalb des B-Plans „Woermannstraße

Teilplan Ost“ (DEKRA Automobil GmbH mit der Auftragsnummer 553003774-B07 vom 29.01.2015)
Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung 553003774-B07 vom 29.01.2015 ersetzt die vorangegangenen Untersuchungen 553003774-B05 vom 25.11.2014

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von K. Othmer, landschaftsArchitektur, Gütersloh/ herbstreit, Landschaftsarchitekten, Bochum, November 2010.

2 Anlass und Ziele der Planung

Das Messeforum A2 wurde 1998 eröffnet und weist im direkten Umfeld Stellplätze aus. Aufgrund eines steigenden Bedarfes an Stellplätzen wurde sukzessive in den letzten Jahren auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Gütersloher Straße (L 568) provisorisch Stellplätze angelegt. Die Zufahrts- und Erschließungswege wurden dafür geschottert. Um langfristig den benötigten Stellplatzbedarf zu decken und planungsrechtlich sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Da das Planungsvorhaben – Stellplatzanlage im Zusammenhang mit dem Gebiet für Messen, Ausstellungen, Kongresse und Veranstaltungen – zweckgebunden ist, soll im Bebauungsplan diese Stellplatzanlage als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pkw-Stellplatzanlage festgesetzt werden.
Zusätzlich besteht in Rheda Bedarf an Gewerbefläche. Westlich der Sondergebietsfläche soll daher die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich sein. Die bestehenden zwei östlichen Hofstellen werden für die Planung überplant.
In Richtung Westen soll die vorhandene landwirtschaftliche Fläche beibehalten werden. Die Fläche mit der Hofstelle im westlichen Bereich des Plangebietes soll weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt werden.
Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich bereits vier freistehende Wohnhäuser sowie nördlich und westlich davon weitere Wohngebäude. Eine Bebauung mit einem Misch- oder Gewerbegebiet ist östlich der Gebäude und westlich der Bundesstraße aufgrund der Kleinteiligkeit innerhalb der Fläche nicht gewollt. Eine mögliche Bebauung ist somit nur im Sinne der Arrondierung der Wohnbebauung auf dieser Fläche städtebaulich sinnvoll. Um hier eine Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen, ist eine Bauleitplanung notwendig.
Der bestehende Park & Ride Parkplatz soll im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden.

3 Verfahren

Das Planverfahren wird als sog. Vollverfahren durchgeführt, d.h. der Bebauungsplan ist nach den Verfahrensregeln des Baugesetzbuches ohne die Möglichkeit der Anwendung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens aufzustellen. Es bedarf daher einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB, einschließlich der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB und eines Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB.

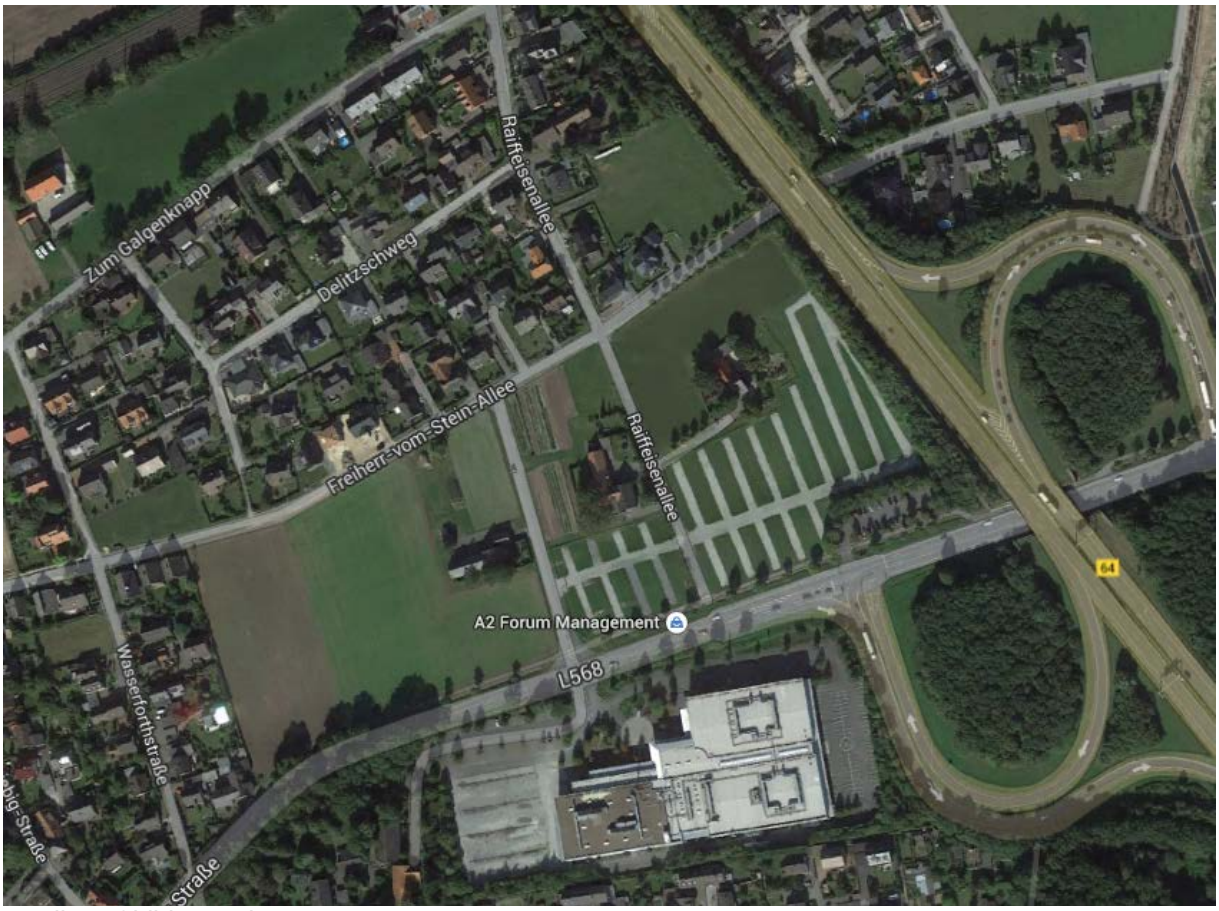
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 372B „Woermannstraße, Teilplan-Ost" und die Einleitung des Verfahrens zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 30.01.2014 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 11.08.2014 bis 12.09.2014 (einschließlich). Die Information der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 372B „Woermannstraße Teilplan-Ost“ und zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 23.06.2014 durch eine Veranstaltung im Rathaus Rheda, großer Sitzungssaal.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand nach Bekanntmachung in der Zeit vom 01.12.2014 bis 09.01.2015 (einschließlich) statt. In dem gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet ist überwiegend (tlw. ehemalig) landwirtschaftlich genutzte Fläche mit drei Hofstellen. Im Südosten des Plangebietes ist ein Park & Ride Parkplatz lokalisiert, der Richtung Norden mit Sträuchern und Bäumen eingegrünt ist.
Umgeben wird das Plangebiet von der stark frequentierten Straße L 568 (Gütersloher Straße) im Süden und der Bundesstraße B 64 im Osten. Zudem liegt die Bundesstraßenauffahrt direkt gegenüber dem Plangebiet. Entlang der Bundesstraße befindet sich eine Lärmschutzwand, Sträucher und Bäume bilden zum Plangebiet hin einen Sichtschutz. Direkt südlich des Plangebietes und der Gütersloher Straße befindet sich das A2 Messeforum mit Stellplätzen. Da diese Stellplätze bei Großveranstaltungen nicht ausreichen, wurden innerhalb des Plangebietes südlich und tlw. östlich der beiden östlichen Hofstellen provisorische Stellplätze angelegt. Die Fahrwege wurden geschottert. Die Stellplatzfläche ist eine Wiese. Südlich der mittleren Hofstelle ist die Stellplatzanlage eingezäunt.
Die Freiherr-vom-Stein-Allee wird unter der Bundesstraße mit einer Unterführung weitergeführt. Entlang der Raiffeisenallee und nördlich der Freiherr-vom-Stein-Allee befindet sich eine Wohnsiedlung mit einzelstehenden ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Direkt westlich des Plangebietes grenzt ein neues Wohngebiet, bei dem zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung mehrere Gebäude gerade im Bau befinden. Westlich davon schließt sich ein weiteres Wohngebiet an.



Quelle Luftbild: google

5 Planerische Randbedingungen

5.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist im Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

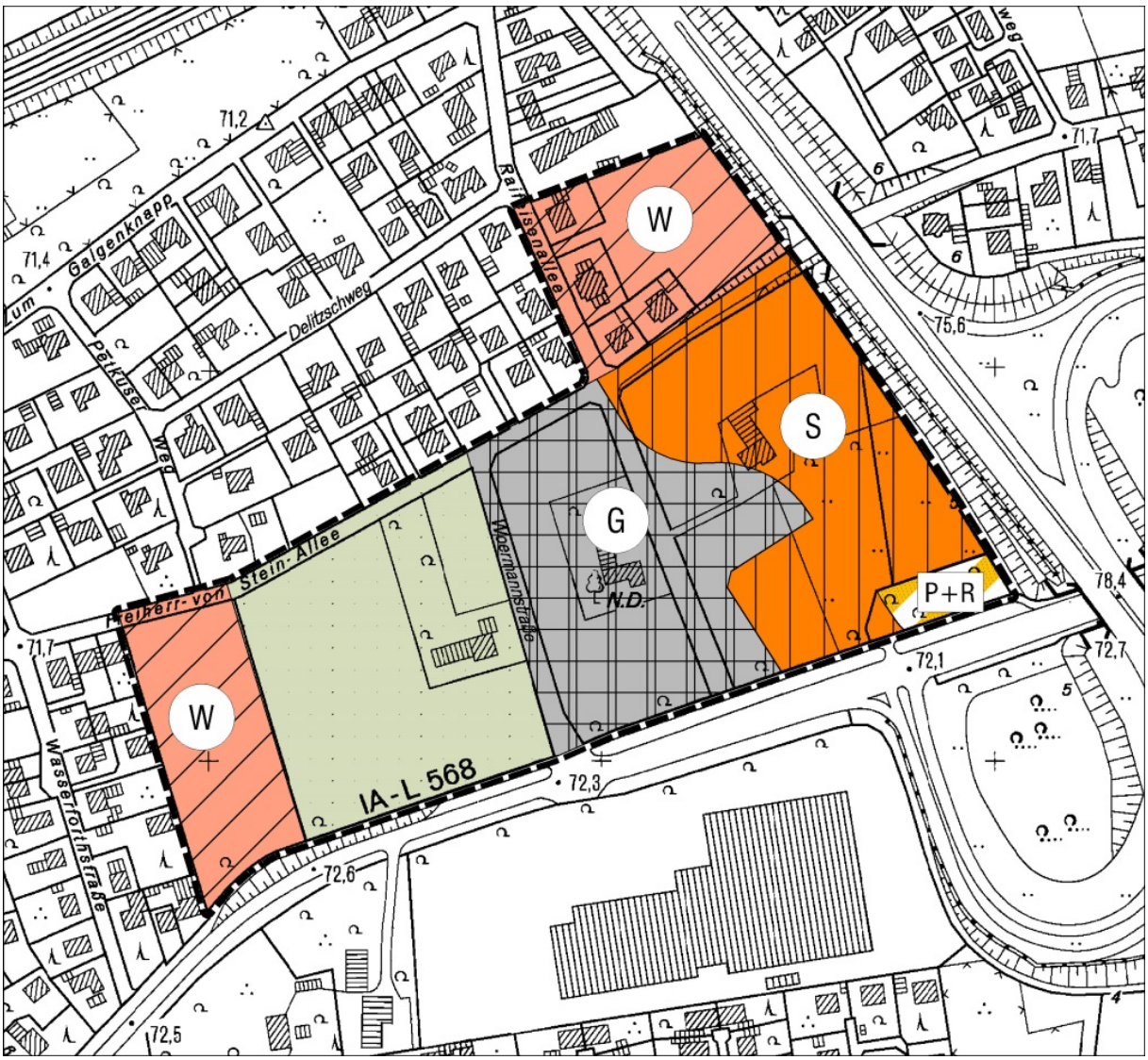
Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt und mit Schreiben vom 06.10.2014 positiv gewertet worden.

