

# **Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück:**

## **Bebauungsplan Nr. 365 „Sebastianstraße“**

### **Teil II: Umweltbericht**

#### **Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB:**

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Nr. 365 – Kurzdarstellung
  - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
  - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
  - 2.3 Planungsalternativen
- 3. Zusätzliche Angaben**
  - 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
  - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- 4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

**Entwurf April 2009, Nachtrag im Dezember 2009**

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## Teil II: Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 365 - Kurzdarstellung

Das Plangebiet Nr. 365 „Sebastianstraße“ liegt im Norden des Stadtteils Wiedenbrück südlich der Autobahn A2. Die Fläche wird im Norden durch die Sebastianstraße, im Osten durch die Siechenstraße, im Süden teils durch Wohnbebauung, teils durch das Gelände des Kindergartens und im Westen durch den Heiligenhäuschenweg begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst rund 4,5 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 365.

In weiten Teilen ist das Plangebiet bereits mit Wohngebäuden nebst z.T. größeren Gartenflächen bebaut, dazwischen liegen Freiflächen. Im Süden liegt ein altes Betriebsgelände, das heute nicht mehr als Produktionsstätte genutzt wird. Bisher wurden Baugenehmigungen im Rahmen des § 34 BauGB erteilt. Die bestehenden Wohngebäude werden durch die Planung in ihrem Bestand gesichert, Nachverdichtungspotentiale genutzt und die Gewerbebrache überplant.

Der in diesem Stadtbereich bereits eingeleitete Prozess der Umnutzung von brachgefallenen Gewerbeflächen zu Wohnquartieren soll mit dem vorliegenden Planverfahren fortgesetzt und die bestehende Siedlungsstruktur durch Nachverdichtung maßvoll ergänzt werden.

Das gesamte Quartier soll familiengerecht mit vornehmlich Einzel- und Doppelhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern in 2-geschossiger Bauweise zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs ergänzt und weiterentwickelt werden. Entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur Bauweise werden vorgenommen. Weiterhin sollen öffentliche Bauvorschriften für eine angemessene Einbindung in den Bestand sorgen.

Die Erschließung erfolgt über den Heiligenhäuschenweg sowie über die Siechenstraße und deren Anschluss an das bestehende örtliche und überörtliche Straßennetz. Diese können das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne Probleme bewältigen. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen im Stadtgebiet angeschlossen.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

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

- a) Im **Regionalplan** (bisher Gebietsentwicklungsplan), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als *Wohnbaufläche* dargestellt.

- c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an. Das Plangebiet befindet sich in keinem **Überschwemmungsgebiet**. Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld soweit heute bekannt ebenfalls nicht vor, weitere Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.
- Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete).
- Auszuwerten sind darüber hinaus - soweit vorhanden - örtliche Kartierungen, Biotopkataster oder Biotopverbundplanungen. Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Biotope vorhanden.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** nach §§ 18 ff. BNatSchG ist gemäß § 21(1) BNatSchG auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten/sanierten Flächen genießen Vorrang.
- Zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG, hier ist ggf. eine besondere Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung erforderlich.
- f) Die Anforderungen des **§ 51a Landeswassergesetz** zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen (vgl. Kapitel 2.1.4).
- Ver- und Entsorgung** sind aus Umweltsicht nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind je nach Sachverhalt ggf. einschlägige **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen wie z.B.:
- die „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV),
  - die „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (18. BImSchV)
  - oder u.U. je nach Fallkonstellation auch die „TA Lärm“.
  - Ebenso ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzubeziehen.
  - Auf Kapitel 2.1.1 (a.2) wird verwiesen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen<sup>1</sup>

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz** und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt.

**Auswirkungen des Bebauungsplans** auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld können allgemein in der **Bauphase** und/oder in der **Nutzungsphase** auftreten:

### a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei derartigen Projekten üblichen Maß an Lärm-, Staub- und Abgasen durch **Bautätigkeit, Fahrzeugverkehre** etc. Der Verkehr in der Bauphase kann über Heiligenhäuschenweg und Siechenstraße abgewickelt werden, jedoch nicht ganz ohne Belastung vorhandener Altanlieger.

