



# **STADT RIETBERG**

## **Begründung mit Umweltbericht zur 108. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Entwurf zur erneuten Offenlage, Januar 2023**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan und Geltungsbereich**
- 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**
- 3. Sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
  - 3.2 Bodenschutz
  - 3.3 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Verkehr und Erschließung**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**
- 7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**
- 8. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht** – Gliederung siehe dort –

Kortemeier Brokmann, Landschaftsarchitekten (12/2022): Bebauungsplan Nr. 207 „Hauptstraße 2. Änderung“ und 108. Änderung des Flächennutzungsplans – Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Beurteilung

### **Teil III: Anlagen**

- A1. AKUS GmbH (05/2021): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 207 „Hauptstraße“, 2. Änderung der Stadt Rietberg
- A2. AKUS GmbH (04/2022): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 207 „Hauptstraße“, 2. Änderung der Stadt Rietberg; Fortschreibung
- A3. DEKRA Automobil GmbH (02/2022): Stellungnahme zu den schalltechnischen Auswirkungen des Betriebes Großwinkelmann GmbH & Co. KG auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 „Hauptstraße“ hier: 2. Änderung der Stadt Rietberg sowie auf einen Immissionsort nördlich des Plangebiets
- A4. Röver beratende Ingenieure VBI (10/2022): 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 207 „Hauptstraße“ im Stadtteil Varenzell, Verkehrsgutachterliche Stellungnahme
- A5. Stadt+Handel (05/2018): „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Rietberg“ – Endbericht

## 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan und Geltungsbereich

Die Stadt Rietberg verzeichnet auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbau land im Bereich der Kernstadt Rietberg, aber auch in den einzelnen Stadtteilen. Um diese Nachfrage decken zu können, sollen auch Nachverdichtungspotenziale in den bestehenden Siedlungsbereichen genutzt werden. Das Plangebiet der 108. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Varesell, nördlich der Hauptstraße (L 791) und überplant bestehende Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen. Der etwa 2,9 ha umfassende Änderungsbereich wird gegenwärtig als *Bestehende im Zusammenhang bebaute größere Ortsteile: Ausschließlich innere Auffüllung und Ordnung der Bausubstanz* dargestellt.

Der Geltungsbereich dieser FNP-Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden bzw. Westen durch die Straße Im Erlei bzw. bestehende Wohnbebauung,
- im Osten durch die Wortstraße,
- im Süden durch die Hauptstraße (L 791).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

## 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Der Änderungsbereich der vorliegenden 108. FNP-Änderung umfasst den Geltungsbereich des im April 1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 207 „Hauptstraße“, 1. Änderung, der auch Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung ist. Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 (DS 152/2018) den Aufstellungsbeschluss für eine Nachverdichtung im Bereich des Ortskerns Varesell gefasst.

Die aktuelle Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als *Bestehende im Zusammenhang bebaute größere Ortsteile: Ausschließlich innere Auffüllung und Ordnung der Bausubstanz* beschreibt die bauliche Nutzung im Plangebiet nur unzureichend und ist nicht konform mit der Aufzählung der Bauflächen nach § 1(1) BauNVO. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung sollen nunmehr die künftigen Nutzungen eindeutig gegeneinander abgegrenzt werden.