5.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Westen als Wohnbaufläche, südlich des Plangebietes als Sondergebiet für das A2-Forum dargestellt.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan - Ausschnitt ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Bundesstraße und im Süden durch die Landesstraße L 568 „Gütersloher Straße“ („Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“) sowie im Norden und Westen durch die vorhandenen Wohngebiete begrenzt.
Im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung der Darstellung für das Plangebiet sowie der westlich angrenzenden Fläche vorgesehen. Die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ soll in „Wohnbaufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Sonderbaufläche“ bzw. „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Park & Ride“ geändert werden.



65. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ausschnitt ohne Maßstab

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB kann aufgrund dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgesehenen 65. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen werden.

5.3 Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Landschaftsplan vorhanden.

6 Städtebauliches Konzept

Grundlage für das städtebauliche Konzept ist die Neuordnung des Bereiches zwischen der Freiherr-vom-Stein-Allee im Norden und der Gütersloher Straße im Süden.
Die Stellplatzanlage soll im Osten des Geltungsbereiches, unmittelbar an den vorhandenen Park & Ride-Parkplatz anschließen.
Die Zufahrt hierzu soll über den Anschluss an die neu zu schaffende Straße zwischen der Freiherr-vom-Stein-Allee und der Gütersloher Straße erfolgen.
Die Raiffeisenallee wird in diesem Bereich vollständig aufgegeben. Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Freiherr-vom-Stein-Allee wird auf der Höhe der heutigen Einmündung der Raiffeisenallee in die Freiherr-vom-Stein-Allee liegen
Westlich der neuen Erschließungsstraße ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes beabsichtigt, das bis zur heutigen Woermannstraße reichen soll. Daran anschließend soll in Richtung Westen die vorhandene landwirtschaftliche Fläche mangels Verfügbarkeit beibehalten werden.
Mit der Straßenverbindung zwischen der Freiherr-vom-Stein-Allee und der Gütersloher Straße erlaubt sich die Aufgabe dieser Verbindung durch die Woermannstraße.
Diese soll zukünftig als Sackgasse ausgebildet werden und ausschließlich der Erschließung der anliegenden Hofstelle und des Gewerbegebietes dienen.

Durch die Konzentration des in die Gütersloher Straße ein- und ausfahrenden Verkehres auf den zukünftigen Knotenpunkt der Planstraße mit Lichtsignalanlage wird eine deutliche Verbesserung der Situation auf der Gütersloher Straße hinsichtlich der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehres erwartet.

In die Planung wird die nördlich der Freiherr-vom-Stein und östlich der Raiffeisenallee liegende, teilweise mit Wohngebäuden bebaute Fläche einbezogen.
Hier soll im Sinne einer Nachverdichtung Wohnbebauung ermöglicht werden.
Die Belange des Immissionsschutzes sind hier durch die Nähe zu der geplanten Stellplatzanlage, dem Gewerbegebiet sowie der östlich verlaufenden B 64 insbesondere zu beachten.
Aus diesem Grund ergeben sich hier bzgl. der Bauweise und der Lärmschutzmaßnahmen besondere Anforderungen (geschlossene Bauweise im Osten, aktiver Lärmschutz im Süden).
Das Baugebiet soll von einer Stichstraße mit einem Wendebereich von der Raiffeisenallee aus erschlossen werden.

7 Bauplanungsrechtliche Inhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen auf die jeweiligen Nutzungen zugeschnitten sein. Für die geplante Wohnsiedlung wird Allgemeines Wohngebiet, für das Gewerbegebiet wird Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung und für die Stellplatzanlage wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pkw-Stellplatzanlage“ wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet - WA
Analog der Bebauung westlich und nördlich des geplanten Wohngebietes ist innerhalb des Plangebietes allgemeines Wohngebiet – WA – zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Da eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung errichtet werden kann, sollen dort ausschließlich Nutzungen zulässig sein, die nicht verkehrsintensiv sind.

Zum Immissionsschutz der westlichen Wohnbebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt, dass diese Bebauung nur zulässig ist, wenn vorher der Wohnriegel sowie die Schallschutzwand im Süden an der Straße errichtet sind.
Dafür wird eine aufschiebend bedingte Nutzung gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzt. Dabei ist die Neubebauung und der wesentliche Umbau und / oder die Nutzungsänderung im Bestand zu Wohnzwecken bis zur vollständigen und lückenlosen Errichtung der Bebauung im Norden und Osten sowie bis zur Errichtung der festgesetzten Schallschutzeinrichtung entlang der Freiherr-vom-Stein-Allee unzulässig. Erst nach der Realisierung des Gebäuderiegels dürfen im westlichen allgemeinen Wohngebietsbereich Wohngebäude errichtet werden.

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung – GE (N) 1 und GE (N) 2
Aufgrund der räumlichen Nähe zu den bestehenden Wohngebieten (nördlich des Gewerbegebietes) ist es nicht möglich, in dem Gewerbegebiet vollumfänglich Gewerbebetriebe anzusiedeln, die keiner Kontingentierung der Immissionen unterliegen.
Aus diesem Grund ist nur ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung möglich.
Dabei wird das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche unterschieden, in einen nördlichen - GE (N) 1 - und einen südlichen Bereich - GE (N) 2 -. Das Gewerbegebiet 1 befindet sich räumlich näher an der Wohnbebauung, daher sind niedrige Lärmkontingente zulässig als südlich davon.
Die Einteilung der Lärmschutzbereiche erfolgt in Kapitel 11.4 Immissionsschutz auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 12.11.2013, vom 11.04.2014, 18.06.2014 sowie vom 23.06.2014.

Zulässig sind die nachfolgenden Nutzungen unter der Voraussetzung, dass die Betriebe und Anlagen innerhalb der im Nutzungsplan gekennzeichneten Flächen die folgenden Lärmimmissionskontingente (LEK) nicht überschreiten:

GE (N) 1	55 / 42 dB(A)	tags/nachts
GE (N) 2	58 / 44 dB(A)	tags/nachts

Für die festgesetzten Lärmimmissionskontingente (LEK) gilt:
- Während der Nachtzeit sind im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen Betriebstätigkeiten bei entsprechender schalltechnischer Optimierung und Nachweis einer schalltechnischen Machbarkeitsstudie Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe, sofern sie Produkte für ein autohaustypisches Handelssortiment wie z.B. Handel mit Kfz, Kfz-Teilen und Kfz-Zubehör u.ä. aufweisen,
- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

unzulässig sind

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art, die zentren- und nahversorgungsrelevant (Einzelhandelskonzept 2008: Rheda-Wiedenbrücker Sortimentsliste) sind,
- Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230)) darstellen und nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Das Plangebiet soll einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, die verträglich mit den benachbarten Nutzungen ist (Wohnen, Messe).
Aus diesem Grund werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.
Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc.
Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.
Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.
Zulässig sind demnach nur die Lagerung und Verarbeitung von Stoffen mit geringeren Mengen als die in der Störfallverordnung unter § 1 (1) Satz 1 12.BImSchV genannt werden, da für geringere Mengen diese Verordnung nicht relevant ist.

Sondergebiet - SO Pkw Stellplatzanlage
Für die geplante Stellplatzanlage ist ein Sonstiges Sondergebiet SO zulässig mit der Zweckbestimmung „Pkw Stellplatzanlage“.
Zulässig sind:

- Stellplätze im Zusammenhang für Messen, Ausstellungen, Kongresse und Veranstaltungen.

Aufgrund erhöhter Immissionswerte ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine Nutzung der Pkw - Stellplatzanlage in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr unzulässig. Ausnahmen können durch entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Allgemeines Wohngebiet - WA
Das allgemeine Wohngebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt, zum einen die westlichen und zum anderen die östlichen Baufenster. Im westlichen Bereich ist die Wohnbebauung ähnlich wie die angrenzende Bebauung nördlich und westlich; daher werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von höchstens 10,00 m. Das Baufenster entlang der Bundesstraße B 64 und im nördlichen Bereich des Plangebietes soll für die lärmabgewandte Bebauung schallschützend sein. Aus diesem Grund ist hier keine offene Bauweise vorgesehen, sondern eine geschlossene Riegelbebauung. Dieses wird mit der Festsetzung einer geschlossenen Bebauung erreicht. Da diese Bebauungsstruktur von der westlichen abweicht, ist hier auch eine andere bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig. Um zu verhindern, dass die Gebäudehöhe des Gebäuderiegels niedriger als 8,00 m ist und weniger als zwei Geschosse hat, wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass zwingend zwei Geschosse mit einer Firsthöhe von mindestens 8,00 bis maximal 9,00 m zulässig ist. Zudem wird festgesetzt, dass ein Pultdach mit einer Firstseite Richtung Norden bzw. Osten (zur Bundesstraße) und eine Traufseite von 6,00 m bis 6,50 m zum Süden bzw. Westen (Gartenseite, Innenhof) möglich ist. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass ein Dachausbau mit einem dritten Geschoss zu der lärmzugewandten Seite entstehen kann. Zudem wird ein durchgehender Gebäuderiegel geschaffen, der mit mindestens 8,00 m Höhe lärmschutztechnisch die Bebauung westlich dieses Riegels vor den Verkehrsimmissionen schützt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung von Gebäudehöhen wird gemäß § 18 (1) BauNVO unter Angabe einer NHN-Höhe festgesetzt.

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung – GE (N) 1 und GE (N) 2
Für beide Gewerbegebiete wird die gleiche Festsetzung getroffen. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die Baumassenzahl BMZ drückt das Verhältnis von umbautem Raum in Kubikmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche aus und wird dem Nutzungsweck entsprechend auf 7,0 festgesetzt.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind.
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika gemessen. Durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen darf die Gebäudehöhe ausnahms-

weise um 2,00 m überschritten werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Attika eingehalten werden muss.
Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung von Gebäudehöhen wird gemäß § 18 (1) BauNVO unter Angabe einer NHN-Höhe festgesetzt.

Hinsichtlich der Höhenfestsetzung ist die innerhalb des Plangebietes vorgenommene Kennzeichnung der vorhandenen Richtfunktrasse zu berücksichtigen. Innerhalb des Korridors gilt die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe z.B. für installationstechnische Bauteile nicht.

Sondergebiet SO
Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes / der Stellplatzanlage, der von baulichen Anlagen (hierzu zählen nach BauONRW auch Stellplätze) überdeckt werden darf, wird abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.
Diese Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 17 (2) BauNVO erfolgt, da
- die Überschreitung zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- die vorgesehene Nutzung an dem Standort mit dem notwendigen Angebot an Stellplätzen dieses erfordert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können zudem weiterhin sichergestellt werden.

Von der städtebaulichen Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 unbenommen ist die grünordnerische Anpflanzungsverpflichtung innerhalb der Stellplatzfläche.

7.3 Baugestalterische Festsetzungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind im westlichen Bereich ausschließlich geneigte Dächer, im östlichen / nördlichen Bereich Pultdächer zulässig. In dem Gewerbegebiet sind nur Flachdächer möglich. Zudem werden baugestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Sockel getroffen. Damit eine gestalterische Einheit von Doppelhäusern erreicht wird, wird die Festsetzung getroffen, dass bei Doppelhäusern die Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen und die Außenwände in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen sind.

Zudem werden baugestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zur Einfriedung getroffen.

Werbeanlagen sind straßenseitig und betriebsbezogen zulässig
- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche;
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 6,00 m über dem Gelände z.B. an Masten oder Seilen errichtet werden;
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen;
- als belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als lebende Hecken, Holzlatten- oder Plankenzäune / Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Maschendrahtzaun / Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie in dem Abstand der Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Mit den Festsetzungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes als Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

8 Verkehrsflächen

In dem Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen für die neuen Erschließungsstraßen und die verbleibende Fläche der Woermannstraße festgesetzt.
Für die Park & Ride Stellplatzanlage werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Park & Ride“ festgesetzt.
Zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehres auf der Landesstraße sowie der Vermeidung von Gefahrenstellen durch ein- und ausbiegenden Verkehr ist zur Landesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, welches auch für den Einmündungsbereich der Planstraße gilt. Hier sollen durch auf die Stellplatzanlage ein- und abfließenden Verkehr Stauungen in die Landestraße vermieden werden.

