Stadt Rietberg

Begründung zu den Vorentwurfsplanungen:

123. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und Bebauungsplan Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“

Vorentwurf, August 2023

Stadt Rietberg
FB III, Bauen & Umwelt, Stadtentwicklung
Rathausstr. 36
33397 Rietberg

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung 4

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich 5

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen 5

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation 5

3.2 Landes- und Regionalplanung, Ausgangslage im Flächennutzungsplan 7

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege 12

3.4 Gewässer, Wasserwirtschaft 13

3.5 Boden 14

3.6 Altlasten und Kampfmittel 14

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege 15

4. Planungsziele und Plankonzept, Darstellungen in der vorbereitenden 123. FNP-Änderung 15

4.1 Planungsziele und Plankonzept 15

4.2 Darstellungen in der vorbereitenden 123. FNP-Änderung 18

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 289.1 18

5.1 Art der baulichen Nutzung 18

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 19

5.3 Örtliche Bauvorschriften 20

5.4 Erschließung und Verkehr 20

5.5 Immissionsschutz 21

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft 25

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege 26

6. Umweltrelevante Auswirkungen 26

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 26

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch 27

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung 27

6.4 Eingriffsregelung 28

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 28

7. Bodenordnung 30

8. Flächenbilanz 30

9. Verfahrensablauf 31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht/Luftbild – Plangebiet und Nutzungen im Umfeld 6
Abb. 2: Regionalplan OWL 2023, Ausschnitt aus Blatt 23 mit Kennzeichnung des Plangebiets .. 9
Abb. 3: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, Ausschnitt für den Planbereich 13
Abb. 4: Geräusch-Immissionen / Gesamtbelastung / Tag / 1. OG 23
Abb. 5: Geräusch-Immissionen / Gesamtbelastung / Nacht / 1. OG 23
Abb. 6: Handlungskarte Klimaanpassung für die Stadt Rietberg 29

Teil II: Umweltbericht

Stadt Rietberg: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ und 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg, Umweltbericht,
Bearbeitung durch: Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford

Hinweis: Der Entwurf des Umweltberichts wird zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vorgelegt, zurzeit erfolgen die Grundlagenarbeiten und die Festlegung der Anforderungen im Sinne des Scopings.

Teil III: Anlagen

A.1 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 289.1 „GE Bokeler Straße – Erweiterung“ der Stadt Rietberg, Bielefeld, 02.08.2023, Auftragsnummer BLP-23 1037 01

A.2 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Verfahren zum Neubau eines Recyclinghofs an der Rottwiese in Rietberg; Planungsstand März 2023, Bielefeld, 29.06.2023, Auftragsnummer GEN-23 1070 01

A.3 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Verfahren zum geplanten Neu-/ Umbau des Bauhofs an der Bokeler Straße 100 in Rietberg; Bielefeld, 07.02.2023, Auftragsnummer GEN-22 1017 01

A.4 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 300 „Bibeldorf“ der Stadt Rietberg, Bielefeld, 20.06.2022, Auftragsnummer BLP-21 11143 01

Hinweis zum Planverfahren gemäß BauGB:
Die 123. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und der Bebauungsplan Nr. 46 „GE Bokeler Straße-Erweiterung“ werden für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB jeweils als ***Vorentwurf*** *mit einer ersten Plankarte und mit einer gemeinsamen Begründung vorgelegt, um möglichst frühzeitig die Öffentlichkeit, Behörden etc. zu informieren und zu beteiligen und um die weiteren Planungsgrundlagen zu sammeln.*
Nach diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten erfolgen die weiteren Planungsarbeiten. Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden ausgewertet, die erforderlichen Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben, der Entwurf des Umweltberichts wird ausgearbeitet. Auf dieser Grundlage werden dann für den Bebauungsplan-Entwurf die detaillierten zeichnerischen und textlichen Planfestsetzungen gemäß § 9 BauGB erarbeitet, die Entwurfs-Begründungen für die weiteren Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB werden für beide Bauleitplanverfahren ausgearbeitet.

1. Einführung

Die Stadt Rietberg möchte im Stadtteil Rietberg zur Deckung des stadtbezogenen gewerblichen Flächenbedarfs neue gewerbliche Bauflächen erschließen, die insbesondere örtlichen Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Stadt verzeichnet auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken. Ein Großteil der Flächen des Gewerbegebiets im Südwesten zwischen Bokeler Straße und B 64 ist bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 289 „Bokeler Straße“ aus dem Jahr 2016 entwickelt worden. Um die weitere Nachfrage insbesondere in der Kernstadt Rietbergs decken zu können, beabsichtigt die Stadt Rietberg die nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets im Bereich zwischen der örtlichen Hauptverkehrsstraße Rottwiese im Osten und der B 64 im Westen.

Der Bereich Bokeler Straße/Rottwiese ist bereits seit Jahren in der Diskussion als stadtbezogenes Gewerbegebiet. Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des Regionalplans OWL und der vorbereitenden Standortdiskussionen hat sich gezeigt, dass dieser Bereich aufgrund der Lage und der möglichen Erschließung mit kurzer Anbindung an die B 64 hierfür sehr gut geeignet ist und dass Alternativen in der Kernstadt Rietberg und in Neuenkirchen im Norden problematisch und vorerst kaum umsetzbar sind. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt sich bemüht, die Bauflächen und die Flächen für die notwendige Erschließung soweit wie möglich verfügbar zu machen, so dass nunmehr das Planverfahren eingeleitet werden kann.

Darüber hinaus plant das ortsansässige Unternehmen Kathöfer GmbH die Neuordnung der Standorte in Rietberg und im Umfeld und hat die konkrete Anfrage für die Errichtung einer neuen Recyclinganlage im vorliegenden Plangebiet Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ gestellt. Grundsätzliche Voraussetzung für eine konkret zu treffende Ansiedlungsentscheidung ist aus Sicht der Stadt Rietberg zunächst, dass das Vorhaben im Rahmen des hier angestrebten stadtbezogenen Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO verträglich entwickelt werden kann.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 12,6 ha liegt heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rietberg als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Zur Umsetzung der kommunalen Planungsziele ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben, um die Flächen planungsrechtlich zu entwickeln. Durch die 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg und durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Gewerbegebiets geschaffen werden.

Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Einleitung der 123. FNP-Änderung (DS 285/2022) sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ (DS 286/2022) beschlossen, auf die Beratungen wird verwiesen. Die Bauleitplanung wird gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren erarbeitet. Der Geltungsbereich der beiden Bauleitplan-Vorentwürfe ist deckungsgleich. Zunächst sind die Vorentwürfe des Bebauungsplans und der 123. FNP-Änderung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etc. gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB erarbeitet worden. Die vorliegende Begründung umfasst zum derzeitigen Verfahrensstand die 123. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 289.1. Zur Offenlage wird die Begründung für die beiden Bauleitplanverfahren separat fortgeschrieben.

Aufgrund der Rahmenbedingungen erfolgt die Bauleitplanung im Regelverfahren gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über die Bauleitpläne angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Planverfahren erarbeitet und als Teil II den Entwurfsbegründungen für die FNP-Änderung und für den Bebauungsplan zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB beigefügt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet der 123. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ umfasst eine Größe von rund 12,6 ha und liegt im Westen der Kernstadt Rietberg zwischen dem bestehenden Siedlungsrand im Bereich der Straße Rottwiese und der Trasse der Bundesstraße B 64. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Fuß- und Radweg parallel zur Ems,
- im Osten und Süden durch die Straße Rottwiese und
- im Westen durch die Trasse der Bundesstraße B 64.

Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus den Plankarten.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend und großflächig als Acker intensiv genutzt (2023: Maisanbau). Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Gewerbehalle mit einem Wohnhaus mit einer größeren privaten Grünfläche mit Teichanlage. Das Grundstück wird von der Straße Rottwiese aus erschlossen und ist im westlichen und nördlichen Bereich durch flächenhafte Gehölzstrukturen geprägt. Auf Höhe der Jerusalemer Straße verläuft mitten durch das Plangebiet ein offener Entwässerungsgraben in Ost-West-Richtung. Das Plangebiet wird entlang der angrenzenden Straßen von dort neu angelegten straßenbegleitenden Baumreihen eingefasst.

Nördlich des Plangebiets fließt die Ems in Richtung Westen, der begleitende Fuß-/Radweg liegt zwischen Plangebiet und Ems. Auf der gegenüberliegenden Seite der Ems liegt in ca. 30 m Entfernung die zentrale Kläranlage der Stadt Rietberg. Die örtliche Hauptverkehrsstraße Rottwiese begrenzt das Plangebiet im Osten und Süden und führt im Südwesten über den voll ausgebauten Ampelknoten direkt auf die Bundesstraße B 64 (Umgehungsstraße). Der Radweg liegt östlich der Hauptstraße Rottwiese, daran schließen ein Grünzug mit einer begrünten Wallanlage sowie mit Regenrückhalteflächen, Frei- und Spielflächen an. Danach folgt die nächstgelegene Wohnbebauung im Bestand, die hier in ca. 60 m Entfernung südöstlich der Plangebietsgrenze liegt. Dort beginnt der Wohnsiedlungsbereich der Kernstadt Rietberg. Die Rietberger Innenstadt befindet sich in ca. 900 m Entfernung östlich des Plangebiets.

Die Hauptstraße Rottwiese sowie der gliedernde Grünzug mit ca. 5 m hoher Wallanlage und das Wohngebiet Rottwiese sind auf Grundlage des **Bebauungsplans Nr. 280 „Rottwiese I“** entwickelt worden (Satzungsbeschluss 2006).

Östlich des Plangebiets befinden sich ein Übergangswohnheim als Flüchtlingsunterkunft, kulturell genutzte Flächen des Bibeldorfs mit Stellplatzanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Bibeldorf selbst folgt in ca. 160 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs des geplanten Gewerbegebiets. Im Osten in Höhe Bibeldorf/Jerusalemer Straße/Eberhard-Unkraut-Straße ist das AWO-Familienzentrum/Kita Jordanweg neu bezogen worden. Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplan Nr. 300 „Bibeldorf“** ist eine Überplanung der Flächen mit Sondergebieten für Asylunterbringung für maximal 50 Personen, Wohnmobil- und Pkw-Stellplätzen, Stellplätzen für Reisbusse sowie einem Wohngebiet (allgemeines Wohngebiet und besonderes Wohngebiet gemäß §§ 4, 4a BauGB) vorgesehen. Ebenso wird die Kita Jordanweg im Bebauungsplan Nr.