Die im Urplanwerk Bebauungsplan Nr. 207, 1. Änderung getroffenen Festsetzungen für eine gewerbliche Bebauung wurden nur in Teilbereichen umgesetzt, die festgesetzte Schutzfläche gemäß § 9(1) Nr. 14 BBauG wurde in der Örtlichkeit nicht realisiert. Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplans geschaffen werden, der eine den aktuellen städtebaulichen Überlegungen der Stadt angepasste Gliederung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten vorsieht. Die **zentralen Ziele und Planinhalte** sind in dieser Lage die Nachnutzung der bestehenden Gewerbepotenziale sowie der o. g. Schutzfläche für eine flächenschonende Nachverdichtung. Auf diese Weise können Wohn- und Mischnutzungen entwickelt und Flächen im Außenbereich geschont werden. Darüber hinaus ist es Ziel, die bestehende Gemengelage neu zu ordnen und die Wohnbauflächenentwicklung weiter voranzutreiben, um dem heutigen und zukünftig absehbaren Bedarf an Wohneigentum und Mietwohnungen gerecht zu werden. Maßgeblich hierfür sind die örtliche Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. auch in weitere Zuzüge. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Randlage zum Oberzentrum Bielefeld zusammen. Die gewerbliche Baufläche beschränkt sich zukünftig – entsprechend dem aktuellen Bestand – auf die beiden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Flurstücks 91.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Im Rahmen der 108. FNP-Änderung soll durch Ausweisung von *Wohnbauflächen*, *Gemischten Bauflächen* und *Gewerblichen Bauflächen* den Zielvorstellungen der Stadt Rechnung getragen werden. Die 108. FNP-Änderung wird **parallel** zum Bebauungsplan Nr. 207 „Hauptstraße“, 2. Änderung durchgeführt.

Das **städtebauliche Umfeld** entlang der Hauptstraße (L 791) ist i. W. durch voll 2-geschossige (Wohn-)Gebäude geprägt, die im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt werden. Der Bereich Wortstraße wird durch 1½-geschossige Einfamilienhäuser, voll 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss und einzelne (klein-)gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet. Die verkehrsberuhigt ausgebaute Straße Im Erlei wird i. W. durch 1½-geschossige Einzel- und Doppelhäuser und einzelne Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Änderungsbereich liegt nahezu im Zentrum des dörflich geprägten Stadtteils.

Die Stadt Rietberg ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem dort dargestellten *Freiraum*.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet sowie auch der gesamte Stadtteil Varenzell als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* festgelegt.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde beauftragt, mit der Neuauflistung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlichen Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Dieses Planwerk liegt nunmehr im Entwurf vor und stellt den Änderungsbereich auch weiterhin als Teil des *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs* dar. Die Hauptstraße wird als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG** wird parallel zum vorliegenden Planverfahren bei der Bezirksregierung Detmold gestellt.

### 3. Sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

##### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überprägt. Die rückwärtig zu den Erschließungsstraßen gelegenen Bereiche werden gegenwärtig gärtnerisch genutzt. Darüber hinaus durchziehen mehrere Baumreihen mit z. T. älteren Laubgehölzen diesen Bereich. Aufgrund des gewerblichen Störungspotenzials, der gärtnerischen Nutzung und dem Verkehr auf der Haupt- bzw. Wortstraße geht die Kommune davon aus, dass das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Natur- und Artenschutz hat. Der alte Baumbestand könnte jedoch auch Lebensraum für einzelne Vogel- und Fledermausarten bieten.

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend liegen keine Naturschutzgebiete, auch befinden sich dort keine geschützten Landschaftsbestandteile. Die überplante Fläche liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh, dieses beginnt etwa 300 m westlich/südlich des Plangebiets. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatSchG) ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich nicht im Plangebiet.

## b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen 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.

Das Plangebiet ist in den Randbereichen überwiegend bebaut. Die rückwärtig zu den Erschließungsstraßen gelegenen Bereiche werden gegenwärtig gärtnerisch genutzt. Darüber hinaus durchziehen mehrere Baumreihen mit z. T. älteren Laubgehölzen diesen Bereich. Die überplanten Flächen bieten insbesondere Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die gärtnerisch geprägte Bereiche und alten Baumbestand bevorzugen. Gerade ältere Bäume bieten auch Lebensraum für verschiedene Fledermausarten. Aufgrund der sehr heißen Sommer 2018 bis 2020 ist der Baumbestand z. T. abgängig.