9 Grünordnerische Belange – Fläche für die Landwirtschaft

Südlich des mittleren Gehöftes befindet sich eine alte Eiche, die als Naturdenkmal erhalten bleiben soll und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes im Bebauungsplan festgesetzt wird.
Die Freiherr-vom-Stein-Allee wird unter der Bundesstraße weitergeführt. Dadurch entsteht eine Böschung, die Straße liegt dabei tiefer als das Umland. Diese Böschung wird als Verkehrsgrün festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke von der Freiherr-vom-Stein-Allee aus unterbunden.
Südlich der Freiherr-vom-Stein-Allee und nördlich der Sondergebietsfläche wird ebenfalls böschungsbedingt ein Streifen als Verkehrsgrün festgesetzt. Die Fläche ist der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung vorgelagert.

Die Fläche mit der Hofstelle im westlichen Bereich des Plangebietes soll weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt werden. Daher wird hier planungsrechtlich „Fläche für die Landwirtschaft“ – analog der Darstellung im Flächennutzungsplan – festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pkw Stellplatzanlage“ sind Flächen für Stellplätze mit Zu- und Umfahrten gekennzeichnet, auf denen die Anlage von Stellplätzen möglich ist. Zulässig sind Stellplätze im Zusammenhang mit dem Gebiet für Messen, Ausstellungen, Kongresse und Veranstaltungen.
Zudem wird festgesetzt, dass je 10 Stellplätze ein heimischer Laubbaum mit einer ausreichend großen Baumscheibe zu pflanzen ist. Diese Regelung erfolgt, damit die Stellplatzanlage gegliedert und begrünt wird.

10 Belange der Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das Trinkwassernetz kann nach heutigem Kenntnisstand durch Anschluss an das Ortsnetz sichergestellt werden.

Die Strom- und Gasversorgung kann nach heutigem Kenntnisstand durch Anschluss an das Ortsnetz der Energieversorgung sichergestellt werden. Das Leitungsnetz ist entsprechend anzupassen.
Zur Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation technisch möglich. Das Leitungsnetz ist entsprechend anzupassen.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist als unbelastetes / unverschmutztes Niederschlagswasser über offene Mulden zu versickern. Im Sinne eines geregelten Wasserabflusses ist auf den einzelnen Grundstücken für schwach bis stark belastetes Niederschlagswasser eine dezentrale Regenwasser-Klärung / Reinigung vorzusehen. Die Regenwasser-Klärung / Reinigung kann im Rahmen der geltenden Regeln der Technik individuell gestaltet werden (Erdbecken / geschlossene Becken).
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die bestehende Mischwasserkanalisation muss dem Dezernat 54 der Bez.Reg. Detmold die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisationsabschnitte vor dem Baubeginn im Planbereich nachgewiesen werden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die Kanalisation in der Freiherr-vom-Stein-Allee, der Woermannstraße und der Raiffeisenallee. Auch hier ist dem Dezernat 54 der Bez.Reg. Detmold der einwandfreie bauliche Zustand und die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanales vor dem Baubeginn im Planbereich nachzuweisen.

11 Belange der Umwelt

11.1 Umweltprüfung

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht unter *13 Umweltprüfung / Umweltbericht*.

11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (siehe *13 Umweltprüfung / Umweltbericht: 13.3.5 Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches*).

11.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Die Aus-

wirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW wurde in einem artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von K. Othmer, landschaftsArchitektur, Gütersloh / herbstreit, Landschaftsarchitekten, Bochum, November 2010 untersucht.
Für den artenschutzrechtlichen Beitrag wurde das Arteninventar anhand einer Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und der Fachliteratur durchgeführt. Vor dem Hintergrund der Größe der Eingriffsfläche, ihrer relativ geringen Strukturvielfalt und der im Umfeld vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstrukturen als Störfaktoren ist ein geringeres Arteninventar zu erwarten und erscheint eine konkrete Bestandserfassung vor Ort nicht erforderlich. Daher wird im Sinne einer Potentialabschätzung für die für das Messtischblatt 4115 Rheda-Wiedenbrück im Fachinformationssystem (FIS) Artenschutz des LANUV verzeichneten, in dem Raum vorkommenden planungsrelevanten Arten die Möglichkeit eines Vorhandenseins von Lebensstätten dieser Arten auf der Vorhabenfläche geprüft. Weiterhin wurden auch die Artensteckbriefe mit Verbreitungskarten der Biologischen Station Gütersloh-Bielefeld herangezogen. Zudem wurde eine intensive Ortsbesichtigung, speziell im Hinblick auf mögliche Fledermausvorkommen, vorgenommen.

Biotopstruktur
Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Auf ihr befinden sich drei Hofstellen, von denen noch eine im Nebenerwerb mit geringer Viehhaltung betrieben wird. Im Norden und Westen ist das Gebiet von kleinteiliger Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern umgeben. Im Süden begrenzt die Gütersloher Straße, an die sich südlich das A 2-Forum anschließt, das Plangebiet. Im Osten wird das Gebiet von der B 64 begrenzt. Beide Straßen weisen eine hohe Verkehrsdichte auf.
Mit Intensiväckern, strukturarmen Mähwiesen sowie einer gärtnerisch genutzten Fläche sind im Plangebiet typische Biotoptypen der intensiv landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft zu finden. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen liegen drei einzelne (z. T. ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude, umgeben von teilweise älteren Einzelbäumen (Eichen, Obstbäume); eine sehr alte Eiche ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Im Südosten befindet sich ein P&R-Parkplatz mit Gehölzpflanzungen. Entlang der B 64 befindet sich eine lineare Immissionsschutzpflanzung. An der Gütersloher Straße im Süden ist eine Baumreihe angepflanzt.

Planungsrelevante Arten
Das Plangebiet umfasst eine allseitig von Siedlungs- und Verkehrsstrukturen umgebene, verbliebene Freifläche im randlichen Siedlungsbereich. Die skizzierte Biotopausstattung bietet überwiegend nur weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Das Gebiet ist wenig strukturiert und arm an Kleingehölzen. Der vorhandene Baumbestand ist insgesamt gering und überwiegend handelt es sich dabei um Bäume jüngeren bis mittleren Alters. Nur einige wenige alte Eichen, darunter ein mächtiger, als Naturdenkmal ausgewiesener Einzelbaum, befinden sich in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Gebäude.
Bei einer Ortsbegehung wurden in dem Gebiet nur Kulturfolger-Arten wie Kohlmeise, Amsel, Grünfink, Ringeltaube und Rabenkrähe gesichtet. Die benachbarten Wohnsiedlungen, drei auf der Fläche befindliche Einzelhöfe sowie die angrenzenden, z. T. stark befahrenen Straßen stellen erhebliche Störfaktoren dar, die störungsempfindliche Arten nicht erwarten lassen.

Im Fundortkataster des LANUV sind keine konkreten Artenfunde für das Plangebiet und seine weitere Umgebung vermerkt. Die nächstgelegenen Fundorte liegen ca. 1 km östlich im Bereich des Sandabgrabungsgewässers „Schiffheide“ (Eisvogel, Flussuferläufer) sowie 1 km südwestlich an den Gewässern im Schlosspark (Wasserfledermaus, Eisvogel). Für diese Arten besitzt das Plangebiet keine Bedeutung.

Das Artenvorkommen im Messtischblatt 4115 für die Lebensraumtypen Acker, Fettwiesen, Kleingehölze, Gebäude wurde gemäß dem Fachinformationssystem des LANUV ausgewertet. Neben Gefährdungsgrad (Rote Liste NRW) und Schutzstatus (verschiedene artenschutz-

relevanten Richtlinien) wird insbesondere auch darauf hingewiesen, ob ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet auszuschließen oder nicht auszuschließen ist. Hierfür erfolgte ein Abgleich zwischen der Artenliste, den Artbeschreibungen im Fachinformationssystem und den örtlich vorhandenen Biotopstrukturen einschließlich der vorhandenen Störeinflüsse (Siedlungs- und Verkehrsstrukturen). Grundsätzlich können Arten, die eine enge Bindung an besondere Lebensvoraussetzungen haben, ausgeschlossen werden, wenn im Untersuchungsraum und Umfeld derartige Strukturen nicht ermittelt werden. Besonders störanfällige Arten können aufgrund der Störeinflüsse insbesondere durch den Straßenverkehr ebenfalls ausgeschlossen werden.
Amphibien, Libellen und geschützte Arten anderer Artengruppen können aufgrund der Lebensraumausstattung gänzlich ausgeschlossen werden.
Folgende planungsrelevante Artenvorkommen können im Vorhabengebiet aufgrund der Biotopausstattung nicht ausgeschlossen werden, diese sind der Gartenrotschwanz, der Mäusebussard, die Mehlschwalbe, die Rauchschwalbe, die Breitflügelfledermaus, die Fransenfledermaus, der Große Abendsegler, der Kleine Abendsegler und die Zwergfledermaus.

Die Potentialabschätzung auf Grundlage der Messtischblatt-Arten ergibt, dass nur wenige planungsrelevante Vogelarten das Plangebiet potentiell nutzen könnten. Für charakteristische Arten der strukturreichen Kulturlandschaft bietet das Plangebiet eine zu geringe Strukturvielfalt, für typische Offenlandarten ist das Gebiet dagegen zu klein und die umgebenden Störwirkungen zu groß. An den alten Eichen konnten nach Inaugenscheinnahme keine Höhlen entdeckt werden, die für Höhlenbrüter oder Fledermäuse geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhemöglichkeiten bieten könnten. Somit sind potentiell nur Brutvorkommen von Rauchschwalbe und Mehlschwalbe sowie Gartenrotschwanz und Mäusebussard als mögliche Nahrungsgäste zu erwarten.
Das Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich auch für verschiedene Fledermausarten als Lebensraum geeignet. Allerdings stellt das Gebiet aufgrund seines geringen Gehölzbestandes keinen besonders günstigen Fledermaus-Lebensraum dar.

Eine intensive Besichtigung der Hofstelle auf der Planungsfläche von außen ergab keine Hinweise auf Nistplätze der beiden Schwalbenarten. Ebenso konnten keine geeigneten Höhlenbäume als potentielle Wochenstuben von Fledermäusen im Plangebiet oder als potentielle Brutplätze von Höhlenbrütern gesichtet werden. Die sehr alte Eiche (Naturdenkmal) bleibt erhalten und wird in die Planung integriert. Die Gebäude sind zwar alle verklinkert, haben also ein zweischaliges Mauerwerk, der Zustand der Verklinkerung ist aber an allen Gebäuden sehr gut, Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse konnten am Mauerwerk und an den Dachstühlen von außen nicht gesichtet werden. Alle Gebäude werden aktuell genutzt, leer stehende Gebäude sind nicht vorzufinden. Somit erscheint es unwahrscheinlich, dass Fledermäuse Kellerräume oder Dachböden als Winterquartier nutzen können.
Auch eine Befragung einer Anwohnerin ergab, dass Vorkommen von Fledermäusen in dem Gebiet nicht bekannt seien. Quartiere in den hofnahen Gebäuden oder in den Gebäuden seien ebenfalls nicht bekannt. Auch auf Vorkommen von Schwalben (Nester an oder in Gebäuden) gebe es keine Hinweise.