### b) Langfristige Auswirkungen nach Überplanung des Gebietes

Langfristige Auswirkungen betreffen in erster Linie Folgen der Versiegelung und den Verlust an Freiflächen für Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die künftigen Nutzer des Plangebietes. Durch die Bestandsüberplanung und die Umnutzung einer Gewerbebrache im Innenbereich sind die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Bodenversiegelung, mit Ausnahme der Baulücken, bereits seit langem erfolgt. Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch die geplante Bebauung werden nicht gesehen.

Die wichtigen Wirkungen auf die Schutzgüter sind in Tabelle 2 zusammengestellt und werden in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern erörtert und bewertet:

---

<sup>1</sup> Im Planverfahren Nr. 365 werden Planvorhaben, Immissionsschutz, Verkehrsfragen, Ausgleichsregelung etc. in **Teil I Begründung** aus planungsrechtlicher Sicht ausführlich erläutert und abwägend diskutiert. In **Teil II Umweltbericht** werden zur Vermeidung von Wiederholungen an geeigneter Stelle Kurzaussagen und Querverweise aufgenommen. Wiederholungen lassen sich jedoch nicht ganz vermeiden, um v.a. interessierten Bürgern eine möglichst selbstständig nachvollziehbare Bearbeitung zu ermöglichen.

Wirkung	betroffenes Schutzgut (ggf. Wechselwirkungen)	Dauer	Reichweite der Auswirkungen
Verlust an Vegetationsfläche	Tiere und Pflanzen, Landschaft (Boden, Wasser, Klima)	andauernd	geringe zusätzliche Auswirkungen, da Plangebiet im Siedlungskörper liegt und bereits in weiten Teilen bebaut ist. Stellenweise Verbesserungen, da Gewerbeflächen zu Gartenflächen umgewandelt werden.
Lebensraumverlust/ Beeinträchtigung	Tiere und Pflanzen, Landschaft (Mensch/ Naherholung)	andauernd	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Beeinträchtigung Biotopverbund	Tiere und Pflanzen, Landschaft	andauernd	keine erheblichen Auswirkungen, da Plangebiet im Siedlungskörper liegt
Beeinträchtigung Ortsbild	Mensch	Bauphase, andauernd	durch planungsrechtliche und baugestalterische Regelungen kompensiert; Vervollständigung der städtebaulichen Struktur
Lärm, Staub	Mensch, Luft (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)	Bauphase, andauernd	geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet
Versiegelung	Boden, Klima, Wasser, Luft (Tiere und Pflanzen, Landschaft)	andauernd	z.T. überschaubare zusätzliche Auswirkungen, z.T. Entsiegelung
Eintrag von Fremdstoffen	Boden (Tiere und Pflanzen, Wasser)	Bauphase, andauernd	geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet und in der nahen Umgebung

**Tabelle 2: Übersicht - allgemeine Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

## 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen<sup>2</sup>

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

#### a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen aufgeben muss oder der durch die heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt;
- als künftiger Bewohner des Baugebietes, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

Die Wirkungen stehen in **Wechselwirkung** mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

<sup>2</sup> Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgenommene systematische Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVPG - zusammengefasst.

**Lage, städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen** im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

#### **a.1) Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld und Erschließung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 365 liegt zwischen Heiligenhäuschenweg und Sebastianstraße im Norden des Stadtteils Wiedenbrück und wird weitgehend bereits als Wohngebiet genutzt. Es herrscht eine locker durchgrünte Bebauung aus hauptsächlich Einfamilienhäusern, im Süden auch mit Mehrfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vor. Am Heiligenhäuschenweg befinden sich ein kleinerer gewerblicher Betrieb, das Tischler-Ausbildungszentrum sowie eine Gewerbebranche im Süden des Plangebiets. Die bauliche Entwicklung erfolgte bisher auf Grundlage des § 34 BauGB.

Das Umfeld ist weitgehend von Wohnnutzung geprägt, im Süden grenzt ein Kindergarten direkt an das Plangebiet an und im Norden und Nordwesten befinden sich weitere Gewerbe- und Industriebetriebe.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Heiligenhäuschenweg sowie über die Siechenstraße, bzw. über Stichstraßen in das Innere des Quartiers.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als geeignet für das Planungsziel bewertet.