Die Auswertung der „messtischblattübergreifenden“ Artenliste des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (LANUV NRW 2019) weist auf ein mögliches Vorkommen von 40 in NRW planungsrelevanten Arten (2 Säugetier-/Fledermausarten sowie 38 Vogelarten) im örtlichen Kartenausschnitt (MTB-Nr. 4116, 2. Quadrant) hin. Die ergänzende Auswertung der „Naturschutzinformation NRW (Fachinformationssystem @LINFOS)“ zeigt lediglich eine Fundpunktaufzeichnung (FT-4116-1181-2015) für die Planflächen aus dem Jahr 2010. Damals wurde im Bereich eines der im westlichen Plangebiet gelegenen Wohnhäuser eine einzelne *Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)* beobachtet, die eine Nutzung des Gebäudes als Winterquartier vermuten ließ (LANUV NRW 2021). Eine Bestätigung für diese, mittlerweile mit über 10 Jahren veraltete Vermutung liegt jedoch nicht vor.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Arten und möglicher Auswirkungen der Planung auf das Artenspektrum wird auf den Umweltbericht sowie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 207, 2. Änderung verwiesen.

## c) Gewässerschutz

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen** und **-neubildung** wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Das Plangebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

### 3.2 Bodenschutz

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

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> steht im Plangebiet Podsol-Gley, z. T. Gley an. Die Bearbeitbarkeit des Sandbodens ist z. T. durch hohen Grundwasserstand erschwert. Der Boden wird durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung geprägt. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 4 – 8 dm, z. T. besteht Ortstein-Raseneisenstein im Unterboden.

In NRW **besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen**<sup>3</sup> werden nicht beansprucht.

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 begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Die Stadt ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Daher sollen im Rahmen der vorliegenden Planung die gärtnerisch genutzten (Schutz-)Flächen im rückwärtigen Bereich sowie Teilbereiche bislang gewerblich genutzter Flächen einer baulichen (Nach-)Nutzung zugeführt werden. Durch die Aktivierung von Restflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs werden bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich geschont und die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der **Abwägung** besonders berücksichtigt. Bezugnehmend auf die in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung der anthropogen überprägten Böden im Plangebiet für sinnvoll gehalten.

### 3.3 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer **Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung** unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

### 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich der 108. Änderung des FNP und im nahen Umfeld nicht bekannt. Ebenfalls 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.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 4. Verkehr und Erschließung

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch einen Anschluss an die bestehenden Erschließungsanlagen (Hauptstraße (L 791), Wortstraße und die Straße Im Erlei). Zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche sind ggf. zusätzliche Privaterschließungen notwendig.

Die Hauptstraße (L 791) verbindet das Plangebiet weiter westlich mit der Gütersloher Straße (L 782) als Verbindung zwischen Neuenkirchen und Gütersloh sowie weiter östlich mit der Varenseller Straße (L 791) als Verbindung zwischen Neuenkirchen und Gütersloh/Verl. Über die Varenseller Straße, die weiter nordöstlich auf die Gütersloher Straße (L 757) aufmündet, besteht auch eine Anbindung an die Anschlussstelle Gütersloh der Autobahn A2. Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt. Das umliegende Straßennetz ist insgesamt ausreichend leistungsfähig, um das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen der geplanten baulichen Entwicklung aufnehmen zu können.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Buslinie 77 Gütersloh – Rietberg gegeben. Die Haltestelle *Varensell Kloster* liegt unmittelbar östlich des Plangebiets an der Hauptstraße.

## 5. Immissionsschutz

### a) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Varensell mit einer innerörtlichen Begrenzung der Geschwindigkeit auf Tempo 50, der Bereich Im Erlei wurde verkehrsberuhigt ausgebaut. Besondere Belastungen aufgrund des hier vorhandenen Verkehrsaufkommens, auch in Bezug auf die bestehenden Gewerbenutzungen im Bereich der Wortstraße, sind nicht bekannt. Auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange diesbezüglich keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet bereits Baurechte für eine überwiegend gewerbliche Bebauung sowie auch Mischgebietsbebauung bestehen. Bei einer Realisierung wäre von einem deutlich erhöhten Anteil Lkw-Verkehr sowie An-/Abfahrten der hier Beschäftigten – insbesondere zu den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten – auszugehen.

