STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 370 „Anekabel“

Begründung mit Umweltbericht

Februar 2012

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
- 2.1 Ausgangssituation
- 2.2 Alternativenprüfung
- 2.3 Planungsziele und Planerfordernis

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen
- 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
- 3.3 Bodenschutz
- 3.4 Altlasten und Kampfmittel
- 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans
- 4.1 Art der Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Erschließung und Verkehr
- 4.4 Immissionsschutz
- 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung

5. Umweltprüfung und Umweltbericht
- 5.1 Umweltprüfung
- 5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1: Prognose von Schallimmissionen (Lärmkontingentierung Bebauungsplan Nr. 370), Ing.-Büro Beckenbauer/Dekra Industrial GmbH, 06.04.2011

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 370 „Anekabel“ liegt im Westen des Stadtteils Rheda, direkt nördlich der Bahnstrecke Ruhrgebiet – Hannover. Überplant wird der ehemalige Standort der Firma Pfleiderer sowie dessen gewerblich-industriell geprägtes Umfeld. Die Planfläche umfasst ca. 26,3 ha. Es wird im Norden durch den Bosfelder Weg, im Westen durch die Waldstraße, im Süden durch die Bahntrasse Ruhrgebiet – Hannover und im Osten durch die hieraus abzweigende Regionalbahntrasse in Richtung Münster begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Plankarte zu entnehmen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

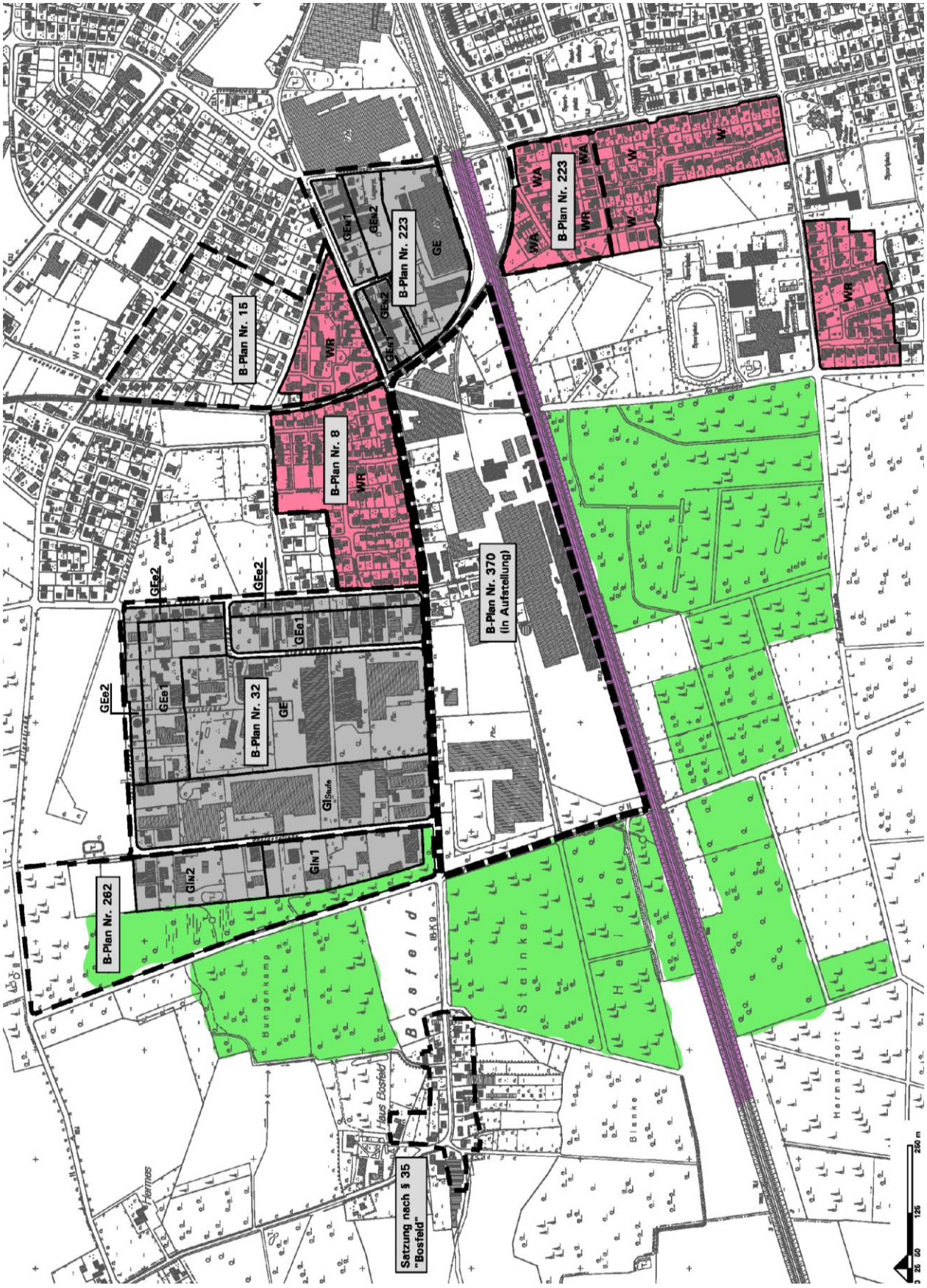
2.1 Ausgangssituation

Der Siedlungsbereich um den Bosfelder Weg im Westen des Stadtteils Rheda ist durch das enge Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt. Planungsrechtlich sind nördlich des Bosfelder Wegs, westlich der Straße Am Faulbusch sowie südlich des Bosfelder Wegs, östlich der Bahntrasse Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt. Nördlich des Bosfelder Wegs, östlich der Straße Am Faulbusch bestehen Wohnnutzungen, die in den 1960er Jahren als reine Wohngebiete ausgewiesen worden sind.

Die Flächen südlich des Bosfelder Wegs zwischen Bahntrasse und dem westlich anschließenden Waldstück sind inklusive des ehemaligen Betriebsstandorts der Firma Pfleiderer als Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu betrachten. Planungsrechtliche Regelungen bestehen hier bislang nicht. In der Örtlichkeit herrschen weiterhin gewerbliche und industrielle Nutzungen vor. Es handelt sich z.B. um holzverarbeitende Betriebe und um eine Spedition. Auf den ehemaligen Pfleiderer-Flächen haben sich nach dem Weggang des Unternehmens auf Teilflächen des alten Betriebsgeländes in den letzten Jahren neue Unternehmen sowie die neue Förderschule des Kreises Gütersloh angesiedelt. Für die verbleibenden Flächen liegen weitere gewerblich-industrielle Ansiedlungsvorhaben vor. Darüber hinaus sind einige, teils betriebsbezogene Wohnnutzungen im vorliegenden Plangebiet selbst gegeben. Diese befinden sich i.W. im Stichweg Anekabel und entlang des Bosfelder Wegs.

In der örtlichen Situation treffen somit in enger Nachbarschaft Nutzungen zusammen, die nach heutigem städtebaulichen Verständnis normalerweise mit größerem Abstand zueinander angesiedelt werden (Stichwort Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG). Es handelt sich um eine sogenannte „Gemengelage“, die von den aufeinandertreffenden Nutzungen eine gegenseitige Rücksichtnahme verlangt. Daher sind zum einen die Belange der bestehenden Wohnnutzungen angemessen zu gewichten. Andererseits besitzt die Sicherung des Bestands der vorhandenen Betriebe und Unternehmen sowie angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für derzeit ungenutzte Flächen und verbliebene Teile der Industriebrache besondere Bedeutung. Für die bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe nördlich des Bosfelder Wegs sowie östlich der Bahntrasse sind dabei zunächst unabhängig vom konkreten betrieblichen Bestand die auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts gegebenen Nutzungsspielräume zu beachten.

Bestandskarte 1: Planungsrechtlicher Bestand und Landschaftsraum im Umfeld



Bestandskarte 1: Planungsrechtlicher Bestand, Erläuterung der Baugebiete im Umfeld

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
GEe1	Nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig
GEe2	Nur Büro-/ Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude sowie als Ausnahme betriebsbezogene Wohnungen zulässig
GE N1	Nur Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie als Ausnahme betriebsbezogene Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig
GE N2	Nur Anlagen der Abstandsklasse VIII zulässig (Abstandserlass 1982)
GE	Keine weitere Definition
GIStufe	Keine weitere Definition
GI N1	Abstandsklassen I - V ausgeschlossen (Abstanderlass 1982)
GI N2	Abstandsklassen I - IV ausgeschlossen (Abstanderlass 1982)

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut bzw. durch Hof-, Lager- und Rangierflächen befestigt bzw. versiegelt. Nur im Bereich der Straße Anekabel sowie in einem Abschnitt entlang des Bosfelder Wegs und punktuell am Georg-Nolte-Weg bestehen Wohngrundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung und Gartenflächen. Am Bosfelder Weg und am Georg-Nolte-Weg handelt es sich dabei teils um ehemalige Fabrikanten- bzw. Betriebsleiter-Villen. Einzelne Gärten am Bosfelder Weg weisen einen umfangreichen Baumbestand auf.
Die jahrzehntelang genutzten Betriebsgrundstücke und insbesondere auch die Konversionsfläche des ehemaligen Pfleidererwerks sind in großen Teilen vollversiegelt. Die Bebauung besteht hier i.W. aus Lager- und Produktionshallen mit Höhen zwischen etwa 7 m und bis zu rd. 12 m, einige technische Anlagen bzw. Schornsteine weisen auch größere Höhen auf. Mit Ausnahme eines rd. 20 m – 30 m breiten Gehölzstreifens entlang der Waldstraße im Westen, einer Strauch-Baum-Hecke zwischen dem ehemaligen Pfleiderer-Gelände und der o.g. teils villenartigen Bebauung am Bosfelder Weg sind hier kaum Gehölze sowie kaum unversiegelte bzw. unbefestigte Flächen vorhanden. Im westlichen Bereich sind ehemalige Holzlagerflächen sowie Rangierflächen nur teilversiegelt bzw. durch Befahren verdichtet. Diese Flächen sind inzwischen weitgehend als Außenlagerflächen reaktiviert.

Bestandskarte 2: Nutzungen und Strukturen im Plangebiet

2.2 Alternativenprüfung

Aufgrund der engen Nachbarschaft von Wohnen und Industrie/Gewerbe, die sich am Standort um den Bosfelder Weg entwickelt hat, sind im Zuge der Planbearbeitung auch grundsätzlich andere Planungsalternativen geprüft worden.

