Bauleitplanung der Stadt Versmold:

29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Umfeld der „ehemaligen Spedition Wrobbel“ und Bebauungsplan Nr. 58 „Westheider Weg / Knetterhauser Straße / Münsterstraße“

Teil II: Umweltbericht

(Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele der 29. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 58 - Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - 2.3 Planungsalternativen
- 3. *Zusätzliche Angaben* (Bearbeitung zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB)**
 - 3.1 *Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung*
 - 3.2 *Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen*
- 4. *Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes* (Bearbeitung zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB)**

Bezug genommen wird ergänzend auf Teil III der Begründung (Anhang) zum B-Plan:

- A.1 Orientierende Altlastenuntersuchung und Feldarbeiten auf dem Gelände der Spedition Wrobbel, Erdbaulabor Schemm - Ingenieurbüro, Borgholzhausen, 01.09.2005

**Vorentwurf zu den Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB,
August 2006**

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht

Hinweise: Dieser Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan Nr. 58 „Westheider Weg / Knetterhauser Straße / Münsterstraße“ und den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan (29. FNP-Änderung) zusammen erstellt.

Dieser Umweltbericht wird als **Vorentwurf** mit z.T. noch nicht bearbeiteten Kapiteln vorgelegt, da zunächst im Verfahren nach § 4(1) BauGB die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt werden. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB n.F. der Stadt Vermold zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der **Entwurf** ausgearbeitet.

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 29. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 58 – Kurzdarstellung

Das Plangebiet der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 58 liegt westlich des Stadtzentrums, nördlich der Münsterstraße, östlich des Westheider Weges. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,25 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 58 bzw. der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Wesentliches Planungsziel der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes ist die Neuordnung und Harmonisierung bestehender und zukünftiger Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Die Gewerbebrache Wrobbel soll hierbei einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden, auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Gartenflächen) sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die **29. Änderung des FNP** wird die Flächen im nördlichen Plangebiet künftig als *Wohnbaufläche* darstellen, die Bauzeile entlang der Münsterstraße wird als *Gemischte Baufläche* aufgenommen. Der westliche Teil der Gewerbebrache Wrobbel bleibt als *Gewerbliche Baufläche* erhalten.

Der **Bebauungsplan Nr. 58 „Westheider Weg / Knetterhauser Straße / Münsterstraße“** konkretisiert dieses Planungsziel und entwickelt unter besonderer Berücksichtigung des Bestandes und der Nachbarschaft Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO entlang der Münsterstraße, der westliche Teil der Gewerbebrache Wrobbel sowie die angrenzende Grünlandbrache werden als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Das restliche Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungsmaße wie Grundflächenzahl GRZ, Begrenzungen der Trauf-/Firsthöhen orientieren sich am Bestand.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge. Diese sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die im Zuge der Neuordnung bzw. Nachverdichtung neu hinzukommenden Bauplätze zu bewältigen.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 58 verwiesen.

Tabelle 1: Flächenbilanz - geplante Nutzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 58

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt, davon	1,74
- Bestand	0,34
- Planung	1,40
MI-Baufläche	0,60
GEN-Baufläche	0,63
Verkehrsfläche	0,26
Fuß-/Radweg	0,01
Verkehrsbegleitgrün	0,01
Gesamtfläche Plangebiet	3,25

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

Überplant werden somit ca. 1,74 ha Wohnbauflächen, ca. 0,60 ha Mischgebiete und ca. 0,63 ha Gewerbeflächen einschließlich Bestand. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 und unter Beachtung von Pflanzmaßnahmen etc. ist bei den möglichen Haustypen und Grundstückszuschnitten von einer maximalen Versiegelung von etwa 18.300 m² (inkl. Verkehrsanlagen und Bestand) auszugehen.

1.2 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den vorliegenden Bauleitplanverfahren im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung¹:

- a) Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet vollständig als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aufgenommen.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Vermold sind die Flächen im Plangebiet als Teil der *gewerblichen Bauflächen* westlich der Bahntrasse dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 58 führt die Stadt Vermold daher die 29. FNP-Änderung durch. Auf den FNP sowie die 29. FNP-Änderung wird verwiesen.