#### **a.2) Vorbeugender Immissionsschutz**

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbe), Luftschadstoffe oder sonstige Immissionen Bedeutung erlangen:

- **Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe:**

Das Plangebiet liegt in etwa 300 m Entfernung zur nördlich gelegenen Autobahn A 2 und ist daher den von dort ausgehenden Geräuschemissionen ausgesetzt. Weitere Immissionen wirken durch die (nord-) westlich des Heiligenhäuschenweges angesiedelten Gewerbebetriebe (Fleischwaren, Metall-/ Maschinenbau, etc.) und das im Plangebiet vorhandene Tischler-Ausbildungszentrum sowie die nördlich angrenzende Holz-/Steinbildhauerei ein. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 363 „Am Sandberg/Heiligenhäuschenweg“ wurden zu den Themen Schall und Geruch Gutachten in Auftrag gegeben, aus denen eine gewisse Vorbelastung des vorliegenden Plangebietes abzulesen ist. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet ein Schallgutachten erstellt worden, welches sowohl die örtlichen Verkehrslärm- als auch Gewerbelärmverhältnisse behandelt.

- **Geruchsimmissionen**

Das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 365 befindet sich östlich der geruchsemitierenden Firmen *Daut* und *Westfalia*. Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 363 „Am Sandberg /Heiligenhäuschenweg“ wurde ein Geruchsgutachten beauftragt, das im Rahmen der vorliegenden Planung hinsichtlich einer Übertragbarkeit Ergebnisse überprüft wurde.

- **Luftschadstoffe und sonstige Immissionen: - siehe Schutzgut Luft -**

### a.3) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Durch die Planung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der Ver- und Entsorgung. Der Planbereich ist sachgerecht an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze anzuschließen.

### b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Unter Umweltgesichtspunkten sind im Verhältnis zum Schutzgut Mensch folgende geplante Maßnahmen bedeutsam oder sollten ergriffen werden:

#### b.1) Bebauung - Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld, Erschließung (zu a.1)

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Rahmenbedingungen für die Umnutzung der Gewerbebrache sowie eine geordnete Nachverdichtung geschaffen.
- Im gesamten Planungsbereich wird die Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,3 bzw. 0,4 im WA und 0,6 im MI begrenzt.
- Mit der Planaufstellung werden Volumen und Höhe der Baukörper durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt.
- Das Plangebiet wird an die Siechenstraße bzw. an den Heiligenhäuschenweg angebunden. Das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen der erwarteten Wohneinheiten kann hier gut bewältigt werden. Eine gewisse Belastung von Altanliegern ist nicht zu vermeiden. Eine ggf. problematische, bisher unvorhergesehene zusätzliche Belastung der umgebenden Nutzungen wird jedoch nicht erwartet.
- Gewisse Auswirkungen in der **Bauphase** auf die Nachbarschaft durch Baustellenverkehr und Bautätigkeit werden nicht zu vermeiden sein. Das Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen ist nicht erkennbar.

#### b.2) Vorbeugender Immissionsschutz (zu a.2)

##### a) Das Schallgutachten<sup>3</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

**Gewerbelärm:** An einzelnen Fassadenseiten der Bestandsgebäude Heiligenhäuschenweg 46 und 52 wird durch Gewerbelärm der Tag-Richtwert für Allgemeine Wohngebiete überschritten, er liegt auf Mischgebietsniveau. Die rückwärtigen (Garten-) Bereiche werden durch die Gebäudekörper von den Lärmquellen abgeschirmt. Hier wird, wie an allen übrigen Wohnhäusern (geplant/Bestand) der Tag-Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Nachts wird an den dem Heiligenhäuschenweg zugewandten Fassaden der Bestandsgebäude Nr. 46 bis 50 der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete überschritten, der Richtwert für Mischgebiete wird jedoch eingehalten. Auf der westlichen und nördlichen Fassadenseite des Wohnhauses Nr. 52 wird auch der Richtwert für Mischgebiete überschritten. Diese Überschreitung ist im Bestand in der vorhandenen Gemengelage im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets

---

<sup>3</sup> AKUS GmbH (11/2008): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 „Sebastianstraße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück

bereits gegeben und wird nicht durch die vorliegende Planung ausgelöst. An allen übrigen Wohnhäusern (geplant/Bestand) wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete auch nachts eingehalten.