300 erfasst und bestandsorientiert überplant. Parallel hierzu wird dort auch die 111. FNP-Änderung durchgeführt.

Plangebiet und umgebende Nutzungen sind im folgenden Luftbild hervorgehoben:

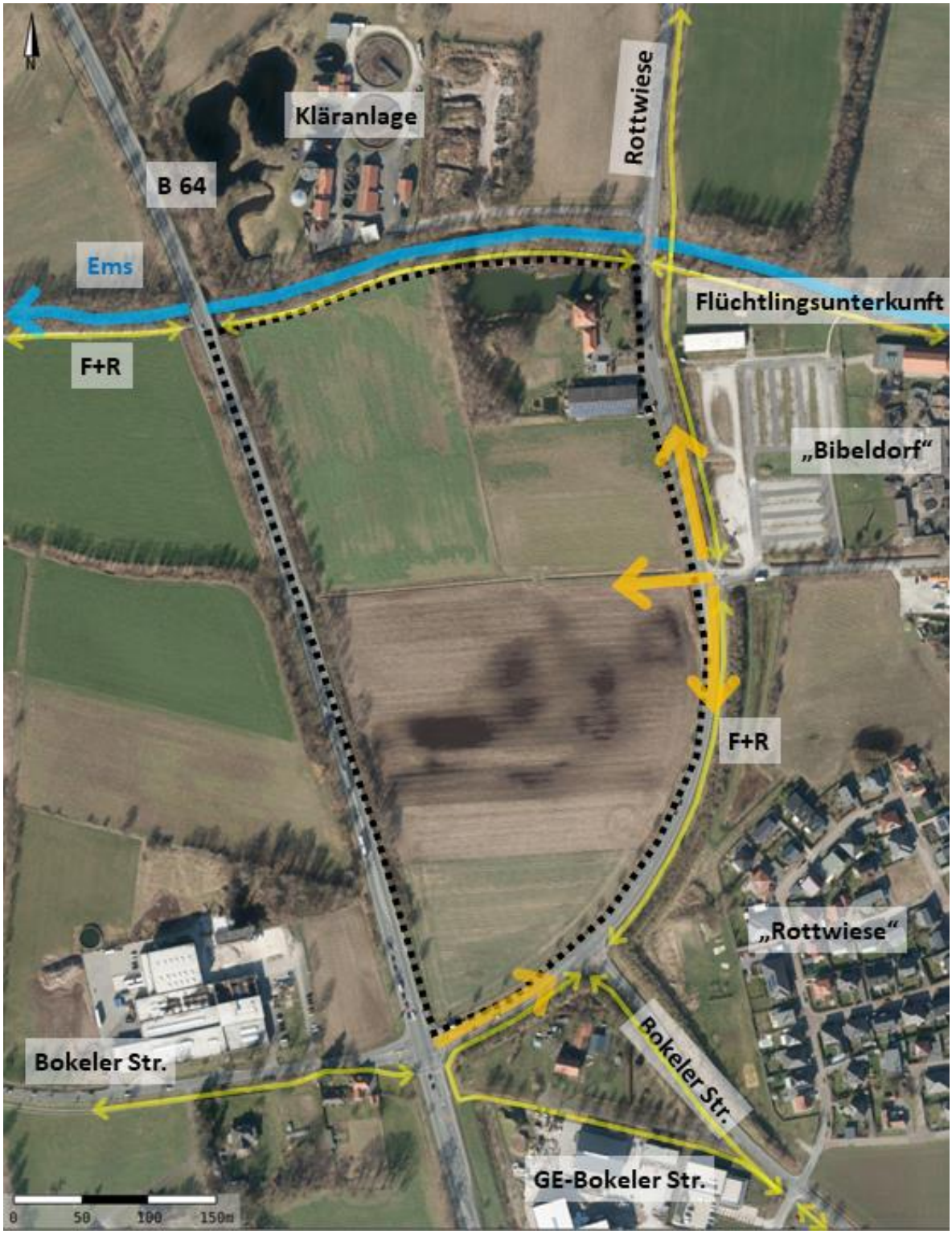


Abb. 1: Übersicht/Luftbild – Plangebiet und Nutzungen im Umfeld

Luftbild: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland–Digit. Orthophoto-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Δ^{Nord}

Südlich der Straße Rottwiese schließt das durch den **Bebauungsplan Nr. 289 „Bokeler Straße“** (Satzungsbeschluss 2016) entwickelte Gewerbegebiet an. Dort befinden sich neben einer ehemaligen Hofstelle Gewerbebetriebe, die von der Bokeler Straße bzw. vom Tiergartenweg aus erschlossen werden.

Die Bereiche westlich der B 64 und nördlich der Kläranlage sind darüber hinaus überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch Streubebauung im Außenbereich geprägt. Westlich der B 64 liegt der Bauhof der Stadt Rietberg, weiter entlang der Bokeler Straße folgen Hofstellen und Streubebauung innerhalb des ländlich geprägten Raums.

Durch die Lage an der B 64 besteht eine gute überörtliche Anbindung des Plangebiets in Richtung Delbrück und Rheda-Wiedenbrück. Die örtliche Anbindung ist durch die Jerusalemer Straße und die Bokeler Straße sowie verschiedener Fuß- und Radwege zur Stadtmitte gegeben.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Ausgangslage im Flächennutzungsplan

a) Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, auf Ebene des Regierungsbezirks Detmold sind die raumordnerischen Ziel und Grundsätze im Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze der Raumordnung Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Die Stadt Rietberg ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Das Plangebiet liegt gemäß der bisherigen Festlegung im Regionalplan im Grenzbereich Siedlungsraum Rietberg und angrenzender Freiraum.

Der 2017 neu aufgestellte LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie des Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, hier insbesondere Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, erneuerbare Energien und Boden etc., geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar.

Die erneute Änderung des LEP NRW ist am 06.08.2019 in der neuen Fassung in Kraft getreten. Die Änderungen sollen vor allem darauf abzielen, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Die gleichwertigen Entwicklungschancen von ländlichen Regionen und Ballungsräumen sollen erhalten werden.

Den textlichen Festlegungen des LEP NRW mit **Zielen und Grundsätzen,** insbesondere in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-5) sowie eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7), kann im Plangebiet auf Grundlage der aktuellen Neuaufstellung des

Regionalplans mit den vorbereitenden Standort-/Flächendiskussionen sowie durch eine bedarfsorientierte und städtebau- wie freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung angemessen Rechnung getragen werden.

b) Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Im bisher noch geltenden **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** aus dem Jahr 2004 liegt das Plangebiet je etwa zur Hälfte im *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* der Kernstadt Rietberg bzw. im Abstandsstreifen entlang der B 64, der als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* überlagernd mit dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung aufgenommen worden ist. Im Norden ist der Bestand mit der heutigen Lagerhalle nicht aufgenommen worden.

c) Neuaufstellung des Regionalplans OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe

Zurzeit wird der **Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe** neu aufgestellt. Vom 08.08.2023 bis zum 09.10.2023 wird die zweite Beteiligung zur Neuaufstellung des Regionalplans durchgeführt, die Planunterlagen können auf der Homepage der Bezirksregierung zur Neuaufstellung eingesehen werden („Regionalplan OWL (Entwurf 2023) – Zweite Beteiligung"[1]). Das erste Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und für die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen erfolgte von November 2020 bis Ende März 2021.

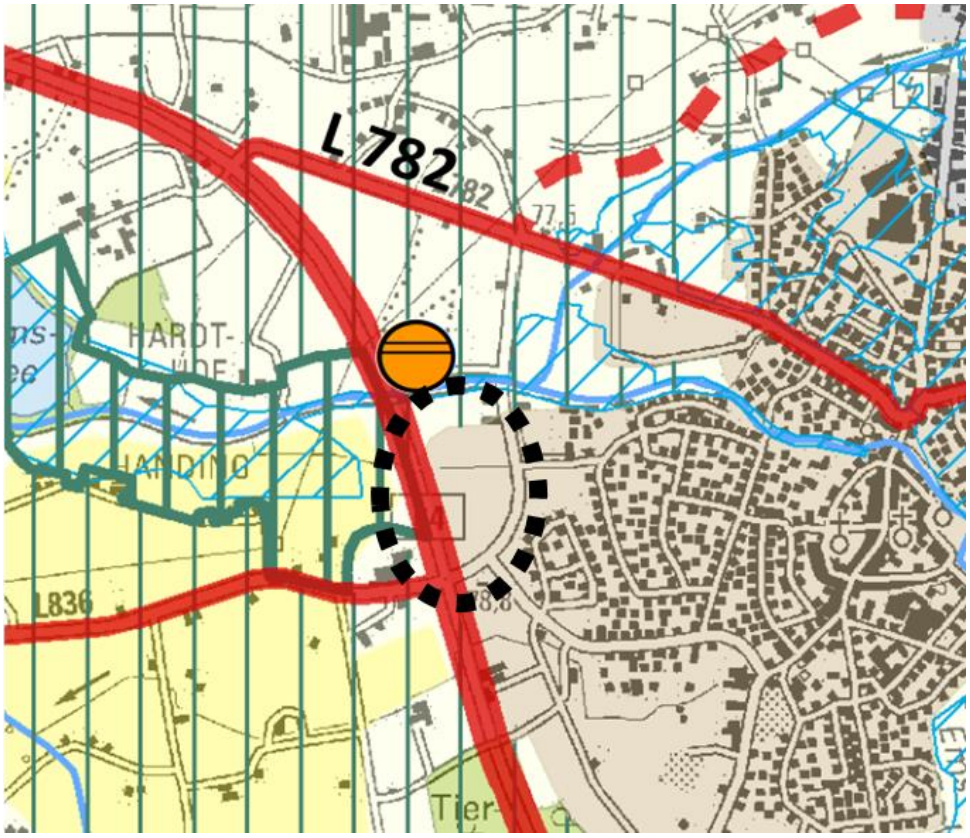
Der Entwurf des Regionalplans OWL gilt in dieser Erarbeitungsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3(1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend. Ziel der Bezirksregierung ist die Rechtskraft des neuen Regionalplans im ersten Halbjahr 2024, somit wird der künftige Regionalplan dann auch Grundlage dieser Bauleitplanung sein.

Auf den Entwurf des Regionalplans OWL 2023 wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Entwurf der Plankarte des Regionalplans sind die im Vorfeld diskutierten kommunalen Entwicklungsperspektiven und Überlegungen der Stadt Rietberg auf Grundlage der heutigen regionalplanerischen Rahmenbedingungen geprüft und i. W. aufgenommen worden. Im Planentwurf 2020 ebenso wie im Planentwurf 2023 wurde das Plangebiet als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) der Stadt Rietberg aufgenommen (s. nachfolgender Auszug aus dem Regionalplan-Entwurf).