¹ Die Fachbehörden werden im Verfahren nach § 4(1) BauGB gebeten, aus ihrer Sicht hier ggf. ebenfalls relevante weitere fachgesetzliche Anforderungen zu benennen, damit diese ggf. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden können.

- c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an. Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vor, weitere Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.
Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auszuwerten sind darüber hinaus - soweit vorhanden - **örtliche Kartierungen, Biotopkataster** oder **Biotopverbundplanungen**.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** gemäß §§ 18ff. BNatSchG ist gemäß § 21(1) BNatSchG auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.
Das Plangebiet ist bereits nach den Maßstäben des § 34 BauGB bebaut bzw. kann bereits heute nach den Maßstäben des § 34 BauGB bebaut werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ähnlich hohe Versiegelung erreicht, zusätzliche bauliche Verdichtungen bzw. Erweiterungen werden nur in geringem Umfang vorbereitet. Diese könnten bereits heute nach den Maßstäben des § 34 BauGB realisiert werden. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG ist ein Ausgleich für diesen Bereich nach heutigem Stand nicht erforderlich, da ein Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (§ 1a (3) BauGB) (vgl. Kapitel 2.1.2).
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** und §§ 1ff. **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten etc. Flächen genießen Vorrang.
Zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG, hier ist ggf. eine besondere Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung erforderlich (vgl. Kapitel 2.1.3)
- f) Die Anforderungen des **§ 51a Landeswassergesetz** zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen (vgl. Kapitel 2.1.4). **Ver- und Entsorgung** sind aus Umweltsicht nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind je nach Sachverhalt ggf. einschlägige **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen. Auf Kapitel 2.1.1 (a.3) wird verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen²

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

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von **Wechselwirkungen**, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasserhaushalt. Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen wird jeweils zu den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

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

Tabelle 2: Übersicht - allgemeine Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Wirkung	betroffenes Schutzgut (ggf. Wechselwirkungen)	Dauer	Reichweite der Auswirkungen
Verlust an Vegetationsfläche	Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima)	andauernd	auf Grund Bestand und Revitalisierung der Gewerbebranche (Entsiegelung) nur geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet (Nachverdichtung)
Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	Natur und Landschaft (Mensch/ Naherholung)	andauernd	i.W. nicht vorhanden
Beeinträchtigung Biotopverbund	Natur und Landschaft	andauernd	nicht vorhanden
Beeinträchtigung Ortsbild	Mensch	Bauphase, andauernd	durch Revitalisierung einer Gewerbebranche und Neuordnung im Quartier einschließlich gestalterischer Regelungen eher geordnetere Entwicklung
Lärm, Staub	Mensch, Luft (tlw. auch Boden, Wasser, Natur)	Bauphase, andauernd	Plangebiet, nähere Umgebung - nach Endausbau geringer
Versiegelung	Boden, Klima, Wasser, Luft (Natur, Landschaft)	andauernd	auf Grund Bestand und Revitalisierung der Gewerbebranche (Entsiegelung) allenfalls geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet,

² Im Planverfahren Nr. 29 und im Planverfahren Nr. 58 werden Planvorhaben, Immissionsschutz, Verkehrsfragen, Ausgleichsregelung etc. in **Teil I Begründung** aus planungsrechtlicher Sicht ausführlich erläutert. In **Teil II Umweltbericht** werden zur Vermeidung von Wiederholungen an geeigneter Stelle Kurzaussagen und Querverweise aufgenommen. Wiederholungen lassen sich jedoch nicht ganz vermeiden, um v.a. interessierten Bürgern eine möglichst selbstständig nachvollziehbare Bearbeitung zu bieten.

			nähere Umgebung
Eintrag von Fremdstoffen	Boden (Natur, Boden, Wasser)	Bauphase, andauernd	auf Grund Bestand und Sanierung der Altlast allenfalls geringe zusätzliche Auswirkungen im Plangebiet, nähere Umgebung

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen³

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der durch die Weiterentwicklung und Neuordnung eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt;
- als (künftiger) Bewohner des Baugebietes, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