Eine für die nordöstlich gelegenen Wohngebiete unkritische Umnutzung der ehemaligen Pfleiderer-Flächen ebenfalls zu Wohnzwecken musste wegen der Lage der Konversionsfläche zwischen bestehenden Industrie- und Gewerbenutzungen am Bosfelder Weg und der tags und nachts erheblich emittierenden Bahnstrecke Ruhrgebiet – Hannover bereits frühzeitig verworfen werden.

Mit Blick auf die südlich und westlich des Plangebiets vorhandenen Wald- und Landschaftsbereiche, die in hohem Maß auch der Naherholung dienen, ist auch die alternative Entwicklung der Fläche als öffentliche Grünfläche bzw. Park geprüft worden. Diese wäre jedoch aus schalltechnischer Sicht für die Wohnnachbarschaft nicht wünschenswert, da die gutachterlichen Untersuchungen ergeben haben, dass die bestehenden Hallenbauten des ehemaligen Pfleiderer-Geländes deutlich zur Minderung des Bahnlärms gegenüber der bestehenden Wohnbebauung beitragen. Weiterhin ist die Entwicklung und Unterhaltung einer durch die Bahntrasse vom übrigen Landschaftsraum abgesetzten Grünfläche für die Stadt dauerhaft nicht tragbar. Darüber hinaus war die dauerhaft absehbare, gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebiets ein wesentlicher Anlass für die inzwischen in Umsetzung befindliche Stadtentlastungsstraße.

Als dritte Alternative wurde eine abgestufte Gewerbegebiets-Planung mit dem Ersatz oder der nur kleinteiligen Umnutzung der bestehenden Hallen durch die Neuerrichtung eines Quartiers aus überwiegend kleinteiligen Betriebsgebäuden und –flächen z.B. als „Gründerquartier“ o.Ä. geprüft. In diese Prüfung wurde auch der dafür ggf. mögliche Einsatz von Städtebaufördermitteln einbezogen. Eine kleinteilige Neubebauung brächte je nach Untervariante eine geringere Abschirmung des Bahnlärms gegenüber der nordöstlichen Wohnbebauung mit sich. Darüber hinaus hat die Vorprüfung durch einen Sanierungsträger ergeben, dass auch für eine solche Gewerbenutzung ein Lärmemissionspotenzial in ähnlichem Rahmen, wie im aktuellen Schallgutachten angesetzt, erforderlich wäre, um eine realistische Umsetzungschance zu eröffnen. Bei Festsetzung deutlich niedriger Spielräume wäre die Förderfähigkeit in Frage gestellt worden.

Im Ergebnis kommt die Stadt zu dem Schluss, dass die planungsrechtliche Steuerung und Absicherung eines gewerblichen Entwicklungsspielraums wünschenswert ist, der eine Folgenutzung der bestehenden Hallen dauerhaft sichert. Vor diesem Hintergrund sind die vorliegenden Inhalte für den Bebauungsplan Nr. 370 gewählt worden.

2.3 Planungsziele und Planungserfordernis

Auf Grundlage des Ergebnisses der Alternativenprüfung steht als wesentliches Planungsziel die dauerhafte verlässliche städtebauliche Ordnung der bisherigen Gemengelage um den Bosfelder Weg im Vordergrund. Schwerpunkt der Zielsetzung ist der angemessene Ausgleich der Interessen der Wohnbevölkerung sowie der Gewerbetreibenden auf Grundlage des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahmen. Hinzu kommen weitere Steuerungsinhalte zur Sicherung einer geordneten Folgeentwicklung in dem bisher nicht beplanten Innenbe-

reich (§ 34 BauGB) um Bosfelder Weg, Georg-Nolte-Weg, Bahntrasse und Waldstraße. Folgende wesentliche Einzelziele sind festzuhalten:

- Eindeutige Planentscheidung für den langjährig gewachsenen Gewerbe-/Industriestandort sowie Planungs- und Entwicklungssicherheit für alle Betroffenen.
- Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft durch Zielwertdefinition und Festsetzung einer Lärm-Emissions-Kontingentierung.
- Berücksichtigung bestehender Betriebe inklusive angemessener Entwicklungsspielräume und im Übrigen Konzentration der gewerblich-industriellen Entwicklungsmöglichkeiten auf die zentralen, dem Wohnsiedlungsbereich abgewandten Flächen. Dieses Planungsziel unterstützende Detailregelungen zum Nutzungsspektrum (zusätzliche Gliederung auf Grundlage § 1(5, 6, 9) BauNVO).
- Planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des städtischen Einzelhandelskonzepts für Gewerbe- und Industriegebiete außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und daher Ausschluss von Einzelhandel.
- Planungsrechtliche Absicherung der inzwischen im Plangebiet ansässigen Kopernikusschule und angemessene Berücksichtigung der Belange dieser Nutzung im Plankonzept insgesamt (Schulwegsicherung etc.).
- Verbesserung der verkehrstechnischen Voraussetzungen durch Anpassungen an den Verkehrsflächen: Vorbereitung von Wendeplätzen bestehender Stichstraßen und Vorbereitung einer verbesserten Straßenraumgliederung.
- Insgesamt Sicherung einer sinnvollen und angemessenen Erschließung unter Beachtung bestehender privatrechtlicher Regelungen.
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Bebauungsplan für die außerhalb des Planverfahrens verfolgte Verlegung des Holzbachs.
- Definition grünordnerischer Maßnahmen an den Übergängen zum öffentlichen Raum bzw. zur Landschaft.
- Insgesamt Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft inklusive des Artenschutzes.

Ein Planungserfordernis i.S.d. § 1(3) BauGB ist hier vor diesem Hintergrund zur Sicherung einer städtebaulich geordneten weiteren Entwicklung gegeben. Zur Sicherung der Planungsziele ist 2008 erstmals sowie im Frühjahr 2010 nochmals eine Veränderungssperre beschlossen worden.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** bzw. im **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - (GEP) liegt das Plangebiet im Südwesten des *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)*, der sich vom Westrand des Stadtteils Rheda entlang der Bahntrasse Ruhrgebiet – Hannover bis zur Herzebrocker Straße zieht.

Im Umfeld schließen im Nordosten *Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)* an. Die das Plangebiet begrenzenden Bahntrassen sind im Süden als *Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr* sowie im Osten als *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* festgelegt. Westlich und südlich befinden sich *Waldbereiche*, die auch als *Regionaler Grünzug* festgelegt sind. Gleichzeitig handelt es sich

im Westen um *Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)* sowie im Süden um einen *Bereich zum Schutz der Natur (BSN)*.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt den vorliegenden Geltungsbereich weitestgehend als *gewerbliche Baufläche* dar. Ein schmaler Randbereich entlang der Waldstraße ist entsprechend den westlich anschließenden Waldflächen als *Fläche für die Forstwirtschaft* im Flächennutzungsplan aufgenommen. Südlich folgen *Flächen für Bahnanlagen* sowie weitere *Flächen für die Forstwirtschaft* und kleinere *Flächen für die Landwirtschaft*. Im Norden und Osten schließen ebenfalls *gewerbliche Bauflächen* an, im Nordosten *Wohnbauflächen*.

Die geplante Festsetzung von überwiegend Gewerbe- und Industriegebieten mit grünordnerischen Regelungen zu Erhalt und Entwicklung des Gehölzstreifens und der Einfügung naturnaher Regenwasser-Rückhalteanlagen im Westen des Plangebiets entspricht der Zielaussage des Flächennutzungsplans. Die vorliegende Planung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Ein Landschaftsplan liegt für den Planbereich nicht vor. Im vorliegenden Geltungsbereich liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort **geschützte Landschaftsbestandteile** oder **Biotope**. Auch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung **(FFH-Gebiete)** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen auf den überplanten Flächen nicht.

Das **Landschaftsschutzgebiet** grenzt im Westen und Süden mit den dortigen Waldflächen an. Innerhalb dieser Waldflächen liegen darüber hinaus schutzwürdige Biotope unmittelbar südlich der Bahntrasse, rd. 450 m entfernt westlich im Süden von Bosfeld, rd. 200 m entfernt nordwestlich, westlich der Bebauung der Röntgenstraße sowie rd. 350 m entfernt nördlich, auf der Ostseite der Straße Am Faulbusch. Ein geschütztes Biotop befindet sich rd. 170 südlich der Bahntrasse.

Etwa 400 m südlich der Bahntrasse liegt das **FFH-Gebiet „Stadtholz in Rheda“** (Quelle: www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de). Es handelt sich demnach um einen landschaftlich schönen, alten Eichen-Hainbuchenwald mit eingestreuten alten Buchen und der typischen Krautschicht des artenreichen Eichen-Hainbuchenwalds unmittelbar am westlichen Stadtrand von Rheda. Der Waldkomplex stockt auf kalkig-mergeligen Gestein und staunassem Boden (Pseudogley). Das schwach wellige Gelände steigt leicht nach Süden an. Hier geht der Eichen-Hainbuchenwald in den Eichen-Buchenwald über. Im Bestand befinden sich einige zeitweilig wassergefüllte Kleingewässer (Bombentrichter). Dieser Eichen-Hainbuchenwaldkomplex ist regional bedeutsam und sehr artenreich. Im Naturraum Westfälische Bucht gehört er aufgrund seines Artenreichtums, seiner sehr charakteristischen Artenausstattung und seiner Geschlossenheit zu den besonders wertvollen. Er ist ein wichtiges Trittsteinbiotop in der waldarmen Westfälischen Bucht. Die **Schutzziele** beziehen sich auf die Erhaltung und Entwicklung des artenreichen Eichen-Hainbuchenwaldkomplexes durch naturnahe Waldbewirtschaftung und die Umwandlung nicht bodenständiger Nadelforste in bodenständigen Laubwald und somit auf die Waldentwicklung selbst. Empfindlichkeiten werden gegenüber Entwässerung und Wegebau benannt.

Mit erheblichen Auswirkungen der bestandsorientierten Überplanung der Konversionsfläche und bestehender Betriebsstandorte nördlich der Bahntrasse ist vor diesem Hintergrund nicht zu rechnen. Eine formelle FFH-Verträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet von mehr als 300 m nicht erforderlich.

b) Gewässerschutz

Im überplanten Bereich und dem direkten Umfeld befinden sich neben mehreren Löschwasserteichen und –becken keine stehenden Gewässer.