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Hauptverkehrsstraße B 64 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr aufgenommen worden. Die an den ASB bzw. an die B 64 westlich anschließenden Bereiche sind weiterhin als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und als landwirtschaftliche Kernräume mit den Freiraumfunktionen *Schutz der Natur* und *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* festgelegt.

---

[1] Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2023, Detmold 01.06.2023.



Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Landwirtschaftliche Kernräume

Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Freiraumfunktion Schutz der Natur

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr

Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen

Fließgewässer

Überschwemmungsbereiche

Abb. 2: Regionalplan OWL 2023, Ausschnitt aus Blatt 23 mit Kennzeichnung des Plangebiets
Kartengrundlage: Regionalplan OWL (Entwurf 2023) – Zweite Beteiligung, 01.06.2023 ΔNord

In der vorliegenden Bauleitplanung sind neben den zeichnerischen Festlegungen die textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplan-Entwurfs 2023 bzw. die mit Rechtskraft ab 2024 geltenden Aussagen zu berücksichtigen. Dieses betrifft zunächst Punkt **3. Siedlung**, hier insbesondere:

- Ziel S 1 – Allgemeine Siedlungsbereiche
- Grundsatz S 2 – Kompakte Siedlungsentwicklung
- Grundsatz S 3 – Flächensparende Siedlungsentwicklung
- Ziel S 11 – Flächenkontingente für Wirtschaftsflächen
- Ziel S 12 – Anrechnungsregeln für Wirtschaftsflächen

In der zu **Ziel S 11 – Flächenkontingente für Wirtschaftsflächen** gehörenden Tabelle in Anlage 1 „Flächenkontingente der Kommunen für Wirtschafts- und Wohnbauflächen“ werden im Planungs-

horizont bis zum Jahr 2042 im aktuellen Regionalplan-Entwurf 88 ha als errechnetes Wirtschaftsflächen-Kontingent (Obergrenze) für die Stadt Rietberg aufgeführt (s. dort, Anlage 1).[2] Diese Wirtschaftsflächen sind zum einen innerhalb der regionalplanerisch festgelegten *Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (= sog. GIB, in denen vorrangig emittierende industrielle Nutzungen aufzunehmen sind) und zum anderen in den festgelegten ASB (Siedlungsflächen mit Wohn-/Mischnutzungen etc. sowie mit Flächen für wohnverträgliches Gewerbe) vorgesehen – wie hier im Bereich Rottwiese.

Deutlich ist unter Beachtung der vorliegenden Anfragen von ortsansässigen bzw. regionalen Unternehmen und mit Blick auf die benachbarten Kommunen in der Region, dass auch weiterhin ein ganz erheblicher Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen besteht. Auch wenn angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen 2022/2023 nicht alle bisherigen Anfragen von Betrieben kurzfristig aufrechterhalten werden, ist die Erschließung des Gewerbegebiets an der Rottwiese zur Deckung des stadtbezogenen, nicht industriell geprägten Bedarfs notwendig und sinnvoll.

Die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze des Regionalplan-Entwurfs unter Punkt **4. Freiraum und Umwelt** sind im Plangebiet und im Umfeld insbesondere:

- Ziel F 11 – Bereiche für den Schutz der Natur
- Ziel F 12 – Sicherung und Entwicklung der Bereiche für den Schutz der Natur
- Grundsatz F 2 – Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum
- Grundsatz F 5 – Bodenschutz
- Grundsatz F 7 – Innerörtliche Freiraumsysteme
- Grundsatz F 8 – Biotopverbund im Siedlungsbereich
- Grundsatz F 9 – Kompensationsmaßnahmen
- Grundsatz F 10 – Biotopverbund
- Grundsatz F 18 – Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung
- Grundsatz F 19 – Sicherung der BSLE durch Schutzausweisung
- Grundsatz F 35 – Vermeidung von nachteiligen Hochwasserauswirkungen
- Grundsatz F 36 – Starkregen
- Grundsatz F 37 – Landwirtschaftliche Kernräume
- Grundsatz F 43 – Bauleitplanung und Klimaanpassung

Im Plangebiet sind i. W. die Themen Boden, Landwirtschaft, Flächenbedarf, Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Ems und Freiraum westlich der (gliedernden) B 64, Eingrünung und Gliederung des Siedlungsraums, Klima, Starkregen, Eingriffswirkungen und Ausgleich betroffen.

Aus den Punkten **5. Verkehr und technische Infrastruktur, 6. Transportleitungen, 7. Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, 8. Rohstoffsicherung** und **9. Energieversorgung** des Regionalplan-Entwurfs ergeben sich im Plangebiet keine weitergehenden Fragestellungen oder Anforderungen.

Zum 01.09.2021 ist zudem der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu be-

[2] Wohnbauflächen-Kontingent (Obergrenze) für die Stadt Rietberg gemäß Regionalplan-Entwurf 2023: 36 ha

achten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier aber nicht. Aufgrund der entwässerungstechnischen Voraussetzungen ist eine wirksame Rückhaltung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, hierfür sind entsprechende Flächen und Maßnahmen im Bebauungsplan sowie auf der nachgelegten Genehmigungsebene zu berücksichtigen. Überflutungsgefahren im Falle von Starkregenereignissen können darüber hinaus durch Geländeauffüllungen und künftige Bebauung gemindert werden. Nach Auffassung der Stadt ist die Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Die **landesplanerische Anfrage nach § 34 LPIG** zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Stadtteil Rietberg wird im Zuge des Planverfahrens bei der Bezirksregierung Detmold gestellt.

d) Vorbereitende Standortdiskussionen in Rietberg für die Neuaufstellung des Regionalplans und Schlussfolgerung der Stadt: Einleitung der Bauleitplan-Verfahren

Im Vorfeld der **Neuaufstellung des Regionalplans** wurden die vorhandenen Siedlungs- und Gewerbeflächen in Rietberg und der mögliche künftige Entwicklungsspielraum einer umfassenden Gesamtprüfung unterzogen. Die Stadt Rietberg hat die möglichen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven intensiv erörtert und Plankonzeptionen als Grundlage für die Abstimmung mit der Bezirksregierung und für die weitere Vorgehensweise beschlossen. Hierzu wird auf die Fachbeiträge zum Regionalplan OWL 2035 mit umfassenden Aussagen zu vorhandenen Gewerbeflächen, Entwicklungsflächen etc. sowie auf die entsprechend intensiven Beratungen in den politischen Gremien der Stadt Rietberg hierüber Bezug genommen:

- Stadt Rietberg: Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Stadt Rietberg, 2016 (s. auch Beratungen und Sitzungsprotokolle in den Jahren 2015/2016).
- Stadt Rietberg: Siedlungsflächen-Konzept, Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, 2018 (s. Beratungen und Sitzungsprotokolle im Jahr 2018).

Im Zuge dieser Fachbeiträge und Standortdiskussionen ist der Bereich zwischen der Bundesstraße B 64 und der Straße Rottwiese untersucht worden. Auf den Steckbrief für die **Teilfläche R3** und auf die zusammenfassende Bewertung im Siedlungsflächen-Konzept wird verwiesen (s. dort, insbesondere Kapitel 4.4 und 4.6).[3]

Die kommunalen Standortdiskussionen wurden mit der Bezirksregierung erörtert. Im Ergebnis haben die Regionalplanungsbehörde und der Regionalrat diese Diskussionen nachvollziehen können und die Flächen im Regionalplan-Entwurf wie oben dargestellt aufgenommen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Rietberg um den Erwerb der wesentlichen Flächen im Plangebiet bemüht und aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit alternativer Flächen im Dezember 2022 beschlossen, die Planverfahren für die 123. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 289.1 einzuleiten.

---

[3] S. dort, Kapitel 4.6 b) Neudarstellung von ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt, hier
Fläche R3 zwischen der Bundesstraße B 64 und der Straße Rottwiese:
Der Kreuzungsbereich der Bokeler Straße/Rottwiese/Bundesstraße B 64 ist bereits gewerblich vorgeprägt. Südöstlich des o. g. Kreuzungsbereichs wird gegenwärtig die gewerbliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 289 „Bokeler Straße“ umgesetzt. Aufgrund der auch hier hervorragenden Erschließung, der Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen (Synergieeffekte) sowie der Vorbelastung durch die Lage der Fläche zwischen der stark frequentierten B 64 und der Straße Rottwiese (als zukünftiger Stadtringtrasse) wird dieser Bereich als sehr gut geeignet für eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen einer ASB-Darstellung bewertet. ….

e) Aktuelle Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Im wirksamen FNP der Stadt Rietberg ist der Änderungsbereich bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Darüber hinaus ist im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ein Überschwemmungsgebiet und im südöstlichen Bereich ein Schutzstreifen einer Richtfunktrasse nachrichtlich übernommen worden.

Nördlich der Ems ist der Standort der Kläranlage Rietberg großflächig aufgenommen worden, im Südosten der Rottwiese wird der Randbereich als gliedernde *Grünfläche* mit im Osten anschließender *Wohnbaufläche* gemäß Bebauungsplan Nr. 280 „Rottwiese I“ (s. Kapitel 3.1) dargestellt. Im Umfeld sind ansonsten neben den *Hauptverkehrsstraßen* B 64 und Rottwiese i. W. *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.[4]

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt derzeit überwiegend eine als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche da, die durch einen offenen Wassergraben geteilt wird. Im nordöstlichen Bereich befinden sich eine Teichanlage sowie flächendeckende Gehölzstrukturen. Entlang der umliegenden Straßen stocken straßenbegleitend angelegte Baumreihen. Nördlich des Plangebiets verläuft die Ems. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzkategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Gebiet wird nicht von Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Der nördliche Bereich des Plangebiets ist bis auf die bestehende Bebauung Teil des **Biotopverbunds Emsniederung in Rietberg** (VB-DT-GT-4116-0015). Westlich der B 64 erstreckt sich der Biotopverbund Emsaue im Kreis Gütersloh (VB-DT-GT-4014-0002).
- **Gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG sind gemäß Biotopkataster NRW innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene geschützte Biotop (BT-4116-0252-2004) liegt in ca. 460 m Entfernung südlich des Plangebiets.
- Westlich des Gebiets beginnt in ca. 50 m Entfernung das **schutzwürdige Biotop** „Kleinstrukturen in der Emsniederung am NSG Emssee“ (BK-4116-036) und nördlich in ca. 90 m Entfernung das schutzwürdige Biotop „Sennebach zwischen Hof Edenfeld und Emsmündung“ (BK-4116-055).
- Entlang des Straßenabschnitts Rottwiese nördlich der Ems und der Wiedenbrücker Straße stockt die gesetzlich geschützte **Allee an der Straße „Rottwiese“** (AL-GT-0099).
- Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 289.1 und der 123. FNP-Änderung liegt innerhalb des weiträumigen **Landschaftsschutzgebiets Gütersloh** (LGS-3914-001). Die überplante Fläche liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet**. Das Naturschutzgebiet „NSG Emssee“ (GT-019) befindet sich in ca. 760 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets.
- Im Plangebiet und der näheren Umgebung bestehen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie **FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete**. Das VSG Rietberger Emsniederung mit Steinhorster Becken (DE-4116-401) liegt etwa 1,4 km Luftlinie östlich der überplanten Fläche. Aufgrund der dicht bebauten Siedlungsbereiche zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet werden durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf das o. g. FFH-Gebiet erwartet.