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

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

a.1) Lage, bauliche Nutzung, Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang der westlichen Ortslage Vermold. Im weiteren Umfeld befinden sich gemischte Nutzungsstrukturen entlang der Münsterstraße, großflächiger Einzelhandel auf einem Teilbereich des ehemaligen Wirus-Geländes sowie weitere gewerbliche Nutzungen bzw. gewerbliche Brachflächen.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Das nördliche Plangebiet ist durch Wohnen in freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern auf z.T. tiefen Grundstücken geprägt. Im Bereich Münsterstraße sind gemischte Strukturen vorhanden. Im zentralen Plangebiet befindet sich das ehemals von der Spedition Wrobbel genutzte Grundstück. Die Fläche ist weitgehend versiegelt und mit diversen Firmengebäuden bebaut. Der Betrieb ist vollständig eingestellt.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Flächen sind somit nach den Maßstäben des § 34 BauGB zu bebauen. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hier besteht ggf. ein

³ Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgenommene systematische Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVPG -zusammengefasst.

Regelungsdefizit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, der Höhenentwicklung, des Maßes der Versiegelung und der Gestaltung der Baukörper.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Lediglich die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen (Nachverdichtung) erfolgt über die einzelnen privaten Grundstücke.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten im Hinblick auf das Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet.

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen durch umliegende Gewerbebetriebe, Bahn- und Straßenverkehr, Luftschadstoffe oder sonstige Immissionen Bedeutung erlangen:

▪ Einwirkungen von Gewerbebetrieben:

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich großflächiger Einzelhandel mit großem Kundenstellplatz auf einem Teil des ehemaligen Wirus-Geländes (vgl. 1. Änderung B-Plan Nr. 30) sowie weitere gewerbliche Nutzungen, u.a. die Firmen H.Brüninghaus, die Raiffeisen-Warengenossenschaft, die Shell-Tankstelle sowie die Spedition Nagel. Die östlich angrenzenden gewerblichen Brachflächen (Wirus-Gelände) sind durch den Bebauungsplan Nr. 30 überplant. Dieser setzt für die v.g. Flächen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest, wobei im südlichen Teilbereich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsgeschäfte bis zu einer Betriebsgröße von 400 m² Geschossfläche zulässig sind. Im nördlichen Teilbereich sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 24 getroffen.

Eine grobe Übersicht über die Geräuschbelastung im Plangebiet bietet ggf. das „Geräuschscreening“ des Landesumweltamtes. Nach der stark generalisierten *Übersichtskarte (M 1:100.000) der Geräuschbelastung⁴, hier: Industrie und Gewerbe* wird der Immissionsrichtwert im Nordwesten überschritten, nach der Karte *Industrie & Gewerbe, Empfindlichkeiten nachts* werden Gewerbe/Industriekonflikte zur Nachtzeit jedoch nicht gesehen. In der o.g. Untersuchung wurden jedoch ausgehend von der Nutzungsart der Gebiete wie sie im GEP des Landes NRW (Stand 12/96) festgelegt sind normiert emittierende Flächen festgelegt, die mit einer entsprechenden Schalleistung emittieren. Der entsprechende Wert der flächenbezogenen Schalleistung wurde hierbei der DIN 18005 entnommen.

▪ Lärmimmissionen durch Straßenverkehr:

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet insbesondere vom Westheider Weg (B 476) im Westen und von der Münsterstraße im Süden ein. Nach der stark generalisierten *Übersichtskarten (M 1:100.000) der Geräuschbelastung⁴, hier: Straßenverkehr tags und nachts*, deren Ausgangsdaten eine auf das Jahr 1994 hochgerechnete Situation beschreiben, sind die Randbereiche entlang der Straßen insbesondere nachts deutlich durch Verkehrslärm belastet. In den letzten 10 Jahren wird die Belastung eher noch angestiegen sein.

⁴ Screening der Geräuschbelastung in Nordrhein-Westfalen, Landesumweltamt NRW

Der Westheider Weg verzeichnet heute in Höhe des Plangebietes einen DTV von etwa 12.530 bis 13.330 Kfz (Analyse 2005, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, November 2005). Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den o.g. Bereich Verkehrsstärken im Prognose-Null-Fall für das Jahr 2015 von 13.020 bis 14.320 Kfz. Bei einem Bau der Ortsentlastungsstraße (alle 3 Teilabschnitte) wird eine Reduzierung auf 6.510 bzw. 8.000 Kfz auf dem Westheider Weg erwartet.