Der **Holzbach** als fließendes Gewässer verläuft von Westen aus der freien Landschaft kommend durch das Gebiet sowie teilweise südlich der Bahntrasse in Richtung Osten. Der Bach ist im Plangebiet und im Siedlungsbereich insgesamt weitestgehend verrohrt und besitzt hier i.W. den Charakter eines Regenwasserkanals. Der südlich der Bahntrasse verlaufende Ast zweigt etwa in der Mitte des Geltungsbereichs wieder in das Plangebiet ab. Hier verläuft er schon seit Jahrzehnten unterhalb bestehender Hallengebäude. Ein weiterer Ast kommt östlich des Georg-Nolte-Wegs aus Richtung Süden. Die verschiedenen Verläufe kommen letztlich im Georg-Nolte-Weg zusammen, der Bach quert dann private Flächen sowie die Bahntrasse nach Münster und fließt weiter in Richtung Osten.

Die Stadt verfolgt bereits seit einiger Zeit das Ziel, den Holzbach aus dem Plangebiet insgesamt in den Bereich südlich der Bahntrasse zu verlegen. Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Planung erforderliche Versorgungsflächen für die Wasserwirtschaft sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen, die unten zu den Planinhalten näher erläutert werden.

Das Plangebiet liegt weder im **Überschwemmungsgebiet** noch im **Trinkwasserschutzgebiet**.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte** NRW[1] stehen im Plangebiet unterschiedliche Böden an:

Im überwiegenden Teil der Flächen handelt es sich um tonige bzw. sandige Lehmböden (jeweils Pseudogley) mit einer mittleren Ertragsleistung. Diese Böden weisen eine geringe bzw. sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

Im Nordwesten sind es Sandböden (Gley-Podsol) mit geringem Ertrag und meist hoher Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht hier bei 8 – 13 dm, stellenweise 13 – 20 dm. Teilweise tritt Ortstein im Unterboden auf.

Im Norden und Nordosten ragen auf kleinen Flächen lehmige, z.T. stark lehmige Sandböden in das Plangebiet (Gley-Braunerde, stellenweise Gley-Pseudogley). Diese weisen mittlere Erträge und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Auch hier steht das Grundwasser bei 8 – 13 dm, stellenweise 13 – 20 dm an.

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1983

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[2] treffen auf die im Plangebiet vorkommenden Böden nicht zu. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung ist bereits in der Vergangenheit erfolgt. Eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Nutzungen und der Bebauung im Plangebiet wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin für sinnvoll erachtet.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits vor langer Zeit für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen worden. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und - wie im vorliegenden Fall – gewerblich-industriell vorgeprägte Flächen zu reaktivieren. Die ehemaligen Werksflächen waren nahezu vollversiegelt, bestehende Gebäude können weitergenutzt werden.

Insgesamt werden die Bodeneingriffe im Rahmen der Reaktivierung und Weiternutzung des Plangebiets gegenüber dem heutigen Bestand nicht wesentlich erhöht. Durch die Weiterentwicklung innerhalb des Siedlungsraums wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedlungsrand reduziert. Mit der Planung trägt die Stadt Rheda-Wiedenbrück somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den Bodenschutzbelangen Rechnung, sie wird somit für sinnvoll und vertretbar erachtet.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Norden des Plangebiets ist unterhalb des Bosfelder Wegs, im Osten der geplanten Betriebszufahrt eine **Altablagerung** vorhanden. Es handelt sich um eine **ehemalige Deponie und umgebende Auffüllbereiche**. Die Flächen sind in der Plankarte auf Grundlage des Untersuchungsberichts „Altablagerung M 27 – TK 4115, Bosfelder Weg, Rheda-Wiedenbrück – Gefährdungsabschätzung und Entsorgungsuntersuchung“ des IFUA Institut für Umweltanalyse GmbH, Februar 1996, eingetragen.

Für das Gelände des ehemaligen Pfleiderer-Werks liegt eine **Altlastenerkundung** vor: Altlastenerkundung für den **Betriebsstandort Pfleiderer Holzwerkstoffe Werk Rheda**, 11/2003 sowie ergänzende Untersuchungen, 03/2005, jeweils Ing.-Büro Böker und Partner, Hannover. Die Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft haben im Ergebnis keine Hinweise auf Kontaminierungen ergeben, die eine Sanierungsverpflichtung und/oder Einschränkungen für eine künftige Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet bedeuten.

Vor dem Hintergrund der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung bzw. der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sowie der gleichartigen planungsrechtlichen Regelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist bislang kein weiterer Untersuchungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung erkennbar.

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Weitere Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Erkenntnisse über **Kampfmittelvorkommen** liegen bislang nicht vor. Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 370 „Anekabel“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des bestehenden, zentrumsnahen Gewerbe- und Industriestandorts geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Umfeld des Plangebiets. Dabei erfolgt eine Nutzungsabstufung in Richtung der nordöstlich angrenzenden Wohnsiedlungen. Darüber hinaus werden im Südosten die 2009 am Georg-Nolte-Weg angesiedelte Förderschule des Kreises Gütersloh sowie Versorgungsflächen planungsrechtlich gesichert.

4.1 Art der Nutzung

a) Grundsätzliche Überlegungen zur Nutzungsgliederung der Baugebiete

Die Baugebiete im östlichen Teil des Plangebiets werden insgesamt als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Im äußersten Westen werden das Betriebsgelände eines bestehenden holzverarbeitenden Industriebetriebs und die südlich anschließenden Flächen als **Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt. Um eine wirksame Abstufung in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung gegenüber den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen vor allem im Nordosten zu sichern, werden beide Baugebiete schalltechnisch durch die Festsetzung von **Lärm-Emissionskontingenten (LEK)** sowie auch hinsichtlich einzelner Nutzungsarten auf Grundlage des § 1(4 – 6, 9) BauNVO gegliedert und eingeschränkt.

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes der umgebenden Wohnnutzungen erfolgt auf Grundlage des eingeholten Schallgutachtens[3] durch eine Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von Lärm-Emissionskontingenten (LEK) für alle Gewerbe- und Industriegebietsflächen.

Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist die vielfältige und städtebaulich geordnete gewerbliche Nutzung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts einschließlich des ehemaligen Werksgeländes der Firma Pfleiderer unter sicherer Beachtung der Belange der bestehenden Wohnnutzungen.

Vor dem Hintergrund der in dem Gebiet seit Jahrzehnten bestehenden Gemengelage zwischen Industrie/Gewerbe und Wohnen ist dabei das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Danach sind seitens bestehender und künftiger gewerblich-industrieller Nutzungen Beschränkungen zu dulden, gleichzeitig muss die vorhandene Wohnbebauung, die in direkter Nachbarschaft nach Ansiedlung der wesentlichen ursprünglichen Betriebe in den 1960er Jahren als „reines Wohngebiet“ festgesetzt ist, bei Wahrung gesunder Wohnverhältnisse eine Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) hinnehmen.

Das Plangebiet liegt zwischen lärmunempfindlichen bzw. selbst erheblich emittierenden Bahnflächen im Süden und Industrie-/Gewerbeflächen im Nordwesten und Osten sowie lärmempfindlichen bestehenden Wohngebieten im Nordosten. Immissionsorte im Westen und südlich der Bahntrasse liegen weit entfernt. Somit werden auf Grundlage der DIN 45691 richtungsbezogene Zusatzkontingente festgesetzt. Damit sollen betriebliche Nutzungen ermöglicht werden, die in gerichteter Weise abgewandt vom nächstgelegenen, ggf. kritischen Immissionsort emittieren. Auf diese Weise soll einer sinnvollen und flexiblen Ausnutzung des Plangebiets weiter Rechnung getragen werden, ohne die nordöstlichen Wohngebiete sowie die sonstigen relevanten Immissionsort in unangemessenem Umfang zu belasten.

Zur Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe wird die Festsetzung der LEK durch die Einführung einer sogenannten „Kappungsgrenze“ ergänzt. Betriebe sind demnach bereits zulässig, wenn der maßgebliche Immissionsrichtwert an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird. Die Regelung macht nur dann, wenn das Unterschreiten des Immissionsrichtwerts offen zu Tage liegt, weitere gutachterliche Ermittlungen entbehrlich. Beispiele für solche Fälle können Betriebe mit einem geringen Fahrzeugverkehr und ohne lärmintensive Maschinen sein, wie z.B. eine Handelsvertretung oder ein Malerbetrieb. In allen Zweifelsfällen wird die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente bzw. der Kappungsgrenze im Rahmen des Genehmigungsverfahrens schalltechnisch nachzuweisen sein. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit kann auf diese Weise in klar erkennbaren Fällen ein unnötiger Gutachteraufwand im Zuge der Bauplanung und Realisierung vermieden werden.

Die Festsetzungen der Lärm-Emissionskontingente (LEK) erfolgen als Gebietsgliederung hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche auf Grundlage des § 1(4) Nr. 2 BauNVO. Die Kontingente definieren das schalltechnische Emissionspotenzial für jeden Quadratmeter der

[3] Prognose von Schallimmissionen (Lärmkontingentierung Bebauungsplan Nr. 370), Ing.-Büro Beckenbauer/ Dekra Industrial GmbH, 06.04.2011

vorhandenen und künftigen Betriebsgrundstücke. Hiernach sind jeweils Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen ggf. nach Einbeziehung aktiver Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils zulässige Geräuschkontingent für das einzelne Grundstück nicht überschreiten. In der Plankarte sind auf Basis des Schallgutachtens die entsprechenden Emissionswerte für die Teilflächen eingetragen.

Maßgebliche Kriterien für die Wahl des Gliederungsinstruments sind die angestrebte Flexibilität zugunsten der gewerblich-industriellen Nutzung, die einzuhaltenden Schutzansprüche der umgebenden Wohngebiete, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm. Auf die Ausführungen im Kapitel 4.4 Immissionsschutz wird ergänzend verwiesen.

aa) Ausschluss von Nutzungen gemäß §1(5, 6, 9) BauNVO

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Stadt steht eine angemessene Einbindung künftiger Gewerbenutzungen in den Siedlungskontext im Vordergrund. Die Stadt strebt insbesondere auch eine fuß- und radläufige Durchlässigkeit des Gebiets im Verlauf des Georg-Nolte-Wegs an, um es als Teil des städtischen Raums erlebbar zu erhalten und eine zusätzliche Barrierewirkung zu unterbinden. Im Gegenteil soll die Verbindung zwischen den Wohngebieten im Norden und Nordosten sowie den Naherholungsbereichen im und um den Hambusch sowie dem Schulzentrum im Süden möglichst verbessert werden. Auch die Einbindung der im letzten Jahr eingerichteten Förderschule des Kreises Gütersloh soll damit angemessen unterstützt werden.