---

[4] Hinweis: Die Entwicklungen im Osten der Rottwiese mit Bibeldorf, Kita-Standort und Wohnbauflächen sind Gegenstand der noch nicht abgeschlossenen 111. FNP-Änderung. Zur Information wird in der Plankarte der 123. FNP-Änderung auf den angrenzenden Geltungsbereich der 111. FNP-Änderung hingewiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die **Belange des Artenschutzes** zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Fläche unterliegt Störeinflüssen von der stark frequentierten Bundesstraße B 64 sowie den umliegenden Verkehrswegen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die erforderlichen Bestandsaufnahmen sind bereits eingeleitet worden und werden zum Entwurf ausgewertet.

Eine tiefergehende naturschutzfachliche Bestandsaufnahme erfolgt im Umweltbericht, der zur Offenlage als Teil II dieser Begründung angehangen wird.

3.4 Gewässer, Wasserwirtschaft

Dias Plangebiet wird in Ost-West-Richtung von einem **Entwässerungsgraben** durchzogen, der unter der Bundesstraße hindurchgeführt wird und schließlich in die Ems mündet. Die **Ems** fließt nördlich des Geltungsbereichs ebenfalls in Ost-West-Richtung. Zwischen dem Plangebiet und der Ems verläuft parallel ein Fuß- und Radweg. Die Uferbereiche der Ems sind stark eingegrünt und zum Teil mit Bäumen bepflanzt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich darüber hinaus im Nordosten eine **private Teichanlage**.

Die Uferbereiche der Ems liegen im festgesetzten **Überschwemmungsgebiet** und grenzen im Norden an den Fuß-/Radweg oberhalb des Geltungsbereichs. Ein Überschwemmungsgebiet ist im Plangebiet nicht festgesetzt.

Abb. 3: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, Ausschnitt für den Planbereich
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021) online abrufbar auf: TIM-online (nrw.de), 08.08.2023 ΔNord

Die **Starkregengefahrenhinweiskarte NRW** stellt die Ergebnisse einer Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten der oben dargestellten Abbildung verdeutlichen die maximale Wasserstandhöhe für ein extremes Ereignis, die auf Grundlage eines 3D-Modells und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet worden ist. Diese Berechnungen bieten einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen und können für detailliertere Analysen als Basis dienen. Aus der Abbildung wird deutlich, dass im mittleren Plangebiet mit einer Wasserstandhöhe von 0,1–0,5 m bei einem extremen Ereignis zu rechnen ist. Bei seltenen Ereignissen wird die zuvor genannte Wasserstandhöhe auf deutlich weniger Flächen in diesem Bereich erreicht. Im Planverfahren ist neben entsprechenden wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Grabenzug, Regenwasserrückhaltung und -pufferung) auch die Höhenlage der künftigen Bauflächen zu prüfen, ggf. sind Mindesthöhen für Erdgeschossfußböden, Lagerflächen etc. zu ermitteln.

Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**[5] steht im südlichen Randbereich des Plangebiets Gley-Podsol (gP8) an. Der z. T. tiefreichend humose Sandboden weist eine sehr geringe, bei tiefreichend humosem Oberboden geringe Sorptionsfähigkeit auf, darüber hinaus eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt danach zwischen 13 und 20 dm.

Der mittlere Bereich des Plangebiets sowie die nördlichen Randbereiche werden durch Niedermoor (HN), stellenweise Moorgley, z. T. Anmoorgley geprägt. Bei den Moorböden handelt es sich um moorige und anmoorige Sandböden, deren Bearbeitbarkeit durch den hohen Grundwasserstand erschwert wird. Sie weisen eine sehr hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht 0–4 dm unter Flur, stellenweise abgesenkt auf 4–8 dm unter Flur. Die Moorböden sind aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte als schutzwürdige Böden eingestuft.[6]

Im nördlichen Teil des Plangebiets steht überwiegend Gley (G7) mit stellenweise Podsol-Gley an. Der sandige Boden hat einen mittleren Grundwasserstand von 4–8 dm. Die Böden kennzeichnet eine mittlere nutzbare Feldkapazität und eine geringe nutzbare Wasserkapazität bei einer extrem hohen Wasserdurchlässigkeits. Die Böden sind grundnass und somit ist keine Versickerung im 2-Meter-Raum möglich.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt

[5] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989

[6] Geologischer Dienst NRW: Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000, dritte Auflage 2018.

und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der 123. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 289.1 sowie 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.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeldlwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16(2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16(4) DSchG NRW).

4. Planungsziele und Plankonzept, Darstellungen in der vorbereitenden 123. FNP-Änderung

4.1 Planungsziele und Plankonzept

Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken im Stadtgebiet hat die Stadt Rietberg beschlossen, den stadtbezogenen Gewerbestandort Bokeler Straße/Rottwiese im westlichen Bereich der Kernstadt als Fortsetzung des Siedlungsgebiets von der örtlichen Hauptverkehrsstraße Rottwiese bis zur B 64 weiterzuentwickeln. Die Stadt bemüht sich intensiv, den lokalen Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken, um die regionale Wirtschaftsstruktur und ihre Branchenvielfalt und um das Arbeitsplatzangebots zu sichern.

Der Bereich Bokeler Straße/Rottwiese wurde bereits schon seit längerer Zeit als stadtbezogenes Gewerbegebiet diskutiert. Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des Regionalplans OWL und der vorbereitenden Standortdiskussionen hat sich gezeigt (s. Kapitel 3.2), dass dieser Bereich aufgrund

der Lage und der möglichen Erschließung mit kurzer Anbindung an die B 64 hierfür sehr gut geeignet ist. Da Alternativen in der Kernstadt Rietberg und in Neuenkirchen im Norden problematisch und vorerst kaum umsetzbar sind, hat die Stadt die Bauflächen und die Flächen für die notwendige Erschließung soweit wie möglich verfügbar gemacht, so dass nunmehr das Planverfahren eingeleitet werden kann.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage im Siedlungsrandbereich an der stark befahrenen B 64 für eine gewerbliche Entwicklung an. In unmittelbarer Nähe besteht somit ein leistungsfähiger Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz, ohne dass Siedlungsbereiche durch gewerbliche Verkehre beeinträchtigt werden. Aufgrund der Attraktivität dieses Standorts direkt an der stark frequentierten Bundesstraße haben bereits Gewerbetreibende konkret gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich angefragt.

Das Gewerbegebiet ist in Abstimmung mit den immissionsschutzfachlichen Anforderungen in der westlichen Randlage des Siedlungsbereichs umfeldverträglich zu entwickeln und soll insbesondere örtlichen bzw. regional ansässigen Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Da der Großteil der Flächen des Gewerbegebiets im Südwesten zwischen Bokeler Straße und B 64 gemäß Bebauungsplan Nr. 289 „Bokeler Straße“ vergeben worden ist, soll durch die Neuentwicklung der weitere Flächenbedarf insbesondere in der Kernstadt Rietbergs gedeckt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 12,6 ha und liegt heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch die 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg und durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Gewerbegebiets geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 289.1 wird als sog. „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt und soll die Ansiedlung unterschiedlicher Unternehmen im Rahmen der künftigen Planfestsetzungen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ermöglichen.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln, zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Exkurs: Anfrage bzgl. Errichtung einer neuen Recyclinganlage im geplanten Gewerbegebiet

*Für das Plangebiet liegt die konkrete Anfrage des ortsansässigen Unternehmens **Kathöfer GmbH** bzgl. der **Errichtung einer neuen Recyclinganlage** vor. Diese Anfrage ist in der Öffentlichkeit im Vorfeld der Bauleitplan-Verfahren auf große Vorbehalte und auf erhebliche Kritik gestoßen. Anlieger im Umfeld fürchten eine unzumutbare Belastung und eine langfristige Gefährdung durch dieses konkrete Unternehmen.*

Hintergrund der Anfrage der Kathöfer GmbH ist, dass der bisherige Standort des Recyclinghofs an der Industriestraße in Rietberg nicht mehr den künftigen umweltfachlichen, räumlichen, technischen und organisatorischen Anforderungen an einen zukunftsfähigen Recyclingbetrieb entspricht. Eine Neuausrichtung und Flächenerweiterung ist am Altstandort jedoch nicht mehr möglich. Zudem wird angestrebt, das heute an einem weiteren Standort in Langenberg angesiedelte Metallrecycling in den neuen Standort einzubinden und so positive Umwelt- und Synergieeffekte durch Vermeidung von Fahrzeugverkehren, optimierte Containerlogistik etc. zu erzielen.

Das Unternehmen möchte daher einen neuen Recyclinghof am Standort Rietberg errichten und betreiben. Geplant ist eine Anlage zum Annehmen, Zwischenlagern, Umschlagen und Behandeln von

festen Abfällen und Schrotten zu errichten und zu betreiben. Die Kathöfer GmbH hat daher die Anfrage an die Stadt gerichtet, im Plangebiet Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ eine Grundstücksfläche von rund 4 ha erwerben und entwickeln zu können.

Aus Sicht der Stadt Rietberg ist der Wunsch nach einer umfassenden Modernisierung und Neuaufstellung des Recyclingbetriebs nachvollziehbar. Grundsätzlich werden derartige Anlagen auch in den Kommunen benötigt, um Bürgerschaft, Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen siedlungsnahe Anlaufstellen für die Abgabe von Abfällen und Wertstoffen zu bieten und um ein stark verbesserungsbedürftiges Recyclen von Wertstoffen auch aus gesamtgesellschaftlicher Sicht und aus Umweltsicht zu ermöglichen.