An den direkt östlich an den Steinmetzbetrieb angrenzenden Grundstücken wird tagsüber der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, nachts jedoch überschritten. Er bewegt sich dann auf Mischgebietsniveau. An allen übrigen Wohnhäusern (geplant/ Bestand) wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die i.W. vom Steinmetzbetrieb am Heiligenhäuschenweg ausgehenden Immissionen bewegen sich auf Mischgebietsniveau und betreffen insbesondere das direkt nördlich angrenzende Wohnhaus (Heiligenhäuschenweg Nr. 46).

Trotz Überschreitung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm im Westen des Plangebiets sind laut Gutachten gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet. Die auftretenden Lärmimmissionen besitzen belästigenden jedoch keinen gefährdenden Charakter.

**Verkehrslärm:** Das Plangebiet ist Verkehrslärm der Autobahn A2 und der Straße Am Sandberg ausgesetzt. Tagsüber wird der idealtypische schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten. An den östlichen, den Lärmquellen abgewandten Fassadenseiten wird der o.g. Orientierungswert z.T. deutlich unterschritten.

Nachts wird der idealtypische schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete überschritten, der Wohngebietswert der 16. BImSchV jedoch eingehalten. An den östlichen, den Lärmquellen abgewandten, Fassadenseiten wird der idealtypische schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete i.W. eingehalten.

Laut Gutachten entsprechen Pegel, die höher als idealtypisch sind und die Grenze zum gesunden Wohnen im Sinne des BauGB noch nicht überschritten haben, gesunden Wohnverhältnissen. Die Lärmwerte weisen jedoch ggf. einen - gemessen an den idealtypischen Pegeln - belästigenden Charakter auf. Nachts wird der Wohngebietswert der 16 BImSchV eingehalten, somit liegen in den jeweiligen Baugebieten keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BIm SchG vor.

**b) Geruch:** Das Geruchsgutachten<sup>4</sup> zum Bebauungsplan Nr. 363 „Am Sandberg/Heiligenhäuschenweg“ stellt Ende 2005 eine Geruchsbelastung durch die Fa. Daut auch für Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans dar. Die Beurteilung der Ergebnisse einer Ausbreitungsrechnung bzw. einer Begehung erfolgt nach den Richtwertsetzungen der **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)**. Dort wird als Immissionsrichtwert für Wohn- und Mischgebiete bis 10 % der Jahresstunden festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Gebäude und insbesondere des Lärmschutzwalls im Nachbargebiet und der dadurch veränderten Luftströmungen liegt die Geruchsbelastung für die beiden Wohnhäuser Heiligenhäuschenweg 50 und 52 bei 5 % bis 10 % der Jahresstunden. Im übrigen Bereich des Plangebiets liegt der Geruchsstundenanteil nach den Ergebnissen des Gutachtens für den benachbarten Bebauungsplan zwischen 2% und 5 % der Jahresstunden.

Im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens ist geprüft worden, ob weitere Gutachten bzw. eine Aktualisierung der vorliegenden Unterlagen erforderlich ist. Nach Einschätzung des hinzugezogenen Gutachters lassen sich die o.g. Ergebnisse auf das vorliegende Plangebiet übertragen. Da sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans in gleicher bzw. überwiegend in größerer Entfernung zu den geruchsemittierenden Firmen *Daut* und *Westfalia* befindet und ebenfalls außerhalb des von der Hauptwindrichtung (südwestliche Winde) überwiegend betroffenen Bereiches liegt, kann davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 365 der Immissionswert der GIRL von bis zu 10 % der Jahresstunden eingehalten wird.

### **b.3) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung**

Durch die Überplanung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

### **b.4) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien**

Durch die neue Wohnbebauung wird im Plangebiet Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings keinen Einfluss hat. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann nicht vorgegeben, sondern nur angeregt werden. Die Ausrichtung der Gebäude sollte - soweit im Bestand möglich und städtebaulich vertretbar - nach Süden erfolgen, so dass neben passiven Energiegewinnen auch die Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden können.

---

<sup>4</sup> TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG (07/2005): Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 363 „Am Sandberg/Heiligenhäuschenweg“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, mit Ergänzung vom 22.12.2005

**Schutzgut Mensch:**

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in der Summe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse der Menschen. Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange aller Betroffenen nach den gesetzlichen Maßstäben zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

**2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege****a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt**

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum und ist komplett anthropogen beeinflusst. Es ist in weiten Teilen bereits bebaut oder durch gewerbliche Nutzung überprägt. Eine weitere Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB ist möglich.