Die Münsterstraße ist in Höhe des Plangebietes mit einem DTV von ca. 6.450 Kfz belastet. Für das Jahr 2015 prognostiziert die o.g. Verkehrsuntersuchung Verkehrsstärken von etwa 6.930 Kfz. Bei einem Bau der Ortsentlastungsstraße würde sich die Belastungssituation in diesem Bereich nur unwesentlich auf ca. 6.570 Kfz verringern.

▪ **Lärmimmissionen durch den Betrieb der Bahn:**

Die Bahntrasse im Osten weist einen Mindestabstand zum Plangebiet von ca. 70 m auf. Die TWE-Linie wird nur sehr gering frequentiert. Das Geräuscscreening des Landesumweltamtes (siehe FN4) bietet keine Anhaltspunkte über die Belastungssituation, da nur Schienenverkehr berücksichtigt wurde, der auf dem Schienennetz der Deutschen Bahn AG stattfindet, Bahnstrecken anderer Betreiber blieben aus Aufwandsgründen unberücksichtigt. In vergleichbaren Baugebieten der Stadt waren die durch den Bahnverkehr betriebsbedingt auftretenden Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen bisher jedoch allgemein wohnverträglich.

- Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

a.3) Bodenverunreinigungen

Im zentralen Plangebiet wurden Flächen durch die Spedition Wrobbel gewerblich genutzt. Auf Grund dieser ehemaligen Nutzung und der vorhandenen Betriebseinrichtungen (Tankstelle, Waschplatz etc.) bestand für das Gelände ein Bodenbelastungsverdacht. Verunreinigungen des Bodens können Gefährdungen der Gesundheit der in dem betroffenen Gebiet lebenden Menschen und zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, insbesondere des Grundwassers, führen. Vor diesem Hintergrund sowie vor dem Hintergrund der Neuordnung und Nachnutzung des Geländes u.a. zu Wohnzwecken wurden bereits im Vorfeld des Planverfahrens Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes durchgeführt. Auf das Gutachten im Anhang wird verwiesen. Bei vier Bohransatzpunkten wurden organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, diese Proben sind weiter untersucht worden. Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) wurden in all diesen Proben analysiert, die MKW-Gehalte der untersuchten Proben weisen jedoch eine große Schwankungsbreite auf. Hohe Gehalte wurden insbesondere im oberflächennahen Bereich nachgewiesen. Die zur Bewertung ersatzweise herangezogenen Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte der LAWA⁵ wurden deutlich in vier Fällen überschritten. Es besteht somit ein hinreichender Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch MKW. Hieraus ergibt sich ein Bedarf zur eingehenden Überprüfung. Darüber hinaus liefern die Untersuchungsergebnisse

⁵ Ländergemeinschaft Wasser 1994, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

keine Hinweise auf Schadstoffeinträge, die in Bereichen von Tanks etc. im Bereich der Sohle ggf. zu erwarten sind. Über eine Ausdehnung der schädlichen Bodenveränderungen kann anhand der vorliegenden Untersuchung ebenfalls keine Aussage getroffen werden.

a.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Die häuslichen Abfälle im Plangebiet werden durch die Bewohner bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und alle 14 Tage bzw. alle 4 Wochen durch den stadtseitig beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Dies gilt im Wesentlichen auch für die gewerblichen Abfälle, soweit es sich nicht um Sonderabfälle handelt. Konflikte durch die neu hinzu kommenden Baumöglichkeiten werden nicht gesehen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