Neben den oben dargelegten Aspekten des Immissionsschutzes ist daher die Sicherung eines ausgewogenen Nutzungszusammenspiels insgesamt sowie einer qualitätvollen Entwicklung des öffentlichen Raums von zentraler Bedeutung. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Ordnung ist die Einordnung in das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, ausgeschlossen.

Auch hierbei erfolgt eine Abstufung i.W. von den Bereichen am Bosfelder Weg, die dem übrigen Siedlungsbereich zugewandt sind, in Richtung der gewerblich-industriellen Kernflächen entlang der Bahn. Aufgrund des Standorts, des Flächenbedarfs und der Gliederung bzw. Aufgabenteilung der Industrie- und Gewerbegebiete in der Stadt wird diese Vorgehensweise unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für sinnvoll gehalten.

Zu den einzelnen Nutzungsarten:

b) Gewerbegebiet GEN1 – GEN10

Die Baugebiete östlich der neu vorgesehenen Betriebszufahrt werden insgesamt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Bei dem ehemaligen Pfleiderer-Werk mit holzverarbeitender Produktion hat es sich um einen Industriebetrieb gehandelt. Dieses weite Nutzungsspektrum wird für den östlichen Teil des Plangebiets (etwa drei Viertel der Fläche) heute nicht mehr gesehen, da die Flächen der Wohnbebauung sehr nahe liegen.

Die Abstufung des überwiegenden Teils des Plangebiets auf das Nutzungsspektrum eines Gewerbegebiets erfolgt im Rahmen des Rücksichtnahmegebots auf der gewerblich-

/industriellen Seite. Gleichzeitig entspricht die Vorgehensweise der Bedarfslage und Aufgabenteilung im Stadtgebiet. Der Schwerpunkt industrieller Nutzungen mit hohem Emissionspotenzial und Flächenbedarf wird auf das Aurea-Gebiet an der A2 gelenkt. Im Siedlungsbereich selbst besteht aber Bedarf an kleinteiligeren, abgestuften Flächen für kleingewerbliche Betriebe, Handwerker etc. Die Festsetzungen leisten somit einen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfs innerhalb des Siedlungsraums ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums.

bb.1) Einzelhandelsausschluss

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert als einen Grundsatz der künftigen Einzelhandelsentwicklung mit Ausnahme von Aspekten der wohnungsnahen Grundversorgung eine grundsätzliche Lenkung des Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche. Damit soll die qualitätvolle und attraktive Weiterentwicklung der Stadtkerne und der Nahversorgungszentren erzielt werden. Außerhalb dieser Zentren soll der Einzelhandel daher grundsätzlich ausgeschlossen werden. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung nach dem gesamtstädtischen Konzept den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für den überplanten Bereich.

Dieser Grundsatz soll im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung für das Plangebiet umgesetzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind heute keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden, die zu berücksichtigen wären. Somit wird der Einzelhandel im Gewerbegebiet generell, ohne Ausnahme, ausgeschlossen. Damit soll zur Lenkung des Einzelhandels in die zentralen Versorgungsbereiche beigetragen werden.

bb.2) Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche Zwecke etc.

Diese Nutzungen werden aus Gründen der Einordnung in das örtliche Erschließungssystem und der eindeutigen Zuordnung zum öffentlichen Raum nur in den straßenzugewandten Bereichen am Bosfelder Weg sowie an den Stichstraßen Anekabel und Georg-Nolte-Weg zugelassen. Die rückwärtigen, privat erschlossenen Flächen werden hierfür nicht als geeignet angesehen. Darüber hinaus sollen diese Flächen sowie die Bereiche westlich der Straße Anekabel, wie im Bestand i.W. gegeben, Gewerbenutzungen im eigentlichen Sinn vorbehalten werden.

bb.3) Ausschluss von Tankstellen

Tankstellen - ausgenommen Betriebstankstellen - werden insgesamt aufgrund der Lage des Plangebiets am westlichen Stadtrand aus den o.g. Gründen ausgeschlossen. Entsprechende Standorte bieten sich eher an der nördlich verlaufenden Herzebrocker Straße (L 568) mit direkter überörtlicher Funktion an und sind dort auch vorhanden. Damit können die vorliegenden Planflächen auch in dieser Hinsicht gewerblich-industriellen Nutzungen im eigentlichen Sinne vorbehalten werden.

bb.4) Ausschluss von Bordellen und ähnlichen Betriebe sowie Vergnügungsstätten

Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten werden in den Kernflächen des Standorts entlang der Bahn aus den o.g. Gründen ausgeschlossen. Die mögliche Ansiedlung solcher Nutzungen wird nur im Bereich des Bosfelder Wegs für denkbar gehalten, der als örtliche Hauptstraße belebt und sozialer Kontrolle ausgesetzt ist.

bb.5) Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen

Diese werden auf den rückwärtigen Kernflächen des Gewerbegebiets analog zur Begründung unter bb.2 ausgeschlossen und nur den i.W. straßenzugewandten Flächen vorbehalten.

c) Industriegebiet GIN1 – GIN3

Im westlichen Bereich, der jeweils mindestens etwa 300 m entfernt von den nächstgelegenen Wohngebieten in Rheda sowie der Außenbereichssiedlung Bosfeld mit Misch- bzw. Dorfgebietscharakter liegt, erfolgt trotz z.T. deutlicher Einschränkungen des Schall-Emissionspotenzials insgesamt die Festsetzung eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO. Die Vorgehensweise wird für angemessen und folgerichtig erachtet, da der Lärmschutz häufig durch aktive Schutzmaßnahmen, Einhausungen o.ä. gut bewältigt werden kann, während die bestehenden Abstände zu schutzwürdigen Nutzung in Bezug auf andere Immissionen durchaus Entwicklungsspielräume im industriellen Rahmen erlauben. Es handelt sich somit nicht um einen sogenannten „Etikettenschwindel“.

Darüber hinaus wird auf diese Weise der bestehende Industriebetrieb im äußersten Nordwesten des Plangebiets angemessen berücksichtigt (BImSch-Betrieb, Holzverarbeitung).

cc.1) Ausschluss von Einzelhandel, Beherbergungsbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche Zwecke etc., Tankstellen, Bordellen und ähnlichen Betriebe sowie Vergnügungsstätten sowie betriebsbezogenen Wohnnutzungen

Diese Nutzungen werden zur Reservierung der auch flächenmäßig beschränkten Flächen mit größerem gewerblich-industriellen Nutzungsspielraum innerhalb des Plangebiets im Industriegebiet für eigentliche Produktionsnutzungen etc. sowie analog zu den Begründungen unter bb.1 – bb.5 insgesamt ausgeschlossen.

d) Fläche für Gemeinbedarf - Förderschule

Die 2009 am Georg-Nolte-Weg angesiedelte Förderschule des Kreises Gütersloh soll mit diesem Standort dauerhaft gesichert werden. Die Lage zwischen Wohngebieten im Norden und Naherholungsgebieten sowie dem Schulzentrum im Süden wird auch dauerhaft für sinnvoll erachtet. Der Bahnhof Rheda liegt nur rd. 1.100 m entfernt. Vor diesem Hintergrund wird das Schulgelände als *Fläche für Gemeinbedarf – Förderschule* festgesetzt.

Unter der Voraussetzung der angemessenen Berücksichtigung der Verkehrssituation in der Nachbarschaft der Schule zu Gewerbenutzungen sind aus diesem Nebeneinander keine Nutzungskonflikte zu erkennen. Die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen werden mit der vorliegenden Planung erstmals entsprechend gesichert sowie gegliedert. Für den Georg-Nolte-Weg werden daher differenzierte Festsetzungen getroffen und durch Regelungen zu

grünordnerischen Maßnahmen ergänzt. Damit kann den Aspekten der Schulwegsicherung bereits soweit wie möglich im Bebauungsplan Rechnung getragen werden und es kann eine den Nutzungsverhältnissen angemessene Straßenraumgestaltung vorbereitet werden.

d) Versorgungsflächen für die Wasserwirtschaft

Zur Sicherung der Regenwasserentwässerung sowie der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Anpassungen des Holzbachs werden im Osten des Plangebiets Versorgungsflächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt, die die Anlage von Rückhaltemaßnahmen sowie Neuordnungen im Verlauf des Bachs sichern. Ergänzend werden Flächen für Wegerechte etc. für die Unterhaltung eingetragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand und der Umgebung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Festsetzung der **Grundflächenzahl GRZ** wird nach dem bestehenden Versiegelungsgrad differenziert:

  Viele Flächen sind bereits seit langer Zeit nahezu vollversiegelt, hier wird eine **GRZ von 1,0** festgesetzt. Damit wird in diesen Bereichen die in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 17(1) BauNVO zunächst maximal zulässige GRZ überschritten. Es handelt sich jedoch um ein Gebiet, dass im August 1962 bereits überwiegend bebaut war. Somit ist eine Überschreitung dieser Obergrenze auf Grundlage des § 17(3) BauNVO grundsätzlich möglich. Voraussetzung für eine städtebaulich begründete Überschreitung ist, dass öffentliche Belange nicht engegenstehen. Darüber hinaus die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden.

  Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die festgesetzte Lärm-Emissions-Kontingentierung sichert gesunde Wohnverhältnisse an den Wohnstandorten im Umfeld. Im Plangebiet selbst sind künftig nur in den Randbereichen betriebsbezogene Wohnnutzungen zulässig. Für hier im Bestand noch teils vorhandene Wohnnutzungen ist nach Rücksprache mit dem Schallgutachter ist aufgrund der erheblichen Abstufung der Lärm-Emissions-Kontingente ebenfalls von weiterhin gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Besonnung und Belüftung von Wohnnutzungen werden dadurch die Festsetzung nicht beeinträchtigt. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

  Überschreitungen der GRZ-Höchstgrenzen bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z.B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch bereits im Bestand gegeben. Darüber hinaus sind im westlichen und südlichen Umfeld (südlich der Bahntrasse) Waldgebiete mit eingestreuten Grünland- und Ackerflächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion besitzen. Weiterhin sind am Westrand des Plangebiets Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die sich weiter mindernd auswirken.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Straßen leistungsfähig erschlossen. Der Bahnhof Rheda befindet sich in ca. 1.100 m Entfernung, die nächstgelegene Bushaltestelle liegt rd. 250 m entfernt.

Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange durch die angestrebte Regelung wird somit nicht gesehen. Aufgrund der vorhandenen weitestgehenden Versiegelung und vor dem Hintergrund der Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang wird die Vorgehensweise für vertretbar erachtet. Die möglichst effektive Weiternutzung der entsprechend vorgeprägten Flächen wird damit gesichert, der Siedlungsdruck auf den Außenbereich entsprechend gemindert. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

In den übrigen, im Bestand noch nicht so umfassend versiegelten Bereichen erfolgt abgestuft, aber ebenfalls mit dem Ziel einer möglichst effektiven Nutzung des Standorts die Festsetzung des Maximalwerts der **GRZ von 0,8** für Industrie- und Gewerbegebiete nach § 17(1) BauNVO.

- Zur Steuerung der Bauvolumen wird in den wesentlichen, straßenbegleitenden Bereichen zusätzlich eine **Baumassenzahl BMZ** von 8 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich entlang des Bahndamms soll ebenfalls zur möglichst effektiven Nutzung des Plangebiets die nach BauNVO maximal mögliche Baumassenzahl von 10 zugelassen werden.

- Die **Höhenfestsetzungen** zielen auf eine Abstufung zum straßenzugewandten Bereich entlang des Bosfelder Wegs und größere Spielräume in Richtung des Bahndamms ab. Mit Blick auf die gewerblich-industrielle Fortentwicklung sind für Neubauten im Plangebiet voraussichtlich überwiegend Ausführungen mit Flachdach zu erwarten. Gleichzeitig sind im Bestand entlang der Straßen Altgebäude vorhanden, die geneigte Dächer aufweisen. Vor diesem Hintergrund werden die Festsetzungen der Bauhöhen insgesamt als maximale Gesamthöhen der Gebäude gefasst. Unabhängig von der Dachform ist damit jeweils der oberste Gebäudeabschluss benannt. Dies kann bei geneigten Dächern der First sein, bei Flachdächern die oberste Attikakante.

  Da das Gelände im Plangebiet leicht von Westen in Richtung Osten fällt, werden die Gebäudehöhen über zwei nach Einmessung der Geländehöhen (NHN) definierten Bezugspunkten (A und B) bestimmt.

  Maximale Höhen von 12,0 m gewährleisten in den straßenzugewandten Bereichen eine angemessene Einbindung in das Umfeld, berücksichtigen den Bestand und bieten gleichzeitig einen angemessenen gewerblichen Entwicklungsspielraum.

  Für die rückwärtigen Industrie- und Gewerbegebietsflächen GIN2, GIN3 sowie GEN4 wird aufgrund der bestehenden guten Einbindung durch den Bahndamm und aufgrund der insgesamt wenigen Einsehmöglichkeiten dieses Bereichs aus dem Siedlungs- und Landschaftsraum ein größerer Spielraum bis 15,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt gesehen.

  Eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten Höhen bis zu einer Gesamthöhe von 40 m für untergeordnete Bauteile berücksichtigt ggf. im Einzelfall erforderliche größere Höhen z.B. für Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen, Silos o.ä. Ein alter

Schornstein ist auch im Bestand z.B. noch im Bereich des heutigen Werkzeugherstellers (Oberflächenbehandlung) im Nordosten vorhanden. Festzuhalten ist, dass bezüglich der Anwendung dieser Ausnahmeregelung lediglich ein Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung besteht. Die Stadt behält sich insbesondere im Übergangsbereich zum nordöstlich benachbarten Wohnsiedlungsbereich ausdrücklich eine restriktive Anwendung vor.

Die Wehrbereichsverwaltung West weist im Aufstellungsverfahren darauf hin, dass ihr Vorhaben, die eine Bauhöhe von mehr als 25 m über Grund erreichen zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen sind.

- Die Abgrenzung der **überbaubaren Flächen** wird für eine effektive Ausnutzung des Standorts möglichst großzügig gefasst, berücksichtigt werden dabei ausreichende Abstände zum Bosfelder Weg sowie zum Bahndamm. Insbesondere entlang des Bahndamms bleiben damit nicht überbaubare Flächen für erforderliche Umfahrten bestehen.

  Auch der Verlauf des bisherigen Holzbachs, der als Regenwasserkanal auch dauerhaft bleiben wird, wird weitgehend von überbaubaren Flächen freigehalten. Hiervon ausgenommen bleibt lediglich der zentral im Plangebiet gelegene Ast des Holzbachs, der die bestehenden Hallen von Süden nach Norden quert. Die Bebauung ist hier bereits seit langer Zeitgegeben, der Verlauf des Bachs unter den Gebäuden ist im Bestand technisch gelöst. Die Weiterentwicklung der Bebauung steht hier daher einem Aufrechterhalten der Trasse nicht entgegen.

  Eine weitere Ausnahme bildet der von der wasserwirtschaftlichen Versorgungsfläche im Osten des Gebiets zum Georg-Nolte-Weg führende Teilabschnitt des Holzbachs. Dieser soll künftig verrohrt werden. Oberhalb der geplanten Verrohrung wird eine **ausnahmsweise überbaubare Fläche** festgesetzt. Deren Umfang ist in der Planzeichnung definiert. Die Ausnahmeregelung kann angewandt werden, sofern hier ebenfalls eine entsprechende technische Ausstattung die Überbauung zulässt.

4.3 Erschließung und Verkehr

a) Kfz-Erschließung und Straßenverkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist über das bestehende Straßensystem im Westen des Stadtteils Rheda gegeben. Die in der Umsetzung befindliche direkte Verbindung zwischen dem Bosfelder Weg und der Herzebrocker Straße (L568) über die Röntgenstraße etc. (**Stadtentlastungsstraße**) ergänzt dieses Straßennetz sinnvoll. Die neue Straße soll vor dem Hintergrund des umfangreichen gewerblich-industriellen Standorts um den Bosfelder Weg eine deutlich Verkehrsentlastung des nordwestlichen (Wohn-)Siedlungsbereichs des Stadtteils Rheda bewirken.

Öffentliche Straßenflächen werden im Bereich der Straße Anekabel und des Georg-Nolte-Wegs i.W. bestandsorientiert festgesetzt. Anpassungen erfolgen hier zur Vorbereitung der Errichtung von Wendeplätzen, die in beiden Straßen bisher fehlen. Grundsätzlich soll der Verkehr aus dem Gebiet künftig schwerpunktmäßig direkt über den Bosfelder Weg und die Stadtentlastungsstraße Röntgenstraße in Richtung Nordwesten abgeleitet werden, um die umgebenden Wohngebiete und den Siedlungsbereich zusätzlich von dem gewerblichen Verkehr zu entlasten. Um dies zu unterstützen wird eine gebündelte, **private Betriebszufahrt** mit direktem Anschluss an den Bosfelder Weg als entsprechende **Verkehrsfläche**

besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger überlagert. Umfang und Vorgehensweise sind mit den Grundstückeigentümern und Unternehmen abgestimmt.
Die innere Erschließung erfolgt bereits im Bestand überwiegend über privatrechtliche Regelungen. Dies kann nach heutigem Stand beibehalten werden, somit werden keine zusätzlichen öffentlichen Straßen zur inneren Erschließung festgesetzt.

Der **Georg-Nolte-Weg** soll künftig vom Schwerlast-Verkehr freigehalten werden. Für „verirrte“ Lkw wird aber ein Wendeplatz festgesetzt. Dieser erhält einen Durchmesser von 25 m, um ein Rückwärtsfahren von „verirrten“ Lkw im Bereich vor der zwischenzeitlich ansässigen Kopernikusschule sicher zu unterbinden. Mit diesem Wendeplatz kann auch die Einfahrt in die bestehende Feuerwehrumfahrt des Gewerbe- und Industriestandorts unmittelbar vor der Bahnunterführung in Richtung Süden übersichtlicher gestaltet werden.
Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in diesem Bereich in einer Breite von 8,5 m festgesetzt, im Westen wird eine private Stellplatzfläche aufgenommen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die Straßenbreite erlaubt im Ausbau neben der Fahrbahn die Anlage eines mindestens 2,0 m breiten Gehwegs. Im Wendeplatzbereich wird eine ausreichende Fläche vorgesehen, um diesen Gehweg direkt in die Bahnunterführung einzuleiten. Da der Georg-Nolte-Weg Bedeutung als Schulweg zum einen zur Kopernikusschule im Plangebiet selbst, zum anderen zum südlich gelegenen Schulzentrum besitzt, erachtet die Stadt den Belangen der Schulwegsicherung im Bebauungsplan auf diese Weise angemessen Rechnung zu tragen.
Zusätzlich wird die für Stellplätze vorgesehene Fläche durch die Festsetzung von Baumpflanzungen untergliedert. Diese grünordnerische Regelung im Straßenraum wird darüber hinaus durch Festsetzung einer Heckenpflanzung auf der anschließenden Gewerbegebietsfläche ergänzt. Damit wird insgesamt eine verbesserte Aufteilung und Gliederung des südlichen Abschnitts des Georg-Nolte-Wegs soweit möglich bereits in der Bauleitplanung vorbereitet. Neben den Aspekten der Schulwegsicherung ist es insgesamt Ziel der Stadt, diese Verbindung aufzuwerten, da sie auch als Weg aus dem nördlichen Siedlungsbereich in die südlich der Bahn gelegenen Naherholungsbereich wichtig ist.

Die Straße **Anekabel** erschließt eine kleinteilig geprägten Teil des Plangebiets der zum Teil auch Wohnnutzungen an dem Gewerbestandort umfasst. Auch für die weitere Entwicklung geht die Stadt hier aufgrund der Restriktionen im Bestand von kleinteiligen Nutzungen aus. Dies können zum Beispiel kleinere Handwerksbetriebe, Büros etc. sein. Vor diesem Hintergrund wird hier ein Wendeplatz-Durchmesser von 18,0 m für angemessen und ausreichend erachtet.
Die **Feuerwehr Rheda-Wiedenbrück** hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB darauf hingewiesen, dass auch bei Anlage des Wendeplatzes die Aufrechterhaltung der Zufahrtsmöglichkeit aus der Straße Anekabel auf das ehemalige Pfleiderer-Gelände weiterhin sinnvoll ist. Das bestehende Tor auf das Betriebsgelände kann mit einer Kette gesichert werden, die im Brandfall von der Feuerwehr mit einem Bolzenschneider geöffnet werden kann.