Im Geltungsbereich oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Landschafts- oder Naturschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)**.

Der südliche Teil des Plangebiets - im Bereich der Gewerbebrache - ist durch die Bebauung und die Hofflächen großflächig versiegelt. Die übrigen Bereiche des Plangebiets werden durch Wohnbebauung mit z.T. größeren Gartenflächen sowie einzelnen Freiflächen geprägt. Die Grundstücke bieten Lebensraum für einige Tierarten (z.B. die Gebäudenischen und Gartenflächen für brütende und nahrungssuchende Vögel). Besondere, wertvolle Biotop- bzw. gesetzlich geschützte Biotop- gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>5</sup> geführte schutzwürdige Biotop- mit Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die z.T. weitgehende Versiegelung und Bebauung sowie die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs mit anthropogenen Störeinflüssen ist die Empfindlichkeit der Flächen gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als relativ gering zu bewerten, die Planung und Änderung der örtlichen Situation führt somit nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Angesichts der Rahmenbedingungen und der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs führt die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Gärten und die aufgegebene Bebauung stellen potentiell Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereiche für gewisse Tierarten dar. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Die Abfrage kann in dem System durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebiets ergeben.

<sup>5</sup> „Schutzwürdige Biotop-“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW<sup>6</sup> sind für das Messtischblatt in den Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken / Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen* sowie *Gebäude* das Vorkommen von zehn Fledermausarten (alle streng geschützt), zwei Amphibienarten (alle streng geschützt) und 25 Vogelarten (davon 16 streng geschützt) verzeichnet.

Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen nicht vor.

Angesichts der Rahmenbedingungen führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Besondere Auswirkungen auf das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand durch den Bebauungsplan nicht gesehen.

#### **b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wird komplett von bestehender Bebauung und Verkehrswegen umschlossen. Da hier eine Gewerbebrache als Wohnbaufläche umgenutzt und der bestehende Siedlungskörper maßvoll nachverdichtet wird, sind unter Berücksichtigung der verbliebenen bzw. neu entstehenden Gartenflächen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaftspflege gegenwärtig keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

Das Lebensraumpotenzial bleibt überwiegend bestehen bzw. wird im Bereich der ungenutzten ehemaligen Gewerbefläche ausgeweitet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen zielen auf eine lockere und durchgrünte Bebauung. Dies stellt bereits eine Minderungsmaßnahme dar. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden hier voraussichtlich nicht erforderlich.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege:**

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes.

Detaillierte **floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen** liegen bisher nicht vor und wurden auch nicht beauftragt. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden die vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

#### **a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt**

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>7</sup>** steht im Plangebiet graubrauner, stellenweise schwarzgrauer Plaggenesch meist über podsolierten Böden an. Diese Böden besitzen eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserdurchlässigkeit sowie eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser wurde künstlich

<sup>6</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

<sup>7</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

abgesenkt und liegt jetzt etwa bei 8 bis 13 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>8</sup> treffen auf diesen Bodentyp zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW wird dieser tiefreichend humose Sandboden der Schutzstufe 1 (Boden mit Archivfunktion) zugeordnet.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Für den Planungsbereich bestehen heute z.T. bereits Baurechte, Teile des Plangebiets und sein nahes Umfeld sind bereits bebaut bzw. gewerblich überprägt. Bei der vorliegenden Planung wird verbindlich eine GRZ 0,3 bzw. 0,4 im WA und 0,6 im MI festgesetzt.

Die Inanspruchnahme schützenswerten Bodens ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu behandeln. Durch die vorliegende Planung trägt die Stadt dem Ziel des Bodenschutzes, dem Schutzgut Boden sowie der Bodenschutzklausel gemäß BauGB durch Nutzung innerstädtischer Entwicklungspotenziale Rechnung.

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt, gleichwohl liegt im Süden des Plangebiets eine Gewerbebrache.

#### **b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

Zunächst ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier besteht jedoch zwischen Wohnbebauung, Flächenausnutzung/Verdichtung einerseits und Erhalt von Böden in Baugebieten andererseits ein Zielkonflikt. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Durch eine Folgenutzung für die Gewerbebrache und Nachverdichtung im Bestand wird die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich reduziert.