Das Plangebiet Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ liegt siedlungsnah im Westen der Kernstadt und ist innerhalb des künftigen ASB gemäß Regionalplan-Entwurf 2023 siedlungsverträglich zu entwickeln. Geplant ist hier kein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Sinne des Regionalplans, in dem vorrangig emittierende industrielle Nutzungen aufzunehmen wären. Voraussetzung für eine konkret zu treffende Ansiedlungsentscheidung ist daher aus Sicht der Stadt Rietberg zunächst, dass das Vorhaben Recyclinghof verträglich im Rahmen des hier geplanten stadtbezogenen Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden kann.

Im Vorfeld musste vor diesem Hintergrund der Stadt Rietberg zunächst die grundsätzliche Eignung des Vorhabens dargelegt werden. Erforderlich für die erste Prüfung war eine konkretisierte Anlagenplanung mit Verkehrsfrequenzen etc., um eine immissionsschutzfachliche Bewertung durch ein Fachbüro erstellen zu lassen. Die Prüfung wurde durch ein für die Stadt Rietberg häufig tätiges Fachgutachterbüro durchgeführt, das bereits die städtischen Planungen im Umfeld begleitet hatte und das daher über die Daten der zu beachtenden Vorbelastungen verfügt und die Rahmenbedingungen in Rietberg kennt. Die Gesamtbelastungen (Vorbelastung + Zusatzbelastungen durch die neuen Gewerbenutzungen und durch Verkehre etc.) müssen die für die Planung einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte beachten. Die entsprechenden Gutachten werden beigefügt, um eine umfassende Information zu ermöglichen.

Als Zwischenergebnis ist zunächst festzuhalten, dass der angefragte Recyclinghof im Plangebiet Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Parallel zum Bauleitplan-Verfahren sind die Anforderungen und Rahmenbedingungen weiter zu untersuchen und zu erörtern.

Plankonzept und konkrete städtebauliche Ziele

Angestrebt wird die Entwicklung eines **Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO** für den stadtbezogenen Bedarf. Das Plankonzept basiert zunächst auf der letztlich vorgegebenen Erschließung über einen neuen **Knotenpunkt mit der Hauptstraße Rottwiese** in Höhe der östlich anschließenden Jerusalemer Straße. Ein Anschluss im Süden in Höhe des Knotens Bokeler Straße oder zwischen den heutigen Knotenpunkten ist aus verkehrlicher Sicht aufgrund der notwendigen Abbiegespuren etc. heute nicht sinnvoll umsetzbar.

Durch den Knotenpunkt ergeben sich die Lage der Planstraße sowie die Aufteilung in unterschiedlich große GE-Teilflächen. Für den gut 4 ha großen Teilbereich im Norden bzw. Nordwesten des geplanten Gewerbegebiets liegt bereits die o. g. Anfrage bzgl. der Errichtung einer neuen Recyclinganlage der Firma Hermann Kathöfer GmbH vor. Der bestehende Gewerbebetrieb mit Wohnhaus im nordöstlichen Bereich des Plangebiets soll durch Überplanung als **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung auf Mischgebietsniveau** planungsrechtlich gesichert werden. Auch der **Teich** mit

den umliegenden **Grünflächen** und Gehölzstrukturen wird in Anlehnung an den Bestand im Plankonzept berücksichtigt.

Auf Grundlage einer ersten entwässerungstechnischen Betrachtung sind breite **Entwässerungsgräben** im mittleren Plangebiet und im Westen parallel zur B 64 geplant, im Norden erfolgt der Anschluss an ein größeres **Regenrückhaltebecken**. Die heute nicht verfügbare Fläche im Süden wird zunächst zur Klarstellung und um eine eventuelle Fragestellung im Rahmen des § 34 BauGB zu vermeiden bestandsorientiert als **Fläche für die Landwirtschaft** überplant. Dieser Bereich wird für die Landwirtschaft erschlossen und kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch als Gewerbegebiet überplant und erschlossen werden.

Zu den **energetisch und ökologisch wichtigen Themen** wie Dachbegrünung, PV-Anlagen, Flächenversiegelung etc. sowie zur Gliederung und Eingrünung des Plangebiets und somit auch zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden im weiteren Planverfahren konkrete Planinhalte entwickelt.

4.2 Darstellungen in der vorbereitenden 123. FNP-Änderung

Zur Umsetzung der Planungsziele wird, wie bereits erläutert, eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 123. FNP-Änderung wird gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 289.1 durchgeführt und stellt die Nutzungsgliederung gemäß Bebauungsplan Nr. 289.1 auf Ebene des FNP-Maßstabs dar.

Neben der *gewerblichen Baufläche* werden im nordwestlichen Bereich die *Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung* (Regenrückhaltebecken) und im nordöstlichen Bereich die Teichanlage und die parkähnliche Anlage als private *Grünfläche* neu dargestellt. Im Süden wird die Darstellung der heute nicht verfügbaren Flächen als *Fläche für die Landwirtschaft* beibehalten.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 289.1

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zur Umsetzung der Planung notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich in wesentlichen Punkten an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und der Nachfrage von Gewerbetreibenden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt. Abgestuft wird der nordöstliche Teilbereich mit der Bestandsbebauung als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE_N) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen auf Mischgebietsniveau zulässig.

Weitere Regelungen bezüglich Nutzungsart und -gliederung etc. werden im weiteren Verfahren erarbeitet und zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vorgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zentralen Regelungen zu Nutzungsmaßen und weitere Festsetzungen **gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB** werden unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen und der örtlichen Rahmenbedingungen bedarfsorientiert entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Die zentralen Festsetzungen, die einen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten sollen, ergeben sich aus den folgenden Überlegungen:

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an der Obergrenze des § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Dieses wird in dieser Lage zwischen den örtlichen und überörtlichen Hauptstraßen Rottwiese und B 64 für sinnvoll gehalten.

- Für das gesamte Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** zugelassen. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude jedoch mehr als 50 m betragen darf. Damit soll typischen Anforderungen von gewerblicher Bebauung angemessen Rechnung getragen werden.

- Im überwiegenden Teil des Plangebiets werden **drei Vollgeschosse** ermöglicht. Aufgrund der Lage im nördlichen Übergang zur freien Landschaft und infolge der bestehenden Freiraumstrukturen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird hier in Anlehnung an die Bestandsbebauung die Zahl der Vollgeschosse im GE_N auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

- Aufgrund der hohen Nachfrage und angesichts des relativ geringen Flächenpotenzials an Gewerbeflächen im Stadtgebiet soll im Plangebiet eine möglichst gute Ausnutzbarkeit auch in der Höhenentwicklung gewährleistet werden. Daher wird für den Großteil des Plangebiets eine **Gesamthöhe** von etwa 15,0 m und in Richtung Norden zur freien Landschaft eine abgestufte Gesamthöhe von 12,0 m angestrebt.

  Für das Plangebiet erfolgt im weiteren Verfahren eine Einmessung in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) wird nach Vorlage der Erschließungsplanung konkret in Meter über NHN festgesetzt.

  Insgesamt ermöglichen diese Festsetzungen eine angemessene Gewerbebebauung und berücksichtigen gleichzeitig die Lage und Einbindung innerhalb des städtebaulichen Umfelds.

- Die überbaubaren Flächen werden zunächst i. W. durch **Baugrenzen** bestimmt und unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen großzügig bemessen, um das Gewerbegebiet auch in dieser Hinsicht möglichst effektiv zu nutzen. Die Abstände zu der geplanten Erschließungsstraße sowie zur Gebietseingrünung belaufen sich somit auf 3–5 m. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

  Die Lage der überbaubaren Flächen berücksichtigt die Anbauverbotszone mit 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 64 im Sinne der Baubeschränkung gemäß § 9 FStrG. Die westlichen Randbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen überschneiden sich nur marginal mit der Anbaubeschränkungszone (40 m), weitere Bestimmungen und Auflagen sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

  Neben der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche für einen Teilbereich durch **Baulinien** gefasst. Die Baulinien können u. a. der Sicherung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme, dienen. Hierfür ist auch die Bestimmung der notwendigen Höhe erforderlich. Nach den projektbezogenen Informationen über das

Vorhaben Recyclinghof im Vorfeld war von einer festzulegenden 12 m hohen Schutzeinrichtung im Osten als Kombination aus Gebäude und Wandscheiben auszugehen. Diese Aussage ist im Zuge der Bearbeitung im Juli 2023 für die erste Öffentlichkeitsinformation in der Plankarte des Vorentwurfs aufgenommen worden.

Die weiterführende schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan[7] kommt zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen bei Festsetzung eines Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der Nachbarschaft nicht erforderlich werden (s. dort, Kapitel 5). Hierüber ist im weiteren Planverfahren zu beraten. Eine Baulinie kann über die immissionsschutzrechtliche Fragestellung hinaus hier allerdings auch zur Bewältigung städtebaulicher Fragen beitragen. So können Hochbaumaßnahmen, die die Betriebsflächen einfassen, ggf. die verbesserte Einbindung eines Vorhabens in das Siedlungsbild und die Abschirmung der Betriebsanlagen gegenüber dem Umfeld erreichen. Das eventuelle städtebauliche Erfordernis einer Baulinie sowie ergänzende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur freien Landschaft werden im weiteren Verfahren **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** ausgearbeitet und in den späteren Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Diese sollen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds ergänzen. Im ortsüblichen Rahmen soll somit eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets kann über die östlich angrenzende örtliche Hauptverkehrsstraße Rottwiese erfolgen. Diese schließt im Süden über einen leistungsfähigen Ampelknoten direkt an die B 64 an, im Norden ist die Rottwiese an die Wiedenbrücker Straße (L 782) und damit an die nördliche Kernstadt und Neuenkirchen sowie Westerwiehe angebunden. Somit besteht eine sehr gute, fast idealtypische Anbindung an das überörtliche Straßennetz in Richtung Rheda-Wiedenbrück mit Anschlussstelle an die A2 und in Richtung Delbrück/Paderborn sowie zur A 33, ohne dass Siedlungsbereiche durchfahren werden müssen.

Richtung Westen geht die Straße Rottwiese nach dem Kreuzungsbereich mit der B 64 über in die Bokeler Straße (L 836) über, die eine direkte Anbindung an den Stadtteil Bokel und das weitere westliche Stadtgebiet darstellt. Über die Bokeler Straße als örtlicher Hauptstraße besteht eine kurze Anbindung für Kfz. Über die Jerusalemer Straße und über den Fuß-/Radweg an der Ems bestehen direkte und attraktive Anschlüsse für **Fußgänger und Radfahrer** an die Siedlungsbereiche der Kernstadt.