Zum **ruhenden Kfz-Verkehr** geht die Stadt davon aus, dass in den vorhandenen Straßen ausreichende öffentliche Parkplätze vorhanden sind bzw. eingerichtet werden können. Private Stellplätze sind wie oben erläutert zum Teil im Bereich der Gemeinbedarfsfläche *Schule* an den Straßenraum angegliedert festgesetzt, im Übrigen sind diese jeweils in den Genehmigungsverfahren auf den einzelnen Betriebsflächen auszuweisen.

b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Anbindung an den ÖPNV befindet sich rd. 250 m nördlich des Geord-Nolte-Wegs mit einer Haltestelle der **Buslinie 78.3 (Stadtverkehr Rheda-Wiedenbrück)** in der Grünstraße. Die Line wird werktags etwa zwischen 9 Uhr und 18 Uhr sowie samstags vormittags bedient. Der **Bahnhof Rheda** liegt rd. 1.100 m entfernt östlich, dort kann der schienengebundene Verkehr nach Gütersloh, Münster und Hamm erreicht werden sowie die weiteren Buslinien.

c) Schienenverkehr

Die Bahntrasse Ruhrgebiet – Hannover – Berlin begrenzt das Plangebiet im Süden, die Nachverkehrstrecke nach Münster verläuft unmittelbar östlich. Aus der zweiten zweigt ein Anschlussgleis in das Plangebiet ab. Dieses alte **Betriebsgleis** wurde zwischenzeitlich reaktiviert und entlastet den Lkw-Lieferverkehr.

Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb auszuschließen, ist die DB Services Immobilien GmbH rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen. Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnstrecken sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

4.4 Immissionsschutz

Das wesentliche Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die verbindliche Absicherung eines angemessenen Interessenausgleichs zwischen der benachbarten Wohnbebauung und den gewerblich-industriellen Nutzern des Plangebiets. In diesem Sinne sollen die weiteren gewerblich-industriellen Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts verlässlich definiert werden. Gleichzeitig soll dauerhaft gewährleistet werden, dass die Wohnbebauung im Umfeld nur zumutbaren Immissionsbelastungen ausgesetzt wird. Damit soll Planungssicherheit sowohl für die Wohnanlieger, als auch die Gewerbetreibenden geschaffen werden. Im Vordergrund dieser Überlegungen auf der Ebene der Bauleitplanung stehen die Schallschutzbelange.

a) Schallimmissionen

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan insbesondere Regelungen zur Schall-Kontingentierung getroffen. Dafür ist das Aufstellungsverfahren intensiv schallgutachterlich begleitet worden. Die Untersuchungsergebnisse sind letztlich im Schallgutachten vom 06.04.2011 zusammengefasst worden[4]. Auf Grundlage des Gutachtens wird im Folgenden die schalltechnische Herangehensweise im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erläutert:

- **Bestandsaufnahme**

Dem in den Bebauungsplan aufgenommenen ersten Konzept zur Lärmkontingentierung liegt eine umfassende Bestandsaufnahme durch örtliche Inaugenscheinnahme, Lärmmessungen,

[4] Prognose von Schallimmissionen (Lärmkontingentierung Bebauungsplan Nr. 370), Ing.-Büro Beckenbauer/ Dekra Industrial GmbH, 06.04.2011

Betriebsbefragung sowie Aktenrecherche zum Stand der im Plangebiet genehmigten Betriebe, Anlagen sowie Wohnnutzungen zu Grunde.

Die zu betrachtenden Immissionsorte wurden in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde bestimmt und im Zuge der Bearbeitung entsprechend des fortschreitenden Erkenntnisstands ergänzt. Die durchgeführten Untersuchungen dienen der Erlangung angemessener Grundlagen für die Beurteilung der im Umfeld des Plangebiets hinzunehmenden Lärmbelastungen sowie für die Kontingentierung der verbleibenden schalltechnischen Entwicklungsspielräume.

Die zu betrachtenden **Immissionsorte** (IP) liegen wie folgt im umgebenden Siedlungsbereich:

- IP1 bis IP9 im festgesetzten reinen Wohngebiet im Nordosten des Bosfelder Wegs nach dem Bebauungsplan Nr. 8, IP10 im festgesetzten reinen Wohngebiet nordöstlich des Bosfelder Wegs, östlich der Regionalbahntrasse nach dem Bebauungsplan Nr. 15, IP12 im festgesetzten reinen Wohngebiet nach dem Bebauungsplan Nr. 223, IP18 im festgesetzten reinen Wohngebiet südlich des Schulzentrums.
  Orientierungswerte (Gewerbelärm) nach DIN 18005: 50 dB(A) tags/35 dB(A) nachts.

- IP11 im festgesetzten allgemeinen Wohngebet nach dem Bebauungsplan Nr. 223.
  Orientierungswerte (Gewerbelärm) nach DIN 18005: 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts.

- IP13 im Außenbereich südlich der Bahntrasse Ruhrgebiet – Hannover am Frankenbrink, IP17 in der Außenbereichs-Siedlung Bosfeld (Satzungsgebiet nach § 35 BauGB).
  Orientierungswerte (Gewerbelärm) nach DIN 18005: 65 dB(A) tags/50 dB(A) nachts.

- IP 14 und IP 19 innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets nach dem Bebauungsplan Nr. 32, IP 15 innerhalb des Industriegebiets „GIStufe“ nach demselben Bebauungsplan.
  Orientierungswerte (Gewerbelärm) nach DIN 18005: 70 dB(A) tags/70 dB(A) nachts.

Die **Aktenrecherche** zu den im Plangeiet genehmigten Nutzungen hat gezeigt, dass der größte Teil der Genehmigungen schon seit Jahrzehnten besteht. Insgesamt sind keine Regelungen der Immissionen enthalten. Die Wohnnutzungen sind teils betriebsbezogen genehmigt, einzelne ältere Genehmigungen treffen dazu keine Aussagen, in weiteren Einzelfällen ist die Formulierung der Genehmigung aus heutiger Sicht unklar.

Da die Recherche der Genehmigungsstände in Bezug auf die im Bestand zu berücksichtigenden Schallemissionen im Plangebiet keine ausreichenden Erkenntnisse ergeben hat, hat der Schallgutachter 2010 **Betriebsbefragungen** durchgeführt. Dabei hat sich bei den Unternehmern eine hohe Bereitschaft zur Kooperation gezeigt, dadurch konnten alle ansässigen Betriebe beurteilt werden. Die relevanten Emissionsquellen und Betriebszustände konnten detailliert ermittelt werden und sind in das Schallgutachten einbezogen worden.

Neben den Immissionsorten im Umfeld ist auch die sogenannte **„plangegebene Vorbelastung“** zu berücksichtigen. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlich gesicherten gewerblich-industriellen Nutzungsmöglichkeiten und deren Schallemissionspotenzial im Umfeld. Hier sind dies Industrie- und Gewerbegebiete nach den Bebauungsplänen Nr. 32 und Nr. 223, die argumentativ eingeschränkt und gegliedert sind. Zur angemessenen Berücksichtigung dieser Vorbelastung sind bereits frühzeitig im Planverfahren Beratungen mit der Im-

missionsschutzbehörde durchgeführt worden (damals StAfUA Bielefeld). Im Ergebnis hat der Schallgutachter folgende Ansätze vorgenommen:

Gebiet	Rechtskräftige Festsetzung	Emissionsansatz tags (dB(A)/m²)	Emissionsansatz nachts (dB(A)/m²)
GEe2	Nur Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsgebäude sowie als Ausnahme betriebsbezogene Wohnungen zulässig	50	35
GE N1	Nur Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie als Ausnahme betriebsbezogene Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke zulässig	50	35
GEe1	Nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig	55	40
GE N2	Nur Anlagen der Abstandsklasse VIII zulässig (Abstandserlass 1982)	55	40
GE	Keine weitere Definition	60	45
GIStufe	Keine weitere Definition	65	50
GI N1	Abstandsklassen I - V ausgeschlossen (Abstanderlass 1982)	65	50
GI N2	Abstandsklassen I - IV ausgeschlossen (Abstanderlass 1982)	65	50

Weiterhin wurden bereits im Vorfeld des Planverfahrens **Schallmessungen** zur Ermittlung des aus dem Plangebiet derzeit am nächstgelegenen Immissionsort im reinen Wohngebiet (IP1) ankommenden Schallpegels durchgeführt. Diese haben für die Tagzeit eine unkritische Situation festgestellt, während der gemessene Pegel in der Nachtzeit den Orientierungswert für Mischgebiete (45 dB(A)) nur gering unterschritten hat. Bestimmend waren dabei die Emissionen des holzverarbeitenden Betriebs im Nordwesten des Plangebiets. Zwischenzeitlich wurden dort Minderungsmaßnahmen ergriffen. Nach einer danach durchgeführten erneuten Messung wird der Orientierungswert für Mischgebiete am IP1 durch den Betrieb nun um rd. 1,5 dB(A) unterschritten. Die Messergebnisse verdeutlichen die im Bestand gegebene Gemengelagen-Situation. Für die geplante Schallkontingentierung bedeutet dies, dass für die anderen Betriebsflächen nachts nur ein äußerst geringes Emissionspotenzial in Richtung des nordöstlichen Wohnsiedlungsbereichs verbleibt.

- **Bestimmung der hinzunehmenden Lärmwerte an den Immissionsorten in der Umgebung**

Grundlage der Bestimmung der hinzunehmenden Lärmwerte an den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets ist das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Dieses besagt, dass bei dem engen Zusammentreffen von Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme besteht. In diesem Sinne steht die Quelle der Belästigungen einerseits in der Pflicht, diese weitestmöglich einzugrenzen. Anderseits besteht für die schutzwürdige Nutzung im Umfeld einer solchen Belästigungsquelle die Verpflichtung zur Duldung in zumutbarem Rahmen.

Entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung zu diesem Thema sind dabei hinsichtlich der geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte angemessene Zwischenwerte zu bilden. Bei der Bestimmung solcher Zwischenwerte ist die konkrete örtliche Situation umfassend zu betrachten.

Die Thematik der Zwischenwertbildung ist für den Standort in den letzten Jahren des Bestands des Pfleiderer-Werks bereits gerichtlich behandelt worden. Grundsätzlich ist dabei festgehalten worden, dass in einer seit je her durch das enge Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe/Industrie geprägten Umgebung eine Lärmbelastung der Wohnnutzung im Rahmen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) denkbar ist. Auch die höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt die Zwischenwertbildung als sinnvolle und angemessene Herangehensweise für den Interessenausgleich in Gemengelagen (z.B. BVerwG, 7B 24/07 vom 12.09.2007)

Zu berücksichtigen sind die sogenannten dynamischen Betreiberpflichten nach BImSchG, welche die Betreiber von Anlagen dazu verpflichten, deren Immissionen entsprechend des Stands der Technik möglichst weitgehend einzugrenzen. Maßgeblich für die Einhaltung des Stands der Technik ist dabei insbesondere auch die betriebswirtschaftliche Zumutbarkeit von Immissionsschutzmaßnahmen für das jeweilige Unternehmen. Die durch das ansässige Holzverarbeitungsunternehmen im Nordwesten des Gebiets in den vergangenen Jahren vorgenommenen Schall-Minderungsmaßnahmen sind in diesem Rahmen zu sehen.