<u>Rauchschwalbe, Mehlschwalbe</u>
Von einem Brutvorkommen der Rauchschwalbe und der Mehlschwalbe ist nicht auszugehen, da in den Gebäuden keine Nistplätze vorhanden sind. Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit erfolgt, kann die Inanspruchnahme von Nistkästen in jedem Fall ausgeschlossen werden.
Darüber hinaus kann das Eingriffsgebiet potentiell als Bestandteil der Jagd- und Nahrungshabitate von Mehl- und Rauchschwalbe mit Brutvorkommen im Umfeld dienen. Aufgrund der Lage und Größe, der im Umfeld vorhandenen Lebensraumstrukturen sowie der zum Teil ausgedehnten Nahrungsausflügen der Arten kann eine essenzielle Bedeutung der Eingriffsflächen allerdings ausgeschlossen werden. Betroffene Individuen können gegebenenfalls (nach Rückkehr aus den Überwinterungsgebieten) in der umgebenden Kulturlandschaft insbesondere nördlich und östlich des Siedlungsbereiches alternative Brutplätze und Nah-

rungshabitate finden. Die ökologischen Funktionen bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Gartenrotschwanz
Der nächstgelegene Verbreitungsschwerpunkt des Gartenrotschwanzes liegt in den Heidelandschaften der Senne, trotzdem kann bei dieser Art nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet für diese Art besiedelbar sein könnte.
Brutvorkommen des Gartenrotschwanzes sind im Bereich der Vorhabenfläche allerdings nicht zu erwarten, da die vorhandenen Gehölzstrukturen als Brutplätze kaum geeignet sind und nach Inaugenscheinnahme auch keine geeigneten Naturhöhlen aufweisen. Für diese Art ist allerdings eine Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat grundsätzlich möglich, sofern im Umfeld ein Brutvorkommen gegeben sein sollte. Allerdings ist die Fläche nur als suboptimaler Habitatbestandteil dieser Art anzusehen. Aufgrund der im nahen und weiteren Umfeld vorhandenen Ausweichräume sind die betroffenen Flächen nicht als essentieller Habitatbestandteil für den Gartenrotschwanz zu werten. Die ökologischen Funktionen bleiben für diese Art auch bei Inanspruchnahme der Fläche im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Mäusebussard
Für den Mäusebussard können Nistplätze im Plangebiet ausgeschlossen werden, da entsprechende Gehölzbestände nicht vorhanden sind. Eine Nutzung der Ackerflächen als Teil des Nahrungsrevieres eines möglicherweise in der Umgebung siedelnden Brutpaares kann aber nicht ausgeschlossen werden. Dabei kann es sich aber nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat handeln. Nördlich und östlich des Plangebietes sind außerhalb des Siedlungsbereiches sehr viel attraktivere Nahrungsgebiete für möglicherweise in dem Raum vorkommende Mäusebussarde vorhanden, die die Vorhabenfläche allenfalls sporadisch aufsuchen. Die ökologischen Funktionen der lokalen Population bleiben somit weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt.
Eine Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Mäusebussards durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Da es sich um eine Art mit großem Aktionsraum handelt, betrifft die Inanspruchnahme von Flächen – sofern gegeben – lediglich einen geringen Teil des Nahrungshabitates. Es gehen keine essentiellen Habitatbestandteile verloren.
Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, können vor dem Hintergrund der relativen Unempfindlichkeit dieser Arten, der bestehenden Vorbelastungen sowie des günstigen Erhaltungszustandes dieser Art ebenfalls ausgeschlossen werden. Es liegt somit kein Verbotstatbestand im Sinne des § 42 BNatSchG vor.

Allgemein verbreitete Brutvogelarten
Im artenschutzrechtlichen Beitrag wird die Betroffenheit der allgemein verbreiteten Brutvogelarten geprüft. Demnach kann eine Verschlechterung der lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten für die allgemein verbreiteten Arten nicht ein.

Auswirkungen auf die planungsrelevanten Säugetiere
Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus
Weder an den Gebäuden noch an den Bäumen wurden geeignete Höhlen bzw. Einflugmöglichkeiten gesichtet, die für Fledermäuse als Wochenstuben dienen könnten. Winterquartiere können mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Vorhandensein temporär genutzter Einzelquartiere in Gebäuden kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Aus diesen fliehen die Tiere aber in der Regel bei Beunruhigung (Abriss- oder Umbauarbeiten) frühzeitig, so dass Tötungen ausgeschlossen werden können.
Grundsätzlich denkbar ist bei Vorkommen der einzelnen Arten deren Nutzung der Eingriffsfläche als Bestandteil ihres Jagdhabitates. Von einer essenziellen Bedeutung ist dabei aufgrund der Flächengröße, der Größe der arttypischen Jagdreviere sowie der im weiteren Umfeld großräumig verbleibenden, vielfältig strukturierten Landschaftsräumen nicht auszuge-

hen. Entsprechend ist zu erwarten, dass die ökologischen Funktionen der Eingriffsfläche auch zukünftig gewahrt bleiben.

Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler
Das Vorkommen von Wochenstuben für beide Arten kann ausgeschlossen werden. Allerdings ist das Vorhandensein von Quartieren einzelner Individuen nicht auszuschließen, weshalb die Beseitigung der Gehölzbestände im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) erfolgen soll. Daneben kann der Eingriffsbereich als potentielles Nahrungshabitat dienen, wobei allerdings nur von nicht essenziellen Teilfunktionen auszugehen ist. Im weiteren Umfeld stehen für die Arten in ausreichendem Umfang Ersatzhabitate zur Verfügung, in die betroffene Tiere ausweichen können. Entsprechend ist zu erwarten, dass die ökologischen Funktionen der Eingriffsfläche auch zukünftig gewahrt bleiben und erhebliche Störungen nicht erfolgen.

Zusammenfassung
Für die im Eingriffsgebiet nicht auszuschließenden planungsrelevanten Arten kann unter Beachtung des Rodungsverbotes während der Vegetationsperiode (Rodung von Bäumen nur in der Zeit zwischen November und Februar) die Zerstörung von Brutplätzen ebenso vermieden werden wie die mögliche Inanspruchnahme von Fledermausquartieren. Hinsichtlich Ruhe- und Nahrungsplätzen stehen im nahen und weiten Umfeld ausreichend alternative Lebensräume zur Verfügung, in die die betroffenen Arten ausweichen und dort auch geeignete Brutstandorte finden können.

Somit wurde nachgewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geprüften Arten nicht erfüllt sind und das Vorhaben aus Sicht des Artenschutzrechtes als zulässig eingestuft werden kann.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung im Bebauungsplan
Rauchschwalbe, Mehlschwalbe: Abriss der Gebäude ausschließlich im Zeitraum Oktober bis März außerhalb der Brutzeit
Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler: Beseitigung der Gehölzbestände ausschließlich im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar)

11.4 Lärm-Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung von DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 12.11.2013 mit Fortschreibung vom 11.04.2014, 18.06.2014 sowie vom 23.06.2014 durchgeführt. Dabei ist die schalltechnische Untersuchung in zwei Teilbereiche gegliedert, zum einen in die Lärmemissionskontigentierung für einen Bebauungsplan und in die Prognose Schallimmissionen „Stellplatzanlage innerhalb des Bebauungsplanes „Woermannstraße Teilplan Ost“ (nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach § 22 BImSchG)“, beide Gutachten sind datiert mit Datum vom 12.11.2013.
In den Gutachten wurde explizit die Lage des Plangebietes zur Gütersloher Straße (L 568) im Süden, der Bundesstraße B 64 im Osten und der Freiherr-vom-Stein-Allee sowie die Wohnbebauung nördlich und westlich des Plangebietes berücksichtigt.
Das Plangebiet unterteilt sich in vier Bereiche,
Das Plangebiet unterteilt sich in vier Bereiche, einem allgemeinen Wohngebiet nördlich der Freiherr-vom-Stein-Allee, einer Stellplatzanlage westlich der Bundesstraße, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pkw-Stellplatzanlage geplant ist, und einem Gewerbegebiet zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Stellplatzanlage.
Die Gewerbegebietsfläche, das Sondergebiet sowie das Wohngebiet werden im Schallgutachten im Einzelnen betrachtet.

11.4.1 Gewerbegebiet

In der schalltechnischen Untersuchung (Lärmemissionskontingentierung für einen Bebauungsplan) von DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld vom 12.11.2013 werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das südlich angrenzende Messezentrum A2-Forum die Auswirkungen eines Gewerbegebietes auf die nördlich angrenzende Wohnbebaut geprüft.
Aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Gewerbegebietes zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet wird das Gewerbegebiet in zwei Bereiche eingeteilt. Der nördliche Bereich - GE (N) 1 - des Gewerbegebietes mit einem Abstand von 30 m zur Freiherr-vom-Stein-Allee befindet sich so nah an dem Wohngebiet, dass die lärmtechnischen Auswirkungen eines nicht eingeschränkten Gewerbegebietes sich gravierend auf die Wohnbebauung auswirken wird. Aus diesem Grund wird ein Gewerbegebiet mit einer Nutzungseinschränkung in diesem Bereich festgesetzt, bei dem ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die die Lärmimmissionskontingente (LEK) von 55 / 42 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten.
Für die südlich angrenzende geplante Gewerbegebietsnutzung - GE (N) 2 - wird ebenfalls eine Nutzungseinschränkung festgesetzt, da die Entfernung zu dem angrenzenden Wohnen jedoch größer ist, sind hier Nutzungen mit Lärmimmissionskontingenten (LEK) von bis zu 58 / 44 dB(A) tags/nachts zulässig.

Zudem wird in den textlichen Festsetzungen folgende Regelung getroffen:
Für die festgesetzten Lärmimmissionskontingente (LEK) gilt:

- *Während der Nachtzeit sind im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen Betriebstätigkeiten bei entsprechender schalltechnischer Optimierung und Nachweis einer schalltechnischen Machbarkeitsstudie Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig.*

Mit dieser Nutzungseinschränkung werden die Immissionswerte für das benachbarte Wohngebiet eingehalten.

11.4.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Straße Freiherr-vom-Stein-Allee wird von der Bundesstraße B 64 nur durch eine Lärmschutzwand getrennt. Rund 270 m nördlich des geplanten Wohngebietes verläuft die Hauptbahnstrecke Hannover – Dortmund. Direkt südlich des allgemeinen Wohngebietes sind im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pkw-Stellplatzanlage vorgesehen. Die geplante Stellplatzanlage für Veranstaltungen des Messezentrums A2-Forum ergänzt die bestehende Park & Ride Stellplatzanlage im Südosten des Plangebietes. Die schallgutachterliche Untersuchung unterscheidet bei der Nutzung des Parkplatzes in Normalbetrieb mit Betriebszustand I mit Betrachtung einer üblichen Messe, Betriebszustand II mit Betrachtung einer Feier im Saal und einem seltenen Ereignis (Betriebszustand III) mit einer Großveranstaltung in Halle 5. Unter Berücksichtigung der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) bei einem üblichen Messebetrieb (Betriebszustand I) und zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr, eine lauteste volle Nachtstunde) bei einer Feier im Saal (Betriebszustand II) ist mit den höchsten Beurteilungspegeln zu rechnen. Eine Berücksichtigung des Betriebszustandes III erfolgt nicht, da dieser Betriebszustand ein seltenes Ereignis und nicht die üblichen Betriebszustände darstellt.

In Arbeitsblättern vom 14.02.2014, 18.06.2014 sowie vom 23.06.2014 von DEKRA Automobil GmbH werden die Emissionsansätze für den Kfz- und Bahnverkehr, die Geländetopographie und die vorhandenen Schallschutzmaßnahmen im Bereich der A 2 und der B 64 mit Auswirkungen auf das allgemeine Wohngebiet untersucht. Dabei werden die ermittelten Beurteilungspegel zur Tages- und Nachtzeit im EG und OG den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV bei freier Schallausbreitung im Plangebiet dargestellt. Als Ansatz wird die Prognose Bahn 2025 gewählt.

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 werden tagsüber im westlichen Bereich Mischgebietswerte (55-60 dB(A)) und im östlichen Bereich Werte für ein Gewerbegebiet (60-65 dB(A)) erreicht. Im Obergeschoss (OG) werden ausschließlich Gewerbegebietswerte erreicht, bis auf einen kleinen Teilbereich direkt an der B 64, bei dem Werte von 65-70 dB(A) erreicht werden. Nachts werden im EG und im OG Gewerbegebietswerte erreicht, nur im OG werden für einen Bereich parallel zur B 64 die Werte überschritten (65-70 dB(A)).
Nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV werden im EG größtenteils Mischgebietswerte (59-64 dB(A)) erreicht, für einen kleineren Teilbereich im Nordwesten werden WA-Werte (54-59 dB(A)) eingehalten. Im Obergeschoss werden Mischgebietswerte (59-64 dB(A)) erreicht, abweichend werden parallel zur B 64 diese Werte überschritten und Gewerbegebietswerte (64-69 dB(A)) erreicht. Nachts werden im Erdgeschoss Werte für ein allgemeines Wohngebiet und tlw. (parallel zur Bundesstraße) Mischgebietswerte erreicht.
Vergleicht werden die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte mit den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Schalldämmung je nach Außenlärmpegel (Außenwände, Fenster)). Demnach werden im EG Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) und im OG Lärmpegelbereich III im westlichen Bereich, Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A)) im östlichen und Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A)) im östlichsten Teilbereich erreicht.