Im Süden des Plangebiets liegt eine Gewerbebrache, die ehemalige Möbelfabrik Dreier. Die Fläche ist bisher nicht als **Altlastenverdachtsfläche** verzeichnet, im Rahmen der Holzbearbeitung könnten jedoch Schadstoffe (Maschinenöle, Lacke, Lösungsmittel etc.) in den Boden gelangt sein.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück für den o.g. Bereich eine Untersuchung<sup>9</sup> hinsichtlich der möglichen Belastungssituation in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Untersuchungen wurde die Gesamtfläche durch insgesamt sieben Rammkernsondierungen erfasst. Die Bodenaufschlüsse wurden untersucht, Boden- und Bodenluftproben analysiert. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass sich aus den Untersuchungsergebnissen keine Hinweise auf Schadstoffeinträge ergeben haben, die als Folge des jahrzehntelangen Betriebes der Möbelfabrik und der anschließenden Nutzungen als Druckerei sowie der Lagerung verschiedener Materialien entstanden sind. Hinweise für das Vorhandensein einer „schädlichen Bodenveränderung“ im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

---

<sup>8</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

<sup>9</sup> Ing.-Büro Dr. Horsthemke (08/2008): Untersuchungen zur Ermittlung der Belastungssituation des Untergrundes und der Gebäudesubstanzen der ehemaligen Möbelfabrik Dreier, Siechenstraße 29

Der Gutachter weist darauf hin, dass nach einer Freilegung des Untergrundes im Bereich der Gebäude und der befestigten Oberflächen bislang nicht erfasste Bodenverunreinigungen angetroffen werden können. Daher ist nach Freilegung der Bodenoberflächen auf besondere Auffälligkeiten zu achten und die gesamte Fläche einer Untersuchung zur Überprüfung der Nutzungsverträglichkeit gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu unterziehen.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden.

**Schutzgut Boden:**

Durch die städtebauliche Umnutzung und Nachverdichtung im Siedlungsbestand wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Aufgrund der mit der Nachverdichtung einhergehenden geringfügigen Bodenversiegelung erfolgen dauerhaft ggf. erhebliche Eingriffe in den Boden im Bereich der überbaubaren Flächen. Eine Bebauung dieser Flächen wäre jedoch auch nach § 34 BauGB möglich. Im Hinblick darauf, dass die schutzwürdigen Böden nicht mehr in ihrem Urzustand vorkommen, das sich die zu erwartende Versiegelung in dem überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bereich in Grenzen hält und eine Bebauung auch gegenwärtig bereits zulässig wäre, werden die bislang vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

##### a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sind keine **Oberflächengewässer** betroffen. Das Plangebiet befindet sich in keinem **Überschwemmungsgebiet**.

Zur Frage des **Grundwasserhaushaltes** und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**. Es ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Der Generalentwässerungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück berücksichtigt bereits den in diesem Bauleitplanverfahren betrachteten Planbereich.

##### b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

In Anlehnung an die Verhältnisse im benachbarten Baugebiet „Am Sandberg/ Heilighäuschenweg“ wird im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser, über Regenwasserkanäle dem bestehenden Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes (jenseits der Autobahntrasse) zugeführt und dann gedrosselt in die Ems eingeleitet. Das Erfordernis weiterer Minderungsmaßnahmen ist nicht erkennbar.

**Schutzgut Wasser – Zwischenergebnis:**

Durch die mit der Nachverdichtung zwangsläufig einhergehende Bodenversiegelung erfolgen dauerhaft ggf. erhebliche Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbauten Flächen. Durch die Umnutzung der Gewerbebrache werden großflächig versiegelte Bereiche entsiegelt und so zusätzliche Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der Umnutzung der Gewerbebrache sind die Auswirkungen insgesamt überschaubar.

**2.1.5 Schutzgut Luft und Klima****a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt**

Das **Klima** im Raum Rheda-Wiedenbrück ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur **Luftbelastung** in Rheda-Wiedenbrück liegen aber nicht vor.