Vor dem Hintergrund der vorliegend bestehenden Gemengelage ist die generelle Anforderung an die Abwägung der schalltechnischen Belange, den Bestand und eine in betriebswirtschaftlicher Hinsicht angemessene Entwicklung der gewerblich-industriellen Nutzungen zu ermöglichen sowie zu gewährleisten, dass die Wohnnutzungen in der Umgebung nur im zumutbaren Umfang Lärmbelastungen hinzunehmen haben. Eine Gesundheitsgefährdung darf nicht vorbereitet werden. In der Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass Werte von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts („Mischgebietsniveau“) nicht gesundheitsgefährden sind. Eine Gesundheitsgefährdung wird bislang bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts gesehen.

Vor diesem Hintergrund werden an folgenden Immissionsorten im Umfeld unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme die aufgeführten Zwischen- bzw. Zielwerte in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar erachtet:

Immissionsort	Zielwert tags in dB(A)	Zielwert nachts in dB(A)
IP1 – IP9 (WR)	57,5	45,0
IP10 (WR)	55,0	42,5
IP12, IP18 (WR)	52,5	37,5

Die Orientierungswerte werden für Mischgebiete werden bei der Definition der Zielwerte mit der vorliegenden Planung überwiegend nicht vollständig ausgeschöpft. Ziel ist dabei eine möglichst weitgehende Begrenzung der Immissionsbelastung der Wohnbebauung. Angemessene gewerblich-industrielle Nutzungen können im Plangebiet auch unter Berücksichtigung dieses Ziels weiterhin ermöglicht werden.

Die Zielwerte können vor dem Hintergrund der ansteigenden Entfernung zum Plangebiet in Richtung Südosten und Süden dabei zunehmend den Orientierungswerten der DIN 18005 für reine Wohngebiete angenähert werden.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind in den Voruntersuchungen neben den Gewerbelärmbelastungen anhand der besonderen örtlichen Situation mit der südlich verlaufenden, tags wie nachts stark befahrenden Hauptverkehrstrasse der Bahnstrecke Ruhrgebiet – Hannover auch Betrachtungen des **Bahnlärms** erfolgt. Demnach bringen die vorhandenen Hallen des ehemaligen Pfleiderer-Werks entlang der Bahntrasse gewisse Schallabschirmungen gegenüber der nordöstlichen Wohnbebauung mit sich. Mit dem B-Plan Nr. 370 wird eine dauerhafte Weiternutzung dieser Hallen unterstützt, auch aus diesem Grunde wird die Planentscheidung daher für sinnvoll und angemessen erachtet.

- **Kontingentierung**

Auf Grundlage der o.g. Zielwertfestlegung ist die Kontingentierung der Baugebietsflächen im Plangebiet erfolgt. Die ermittelten Kontingente (LEK) sind insbesondere entlang des Bosfelder Wegs vergleichsweise niedrig. Trotzdem erfolgt teilweise eine Festsetzung als Industriegebiet GI, da die Zuordnung zu einem „idealtypischen“ Baugebietstyp bei der Regelung über LEK (anders als bei der alternativen Anwendung von IFSP) und bei der Plangebietsgröße nicht mehr so pauschal möglich ist. Das größere Nutzungsspektrum eines Industriegebiets (i.W. Betriebe der 4. BImSchV) soll im westlichen Teil des Plangebiets aufrecht gehalten werden.

Der Lärm des auf der neuen, privaten Betriebszufahrt zu erwartenden Lkw-Verkehrs ist nach Vorberatung mit dem Kreis im Schallgutachten in die Bestimmung der Kontingente für die einzelnen Betriebsflächen eingeflossen. Die Betriebszufahrt erhält somit kein eigenes Kontingent. Die konkrete Festsetzung von zulässigen Fahrbewegungen auf der Betriebszufahrt wird nicht für erforderlich und sinnvoll erachtet, da dies aufgrund der Regelung bereits über die Kontingente der jeweiligen Betriebsflächen einen doppelten Ansatz bedeuten würde.

Zu den Immissionsschutzbelangen der im Plangebiet teils noch vorhandenen Wohnnutzungen im Bereich des Bosfelder Wegs ist festzuhalten, dass die Kontingentierung dort und auf den umgebenden Flächen weitgehend niedrige Emissionswerte festsetzt. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter kann i.W: davon auszugegangen werden, dass dort künftig sogar die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden können, da das für die Definition der Werte in diesem Bereich maßgebliche Wohngebiet unmittelbar nördlich dieser Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt. Die Situation der Wohnstandorte östlich des Georg-Nolte-Wegs ist demnach ähnlich zu sehen. Festzuhalten ist darüber hinaus, dass diese Wohnnutzungen sich bereits seit je her an einem gewerblich-industriell geprägten Standort befunden haben.

Insofern geht die Stadt davon aus, dass sich die Situation für diese Wohnnutzungen durch die Planung nicht verschlechtert. Das dauerhafte Nutzungsziel der Stadt liegt auch hier im gewerblichen Bereich, die alternative Überlegung der Festsetzung eines Mischgebiets ist verworfen worden, da dann ggf. hinzukommende zusätzliche Wohnnutzungen auf der Südseite des Bosfelder Wegs nicht zur angemessenen Lösung der vorhandenen Gemengelage beitragen würden. Eine weitere Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung von Wohnnutzungen auf der heutigen Grundlage des § 34 BauGB wird hier seitens der Stadt wegen der gewerblich-industriellen Prägung nicht gesehen.

Die festgesetzten Kontingente erlauben hier nur ruhige Nutzungen, z.B. emissionsarmes Handwerk, Büro- und Verwaltungsnutzungen etc. Diese könnten z.T. sicher auch in vorhandenen Gebäuden untergebracht werden. In der Gesamtschau werden keine zusätzlichen Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets für erforderlich erachtet.

b) Sonstige Immissionen

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerstädtischen Bereich bzw. am gewerblich-industriell geprägten Siedlungsrand. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen, z.B. aufgrund von Licht, Staub, Gerüchen, Luftverunreinigungen, Erschütterungen etc. liegen nicht vor.

Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen wird derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zu den Artenschutzbelangen erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Lichtfarbe der Beleuchtung von Außenanlagen, Fassaden, privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen und des Straßenraums. Vorgegeben werden i.W. gelbe Lichtfarben, die eine geringere Anziehungskraft auf Insekten ausüben. Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind heute i.W. Natriumniederdrucklampen sowie LED-Leuchten. Zusätzlich ist die Lichtstreuung insbesondere nach oben zu unterbinden. Es sollten nur die unbedingt notwendigen Beleuchtungen vorgesehen werden.

Weitere Immissionsschutzbelange besitzen nach heutiger Kenntnis keine Relevanz für das Bauleitplanverfahren, ggf. erforderliche Maßnahmen können im Rahmen der späteren Baugenehmigungsplanung berücksichtigt werden. Diese Herangehensweise wird auch durch ein aktuelles Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 13.04.2010 (OVG 10 A 2.07) unterstützt. Darin wird bestätigt, dass eine planerische Zurückhaltung in Bezug auf sonstige Immissionen wir Staub, Geruch etc. grundsätzlich zulässig ist. Demnach ist in der Rechtsprechung des BVerwG bestätigt, *„dass der Umstand, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, eine Verlagerung von Problemen in ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren nicht zwingend ausschließt. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf Abstand genommen und die Lösung eines möglichen Nutzungskonflikts jedenfalls dann in das fachbehördliche Genehmigungsverfahren verwiesen werden, wenn der Konflikt dort bei vorausschauender Betrachtung sachgerecht gelöst werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. März 2010, a.a.O., RNr. 27 m.w.N.). Bei den von den Antragstellern geltend gemachten Staubimmissionen, Geruchsimmissionen und Erschütterungen handelt es sich um Arten von Immissionen, die in Spezialgesetzen geregelt sind (z.B. TA Luft, GIRL, BImSchG u. ä.). Je spezifischer eine aus konfligierenden Nutzungen möglicherweise entstehende Problematik ist, desto eher besteht jedoch die Gefahr, dass das Planungsverfahren mit diesen Regelungen übermäßig belastet wird. Denn es würde die für die Abwägung des Bebauungsplans Verantwortlichen überfordern, wenn sie bereits im Bebauungsplan Festsetzungen treffen müssten, die den Regelungen entsprechen, die Fachbehörden auf der Grundlage umfangreicher wissenschaftlicher Erhebungen und Begutachtungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach den maßgeblichen Fachgesetzen zu entscheiden haben. Im Übrigen hat die Verweisung möglicher Konflikte in das fachbehördliche Genehmigungsverfahren den Vorteil, dass auf diese Weise stets die Anpassung an den Stand der Technik im Rahmen der*

Genehmigungsverfahren gewährleistet ist (vgl. Stüer, Der Bebauungsplan, 4. Auflage 2009, RNr. 349).“

In Bezug auf die im Sinne der Seveso-II-Richtlinie sowie der Störfallverordnung heute zu beachtenden „Achtungsabstände“ geht die Verwaltung davon aus, dass für den jahrzehntelang bestehenden gewerblich-industriellen Standort nachträglich keine sinnvollen Festsetzungen zum vorbeugenden Störfallschutz getroffen werden können. Insoweit müssen ggf. konkrete Regelungen im Vollzug des Bebauungsplans durch die zuständigen Immissionsschutzbehörden auf der Grundlage der 12. BImSchV getroffen werden. Eine weitergehende (vorbeugende) Konfliktbewältigung ist hier weder erforderlich, noch möglich.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen sind ggf. durchzuführen.