Das bedeutet:
In dem allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten, es werden jedoch die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten, so dass auch dort gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Gemessen an den idealtypischen Pegeln weisen die Pegel der Verkehrsgeräusche insbesondere entlang der B 64 einen belästigenden Charakter auf. Nach den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 werden für den westlichen Bereich Wohngebietswerte eingehalten, nur für den östlichen Bereich (entlang der Bundesstraße) werden diese Lärmpegelbereiche überschritten.

Nachfolgend wird die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

a) <u>Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort</u>

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte. Zudem wurde innerhalb des Wohngebietes bereits einzelne Wohngebäude errichtet und gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigt.
Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.
Das Umfeld ist geprägt durch die Bundesstraße B 64 mit einer Lärmschutzwand, die Hauptbahnstrecke Hannover – Dortmund (rund 270 m nördlich) und einer Wohnbebauung in offener Bauweise in nördlicher und westlicher Richtung. Südlich an das allgemeine Wohngebiet wird eine Stellplatzanlage für das Messeforum A2 entwickelt.
Ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle ist nicht sinnvoll, da hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt werden.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden, der bereits baulich genutzt wird und sich in einem Umfeld mit Wohnbebauung befindet.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.
Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes ist von folgenden Grundlagen auszugehen:

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus; es ist ein allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs-, Richt- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes zu Grunde gelegt werden kann,
- demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden,
- bei der Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird auch die 16. BImSchV, trotz ihrer eigentlich ausschließlichen Anwendbarkeit bei dem „Bau oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen ...“, herangezogen.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).
Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Entlang der Bundesstraße ist bereits eine Lärmschutzwand installiert. Diese Wand kann nicht erhöht werden, da diese im Eigentum von Straßen NRW ist. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind daher aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen. Bei einem zu schützenden 1. Obergeschoss müsste die Höhe der Lärmschutzmaßnahmen ca. 6 m betragen. Ein Lärmschutzwall in dieser Höhe würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage erfahrungsgemäß i.d.R. als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsgeräusche erreichen.

Bebauung im westlichen Bereich des Wohngebietes
In einer Stellungnahme des Fachgutachters vom 11.04.2014 werden die Auswirkungen einer geschlossenen Bauweise mit einem Riegel auf das allgemeine Wohngebiet weiter untersucht.
Demnach werden die Immissionsgrenzwerte eines Allgemeinen Wohngebietes zur Nachtzeit von 49 dB(A) nicht eingehalten. Auch mit einer Riegelbebauung mit einer Höhe von 8 m und einer Lärmschutzwand mit gleicher Höhe wird der Immissionsgrenzwert im EG und OG deutlich überschritten.
Der Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet wird bei einer Riegelbebauung mit einer Höhe von 8 m (Firsthöhe) im EG zur Nachtzeit eingehalten. Eine Lärmschutzwand ist für das EG nicht erforderlich. Im OG wird der Mischgebietswert zur Nachtzeit nicht eingehalten. Selbst mit einer Lärmschutzwand mit einer Länge von 30 m und einer Höhe von 8 m auf der Südseite der Riegelbebauung wird im OG der Immissionsgrenzwert überschritten. Wird alternativ die Traufhöhe auf 8 m erhöht, kann mit einer Lärmschutzwand des Immissionsgrenzwertes im OG eingehalten werden.
Nach der 16. BImSchV wird mit der Riegelbebauung im EG ein Lärmpegel von 54 bis 59 dB(A) erreicht, ohne eine Lärmschutzwand würde im südlichen Bereich des Wohngebietes tlw. Werte von 59 bis 64 dB(A) erreicht. Im OG sind im gesamten Innenbereich Werte von 59 bis 64 dB(A). Nachts werden nach der 16. BImSchV größtenteils Immissionspegel von 54 bis 59 dB(A) erzielt.
Gemäß DIN 4109 wird im gesamten Plangebiet tags und nachts der Lärmpegelbereich II mit 56 bis 60 dB(A) erreicht, nur zur lärmabgewandten Seite werden im EG Lärmpegelbereich I (≤ 55 dB(A)) erzielt.

Aufgrund der o.g. Schallimmissionen müssen Maßnahmen zum Schallschutz innerhalb des Wohngebietes getroffen werden. Aus diesem Grund wird entlang der Bundesstraße keine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen, sondern eine Riegelbebauung. Der Vorteil dieser Bebauung ist, dass, zusammen mit einer Lärmschutzwand, die direkt südlich der Bebauung anschließt, Schallschutz für die hintere Bebauung erreicht wird. Für diese Bebauung wird festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse möglich sein sollen und das Gebäude 8 bis 9 m hoch sein soll.

Mit der Lärm abschirmenden Bebauung wird der Straßenverkehrslärmbelastung mit einer geeigneten Baukörperstellung für den westlichen Bereich des Plangebietes ausreichend Rechnung getragen. Diese Lärm abschirmende Bebauung wird im Bebauungsplan mit einer geschlossenen Bauweise und einer Lärmschutzwand 30 m entlang der Freiherr-vom-Stein-Allee mit direktem Anschluss an die Riegelbebauung und einer Höhe von 8,00 m festgesetzt.

Die Bebauung entlang der Bundesstraße ist dabei aber aus Sicht des Immissionsschutzes eine notwendige bauliche Maßnahme zur Verbesserung des Lärmschutzes und gilt somit als Voraussetzung für die Neubebauung in dem Innenbereich des Plangebietes. Die Schallschattenwirkung und Wohnqualität des Innenbereiches wird hierdurch aber verbessert.
Auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Immissionswerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete im Innenbereich rechnerisch überschritten werden, so werden die Werte für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten.
Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu verzeichnen. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist noch gegeben, da innerhalb von Mischgebieten das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem BImSchG gewährleistet werden können.

Damit im Innenbereich des allgemeinen Wohngebietes die Immissionswerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, darf die innenliegende Bebauung entlang der Freiherr-vom-Stein-Allee, der Raiffeisenallee sowie entlang der Planstraße erst bebaut werden, wenn der Gebäuderiegel im nordöstlichen Bereich des Wohngebietes sowie die Lärmschutzwand im Südosten errichtet wurde. Dafür wird im Bebauungsplan ein Baurecht mit einer aufschiebend bedingten Nutzung (vgl. 7.1 dieser Begründung) folgende Festsetzung getroffen:
Die Neubebauung und der wesentliche Umbau und / oder die Nutzungsänderung im Bestand zu Wohnzwecken ist in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bis zur vollständigen und lückenlosen Errichtung der Bebauung innerhalb des gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB der textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich sowie bis zur Errichtung der festgesetzten Schallschutzeinrichtung entlang der Freiherr-vom-Stein-Allee unzulässig.

<u>Bebauung entlang der Bundesstraße</u>
Aus stadtplanerischer Sicht wird (vgl. a)) eine räumliche Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort ausgeschlossen. Auch kann (s. oben) die bestehende Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße nicht erhöht werden, eine weitere Lärmschutzwand hinter der bestehenden ist aus ökonomischer und stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll.

Auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Immissionswerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete entlang der Bundesstraße rechnerisch überschritten werden, so werden die Werte für Mischgebiete eingehalten.
Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu verzeichnen. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist noch gegeben, da innerhalb von Mischgebieten das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem BImSchG gewährleistet werden können.

c) <u>Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen</u>

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für heute bereits vorhandene und künftig zulässige Wohnnutzungen entlang der Bundesstraße geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

Im Nutzungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, in denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nachzuweisen sind.
Das Erfordernis von baulichen Lärmschutzvorkehrungen gemäß den Festsetzungen besteht dabei jeweils für die betroffenen Gebäude in der ersten Baureihe entlang der Bundesstraße sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählt insbesondere, dass Grundrisse derart gestaltet werden, dass Fenster von Kinder-, Wohn- und Schlafzimmern nur an der Lärm abgewandten Fassadenseite vorgesehen werden dürfen. In Wohnräumen dürfen die Innenschallpegel nach VDI 2719 die Werte von tagsüber 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden getroffen; dies schließt den Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen zum Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 mit dem Bauantrag ein:
Im Norden und Osten des Plangebietes sind für den Neubau die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
Balkone und Terrassen sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ausschließlich auf der straßen- / schienen- / lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.
Ausnahme: In dem gekennzeichneten Bereich sind Balkone ausnahmsweise an den straßen- / lärmzugewandten Gebäudeseiten entweder vor den Aufenthaltsräumen als verglaste Wintergärten oder Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
Die nachgenannten Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume und Schallschutzklassen sind einzuhalten.
Für straßen- / lärmzugewandte fensterlos ausgeführte Gebäude- bzw. Fassadenteile müssen die Fenster zur straßen- / schienen- / lärmabgewandten Gebäuderückseite derart angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und belichtet werden. Aufenthaltsräume, in denen nicht gewohnt wird, sind ohne Fenster zulässig, wenn gesundheitliche Belange sowie Anforderungen an eine ausreichende Belüftung und Belichtung nicht entgegenstehen.
Ausnahmsweise sind straßen- / schienen- / lärmzugewandte Fenster als nicht zu öffnende Fenster auszuführen.
An das Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen lt. DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Abhängig vom Abstand zur Lärmquelle dürfen die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen nicht unterschritten werden und die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster sind sicherzustellen.

Abstand Straßenmitte	*Maßgeblicher Außenlärm-pegel in dB(A)*	*Erf. resultierendes bewertetes Schalldä maß Rw, res des Au bauteiles in dB für Au haltsräume*	*SSK Fenster (bewer Schalldämmmaß Rw in*
Bis ca. 16 m	*ab 65 bis 70*	*Wohnung ≥ 40* *Büro ≥ 35*	*3 (> 37)*
Bis ca. 50 m	*ab 60 bis 65*	*Wohnung ≥ 35* *Büro ≥ 30*	*2 (>32)*

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung der Außenwände und Fenster sind mindestens die o.g. Dämmmaße zugrunde zu legen. Für das Nachweisverfahren sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

Mit den getroffenen Festsetzungen / Regelungen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen entsprochen werden.

11.4.3 Sondergebiet / Stellplatzanlage

Für das bestehende Messezentrum A2-Forum ist eine Stellplatzanlage mit 677 Stellplätzen vorgesehen. Erschlossen werden soll diese Stellplatzanlage durch einen Anschluss an den bestehenden Kreuzungspunkt Gütersloher Straße/Auffahrt Bundesstraße. Dieser Kreuzungspunkt wird lichtsignalgesteuert.
Im südlichen Bereich des Sondergebietes befindet sich bereits ein Park & Ride Parkplatz. Die Schallimmissionssituation infolge des geplanten Betriebes der Stellplatzanlage für das A2-Forum ist nach der TA-Lärm für einen Tages- und Nachtbetrieb zu beurteilen.
Eine Betrachtung des anlagenbezogenen Kfz-Verkehres auf öffentlichen Straßen gemäß TA-Lärm erfolgte nicht, da

- sich der Kfz-Verkehr der Besucher des A2-Forums umgehend mit dem Kfz-Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen vermischt,
- eine hohe Kfz-Frequentierung auf den umliegenden Straßen vorliegt und
- keine An- und Abfahrt direkt an zu betrachtenden Immissionspunkten / Wohngebäuden erfolgt.

Somit ist keine Erhöhung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um 3 dB(A) zu erwarten. Diese Aussage erfolgt im Gutachten aufgrund folgender Punkte:
Die Stellplatzanlage ist direkt mit einer Ein- und Ausfahrt in bzw. von der Gütersloher Straße vorgesehen. Der Besucher-Verkehr kann direkt über die Gütersloher Straße die B 64 und im Anschluss die A 2 abgeführt werden. Eine An- und Abfahrt über die Woermannstraße oder die Freiherr-vom-Stein-Allee ist planungsrechtlich nicht zulässig. Aufgrund von Verkehrsuntersuchungen im Bereich der Woermannstraße kann von 7.800 Kfz/24 h auf der Gütersloher Straße und von bis zu 14.000 – 21.000 Kfz/24h auf der B 64 und von noch höheren Kfz-Zahlen auf der A 2 ausgegangen werden. Zusätzlich liegt der nächstgelegene Immissionspunkt (Wohnhaus / Bauernhaus innerhalb des Plangebietes) ca. 65 m entfernt.