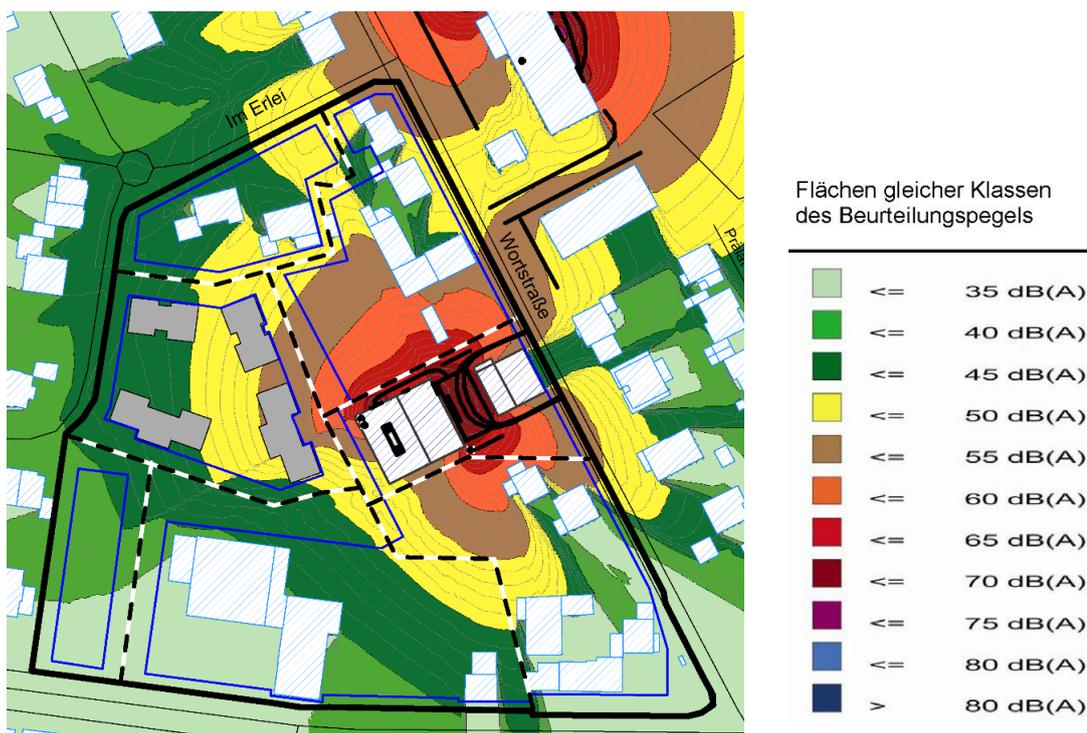
Mit der vorliegenden Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die hiermit verbundenen zusätzlichen Verkehrsbewegungen werden für das Umfeld als verträglich eingeschätzt, auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-Plan Nr. 207, 2. Änderung erstellte verkehrsgutachterliche Stellungnahme<sup>4</sup> wird verwiesen. Eine besondere Konfliktlage durch die vorliegende Planung wird nicht gesehen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand geht die Stadt Rietberg davon aus, dass im Plangebiet oder in dem betroffenen Umfeld keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

## b) Gewerbliche Immissionen

Das Plangebiet ist in der innerörtlichen Gemengelage durch Geräuscheinwirkungen durch die ansässigen Unternehmen vorbelastet. Die im Änderungsbereich dargestellten Wohnbauflächen im Norden und Westen grenzen unmittelbar bzw. in geringer Entfernung an bestehende gewerbliche Nutzungen die im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden mögliche Immissionsbelastungen der bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzungen geprüft:

### b1) Wohnbaufläche, Teilfläche nördlich der im Rahmen der 108. FNP-Änderung dargestellten gewerblichen Baufläche

Der Randbereich der nördlich der gewerblichen Baufläche gelegenen Wohnbaufläche ist durch die bestehende **Gewerbenutzung** (heute: Betriebe Hartkämpfer und NicciTex) vorbelastet.



Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung aus April 2022, Quelle: AKUS GmbH

<sup>4</sup> Röver beratende Ingenieure VBI (10/2022): 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 207 „Hauptstraße“ im Stadtteil Varenzell, Verkehrsgutachterliche Stellungnahme.