Der **RWE Netzservice** teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass innerhalb bzw. am Rand des Plangebiets 10-kV-, 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie eine Trafo-Station und Gasleitungen der RWE Rheinland Westfalen Netz AG vorhanden sind. Nach den mitgelieferten Karten liegen die Anlagen mit Ausnahme von Haus- bzw. Betriebsanschlüssen in öffentlichen Straßen, der Trafo befindet sich in einem bestehenden Betriebsgebäude. Im Rahmen der Bauleitplanung werden daher keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich. Der Leitungs- und Anlagenbestand ist im Rahmen von konkreten Vorhaben und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Bestand und Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Auch die **VGW** teilt Leitungsbestände mit, die ebenfalls mit Ausnahme von Haus-/Betriebsanschlüssen im öffentlichen Straßenraum liegen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass an Hydranten in einem Umkreis von 300 m um potenzielle Brandobjekte im Plangebet eine maximale Löschwasserentnahme von 96 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich ist.
Insgesamt ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der ehemaligen Nutzung durch die Fa. Pfleiderer sind auf den vormaligen Betriebsflächen darüber hinaus Einrichtungen zur Löschwasserbereitstellung vorhanden. Sofern durch die künftigen Nutzungen zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, können diese ebenfalls auf Grundlage des Bebauungsplans weiterhin auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken errichtet werden. Insofern geht die Stadt insgesamt von einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Plangebiet aus.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Der **Kreis Gütersloh** weist in der Beteiligung nach § 4(1) BauGB darauf hin, dass die Niederschlagswassereinleitung in den Holzbach auf 5 l/sec zu drosseln ist. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf den Betriebsflächen aufgrund der ehemaligen bzw. bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Künftig erforderliche Änderungen oder Erweiterungen solcher Maßnahmen sind auf Grundlage des B-Plans Nr. 370 weiterhin möglich. Explizit

zugelassen werden sollen solche Maßnahmen in naturnaher Ausführung im Südwesten des Plangebiets anteilig innerhalb der dortigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auch dazu wird die Begründung ergänzt. Im Übrigen wird für die bereits seit langer Zeit verfolgte Verlegung des sowie Entlastungsmaßnahmen am Holzbach im Osten des Plangebiets eine wasserwirtschaftliche Versorgungsfläche festgesetzt. Auf die Ausführungen zu den Versorgungsflächen in Kapitel 4.1 „Art der Nutzung“ wird ergänzend verwiesen.

4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung

Grünordnerische Regelungen betreffen Gehölzentwicklungsflächen im Westen des Gebiets entlang der Waldstraße. Die Waldeigenschaft ist nach dem örtlichen Bestand nicht für alle Teile der Flächen unmittelbar zu erkennen, formal handelt es sich im Bestand jedoch um Wald. Die Flächen werden daher überwiegend als Wald festgesetzt, lediglich auf einer rd. 2.900 m² großen Teilfläche wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für eine naturnahe Regenwasserrückhalte-Maßnahme mit umgebenden Baumgruppen in den Randstreifen integriert. Diese Regelungen dienen der naturschutzfachlichen Berücksichtig des Übergangs in die westlich angrenzenden größeren Waldflächen und der angemessenen grünordnerischen Abgrenzung des Gewerbe- und Industriegebiets vom umgebenden Landschaftsraum. Für die nicht mehr als Wald festgesetzte Teilfläche wurde eine externe **Ersatzaufforstung** beantragt und positiv beschieden.

Am Georg-Nolte-Weg wird eine Eingrünung der dort vorgesehenen Stellplätze vorgegeben. Die Regelungen dienen der angemessenen grünordnerischen Gestaltung des Siedlungsbereichs und werden mit Blick auf die Bestandssituation für ausreichend und angemessen erachtet.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf insbesondere Kapitel 2 verwiesen. Die städtebauliche Ordnung und Sicherung der Folgenutzungen eines bestehenden innerstädtischen Gewerbe- und Industriestandorts ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll.

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

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung hat nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte ergeben, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Aus Umweltsicht ist somit die Wahl eines anderen Standorts oder Plankonzepts nicht erforderlich oder empfehlenswert. Durch die Sicherung der Nachnutzung eines vorhandenen gewerblich-industriellen Siedlungsbereichs überwiegen die positiven Umweltauswirkungen. Der **Entwurf des Umweltberichts** ist als Teil 2 der Begründung erarbeitet worden.

Die Fachbehörden werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB gebeten, vorliegende Erkenntnisse und Informationen mitzuteilen.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Südlich, durch die Bahntrasse in Dammlage abgetrennt, liegt das geschützte **Biotop BK 4115-173**. Es handelt sich um einen für Amphibien wertvollen Eichen-Hainbuchenwald mit Kleingewässern.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes 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). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4115 „Rheda-Wiedenbrück“ in den Lebensraumtypen **Gebäude; Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen; Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche sowie Fließgewässer** ca. 11 Fledermausarten, der Kammolch und der Laubfrosch (alle streng geschützt) sowie rund 31 Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Arten) aufgeführt.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in ungünstigem Unterhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für den Flussregenpfeiffer, den Baumfalken, den Neuntöter, den Pirol, das Rebhuhn, den Wespenbussard, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger sowie für die Bekassine und den Rotmilan ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Bei den Amphibien ist für den Laubfrosch ein ungünstiger Erhaltungszustand verzeichnet.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall ggf.

weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Stadt liegen keine Informationen über entsprechende Artenvorkommen auf den überplanten Flächen vor.

Auch der Kreis Gütersloh verfügt nicht über konkrete Erkenntnisse zu Artenvorkommen im Plangebiet selbst. Für das Umfeld bestehen jedoch entsprechende Informationen. So ist westlich des Plangebiets im Bereich der Bahntrasse ein registriertes Winterquartier des Braunen Langohrs gegeben (7 Tiere). Auch nordwetslich von Bosfeld ist das Vorkommen des Braunen Langohrs festgestellt worden, westlich von Bosfeld auch das Vorkommen der Zwergfledermaus. Darüber hinaus sind ist im westlichen Bereich von Bosfeld ein Kammmolchvorkommen bekannt, ebenso am Waldrand nördlich der Hofstelle Westhoff-Herlage.

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten anthropogen genutzt, es ist fast vollständig bebaut. In Bezug auf die Wirkfaktoren der Planung ist festzuhalten, dass es nur in kleinen Teilbereichen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen könnte z.B. durch die Neuerrichtung von Gebäuden sowie Erschließungs- und Versorgungsanlagen und die damit ggf. verbundene zusätzliche Versiegelung und z.T. auch Beseitigung von Gehölzen bzw. Um- oder Rückbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Anlagen.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung und Bebauung und der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet und im umgebenden Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten überwiegend bereits vor langer Zeit in Richtung des angrenzenden kleinteiligen und teils naturschutzfachlich sehr wertvollen Landschaftsraums und der Waldflächen im Außenbereich verdrängt worden sind. Auch nach der Aufgabe des Pfleiderer-Werks sind diese Teilflächen weitestgehend kontinuierlich als Lager etc. weiter genutzt worden. Seit einigen Jahren sind bereits auf Grundlage des § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans weitere Nutzungen vor allem im Lager- und Kommissionierungsbereich hinzugekommen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Plangebiet allenfalls durch siedlungsfolgende bzw. sogenannte „Allerwelts“-Arten genutzt wird. Diese können ggf. in den verbliebenen alten Gehölzbeständen und Gebäuden Quartiere und Nahrungshabitate finden. Vor diesem Hintergrund weist der Kreis Gütersloh darauf hin, dass Rodungs- und/oder Rückbaumaßnahmen auch außerhalb der Ausschlusszeiträume nach Landschaftsgesetzt NRW durch einen Biologen begleitet werden müssen, sofern entsprechende Gehölze und Gebäude mit Spalten etc. betroffen sind. Darüber hinaus wird das Erfordernis insektenschonender Beleuchtungen sowie amphibienschonender Gullys etc. im Plangebiet gesehen. Diese Vorgaben werden durch Hinweise sowie zum zulässigen Lichtspektrum auch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zusätzliche faunistische/floristische Kartierungen/Untersuchungen sind nach Rücksprache mit dem Kreis nicht erforderlich. Die Erkenntnisse über das örtliche Artenvorkommen werden als ausreichend bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird somit erwartet, dass durch die planungsrechtliche Ordnung und Strukturierung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Bei Einhaltung der o.g. Maßgaben sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG gegeben**, die durch die Planung ausgelöst werden. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) reicht danach hier aus.

Die Fachbehörden werden gebeten, andere oder ergänzende Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Flächenbilanz:

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in m²***
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	153.810
Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, davon	90.640
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	*8.660*
Fläche für den Gemeinbedarf	3.570
Fläche für Versorgungsanlagen – Wasserwirtschaft	8.160
Verkehrsflächen, davon	6.480
Straßenverkehrsflächen	*3.900*
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Betriebszufahrt privat“ und „Pkw-Stellplätze“	*2.580*
Gesamtfläche Plangebiet	**262.660**

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Bürgerversammlung am 23.06.2010 und anschließende zweiwöchige Bereithaltung des B-Plan-Konzepts vom Juni 2010 und der bisher vorliegenden schallgutachterlichen Unterlagen für das B-Plan-Verfahren. Bis November 2010 ist der Vorentwurf für die frühzeitige Behördenbeteiligung fortgeschrieben worden. Das Beteiligungsverfahren nach § 4(1) BauGB hat vom 25.11.2010 bis zum 07.01.2011 stattgefunden.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB ist vom 30.05.2011 bis zum 01.07.2011 durchgeführt worden. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4(2) BauGB.

Im Anschluss erfolgten zwei erneute Beteiligungen nach § 4a(3) Satz 4 BauGB, dazu wurden jeweils die betroffene Öffentlichkeit und die berührten TÖB angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

- Erste erneute Beteiligung: Anschreiben vom 04.08.2011 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 14.09.2011. Zusätzlich wurde eine gemeinsame Besprechung am 04.08.2011 durchgeführt. Dazu ist lediglich eine zustimmende Stellungnahme seitens des Landesbetriebs Wald und Holz NRW - Regionalforstamt OWL eingegangen.
- Zweite erneute Beteiligung: Anschreiben vom 13.12.2011 mit Bitte um Stellungnahme bis 02.01.2012. Dazu ist lediglich eine zustimmende Stellungnahme seitens des GB II. 2.61/2.63, Stadtplanung/Bauordnung der Stadt Rheda-Wiedenbrück eingegangen.

b) Planentscheidung

Die Planung zur Steuerung der weiteren Entwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts im Siedlungsbestand wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll erachtet. Mit der ordnenden Überplanung kann eine verlässliche Situation in der bisherigen Gemengelage hergestellt werden, die sowohl die Belange der Wohnnachbarschaft, als auch die Belange der überwiegend ortsansässigen Betriebe im Plangebiet angemessen berücksichtigt. Auf die Beratungsunterlagen des Stadtrats bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2012