In der Lage an der B 64 sind gemäß § 9 FStrG Baubeschränkungen innerhalb der Anbauverbotszone von 20,0 m und der Anbaubeschränkungszone von 40,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, zu berücksichtigen.

---

[7] AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 289.1 „GE Bokeler Straße – Erweiterung“ der Stadt Rietberg, Bielefeld, 02.08.2023, Auftragsnummer BLP-23 1037 01

Die Anbindung des Plangebiets an die Rottwiese ist im Vorfeld geprüft worden. Ein Anschluss im Süden in Höhe des Knotens Bokeler Straße oder zwischen Bokeler Straße und Jerusalemer Straße/Stellplatzanlagen Bibeldorf ist aus verkehrlicher Sicht aufgrund der notwendigen Abbiegespuren etc. heute nicht sinnvoll umsetzbar. Hieraus ergibt sich zwangsläufig die Erschließung über den mit überschaubarem Aufwand zu erweiternden **Knotenpunkt Rottwiese/Jerusalemer Straße**. Hieraus ergibt sich die Lage der Planstraße als Stichstraße im Plangebiet und die Aufteilung des Plangebiets in unterschiedlich große GE-Teilflächen. Die südlich im Plangebiet liegende landwirtschaftliche Teilfläche kann dort über den Wendeplatz erschlossen werden. Bei einer späteren gewerblichen Verfügbarkeit ist eine Erschließung ebenfalls unproblematisch möglich. Zur Bewirtschaftung der Entwässerungsgräben sowie des nördlich geplanten Regenrückhaltebeckens ist im westlichen Bereich des Plangebiets ein schmaler Wirtschaftsweg vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob ggf. ergänzende verkehrstechnische Untersuchungen für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes und der Knotenpunkte erforderlich werden.

Die überplante Fläche ist heute über die Haltestelle Pulverdamm (im Einmündungsbereich des Pulverdamms auf die Bokeler Straße) an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** angebunden. Die südöstlich des Plangebiets gelegene Haltestelle wird von der Buslinie 80.1 Rietberg – Mastholte – Lippstadt angefahren. Über diese Verbindung kann auch der ZOB Rietberg im Bereich des Schulzentrums erreicht werden, von dem aus diverse Haltepunkte im Umfeld der Stadt angefahren werden. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Plangebiets an der Wiedenbrücker Straße die Bushaltestelle Druffel Schnellweg, die von der Buslinie 76 angefahren wird. Die Buslinie verkehrt zwischen dem Bahnhof Rheda-Wiedenbrück und dem ZOB Rietberg. Je nach Entwicklung des Bibeldorfs und des Gewerbegebiets ist ein Ausbau der ÖPNV-Anbindung zu prüfen.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst (bestehende Wohnnutzung im nordöstlichen Bereich im Zusammenhang mit Gewerbe) oder im weiteren Umfeld umfassen insbesondere Lärm. Hinzu können Gerüche, Stäube und ggf. Erschütterungen kommen. Zu ermitteln sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle Vorbelastungen eines Plangebiets und des ggf. durch die Planung betroffenen Umfelds sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld. Die Vorbelastungen z. B. schutzwürdiger Wohnnutzungen durch bestehende Gewerbenutzungen und Auswirkungen durch die vorgesehene Neuplanung sind hierbei zu addieren (hier: Gesamtbetrachtung Gewerbelärm am Immissionsort).

Bei Neuplanungen auf derartigen Freiflächen ohne direkte Konflikte mit schutzbedürftigen Baugebieten (Gemengelagen) stehen auf Ebene der Bauleitplanung zunächst Schallemissionen im Vordergrund, die von nahezu jedem Betriebsgrundstück ausgehen. Die planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage dienen hierfür gutachterliche Untersuchungen.

a) Gewerbelärm

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Bokeler Straße werden durch die neuen gewerblichen Nutzungen relevante Geräusche entstehen. Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen an den relevanten nächstgelegenen (Wohn-)Nutzungen im Umfeld ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Datum vom 02.08.2023 eine **schalltechnische Untersuchung** vorgelegt worden, die im Planverfahren je nach Entwicklung fortzuschreiben ist.[8]

Die gewerblichen Geräuschvorbelastungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet Bokeler Straße südlich des Plangebiets sind dabei in der Grundlagenermittlung ebenso zu berücksichtigen wie die Geräuschvorbelastung durch flächenhafte Emissionspegel des Klärwerks und des Schnittholzlagerplatzes nördlich des Plangebiets. Die Gesamtbelastungen (Vorbelastung + Zusatzbelastungen durch die neuen Gewerbenutzungen und durch Verkehre etc.) müssen die für die Planung einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte beachten. Für die Vorbelastungen durch den Bauhof der Stadt Rietberg und durch das Bibeldorf sind die Pegel aus den schalltechnischen Untersuchungen, die im Rahmen der jeweiligen Planungen ermittelt worden waren, in der vorliegenden Untersuchung mit betrachtet worden. Im Sinne eines konservativen Ansatzes ist für das Bibeldorf tagsüber der schalltechnisch kritischere Betrieb während der Adventszeit berücksichtigt worden. Die entsprechenden Gutachten werden ebenso als Anlage beigefügt, um eine umfassende Information zu ermöglichen.[9]

In den schalltechnischen Untersuchungen sind für den Bestand und für die Neuplanung typisierende flächenhafte Emissionspegel verwendet worden. Für den Bereich des nutzungsbeschränkten Gewerbegebiets im nordöstlichen Geltungsbereich sind flächenhafte Emissionspegel von 55/40 dB(A)/m² tags/nachts berücksichtigt. Für die Neubauflächen des geplanten Gewerbegebiets werden erhöhte flächenhafte Emissionspegel von 65/50 dB(A)/m² tags/nachts zu Grunde gelegt, sodass die Ergebnisse als Grundlage für die weitere Diskussion „auf der sicheren Seite“ liegen.

Auf Grundlage der o. g. Ausgangsdaten ist eine EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnung durchgeführt worden, die Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption, Topographie, Bewuchs-, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie für die Schallabschirmung von Hochbauten und sonstigen Hindernissen berücksichtigt. In den nachfolgenden Abbildungen sind die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung grafisch summarisch für die Vor- und Zusatzbelastung – Gesamtbelastung für die am stärksten belastete Geschossebene 1. OG tags und nachts dargestellt.

Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen zunächst, dass das geplante Gewerbegebiet Nr. 289.1 unter Beachtung der bestehenden Vorbelastungen aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umsetzbar ist. Verwiesen wird hierzu auf Kapitel 4 und 6 des Gutachtens vom 02.08.2023, auszugsweise sind nachfolgend die zwei wesentlichen grafischen Ausbreitungsrechnungen tags/nachts abgebildet. Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse im weiteren Verfahren zu erörtern und zu bewerten:

- **Auswirkungen auf das Übergangswohnheim:** Die Berechnungen zeigen, dass an der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Unterkunft Pegel von ≤ 56/55 dB(A) tags/nachts erreicht werden. Der Tages-Immissionsrichtwert für Mischgebiete der TA-Lärm von 60 dB(A) wird eingehalten. In der Nacht kommt es allerdings zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwerts. Gemäß TA Lärm liegt der Immissionsrichtwert für Mischgebiete nachts bei 45 dB(A). Die Überschreitung wird allerdings ausschließlich durch konzentrierte Nacht-Abfahrten vom Parkplatz des Bibeldorfs nach Ende einer Veranstaltung ausgelöst. Dies bedeutet, dass allein durch das

---

8 AKUS GmbH, Bielefeld, 02.08.2023, s. oben.

9 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Verfahren zum geplanten Neu-/Umbau des Bauhofs an der Bokeler Straße 100 in Rietberg; Bielefeld, 07.02.2023, Auftragsnummer GEN-22 1017 01.
AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 300 „Bibeldorf“ der Stadt Rietberg, Bielefeld, 20.06.2022, Auftragsnummer BLP-21 11143 01.

vorliegende Plangebiet nachts Pegel von ≤ 37 dB(A) erzeugt werden (= deutliche Unterschreitung des Immissionsrichtwerts). Die nachts aus dem Plangebiet Nr. 289.1 am Übergangswohnheim erzeugten Geräuschimmissionen sind somit im Sinne der TA Lärm irrelevant.

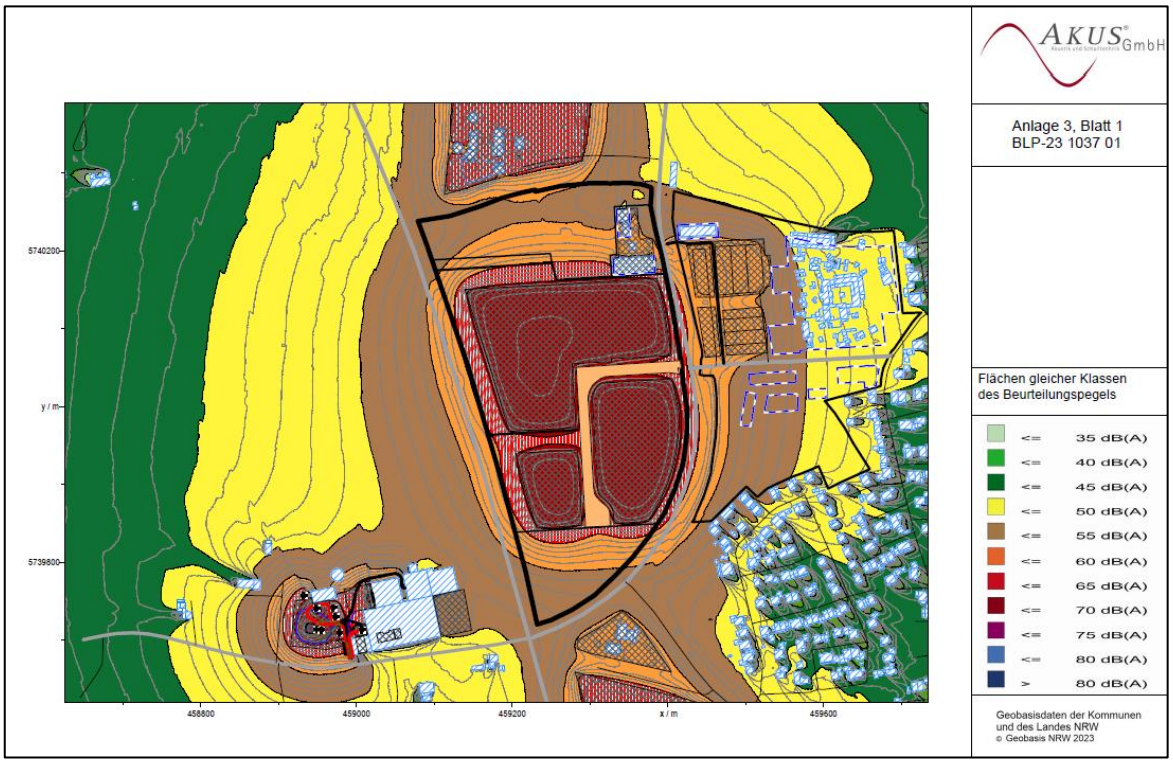


Abb. 4: Geräusch-Immissionen / Gesamtbelastung / Tag / 1. OG
Akus GmbH, 02.08.2023 – ohne Maßstab – ΔNord