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

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

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

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf der Gewerbebrache und im weiteren Plangebiet die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die Rechtssicherheit für Entwicklungen auf Grundstücken im Plangebiet und in der Umgebung nimmt zu.
- Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bestandsbebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes damit i.W. auch planungsrechtlich gesichert. Im B-Plan Nr. 58 werden umfangreiche planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine ortstypische, maßvolle Bebauung sichern und die Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, die Anpassung an den Bestand und die Sicherung einer zielgerechten Bebauung langfristig gewährleisten sollen. Durchgreifende Nutzungseinschränkungen für die heutige Nachbarschaft werden im Rahmen der vorgesehenen ortsüblichen Siedlungsentwicklung nicht gesehen. Vielmehr trägt der Bebauungsplan durch die Revitalisierung einer Gewerbebrache zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.
- Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen über die privaten Grundstücke erschlossen werden. Den Grundstückseigentümern bleibt es dabei selbst überlassen, die günstigste Lage der Erschließung auf dem eigenen Grundstück zu wählen. Bei nachbarschaftlicher Einigung besteht die Möglichkeit private Erschließungen zusammen zu legen. Eine ggf. problematische, bisher unvorhergesehene zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohnbebauung wird nicht erwartet.

- Die bestehende fußläufige Verbindung von der Knetterhauser Straße in Richtung Westheider Weg wird geringfügig verlegt und durch Festsetzung eines Fuß-/Radweges planungsrechtlich gesichert.
- Durch Revitalisierung der Gewerbebrache und Neuordnung der Flächen wird zur Aufwertung des Stadtbildes beigetragen. Die neuen Wohngebäude an der Knetterhauser Straße werden auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen in das Umfeld eingebunden.
- Gewisse Auswirkungen in der Bauphase auf die Nachbarschaft durch Baustellenverkehr und Bautätigkeit werden nicht zu vermeiden sein. Auf Grund der direkten Erschließung über den Westheider Weg bzw. der Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich sind diese zusätzlichen Belastungen jedoch als nicht sehr gravierend einzustufen. Zusätzliche Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

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

Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnbebauung im Plangebiet durch Lärmeinwirkungen von umgebenden Gewerbebetrieben, der östlich angrenzenden Stellplatzanlage sowie durch Verkehr insbesondere auf dem Westheider Weg können entstehen. Auf die Vorbelastung der Wohnbauflächen entlang des Westheider Weges durch Verkehrslärm wird im Bebauungsplan hingewiesen. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, werden in diesem Bereich daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Inwieweit die Modellierung in Bezug auf Gewerbelärm für das Plangebiet zutreffend ist und ob eine schalltechnische Betrachtung erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu klären. Die Fachbehörde wird ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB n.F. der Stadt Vermold zur Verfügung zu stellen.

Über den Umgang mit dem vermutlich vorliegenden Immissionskonflikt ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

b.3) Bodenverunreinigungen (zu a.3)

Die weitere Vorgehensweise ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit des Standortes mit den beabsichtigten Folgenutzungen ist vor einer Bebauung zu erbringen.

Treten bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplanes enthalten.

b.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung (zu a.4)

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

b.5) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die zusätzliche Bebauung wird im Plangebiet Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat.

Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorbereitet, sondern nur angeregt werden.

Schutzgut Mensch - Zwischenergebnis (Vorentwurf):

Bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm wird ein **Immissionskonflikt** vermutet, der im weiteren Verfahren zu lösen ist. Die letztliche Entscheidung ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. Zudem ist der Umgang mit den Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen im weiteren Verfahren mit den Fachbehörden abzustimmen. Im Übrigen verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Anpassung des Vorhabens an die Umgebung in der Summe **voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzbedürfnisse der Menschen. Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange aller Betroffenen nach den gesetzlichen Maßstäben zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum, es ist i.W. anthropogen beeinflusst. Die Flächen zwischen Westheider Weg, Münsterstraße und beiderseits der Knetterhauser Straße werden bereits heute intensiv baulich genutzt, das aufgegebene Betriebsgelände der Spedition Wrobbel ist heute immer noch mit Gebäudeteilen bestanden und weitgehend versiegelt. Die potenzielle Erweiterungsfläche nördlich angrenzend an die Spedition wird als Grünlandbrache freigehalten. Diese Fläche besitzt keine gliedernden Elemente, Gehölzaufwuchs ist hier nicht vorhanden. Die Gartenbereiche der Alteigentümer sind mit Baum- und Gehölzbeständen durchgrünt und z.T. hierdurch deutlich gegenüber den jeweiligen Nachbargrundstücken abgegrenzt. Zu einem großen Teil handelt es sich hierbei um Nadelgehölze, nur einige wenige Laubbäume sind bestimmend für den Innenbereich. Besondere oder wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf, Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Trotz der z.T. nur sehr geringen Vegetation bietet das Plangebiet dennoch Lebensraum für einige Tierarten. Die Hecken stellen z.B. für buschbrütende Vögel Lebens- und Nahrungsraum dar. Insgesamt belebt die Vegetation optisch die Bebauung/Versiegelung des Gebietes und beeinflusst damit das Wohlbefinden des Menschen. Durch die frühere gewerbliche Nutzung sowie die Einflüsse aus dem Umfeld (Gewerbe, Verkehr) ist die Empfindlichkeit der Flächen gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen jedoch bislang als relativ gering zu bewerten.