Wie die schalltechnische Untersuchung (siehe Abbildung) verdeutlicht, wirken auf den Bereich nördlich der bestehenden Gewerbenutzung Lärmemissionen (in rot dargestellt) ein, die den Tag-Richtwert der TA-Lärm für MI von 60 dB(A) überschreiten.<sup>5</sup> In diesem Grenzbereich dürfen daher keine Immissionsorte gemäß TA Lärm errichtet werden. Im südlichen Teil der Wohngebietsfläche (in orange dargestellt) werden die Tag-Richtwerte der TA Lärm für WA überschritten. Die Lärmeinwirkungen liegen jedoch im Rahmen des Tag-Richtwerts von MI (= 60 dB(A)), in denen nach den Regelwerken gesundes Wohnen ebenfalls ohne Einschränkung möglich ist. Dieses Schutzniveau wird dort als Vorbelastung zugrunde gelegt. Betriebsbedingte Einzelereignisse können nicht ausgeschlossen werden und sind im zulässigen Rahmen als Vorbelastung hinzunehmen. Nachts haben die Betriebe Hartkämper und NicciTex heute keinen Betrieb.

Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen sogenannte Angebots-Bebauungsplan handelt, kann – vom Grundsatz her – die Fläche auch von anderen Betrieben als den hier ansässigen Unternehmen genutzt werden. Unabhängig von den o. g. Firmen bringt der Gutachter für den als GE festgesetzten Bereich flächenhafte, GE-typische Emissionspegel in Ansatz.<sup>6</sup> Diese Pegel betragen LWA<sub>r</sub> = 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> (tags/nachts) und repräsentieren schalltechnisch ein „lupenreines“ Gewerbegebiet. Ein Vergleich der Tages-Ergebnisse zeigt, dass die Pegel der *aktuell ansässigen Firmen* nach Norden und Süden etwas höher liegen als die des typischen GE-Ansatzes. Somit deckt eine städtebauliche Gliederung auf Basis der Ergebnisse für die bestehenden Firmen auch die Lärm-Situation für ein typisches GE mit ab. Die allgemeine GE-Tauglichkeit der in Rede stehenden Fläche ist somit aus schalltechnischer Sicht gegeben.

Die bestehenden Wohngebäude Wortstraße 19 und 17 sind von Schallemissionen der **Fa. Großewinkelmann** betroffen. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden die Tagwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) für WA eingehalten.<sup>7</sup> Nachts werden im Bereich der o. g. Wohngebäude Beurteilungspegel von 42 bzw. 41 dB(A) erreicht und somit die Nachtwerte der TA-Lärm von 40 dB(A) für WA überschritten. Der Nacht-Richtwert für Mischgebiete (= 45 dB(A)) wird eingehalten, gesundes Wohnen ist bei den ermittelten Pegeln hier ebenfalls gegeben. Dieses Schutzniveau wird dort als Vorbelastung zugrunde gelegt.

In Bezug auf die östlich des Plangebiets gelegenen **Kfz-Nutzungen Wittenstein** werden gemäß Schallgutachten (siehe AKUS 04/2022) die Tagwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten, die Nacht-Pegel durch die Kfz-Nutzungen Wittenstein sind für das gesamte Plangebiet irrelevant.

Zusammenfassend können also zukünftige Bewohner in dieser Wohnbaufläche kein idealtypisches WA-Niveau wie in den übrigen als Wohnbaufläche dargestellten Bereichen erwarten, sondern müssen (zumindest in Teilbereichen) eine Lärmbelastung auf Mischgebietsniveau hinnehmen. In Mischgebieten ist nach den Regelwerken gesundes Wohnen ebenfalls ohne Einschränkung möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der gesamte Bereich als vorbelastet gekennzeichnet.

---

<sup>5</sup> AKUS GmbH (04/2022): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 207 „Hauptstraße“, 2. Änderung der Stadt Rietberg; Fortschreibung.

<sup>6</sup> AKUS GmbH (05/2021): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 207 „Hauptstraße“, 2. Änderung der Stadt Rietberg.