In dem Gutachten wird unterschieden zwischen einer Nutzung der Stellplatzanlage zwischen 8 und 18 Uhr zu den Betriebszeiten der Messen und einem Betrieb von 6 bis 22 Uhr unter Berücksichtigung von drei Stunden Tageszeit mit erhöhter Empfindlichkeit (z.B. an Werktagen von 6 bis 7 Uhr und von 20 bis 22 Uhr). Eine Nutzung der Stellplatzanlage vor 6 Uhr und nach 22 Uhr ist nicht vorgesehen. Trotzdem überprüft die schalltechnische Untersuchung, ob ggf. einzelne Bereiche der Stellplatzanlage auch zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) genutzt werden kann.

Zur Reduzierung der Lärmemissionen wird auf der Grundlage der Ausführungen der Schallimmissions-Prognose eine 2 m hohe Lärmschutzwand / Lärmschutzwall auf der Nordseite der Stellplatzanlage parallel zur Freiherr-vom-Stein-Allee festgesetzt.

Zur Einhaltung der Immissionswerte werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine Nutzung der Pkw - Stellplatzanlage in der Zeit von 22-6 Uhr unzulässig. Ausnahmen können durch entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

Insgesamt werden tagsüber an einem Punkt die Lärmimmissionskontingente erreicht, ansonsten werden an allen betrachteten Immissionspunkten / Wohnhäusern die ermittelten Lärmimmissionskontingente unterschritten.

11.4.4 Geruchsimmissionen

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass es im Wohngebiet in bis zu 10% der Jahresstunden zu Geruchsbeeinträchtigungen, insbesondere durch den fleischverarbeitenden Betrieb der Firma Tönnies kommen kann, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.

11.5 Bodenschutz

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), den Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden folgendermaßen beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):
Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf Grundlage der beabsichtigten Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei ordnungsgemäßer Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden:
Das Plangebiet ist größtenteils vorbelastet, zuerst durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und derzeit durch eine teilversiegelte und durch Pkws zeitweise intensiv genutzte Fläche.
Im Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

11.6 Klimaschutz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).
Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).
Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gemäß § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen nun auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.
Aufgrund dieser Regelung wird auf eine Festsetzung eines Standortes z.B. für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

12 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale bekannt, ebenso sind keine unter Denkmalschutz stehenden Kulturgüter bekannt.

13 Umweltprüfung / Umweltbericht

Es ergibt sich folgende Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung).

13.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Messeforum A2 wurde 1998 eröffnet und weist im direkten Umfeld Stellplätze aus. Aufgrund eines steigenden Bedarfes an Stellplätzen wurde sukzessiv in den letzten Jahren auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Gütersloher Straße (L 568) provisorisch Stellplätze angelegt. Die Zufahrts- und Erschließungswege wurden dafür geschottert. Um langfristig den benötigten Stellplatzbedarf zu decken und planungsrechtlich sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Da das Planungsvorhaben – Stellplatzanlage im Zusammenhang mit dem Gebiet für Messen, Ausstellungen, Kongresse und Veranstaltungen – zweckgebunden ist, soll im Bebauungsplan diese Stellplatzanlage als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pkw-Stellplatzanlage festgesetzt werden.
Zusätzlich besteht in Rheda Bedarf an Gewerbefläche. Westlich der Sondergebietsfläche soll daher die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich sein. Die bestehenden zwei östlichen Hofstellen werden für die Planung überplant.
Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich bereits vier freistehende Wohnhäuser und nördlich und westlich davon weitere Wohngebäude. Eine Bebauung mit einem Misch- oder Gewerbegebiet ist östlich der Gebäude und westlich der Bundesstraße aufgrund der Kleinteiligkeit innerhalb der Fläche nicht gewollt. Eine mögliche Bebauung ist somit nur im Sinne der Arrondierung der Wohnbebauung auf dieser Fläche städtebaulich sinnvoll. Um hier eine Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen, ist eine Bauleitplanung notwendig.
Der bestehende Park & Ride Parkplatz soll im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan weiterhin planungsrechtlich festgesetzt werden.

Das Plangebiet kann in mehrere Teilbereiche unterteilt werden. Im nördlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet, südlich davon ist ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: Pkw Stellplatzanlage vorgesehen. Westlich der Stellplatzanlage wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, für die westliche landwirtschaftliche Fläche sowie der bestehenden Hofanlage ist im Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft zulässig. Der bestehende Park & Ride Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park & Ride festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Im westlichen Bereich sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 mit zwei Vollgeschossen zulässig und einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von höchstens 10 m. Für die östliche Bauzeile wird eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit und einer Firsthöhe von mindestens 8,00 bis maximal 9,00 m.

Das Gewerbegebiet wird in zwei Bereiche gegliedert, wobei jeweils bestimmte Lärmkontingente nicht überschritten werden dürfen (GE 1 55 / 42 dB(A) tags/nachts, GE 2

58 / 44 dB(A) tags/nachts). Festgesetzt wird eine GRZ von 0,8, eine Baumassenzahl von 7,0 und eine maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes / der Stellplatzanlage, der von baulichen Anlagen (hierzu zählen nach BauONRW auch Stellplätze) überdeckt werden darf, wird abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

In Richtung Westen soll die vorhandene landwirtschaftliche Fläche beibehalten werden. Die Fläche mit der Hofstelle im westlichen Bereich des Plangebietes soll weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt werden.

13.2 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des BauGB hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.
Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht
Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutz-gesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutzrecht
Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Dafür wurden Gutachten von DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld erstellt und Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt (Lärmschutzwand, nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet, Festsetzungen zum passiven Schallschutz mit Lüftung).

Naturschutzrecht
Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Südlich des mittleren bestehenden Bauernhofes befindet sich eine alte Eiche, die als Natur-denkmal erhalten bleiben soll und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Denkmalschutzrecht
Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsplan
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Landschaftsplan vorhanden.

Regionalplan
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist im Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Flora-Fauna-Habitate (FFH) / NATURA 2000
Das Planvorhaben bzw. die Planung wirken nicht auf FFH-Gebiete ein. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Quellenschutz / Wasserschutz
Das Planvorhaben bzw. die Planung wirken sich nicht auf Wasserschutzgebiete aus.

13.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich aus den heutigen Nutzungen und den damit korrelierenden Vorbelastungen zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter beschreiben und bewerten.

Heutige Nutzungen und Vorbelastungen
Das Plangebiet ist überwiegend (tlw. ehemalig) landwirtschaftlich genutzte Fläche mit drei Hofstellen. Im Südosten des Plangebietes ist ein Park & Ride Parkplatz, der Richtung Norden mit Sträuchern und Bäumen eingegrünt ist.
Umgeben wird das Plangebiet von der stark frequentierten Straße L 568 (Gütersloher Straße) im Süden und der Bundesstraße B 64 im Osten. Zudem liegt die Bundesstraßenauffahrt direkt gegenüber dem Plangebiet. Entlang der Bundesstraße ist eine Lärmschutzwand, Sträucher und Bäume bilden zum Plangebiet hin einen Sichtschutz. Direkt südlich des Plangebietes und der Gütersloher Straße befindet sich das Messeforum A2 mit Stellplätzen. Da diese Stellplätze bei Großveranstaltungen nicht ausreichen, wurden innerhalb des Plangebietes südlich und tlw. östlich der beiden östlichen Hofstellen provisorische Stellplätze angelegt. Die Fahrwege wurden dafür geschottert, die Stellplatz-fläche ist eine Wiese. Südlich der mittleren Hofstelle ist die Stellplatzanlage eingezäunt.
Die Freiherr-vom-Stein-Allee wird unter der Bundesstraße mit einer Unterführung weitergeführt. Entlang der Raiffeisenallee und nördlich der Freiherr-vom-Stein-Allee befindet sich eine Wohnsiedlung mit ein- bis zweigeschossige Gebäuden. Direkt westlich des Plangebietes grenzt ein neues Wohngebiet an, bei dem sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung mehrere Gebäude gerade im Bau befinden. Westlich davon schließt sich ein weiteres Wohngebiet an.

Schutzgüter

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand
Mensch	Anthropogen vorbelastete Fläche innerhalb des Plangebietes durch die Anlage eines provisorischen Stellplatzes in der Nachbarschaft zu der Landesstraße L 568 im Süden und der Bundesstraße B 64 im Osten ohne Naherholungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet wird tlw. noch landwirtschaftlich genutzt. Auf ihr befinden sich drei Hofstellen, von denen noch eine im Nebenerwerb mit geringer Viehhaltung betrieben wird. Tlw. wurden provisorische Stellplätze für das Messeforum angelegt. Im Norden und Westen ist das Gebiet von kleinteiliger Wohnbebauung umgeben. Im Süden begrenzt die Gütersloher Straße das Plangebiet. Im Osten wird das Gebiet von der B 64 begrenzt, zur Bundesstraße hin befindet sich eine Lärmschutzwand, davor ein Gehölzstreifen. Insgesamt ist das Plangebiet mit Intensiväckern, strukturarmen Mähwiesen sowie der provisorischen Anlage von Stellplatzflächen geprägt. Es sind keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit vorhanden.
Naturraum und Landschaft	Lage im Siedlungszusammenhang und gleichermaßen Prägung durch angrenzende Hauptverkehrsstraßen; kaum Topographie; tlw.

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand
	landwirtschaftlich genutzter Freiraum; keine besondere Erlebbarkeit des Arrondierungsgebietes.
Boden	Verdichtung des Bodens durch Nutzung als provisorische Stellplatzanlage; Böden mit landwirtschaftlicher Wertigkeit / Ertragsleistung im Bereich des Arrondierungsgebietes: Bodenfunktion Biotopentwicklung 1 (Tiefgründige Schüttböden) nach Bodenschutzgesetz gemäß Auskunftssystem Geologischer Dienst NRW (2004).
Gewässer / Grundwasser	Keine Gewässer innerhalb des Plangebietes.
Luft / Klima	Lufthygienisch durch die umgebenen befahrenden Straßen ein belasteter Bereich; im Gebiet bzw. dessen Umfeld ist ein Stadtrandbiotop.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmäler, Landschaftsbestandteile im Plangebiet nicht vorhanden; alte Eiche als Naturdenkmal.
Wechselwirkungen	Negativ geprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind anthropogen vorbelastet (landwirtschaftliche Gehöfte, einzelne Wohngebäude, provisorische Stellplätze) in dem Defizit der Bodenfunktion, dem Mangel an faunistisch und floristisch bedeutsamen Habitaten vorhanden. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld. Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als diese einer Inanspruchnahme des Arrondierungsgebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.

13.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes nichts ändern.
Für das Arrondierungsgebiet würde es bei dem Belassen einer Ackerfläche bzw. Wiese mit Stellplätzen und vorhandenen Gebäuden bleiben. Der Umweltzustand würde sich wie voran beschrieben nicht ändern.
Eine Veränderung des Zustandes für die Schutzgüter im Falle der Nichtdurchführung der Planung im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter ist in dem Plangebiet nicht zu erwarten.
Der Umweltzustand würde sich, wie voran beschrieben, nicht ändern.

13.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund einer anhaltenden und steigenden Nachfrage nach Stellplätzen für das Messeforum A2, der Nachfrage nach Gewerbeflächen und dem Bedarf einer städtebaulichen Regelung und Organisation ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im Vorfeld wurde bereits tlw. die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten der provisorisch angelegten Stellplatzanlage aufgegeben.

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Kapitel 13.4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung beschrieben und bewertet. Dabei bezieht sich die Bewertung des Umweltzustandes auf den Betrieb des Vorhabens (Stellplatzanlage und Gewerbegebiet) und der Wohnbebauung. Aus-wirkungen auf den Umweltzustand während des Baus

des Vorhabens und der Anlagen sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt erfolgt.
Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen wäre.