Abb. 5: Geräusch-Immissionen / Gesamtbelastung / Nacht / 1. OG
Akus GmbH, 02.08.2023 – ohne Maßstab – ΔNord

- **Geplante Wohnbauflächen gemäß Bebauungsplan Nr. 300 „Bibeldorf“:** Östlich des geplanten Gewerbegebiets befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 300 „Bibeldorf“ in Aufstellung, der für den Bereich östlich der Straße Rottwiese und südlich der Jerusalemer Straße ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein besonderes Wohngebiet vorsieht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55/40 dB(A) tags/nachts. Die Untersuchung ergibt, dass die Pegel der Geräuschimmissionen auf den geplanten Wohnbauflächen tags ≤ 54 dB(A) und nachts ≤ 44 dB(A) betragen. Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte eingehalten, nachts überschritten. Bei Lärmpegeln von 44 dB(A) wie in Mischgebieten ist gesundes Wohnen dennoch gegeben. Auch hier entsteht die Überschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete aufgrund der nächtlichen Nutzung des Bibeldorf-Parkplatzes. Bei ausschließlicher Betrachtung der Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebiets werden auf den Flächen der geplanten Wohnbebauung nachts Lärmpegel von ≤ 39 dB(A) erzeugt, sodass der Immissionsrichtwert eingehalten wird.

- **Bestehende allgemeine Wohngebiete gemäß Bebauungsplan Nr. 280 „Rottwiese I“:** Im südöstlichen und östlichen bestehenden Siedlungsraum betragen die Pegel der Geräuschimmissionen ≤ 54/39 dB(A) tags/nachts. Damit werden in diesen Siedlungsräumen, in denen überwiegend eine Wohnnutzung stattfindet, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

- **Bestehendes Wohnhaus innerhalb des Plangebiets im GEN:** Am bestehenden Wohnhaus innerhalb des Plangebiets südlich des Teichs auf der geplanten Fläche für ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung betragen die Pegel der Geräuschimmissionen zusammen mit den von der eigenen GE_N-Fläche abgestrahlten Pegel ≤ 56/41 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts werden hier eingehalten.

- **Einzelne Wohnnutzungen im umgebenden Außenbereich:** An den einzelnen Wohnhäusern im Süden und Westen des Plangebiets betragen die Pegel der Geräuschimmissionen ≤ 53/45 dB(A) tags/nachts. Die dort anzuwenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden demzufolge ebenfalls eingehalten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt somit insgesamt zu dem Ergebnis, dass die gewerbliche Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 289.1 grundsätzlich im Einklang mit den Nachbarrechten in Bezug auf Lärmschutz möglich ist. Inwieweit Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Überschreitungen durch Summierung der Lärmemissionen des Bibeldorfs notwendig werden, ist im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 289.1 und insbesondere auch im dortigen Bebauungsplan Nr. 300 zu klären.

Auf die **Anfrage „Ansiedlung des Recyclinghofs“ der Hermann Kathöfer GmbH** wurde in den Kapiteln 1 und 4.1 dieser Begründung bereits eingegangen. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan-Verfahren wird in Kapitel 5 dargelegt, dass sowohl nach dem flächenhaften Ansatz als auch nach der anlagenbezogenen Betrachtung gemäß projektbezogener Begutachtung[10] das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich nachbarschaftsverträglich gestaltet werden kann. Aus Sicht des Schallgutachters wäre auch keine zuvor berechnete Festsetzung von schallabschirmenden Hochbauten bzw. Gebäude-/Wandkombinationen erforderlich.

[10] AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Verfahren zum Neubau eines Recyclinghofs an der Rottwiese in Rietberg; Planungsstand März 2023, Bielefeld, 29.06.2023, Auftragsnummer GEN-23 1070 01.

b) Verkehrslärm

Die gewerblichen Bauflächen sind entlang der B 64 im Westen und der Rottwiese im Osten durch Verkehrsimmissionen vorbelastet. In den Randlagen können ggf. die Orientierungswerte und die Lärm-Grenzwerte der 16. BImSchV für GE-Gebiete erreicht oder überschritten werden. Arbeitsplätze in Bürogebäuden und in Betriebseinrichtungen sowie eventuelle Wohnungen sind daher so anzuordnen, dass ungesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse vermieden werden. Die Anforderungen können in den Baugenehmigungsverfahren jeweils geeignet durch entsprechende Abstände der Bauvorhaben, durch Abschirmungen durch Baukörper etc. oder ergänzend durch passive Maßnahmen nachgewiesen und berücksichtigt werden.

Die Auswirkungen der Gewerbeentwicklung auf die Straße Rottwiese und auf die Geräuschentwicklungen durch Verkehr ist im Zuge der Plankonkretisierung zu prüfen, aus gutachterlicher Sicht bestanden hier aber angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen mit Grünstreifen und Wallanlage zunächst keine grundsätzlich kritischen Fragestellungen.

c) Sonstige Emissionen

Die Frage eventueller sonstiger Emissionen wie Gerüche, Stäube, Erschütterungen oder Licht sind im Zuge des weiteren Planverfahrens und in der Umweltprüfung zu prüfen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden hier bisher für eine typische stadtbezogene Gewerbenutzung keine grundsätzlichen Konflikte gesehen. Zu beachten ist, dass das Plangebiet westlich der Siedlungsflächen in der regionalen Hauptwindrichtung West/Südwest liegt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver-und Entsorgung

Die Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen erfordert zur **Ver- und Entsorgung** und für die **technische Erschließung** etc. (Trink-/Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation) neue Anschlüsse an die umliegend vorhandenen Anlagen/Netze sowie an die Kläranlage der Stadt. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren weiter erarbeitet. Aus Sicht der Stadt sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für das Planvorhaben gegeben.

b) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden und geplanten Straßen sowie auf den Gewerbegrundstücken zu sichern. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen/-teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Anforderungen und Hinweise zu den DVGW-Arbeitsblättern, Rechtsgrundlagen etc. sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

c) Wasserwirtschaft

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß dem ersten Entwässerungskonzept soll der durchziehende Entwässerungsgraben im Gebiet umgelegt und über den westlichen Randbereich parallel zur B 64 verlegt und ausgeweitet werden. Der Entwässerungsgraben soll in das geplante Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebiets geführt werden. Die Größe der Fläche für das Regenrückhaltebecken basiert auf ersten Ermittlungen des Flächenbedarfs, im Zuge der vertiefenden Ausarbeitung des Entwässerungskonzept werden die Flächenbedarfe überprüft.

Weitere Abstimmungen zur Entwässerung etc. erfolgen im Planverfahren und werden zur Offenlage ergänzt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Neuaufstellung eines Bauleitplans wird bei Neuplanungen im bisherigen Außenbereich im Regelfall Auswirkungen auf den Freiraum („Fläche“) verursachen und Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Zur Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Siedlungsrandlage bis zur B 64 soll eine Eingrünung des Plangebiets erfolgen. Aus diesem Grund werden im Westen entlang des Wirtschaftswegs und zur Gliederung des Plangebiets im nördlichen Bereich angrenzend an das Regenrückhaltebecken Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen entwickelt. Pflanzflächen werden darüber hinaus auch zur visuellen Abschirmung des neu geplanten Gewerbegebiets gegenüber dem öffentlichen Straßenraum Rottwiese parallel zur Straße im östlichen Randbereich des Plangebiets vorgesehen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets rund um den Teich werden entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Die private Parkanlage wird zur langfristigen Sicherung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (privat) vorgesehen.

Detaillierte Maßnahmen, Pflanzvorschläge etc. werden im weiteren Planverfahren nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen erarbeitet und zur Offenlage ergänzt. Die Entlassung des vorliegenden Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutz wird parallel zum Planverfahren beantragt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/

Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Umweltberichts wird zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB als **Teil II** dieser Begründung vorgelegt, zurzeit erfolgen die Grundlagenarbeiten und die Festlegung der Anforderungen im Sinne des Scopings.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und 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 Errichtung gewerblicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken 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 überplanten Flächen gehen zudem der Landwirtschaft verloren.

Weitere Aussagen zum Bodenschutz werden nach Klärung der grundlegenden im Umweltbericht erarbeitet und in der Fortschreibung der Begründung Fragestellungen zur Offenlage getroffen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG).

Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von gewerblichen Gebäuden und Anlagen sowie von Erschließungsstraßen vorbereitet. Erfasst werden bislang intensiv ackerbaulich bewirtschaftete Flächen. Die im nordöstlichen Bereich bestehenden Gehölzstrukturen sowie der Teich werden durch die vorliegende Planung nicht verändert, sondern in ihrem Bestand gesichert. Der durch die geplante Bebauung entstehende Flächen- bzw. Strukturverlust betrifft i. W. überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (2023: Maisanbau), die eine relativ begrenzte ökologische Wertigkeit und unter Artenschutzgesichtspunkten für Pflanzen allenfalls eine begrenzte Bedeutung besitzen.

Hiermit verbunden sind ein Wandel der Lebensraumstrukturen und Veränderungen der Böden mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren. Der Standort bietet heute insofern Potenzial für Vorkommen von Arten, die an Offenbereiche gebunden sind (insbesondere Vögel), sowie ggf. für Fledermäuse in den umgebenden Randlagen zu den größeren Ge-

hölzstrukturen. Zu berücksichtigen sind dabei auch teilweise auf die Fläche einwirkende Störeinflüsse durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die im Westen entlang des Plangebiets verlaufende B 64 und den östlich angrenzenden Siedlungsbereich der Kernstadt Rietberg.