Aufgrund der Ansiedlung weiterer Wohnnutzung ist mit zusätzlichen Emissionen insbesondere aus Heizung und Verkehr zu rechnen, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung des vorhandenen Wohnquartiers und der Überplanung einer Gewerbebrache werden hier jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

Nordwestlich des Plangebiets liegen größere gewerbliche Nutzungen, darüber hinaus sind ggf. verkehrliche Einflüsse durch die stark befahrene Autobahn A2 gegeben. Relevante negative Wirkungen auf den überplanten Flächen und im näheren Umfeld sind jedoch nicht bekannt und werden auch nicht erwartet. Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/ Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung von Bedeutung sein. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden diese Immissionen auf Grundlage von bisher vorliegenden Erkenntnissen und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber nicht als erheblich bewertet.

**b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

Neben der **reduzierten Windgeschwindigkeit** entsteht das **typische Siedlungsklima** vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen in der direkten Umgebung mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima. Positive (kleinräumige) Auswirkungen auf das Siedlungsklima werden durch die Umnutzung/Entsiegelung der ehemaligen Gewerbebrache erwartet. Weitergehende Maßnahmen sind - auch aufgrund der Weiterentwicklung im Bestand - nicht vorgesehen.

**Schutzgut Klima und Luft:**

Besondere Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch die geplante Bebauung über das durchschnittliche mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus werden derzeit nicht gesehen.

**2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 2.1.2 behandelt - siehe dort.

**2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter****a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. (§§ 15, 16 DSchG).

**b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung in die Umgebung beitragen. Grundsätzlich ist auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zu verweisen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

**Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht eine positive Einflussnahme auf das zukünftige Stadt- und Straßenbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

**2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen**

In den Kapitel 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen **Wechselwirkungen und Verflechtungen** zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand „Entwurf“ zusammengestellt und bewertet. Die Nutzung eines innerstädtischen Entwicklungspotenzials verringert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich.

Es wird erwartet, dass sich die bauliche Weiterentwicklung gut in die vorhandenen Strukturen einfügt. Der vorhandene Siedlungscharakter einer lockeren, durchgrünten Bebauung wird weiterentwickelt.

### **2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch bei einem Nichtzustandekommen der Planung können Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die vorliegende Planung soll eine Nachverdichtung, basierend auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, entstehen. Dieser, aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Rahmen würde bei einer Nichtdurchführung der Planung entfallen. Der örtlich vorhandene Siedlungscharakter einer lockeren, durchgrünten Bebauung würde grundsätzlich auch weiterhin bestehen. Auf Grundlage des § 34 BauGB könnten jedoch auch überdimensionierte bauliche Ergänzungen oder eine der städtebaulichen Situation und dem Erschließungssystem unangepasste Verdichtung entstehen.

## **2.3 Planungsalternativen**

### **a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene**

Der Standort stellt sich aufgrund seiner innerörtlichen Lage sowie der vorhandenen Erschließung insgesamt als sehr gut geeignet für die i.W. geplante Wohnbaunutzung dar. Ein anderer Standort mit derartigem Nachverdichtungspotenzial und der Möglichkeit einer Nachfolgenutzung für eine Gewerbebranche ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück absehbar nicht gegeben.

### **b) Alternativen in der Projektplanung**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Stellung der neuen Gebäude und Bauvolumen durch den Bestand auf die in der Planung genutzten Nachverdichtungsmöglichkeiten beschränkt, daher ist die vorliegende Konzeption hier ohne Alternative.

Die Planung im Bereich der ehemaligen Gewerbefläche ist auch mit einer durchgängigen Erschließung, die Siechenstraße und Heiligenhäuschenweg miteinander verbindet, denkbar. Da jedoch die Befürchtung besteht, dass quartierquerender Schleichverkehr diese Verbindung nutzen würde, wird der mittlere Teil dieser Verbindung als Fuß-/Radweg ausgebaut. Im Rahmenplan wurde eine Variante mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern geprüft, schließlich jedoch zugunsten einer gemischten Struktur verworfen.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden im Umweltbericht und im Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründung) zu Grunde gelegt:

- Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen sind durch ein Schalltechnisches Gutachten (*Akus GmbH, 11/2008*) ermittelt worden.
- Auf das Plangebiet einwirkende Geruchsemissionen sind durch eine Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 363 „Am Sandberg/Heiligenhäuschenweg“ (*TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 07/2005*) ermittelt worden. Die Ergebnisse wurden bzgl. der Übertragbarkeit auf das vorliegende, direkt östlich angrenzende Plangebiet geprüft (*Akus GmbH, 04/2008*).
- Bezüglich möglicher Altlasten im Bereich der ehemaligen Möbelfabrik wurde eine Untersuchung zu Ermittlung der Belastungssituation des Untergrundes und der Gebäudesubstanzen der ehemaligen Möbelfabrik Dreier (*Ing.-Büro Dr. Horsthemke, 08/2008*) in Auftrag gegeben.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials - gerade auch mit Blick auf die ortstypische Wohngebietsplanung ohne besondere zusätzliche technische Fragestellungen oder Probleme wie z.B. Emissionen durch Straßenverkehr - werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 365 stellt grundsätzlich eine Angebotsplanung dar, so dass die genaue Bebauung sich erst im Zuge der späteren Erschließung ergeben wird. Die überbaubaren Flächen, gestalterischen Festsetzungen etc. grenzen die Spielräume der Bauherren jedoch ein. Bestimmte Auswirkungen durch Bebauung oder gewerbliche Emissionen z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können i.W. nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Einige Erfahrungen liegen insofern aber für den Planbereich durch die Erschließung der benachbarten Bereiche bereits vor. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind hieraus jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

#### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Im Sinne des Monitoring ist die fachlich richtige Entwicklung der Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche zu kontrollieren. Die Fertigstellungspflege (i.d.R. 3 Jahre) ist im Zuge der Baumaßnahme selbst zu kontrollieren. Für die weitere Erfolgskontrolle wird ein Abstand von etwa 3 Jahren als sinnvoll angesehen, um die zeitliche Entwicklung/Qualität und die Auswirkungen der Pflegemaßnahmen beurteilen zu können. Auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften ist im Baugenehmigungsverfahren zu achten und dies später vor Ort zu prüfen.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Rheda-Wiedenbrück keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

#### **4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 365 „Sebastianstraße“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Rheda-Wiedenbrück nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,5 ha liegt nördlich des Stadtteils Wiedenbrück und ergänzt die bestehende Bebauung. Neben einer Gewerbebrache werden Gartenflächen und Freiflächen im Siedlungszusammenhang überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 365 ergänzt und erweitert die vorhandenen wohnbaulichen Strukturen westlich der Bielefelder Straße als überörtliche Verkehrsverbindung. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs bereitzustellen. Insbesondere Familien vor Ort soll der Erwerb von Eigenheim-Bauplätzen ermöglicht werden. Angestrebt wird für diese Zielgruppe überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Im Bereich der Gewerbebrache soll darüber hinaus eine in Bauhöhe und Kubatur verträgliche Mehrfamilienhausbebauung erfolgen.

Für die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche sprechen insbesondere die gesicherte Erschließung über die Straßen Heiligenhäuschenweg und Siechenstraße und die Nähe zur örtlichen Infrastruktur.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden durch ausreichende Abstände zum Bestand und maßvoll abgestimmte Höhenfestsetzungen angemessen gewahrt. In Teilbereichen des Plangebiets wirken Lärmimmissionen, verursacht von angrenzenden Gewerbebetrieben bzw. vom Straßenverkehr der Autobahn A2 auf die künftigen Bewohner ein. Durch die Firmen Daut und Westfalia kann es zeitweise zu Geruchsbelästigungen kommen. Die eingeholten Gutachten belegen, dass die Immissionen teilweise belästigend, jedoch keinen gesundheitsgefährdenden Charakter besitzen. Eine der Planung grundsätzlich entgegenstehende Immissionsbelastung wurde nicht festgestellt.

Die Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt werden durch die Begrenzung künftiger Versiegelung und die Folgenutzung der versiegelten Flächen im Bereich der Gewerbebrache mit zu erwartender Teilversiegelung gemindert.

Die Planung wird aus Umweltsicht insgesamt für vertretbar erachtet. Die Entscheidung hierzu ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu prüfen und zu bewerten.

***Nachtrag: Ergebnisse des Verfahrens gemäß § 3(2) BauGB***

*In der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Juni/Juli 2009 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Erörterung in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil I) hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung erfordern (vgl. auch Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie seiner Fachausschüsse einschließlich der Protokolle).*

Rheda-Wiedenbrück, im April 2009, Nachtrag im Dezember 2009