Schutzgüter

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
Mensch	Anlage einer Stellplatzanlage für Messebesucher des A2-Forums, Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche, Arrondierung bestehender Wohnsiedlung, Schaffung eines Gewerbegebietes, Verkehrsaufkommen aufgrund der Stellplatzanlage (anlagenbezogener Lärm), Vorbelastung des durch Nähe zur B 64: mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen; Schutzanspruch des Menschen / des Wohnens kann durch Schutzmaßnahmen erfüllt werden. Keine erhebliche Beeinträchtigung
Pflanzen und Tiere	Aufgrund des vorhandenen Mangels an Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit wird die zukünftig baulich genutzte Fläche keine Auswirkungen auf das Vorkommen von Pflanzen und Tieren im Plangebiet und dessen Umfeld haben. Die an den Teilraum angepasste Tierwelt wird durch den geringen räumlichen Verlust von Fläche ohne wesentliche Vegetationsbestände keine erheblichen Auswirkungen erfahren. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW wurde in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von K. Othmer, landschaftsArchitektur, Gütersloh / herbstreit, Landschaftsarchitekten, Bochum, November 2010 untersucht. Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Innerhalb des Plangebietes sind keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde. Keine erhebliche Beeinträchtigung
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich bzw. als provisorische Stellplatzanlage genutzt. Die maximale Geschossigkeit wird bei dem allgemeinen Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt und fügt sich in das Gefüge des umliegenden Ge-

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
	bietes mit ein. Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebietes beträgt 10,00 m. Die Planung wird keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung haben, da die neue Bebauung im Siedlungszusammenhang ist. Keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Der Boden wird durch die zukünftige Nutzung nachverdichtet werden. In dem Plangebiet wird Ackerfläche und somit bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. einem mit Graseinsaat verdichteten Boden bzw. geschotterte Flächen mit Parkplatznutzungen in Anspruch genommen. Erhebliche Beeinträchtigung
Gewässer / Grundwasser	Mit der Verwirklichung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser, da keine Gewässer innerhalb des Plangebietes unmittelbar von der Planung betroffen sind. Das anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist als unbelastetes / unverschmutztes Niederschlagswasser über offene Mulden zu versickern. Im Sinne eines geregelten Wasserabflusses ist auf den einzelnen Grundstücken für schwach bis stark belastetes Niederschlagswasser eine dezentrale Regenwasser-Klärung / Reinigung vorzusehen. Die Regenwasser-Klärung / Reinigung kann im Rahmen der geltenden Regeln der Technik individuell gestaltet werden (Erdbecken / geschlossene Becken). Keine erhebliche Beeinträchtigung
Luft / Klima	Mit der Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet im Bereich nicht verändern. Das Stadtrandklimatop wird sich an dem Mikrostandort verfestigen. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die luftklimatische Situation des wohngenutzten Umfeldes werden durch die Verwirklichung des Vorhabens / der Planung nicht eintreten. Keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Bau- oder Bodendenkmälern bzw. Landschaftsbestandteile keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Die bestehende alte Eiche bleibt als Naturdenkmal erhalten. Keine erhebliche Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Planung ebenso zu beurteilen wie ohne die Planung. Der Unterschied besteht lediglich in einem weiteren Verlust der Bodenfunktion im Arrondierungsgebiet
	Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

13.3.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Entwicklung des Plangebietes durch eine weitgehende Minimierung des Eingriffes nicht möglich.
Bzgl. des Verkehrslärmschutzes sowie des anlagenbezogenen Lärms im Zusammenhang mit dem Gewerbe- bzw. Sondergebiet werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

13.3.5 Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
(Nummerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, Stand März 2008)

A. Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in ca. qm**	**Wert**	**Gesamt-wert**
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	4.350	0	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decke, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	17.293	1	17.293
3.1	Acker, Intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	9.788	2	19.576
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	5.079	3	15.237
4.3	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	1.238	2	2.476
darin:	sehr starkes Baum-Holz – 2 Eichen	2.514	8	20.112
	Teile des Plangebietes, in denen die vorhandene Struktur nicht verändert wird = ohne Berücksichtigung in der Bilanzierung	28.759	-	-
Gesamt		**69.021**		**74.694**

Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

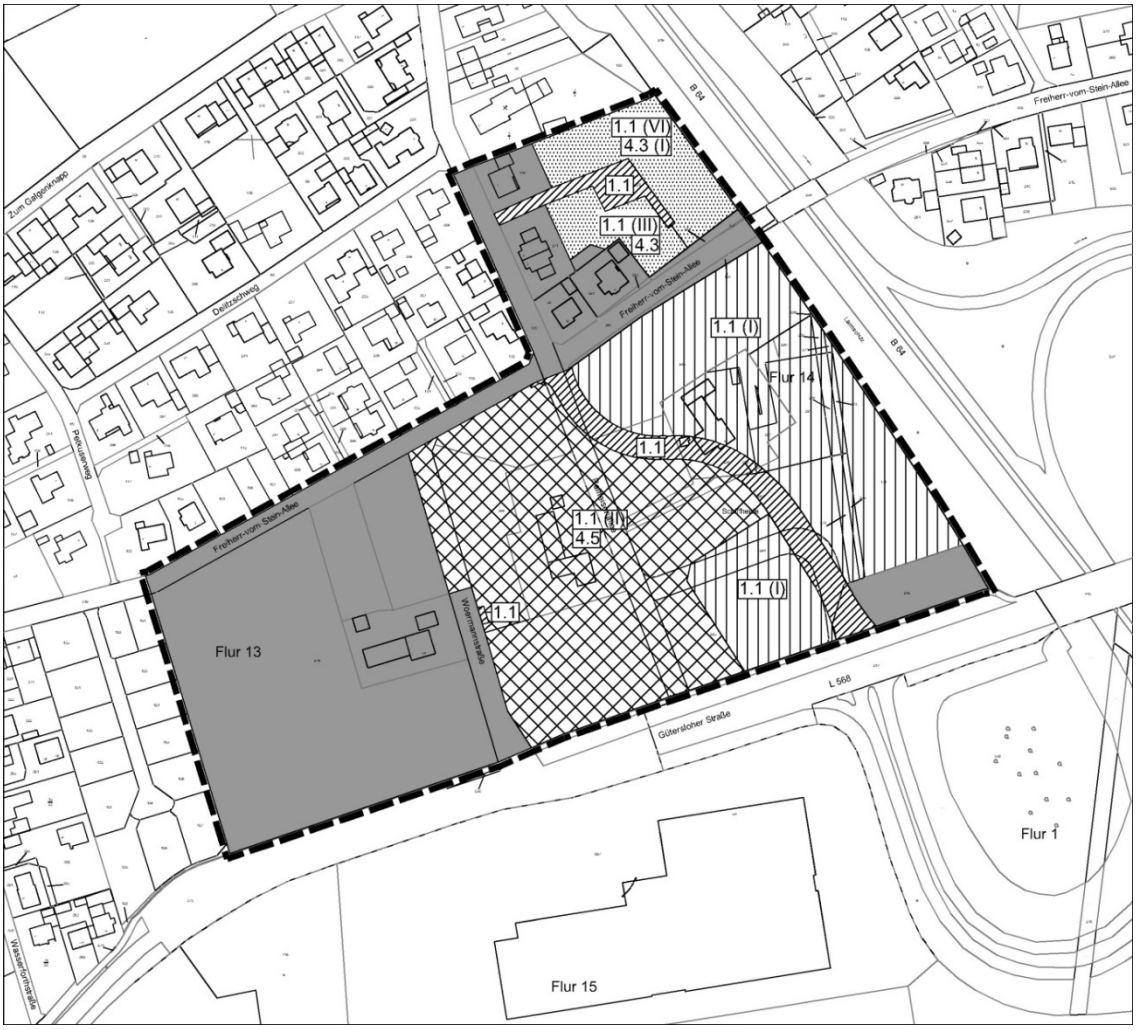
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in ca. qm**	**Wert**	**Gesamt-wert**
1.1	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege)	3.324	0	0
1.1 (I)	Versiegelte Fläche SO 1.0 GRZ (Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	15.609	0	0
1.1 (II)	Versiegelte Fläche GE 0.8 GRZ (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	80% von 17.060 = 13.648	0	0
1.1 (III)	Versiegelte Fläche WA 0.3 GRZ (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	30% von 1.442 = 432,6	0	0
1.1 (IV)	Versiegelte Fläche WA 0.4 GRZ (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	40% von 2.827 = 1.130,8	0	0
4.3	WA 0.3 GRZ Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	70% von 1.442 = 1.009,4	2	2.018,8
4.3 (I)	WA 0.4 GRZ Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	60% von 2.827 = 1.696,2	2	3.392,4
4.5	GE 0.8 GRZ Intensivrasen (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen) Staudenrabatten, Bodendecker	20% von 17.060 = 3.412	2	6.824
	Teile des Plangebietes, in denen die vorhandene Struktur nicht verändert wird = ohne Berücksichtigung in der Bilanzierung	28.759	-	-
Gesamt		**69.021**		**12.235,2**

Ausgangszustand des Plangebietes
vor den Festsetzungen des B-Planes: 74.694,0 Wertpunkte

Zustand des Plangebietes
gemäß den Festsetzungen des B-Planes: 12.235,2 Wertpunkte

Differenz extern zu kompensieren und auszugleichen: 62.458,8 Wertpunkte

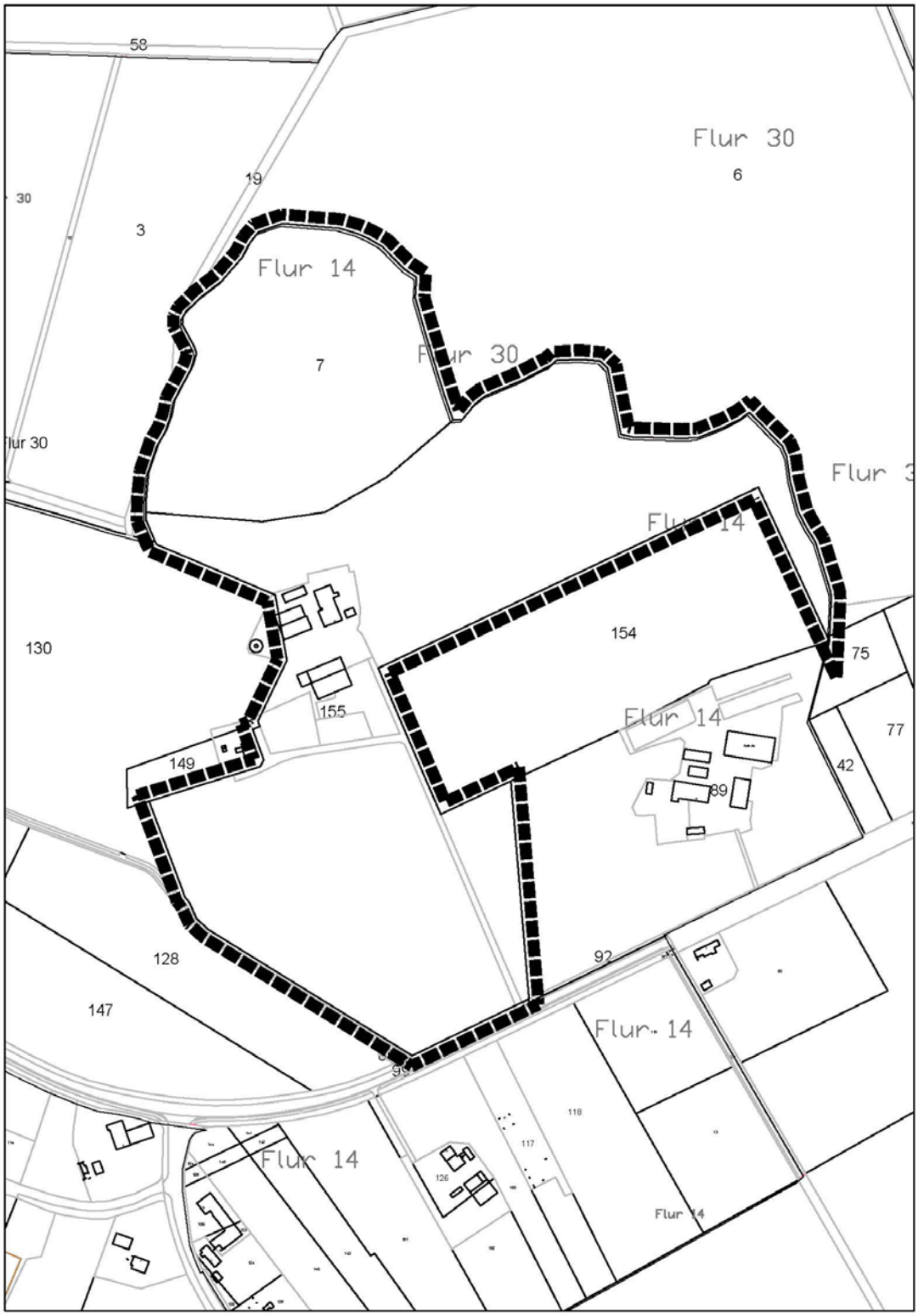


Zustand des Gebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)