Derzeit werden artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt, die in einem Artenschutzfachbeitrag dargelegt werden, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung einfließen und zur Offenlage in die Begründung des vorliegenden Bebauungsplans eingearbeitet werden.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans im Außenbereich bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist im Planverfahren, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte in der vorliegenden Begründung und auf die bisherige Standortdiskussion im Stadtgebiet verwiesen. Im Zuge der Planung ist im weiteren Verfahren abzustimmen, welche Maßnahmen zur Eingriffsminderung innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden können und in welchem Umfang darüber hinaus ein externer Ausgleich erfolgen soll oder muss. Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Erarbeitung von Ausgleichmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren, die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt, der, wie oben erläutert, zur Entwurfsoffenlage erstellt wird.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Die Stadt Rietberg verfügt über ein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept[11], in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind, auf das ausdrücklich verwiesen wird.

Ferner ist für die Stadt Rietberg im Jahr 2020 ein **Klimafolgenanpassungskonzept**[12] erstellt worden. Das Konzept stellt eine Gesamtperspektive für eine zukünftige nachhaltig klimaangepasste Stadtentwicklung dar. Bei der Fläche des vorliegenden Plangebiets handelt es sich gemäß der Analyse des Klimafolgeanpassungskonzepts derzeit um ein Acker- und Grünlandklimatop. Eine Hitzebelastung liegt infolge der überwiegend als Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen aktuell nicht vor. Die Trockenheitsgefährdung der im Plangebiet anstehenden Böden wird derzeit als gering eingestuft. Das Bodenkühlpotenzial wird innerhalb des Plangebiets als mittel bis hoch bewertet. Aufgrund des überwiegend flachen Geländes im Stadtgebiet liegt insgesamt eine weitgehend gleichmäßige Verteilung der Kaltluft vor. Gemäß der Untersuchung überschwemmter Flächen bei Flusshochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100-Ereignisse) geht von dem nördlich des Plangebiets verlaufenden Ems-Abschnitt keine Überschwemmungsgefahr aus.

---

[11] Infas Enermetric (09/2011): Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Rietberg.

[12] K.PLAN Klima.Umwelt & Planung GmbH, EPC Projektgesellschaft für Klima. Nachhaltigkeit. Kommunikation. mbH, Stadt Rietberg (09/2020): Klimafolgenanpassungskonzept für die Stadt Rietberg.

Die **Überflutungsgefahrenkarte** für das Gesamtgebiet Rietberg, die die Überflutungsgefahr des Stadtgebiets ausschließlich für durch Niederschlag bedingte Flutereignisse darstellt, zeigt, dass im Plangebiet stellenweise eine geringe Gefahr bei einem Wasserstandindikator mit einem Wasserstand von 0,05–0,15 m bzw. von mäßiger Gefahr bei einem Wasserstandindikator mit einem Wasserstand von 0,15–0,4 m besteht. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor genannten Untersuchungen auf einer übergeordneten Maßstabsebene vorgenommen worden sind, die einen gewissen Rahmen für die gesamtstädtische Planungen vorgibt, die Flächen jedoch zur Klärung von Detailfragen je nach konkreter Ausgangslage einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden sollten.

Basierend auf den Untersuchungen des Stadtgebiets ist eine **„Handlungskarte Klimaanpassung“** erstellt worden. Die Karte stuft das vorliegende Plangebiet in die **Zone 3: Gebiete der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume** ein. Von diesen Flächen geht aufgrund der nächtlichen Frisch- und Kaltluftproduktion eine bedeutende Wirkung auf das Lokalklima aus, tagsüber sind sie thermisch ausgleichend. Die Fläche des Plangebiets kann infolge der Nähe zum östlich angrenzenden Siedlungsbereich zu mikroklimatisch positiven Auswirkungen führen. Für die Zone 3 werden im Klimafolgenanpassungskonzept folgende Ziele formuliert:

- Flächen erhalten, untereinander vernetzen
- Parkartige Strukturen erhalten / verbessern
- Straßenbegleitgrün erhalten
- Keine großflächige Aufforstung auf Kaltluftbildungs- und Kaltluftabflussflächen

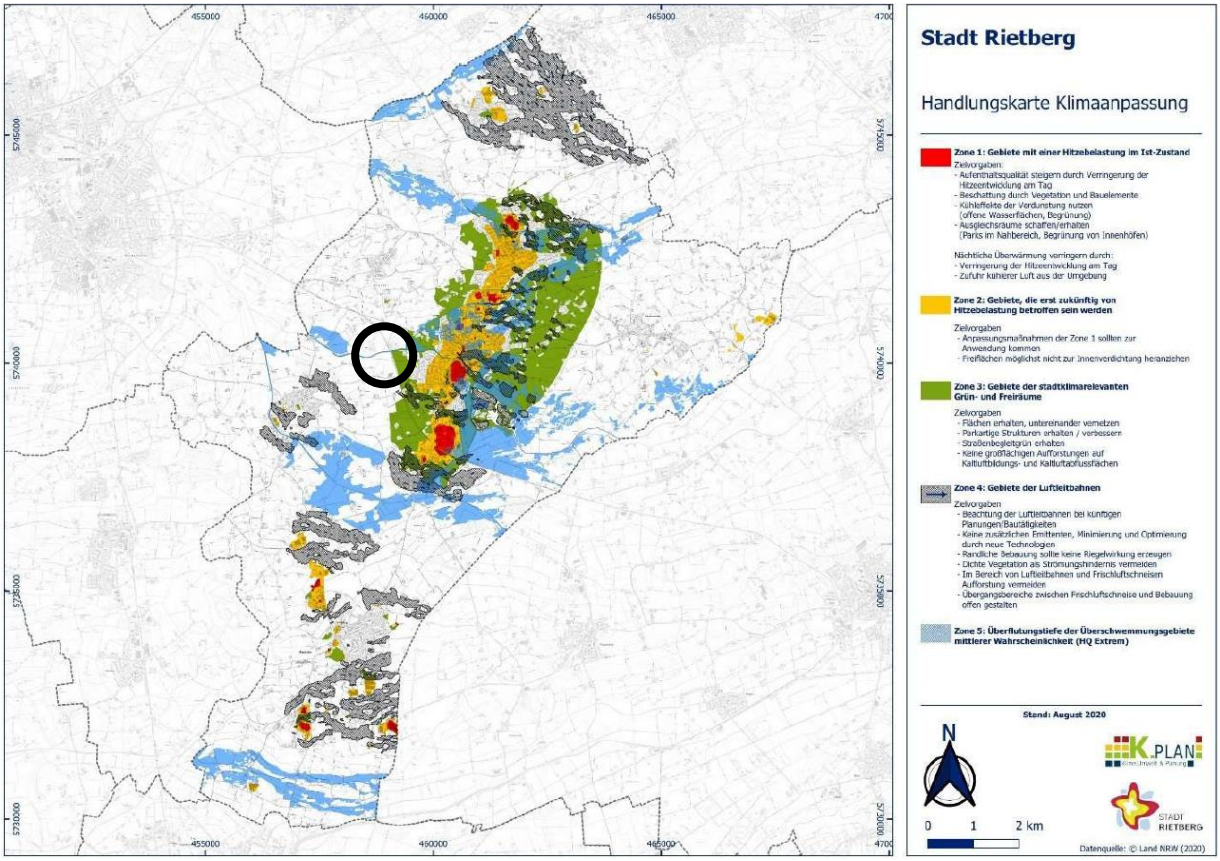


Abb. 6: Handlungskarte Klimaanpassung für die Stadt Rietberg
Klimafolgenanpassungskonzept für die Stadt Rietberg (Stand: 06/20230) – ohne Maßstab – ΔNord

Über eventuelle tiefergehende Betrachtungen des vorliegenden Plangebiets mit Blick auf die Themen Klimaanpassung und Klimaschutz sowie auf mögliche klimatische Auswirkungen auf die Umgebung ist im weiteren Verfahren im Zuge der Umweltprüfung zu entscheiden. Nach heutigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine grundsätzlich kritischen Aspekte vor, die eine Planung bereits im Ansatz ausschließen. Konkrete Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zu Klimaanpassungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets werden im weiteren Verfahren ausdrücklich geprüft und ergänzt. Eine weitere klimatische Betrachtung und Auseinandersetzung der Belange erfolgt im Umweltbericht im Zuge des weiteren Planverfahrens.

Zusätzlich sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Auf die **Förderprogramme** der Stadt Rietberg wird verwiesen, diese können unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden: *https://www.rietberg.de/rat-haus/klimaschutz-energie/foerderprogramme.html*

7. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet stehen heute in privatem bzw. in städtischem Eigentum. Die Stadt kann über die Flächen für die Erschließung sowie über die wesentlichen geplanten Bauflächen verfügen. Ein Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nach heutigem Stand nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/geplante Nutzungen	**Fläche in ha***	**Bodenbedarf in ha = mögliche Versiegelung Bestand/Planung***
Gewerbegebiete GE, GEN gem. § 8 BauNVO, Summe	7,73	ca. 6,18
▪ Gewerbegebiet GE (GRZ 0,8) (davon 0,55 ha mit Pflanzbindung § 9(1) Nr. 25 BauGB)	7,23	ca. 5,78
▪ Gewerbegebiet GEN (GRZ 0,8)	0,50	ca. 0,40
Straßenverkehrsflächen, hier öffentliche Planstraße	0,51	ca. 0,51**
Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, öffentlich	0,25	ca. 0,25**
Versorgungsfläche, Regenwasserrückhaltung	1,01	(einz. Nebenanlagen)
Wasserflächen, Teich und Grabenzüge mit Regenwasserrückhaltung, Böschungen etc.	0,94	(einz. Nebenanlagen)
Grünfläche, Parkanlage, privat	0,84	(einz. Nebenanlagen)
Fläche für die Landwirtschaft	1,30	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**12,58**	**ca. 7,0 ** **

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:2.000, Werte gerundet

**Flächenbedarf für Straßen-/Wegeflächen als Bruttowert – ohne Abzug von Banketten, Baumstandorten etc.

9. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Einleitung der 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg (DS 285/2022) und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289.1 „GE Bokeler-Straße-Erweiterung“ (DS 286/2022) beschlossen.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 LPIG zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Stadtteil Rietberg wird bei der Bezirksregierung Detmold parallel zum Bauleitplan-Verfahren gestellt.

Für die Planung ist zunächst ein Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der 123. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden dienen.

(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)

Rietberg, im August 2023