<sup>7</sup> DEKRA Automobil GmbH (02/2022): Stellungnahme zu den schalltechnischen Auswirkungen des Betriebes Großewinkelmann GmbH & Co. KG auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 „Hauptstraße“ hier: 2. Änderung der Stadt Rietberg sowie auf einen Immissionsort nördlich des Plangebiets.

**b2) Wohnbaufläche, Teilfläche westlich der dargestellten gewerblichen Baufläche:**

Der östliche Teil dieser Wohnbaufläche liegt im Nahbereich bestehender Gewerbenutzungen. Gemäß Schallgutachten (siehe AKUS 04/2022) werden hier die Tag- und Nachtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) / 40 dB(A) für WA eingehalten. Um die Beteiligten auf die bestehende Gemengelage Wohnbauflächen/Gewerbliche Baufläche aufmerksam zu machen, wird – im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – der östliche Teilbereich dieser Wohnbaufläche als vorbelastet gekennzeichnet. Die gewerbliche Nachbarschaft ist im Rahmen der rechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen, betriebsbedingte Einzelereignisse können nicht ausgeschlossen werden und sind im zulässigen Rahmen als Vorbelastung hinzunehmen.

Trotz des teilweise direkten Nebeneinanders von Gewerbe- und Wohnnutzungen werden – unter Berücksichtigung der schalltechnische Untersuchungen – aus Sicht des Immissionsschutzes keine Konflikte erwartet.

**c) Landwirtschaftliche und sonstige Immissionen**

Südlich des Plangebiets ragt ein größerer Grünlandbereich zungenförmig bis an die Hauptstraße heran. Relevante landwirtschaftliche Lärm- sowie Geruchsmissionen über das ortsübliche Maß hinaus sind in der Innerortslage mit beidseitiger Wohnbebauung entlang der landwirtschaftlichen Flächen nicht anzunehmen. Sonstige relevante Immissionen aus dem Umfeld, wie z. B. Staub, Geruch, Erschütterungen etc. sind ebenfalls nicht erkennbar.

**6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die **Energieversorgung** sowie auch die **Abfallentsorgung** des Plangebiets durch Anschluss an das vorhandene Netz bzw. die vorhandenen Systeme im Stadtgebiet sichergestellt werden kann. Die technischen Planungen werden parallel zur verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet.

Die **Wasserversorgung** erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen, die weitere Planung wird parallel zum Änderungsverfahren eingeleitet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für die geplante Nachverdichtung eine Mindestlöschwassermenge von voraussichtlich 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige Löschwassermenge über die vorhandenen Netze und Anlagen bereitgestellt werden kann. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.

Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach den Vorgaben des **Landeswassergesetzes (LWG NRW)** i. V. m. dem **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>8</sup> steht im Plangebiet **Sandboden** (Podsol-Gley, z. T. Gley) an. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 4 und 8 dm. Aufgrund der relativ geringen Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich und wird somit – nach Prüfung durch die Fachämter der Stadt – in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet. Zu Details wird auf die Ausführungen in der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## 7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen schon heute Baurechte. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 207, 1. Änderung aus dem Jahr 1972 setzt hier ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet fest. Die flächenmäßige Ausdehnung der einzelnen Baugebietstypen wird im Rahmen der vorliegenden Planung deutlich verändert. Die ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche werden deutlich reduziert, dafür steigt der Anteil der als Wohn- und Mischgebiet festgesetzten Flächen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Schutzfläche nach § 9(1) Nr. 14 BBauG wurde nur in Teilbereichen entsprechend der Festsetzung realisiert und wird nunmehr überplant.

Die Eingriffsbilanzierung – als Teil des Umweltberichts zur erneuten Offenlage – erfolgt in Anlehnung an das Bewertungssystem „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) und ermittelt einen Kompensationsbedarf in Höhe von 15.861 ökologischen Werteeinheiten. Nach Angaben der Stadt Rietberg wird das Defizit mit dem städtischen „Ökoko-Konto“ beim Kreis Gütersloh verrechnet, Details hierzu werden zwischen der Stadt Rietberg und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmt.