Durch die vorliegende Neuordnung / Überplanung durch die 29. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 58 können die kleinflächigen Grünstrukturen (Gartenflächen, Grünlandbrache) z.T. nicht erhalten werden. Das Plangebiet liegt im nicht überplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind i.W. nach den Maßstäben des § 34 BauGB bereits zulässig. Angesichts der Rahmenbedingungen und im Vergleich zu den bisher insofern offenen Regelungen über Baugröße etc. führt die Überplanung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Der östliche Teilbereich der ehemals gewerblich genutzten Fläche der Spedition Wrobbel wird nach der Umnutzung zu Wohnzwecken einen geringeren Versiegelungsgrad als zuvor aufweisen. Durch die Eingriffe der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen werden jedoch die kleinflächigen Biotope zum Teil zerstört. Die neu angelegten Gartenflächen bieten trotz der anzunehmenden geringen bzw. strukturarmen Vegetation in den Zier- und Nutzgärten jedoch zumindest Lebensraum für einige Tierarten.

Besondere Auswirkungen auf das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand durch die Änderung jedoch nicht gesehen.

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

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

Auf Grund der Bestandsüberplanung sowie der Revitalisierung (Entsiegelung) der Flächen der Spedition Wrobbel sind keine nachteiligen verbleibenden Auswirkungen erkennbar, weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis (Vorentwurf):

Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen liegen bisher nicht vor und wurden auch nicht beauftragt. Nach dem bisherigen Kenntnisstand entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW⁶ stehen im nördlichen Plangebiet Sandböden als Podsol-Gley und Gleye mit hoher Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht bzw. mittlerer Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund an. Der Grundwassereinfluss reicht meist bis zur Oberfläche, die Bearbeitbarkeit ist z.T. durch hohen Grundwasserstand erschwert. Diese Böden kommen großflächig im Süden und Südwesten des Blattgebietes vor. Das südliche Plangebiet ist durch anthropogen beeinflusste

⁶ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

Schwarzgraue, z.T. graubraune Plaggeneschböden aus tiefreichend humosem sandigen Bodenmaterial geprägt. Diese im südlichen Teil des Blattgebietes vorkommenden, durch künstlichen Bodenauftrag entstandenen Böden zeichnen sich durch hohe Wasserdurchlässigkeit bzw. mittlere Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund aus und sind landesweit als Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁷.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der Grünlandbrache im zentralen Plangebiet und der tiefen rückwärtigen Gartenflächen - bereits seit vielen Jahren bebaut. Durch das vorliegende Flächenrecycling wird dem Schutzgut Boden Rechnung getragen. Die Brachfläche ist durch frühere bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt, dies ist ggf. als Vorbelastung zu beurteilen. Hier besteht jedoch auf Grund der Durchlässigkeit des Bodens eine Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge der reduzierten Oberflächenversickerung.

Ein Teil des Plangebietes wurde ehemals gewerblich durch die Spedition Lutz Wrobbel genutzt. Das Betriebsgelände ist fast vollständig versiegelt und mit Gebäuden bestanden. Vor dem Hintergrund einer Neuordnung des Plangebietes und der Nutzung eines Teilbereiches zu Wohnzwecken wurden bereits im Vorfeld des Planverfahrens Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes durchgeführt⁸. Im Ergebnis besteht ein hinreichender Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (siehe 2.1.1 a.3).