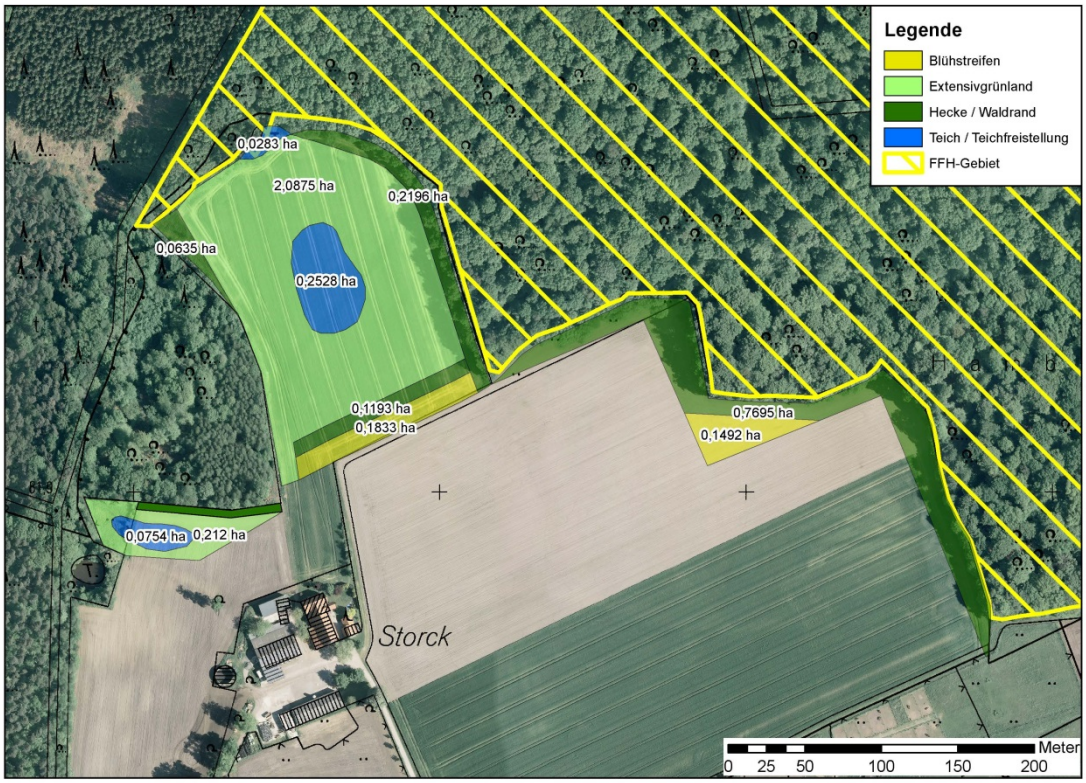
Der externe Ausgleich findet innerhalb des Gebiets der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 14, Flurstücke 7 und 155) - Kompensationsfläche „Hof Wesemann“ - statt. Der Ausgleich erfolgt dabei auf Teilflächen bzw. als Teilmaßnahmen innerhalb dieser Gesamt-Ausgleichsfläche.
Der Bestand ist Ackerfläche.
Die Herrichtung als Gesamt-Ausgleichsfläche erfolgt durch

- die Anlage von Hecke und Waldrand mit Saum mit Sträuchern in Gruppenpflanzungen und einzelnen Baumpflanzungen,
- die Anlage von Dauergrünland als Extensivgrünland nach dem Kulturlandschaftsprogramm des Kreises Gütersloh,
- der Anlage von Blühstreifen als Einsaat von Blühmischungen gemäß der Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh sowie
- der Anlage einer Blänke, eines Artenschutzteiches mit Böschungsabflachungen.

Die Maßnahmen sind mit dem Grundstückseigentümer bzgl. der Umsetzung vertraglich vereinbart. Insgesamt ergibt sich bei der Umsetzung aller Maßnahmen ein Potenzial von 265.047,5 Wertpunkten. Davon stehen derzeit noch 181.839,5 Wertpunkte zur Deckung von Ausgleichsbedarfen zur Verfügung.
Der im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu deckende Ausgleichsbedarf von 62.458,8 Wertpunkten kann somit ausreichend berücksichtigt werden.



Umgrenzung der Ausgleichsfläche im Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 14, Flurstücke 7 und 155)



Darstellung der Maßnahmen innerhalb der Gesamt-Ausgleichsfläche

13.3.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für das A2 Messeforum besteht ein hoher Handlungsdruck in direkter Nähe / fußläufiger Entfernung Stellplätze zu entwickeln. Durch die Bereitschaft der Landwirte innerhalb des Plangebietes provisorische Stellplätze auf ihren ehemaligen Ackerflächen umzusetzen, wird ein Teil des Plangebietes bereits heute als Stellplatzfläche genutzt.
Die Wohnbaufläche ist eine Arrondierungsmaßnahme, hier wurden bereits vier Gebäude errichtet.
Für die weitere städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Ggf. nutzbare Brachflächen sind ebenso wie alternative Standorte daher unerheblich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung der flächenhaften Entwicklungsmöglichkeit ohne Belang und hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

13.4 Zusätzliche Angaben

13.4.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind außer folgenden Gutachten keine weiteren Fachgutachten erforderlich:

- Gutachten Lärmemissionskontingentierung für einen Bebauungsplan, Stellplatzanlage innerhalb des Bebauungsplanes "Woermannstraße Teilplan Ost" (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 BImSchG), (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 12.11.2013) ersetzt durch schalltechnische Untersuchung 553003774-B06 vom 29.01.2015 sowie Bericht-Nr. 21486/A26692/553003774 Arbeitsblatt 11.04.2014; Bericht- Nr.: 21486/A26692/ 553003774 Arbeitsblatt 2 18.06.2014; Bericht- Nr.: 21486/A26692/ 553003774 Arbeitsblatt 23.06.2014 (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld)
  Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung 553003774-B06 vom 29.01.2015 ersetzt die vorangegangene Untersuchung 553003774-B04 vom 12.11.2013
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Wohnbauentwicklung im Bereich der Woermannstraße (DEKRA Automobil GmbH mit der Auftragsnummer 553003774-B02 vom 06.06.2013, Schalltechnische Untersuchung zur Stellplatzanlage im B-Plan „Woermannstraße Teilplan Ost“ (DEKRA Automobil GmbH mit der Auftragsnummer 553003774-B03 vom 12.11.2013), Schalltechnische Untersuchungen zum Messezentrum A2-Forum und der Stellplatzanlage innerhalb des B-Plans „Woermannstraße Teilplan Ost“ (DEKRA Automobil GmbH mit der Auftragsnummer 553003774-B07 vom 29.01.2015)
  Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung 553003774-B07 vom 29.01.2015 ersetzt die vorangegangenen Untersuchungen 553003774-B05 vom 25.11.2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von K. Othmer, landschaftsArchitektur, Gütersloh/ herbstreit, Landschaftsarchitekten, Bochum, November 2010.

Weitere Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

13.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Rheda-Wiedenbrück geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.
Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem Nutzen des Standortes nicht zu erwarten.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.
Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.
Des Weiteren wird auf die Aufmerksamkeit der im Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Stadt Rheda-Wiedenbrück melden.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen wird durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des zu stellenden Bauantrages (baurechtliche Genehmigung) vorausgesetzt wird.
Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehres kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück erfolgen.
Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die voranstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass aufgrund der Planung sowie der damit verbundenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine gezielte Überwachung der Entwicklung der Umwelt im Plangebiet wird aus diesem Grund nicht durchgeführt.

13.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Messeforum A2 wurde 1998 eröffnet und weist im direkten Umfeld Stellplätze aus. Aufgrund eines immerfort steigenden Bedarfes an Stellplätzen wurden sukzessive in den letzten Jahren auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Gütersloher Straße (L 568) provisorisch Stellplätze angelegt. Die Zufahrts- und Erschließungswege wurden dafür geschottert. Um langfristig den benötigten Stellplatzbedarf zu decken und planungsrechtlich sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Zusätzlich besteht in Rheda Bedarf an Gewerbefläche. Westlich der Sondergebietsfläche soll daher die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf einer rund 1,5 ha großen Fläche möglich sein.
Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich bereits vier freistehende Wohnhäuser und nördlich und westlich davon weitere Wohngebäude. Eine Bebauung mit einem Misch- oder Gewerbegebiet ist östlich der Gebäude und westlich der Bundesstraße aufgrund der Kleinteiligkeit innerhalb der Fläche nicht gewollt. Eine mögliche Bebauung ist somit nur im Sinne der Arrondierung der Wohnbebauung auf dieser Fläche städtebaulich sinnvoll. Um hier eine Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen, ist eine Bauleitplanung notwendig.

Das Plangebiet kann in mehrere Teilbereiche gegliedert werden. Im nördlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet, südlich davon ist ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: Pkw Stellplatzanlage vorgesehen. Westlich der Stellplatzanlage wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, für die westliche landwirtschaftliche Fläche sowie der bestehenden Hofanlage ist im Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aufgrund fehlender Verfügbarkeit der Flächen wird die derzeitige Nutzung beibehalten.
Der bestehende Park & Ride Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park & Ride festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Im westlichen Bereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 mit zwei Vollgeschossen zulässig und einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von höchstens 10 m. Für die östliche Bauzeile wird eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit und einer Firsthöhe von mindestens 8,00 bis maximal 9,00 m.

Das Gewerbegebiet wird in zwei Bereiche gegliedert, wobei jeweils bestimmte Lärmkontingente nicht überschritten werden dürfen (GE 1 55 / 42 dB(A) tags/nachts, GE 2 58 / 44 dB(A) tags/nachts). Festgesetzt wird eine GRZ von 0,8, eine Baumassenzahl von 7,0 und eine maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes / der Stellplatzanlage, der von baulichen Anlagen (hierzu zählen nach BauONRW auch Stellplätze) überdeckt werden darf, wird abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes nichts ändern. Der Umweltzustand würde sich, wie voran beschrieben, nicht ändern.

Für das Arrondierungsgebiet würde es bei dem Belassen einer Ackerfläche bzw. Wiese mit Stellplätzen und vorhandenen Gebäuden bleiben. Der Umweltzustand würde sich wie voran beschrieben nicht ändern.
Eine Veränderung des Zustandes für die Schutzgüter im Falle der Nichtdurchführung der Planung im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter ist in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Für das A2 Messeforum besteht ein hoher Handlungsdruck, in direkter Nähe / fußläufiger Entfernung Stellplätze zu entwickeln. Durch die Bereitschaft der Landwirte innerhalb des Plangebietes provisorische Stellplätze auf ihren ehemaligen Ackerflächen zu umzusetzen, wird eine Fläche des Plangebietes bereits heute als Stellplatzfläche genutzt.
Die Wohnbaufläche ist eine Arrondierungsmaßnahme, auch hier sind bereits vier Gebäude errichtet.
Für die weitere städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Ver-fügung. Ggf. nutzbare Brachflächen sind ebenso wie alternative Standorte daher unerheblich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung der flächenhaften Entwicklungsmöglichkeit ohne Belang und hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Rheda-Wiedenbrück / Bielefeld, April 2015

<u>Verfasser:</u>

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA - Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel: 05205-3230, Fax: -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de