## 8. Umweltrelevante Auswirkungen

### 8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht**<sup>9</sup> wird als **Teil II der Begründung** erarbeitet. Die 108. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207, 2. Änderung erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB. Der Umweltbericht wird im Sinne der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan gemeinsam erstellt.

Unter Berücksichtigung der im Planverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die durch die Umsetzung der Planung möglichen Beeinträchtigungen für die gemäß BauGB zu berücksichtigenden Belange unter Berücksichtigung der örtlichen

<sup>8</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

<sup>9</sup> Kortemeier Brokmann, Landschaftsarchitekten (12/2022): Bebauungsplan Nr. 207 „Hauptstraße 2. Änderung“ und 108. Änderung des Flächennutzungsplans – Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Beurteilung.

Ausgangssituation deutlich zu relativieren sind. Die für die einzelnen Belange verbleibenden Konflikte können mittels der über den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und abgedeckten Plankinhalte i. W. soweit minimiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Positiv wirken sich dabei u. a. der anteilige Erhalt des Baumbestands und die dazu geplanten Ergänzungspflanzungen aus. Darüber hinaus sind auch die innerhalb des Plangebiets getroffenen Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW zu Stellplatzbegrünungen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen sowie Einfriedungen in Form von Laubhecken aus standortgerechten Laubgehölzen etc. positiv zu werten. Gleichzeitig nehmen diese auch Einfluss auf die rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Der verbleibende, rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf wird über das städtischen „Ökokonto“ beim Kreis Gütersloh erbracht.

Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Planung könnte es, insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und privaten Zugewegungen für Hinterlieger und der damit verbundenen Versiegelung, zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die Bebauungsplanung führt zu einer Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereichs. Eingriffsmindernd setzt der Bebauungsplan Teile des Gehölzbestands aus alten heimischen Laubgehölzen zum Erhalt fest und ergänzt diesen Bestand durch Neupflanzungen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass – in Bezug auf den gesetzlichen Artenschutz nach § 44 BNatSchG – durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die vor Ort möglicherweise vorkommenden Individuen weit verbreiteter oder auch in NRW planungsrelevanter Arten durch die Umsetzung der Planungen erkennbar sind. Essenzielle Habitatbestandteile, durch deren Wegfall eine erfolgreiche Reproduktion in Fortpflanzungsstätten nicht mehr erfolgen kann (LANA 2010), sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und gesamtträumlichen Situation auszuschließen.

Es sind keine speziellen Festsetzungen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes über den Bebauungsplan abzudecken. Auch der Nachweis bzw. die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen, die vorgezogen zum Eingriff wirksam sein müssen, sind für die Umsetzung der Planungen nicht erforderlich. Zur generellen Konfliktminimierung werden jedoch in die Plankarte allgemeine Hinweise zu zeitlichen Regelungen von z. B. Schnitt- und Rodungsarbeiten im Sinne des § 39 BNatSchG aufgenommen, die zu berücksichtigen sind. Zu Details wird ausdrücklich auf den Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Beurteilung sowie auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 207, 2. Änderung verwiesen.

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 207, 2. Änderung aufgestellt und regelt die Darstellung von Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbeflächen in zentraler Lage im Stadtteil Varsell.

Der **Aufstellungsbeschluss** ist am 05.07.2018 (DS 152/2018) durch den Rat der Stadt Rietberg gefasst worden. Im nächsten Schritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 10.02.2020 bis zum 13.03.2020 statt. Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.08.2020 (DS 72/2020) über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten und die **Offenlage** der 108. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB** fand vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021 statt. Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung am 06.12.2022 geprüft und beraten. Abschließend hat der Fachausschuss den **Beschluss über die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB** gefasst (siehe DS 187/2022, 1. Ergänzung).

*– der Verfahrensablauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt –*

#### **b) Planentscheidung**

Die vorliegende Planung dient der Aktivierung/Nachnutzung bestehender Potenziale im Siedlungsraum für eine flächenschonende Nachverdichtung. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung sowie den Gehölzbestand Rücksicht. Die Planung wird aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Rietberg und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Rietberg, im Januar 2023