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

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier besteht jedoch zwischen Bebauung, Flächenausnutzung/ Verdichtung einerseits und dem Erhalt von Böden andererseits ein Zielkonflikt. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Planerisches Ziel ist die Neuordnung im Plangebiet und die Revitalisierung der Gewerbebrache. Zudem soll durch die Möglichkeit der rückwärtigen Nachverdichtung der Druck auf weitere Außenbereichsflächen im Hinblick auf den Wohnflächenbedarf reduziert werden. Auch dieses städtebauliche Ziel entspricht den langfristigen Leitbildern der Stadt Vermold. Im Ergebnis wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch kein über die Bestandssituation bzw. die bereits heute rechtlich mögliche Bebauung hinausgehender zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) wird durch Nutzung der Gewerbebrache für neue bauliche Nutzungen (Flächenrecycling) und das Ausschöpfen von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den Grundstücken der Altanlieger mit einem sehr hohem Anteil an freien Flächen entsprochen. Durch die Innenentwicklung wird einer Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁸ Orientierende Altlastenuntersuchung und Feldarbeiten auf dem Gelände der Spedition Wrobbel, Erdbaulabor Schemm - Ingenieurbüro, Borgholzhausen, 01.09.2005

Im Bebauungsplan Nr. 58 werden dennoch Maßnahmen zur Eingriffsverringerung getroffen. Zu nennen ist z.B. die begrenzte Versiegelung in den Wohngebieten.

Zudem sind vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die weiteren Untersuchungen und ggf. die Sanierung des belasteten Untergrundes zu sichern. Im Zuge der weiteren Planung und vor der Realisierung ist der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Nachnutzung zu erbringen.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren und die Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen, sofern es sich nicht um belastetes Material handelt.

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis (Vorentwurf):

Durch die Wiedernutzung der Gewerbebrache sowie die Nachverdichtung im Bestand wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i.S. des UVP-Gesetzes.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen. Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind auf Grund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) bekannt.

Im Bereich der Gewerbebrache Wrobbel liegen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe vor (siehe 2.1.1 a.3). Ob eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser besteht kann dem Gutachten nicht entnommen werden. Eine Überprüfung sollte im Rahmen weitergehender Untersuchungen erfolgen. Je nach Ergebnis sind ggf. Maßnahmen zur Sanierung einzuleiten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

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

Auf Grund der Bestandsüberplanung, der nur geringen Nachverdichtungspotentiale etc. sind ggf. erfolgende zusätzliche Eingriffe überschaubar. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Die Fragen der Versiegelung auf den nachverdichteten Grundstücksbereichen

der Altanlieger sind bereits in Kapitel 2.1.3 erörtert worden (siehe dort). Auf Grund der maßvollen ortstypischen Wohnbebauung, teilweise größeren Gärten etc. werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hier voraussichtlich begrenzt sein.

Im Zuge des weiteren Verfahrens und der Realisierung sind die bezüglich der ggf. vorhandenen Belastung des Grundwassers erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Sanierung des Standortes sowie die Nutzungsverträglichkeit für die angestrebte Nachnutzung sind vor einer Bebauung nachzuweisen.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Schutzgut Wasser - Zwischenergebnis (Vorentwurf):

Durch die zwangsläufig mit möglichen Nachverdichtungen einhergehenden Bodenversiegelungen erfolgen ggf. dauerhaft erhebliche Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbauten Flächen. Diese sind auf Grund des geringen Umfangs und der (Teil-)Entsiegelung im Bereich der Gewerbebrache überschaubar.

Bezüglich der Belastung des Grundwassers sind die ggf. erforderlichen weitergehenden Untersuchungen und Maßnahmen mit den Fachbehörden abzustimmen und vor einer Bebauung durchzuführen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

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

Verkehrliche Einflüsse bestehen durch den stark belasteten Westheider Weg im Westen sowie die Münsterstraße im Süden. Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld ebenfalls vorhanden, so dass hier bereits eine Vorbelastung erwartet werden kann.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Das Plangebiet ist bereits seit längerem bebaut, so dass hier bereits das typische Siedlungsklima anzutreffen ist. Nachverdichtungen werden nur in geringem Umfang ermöglicht, so dass keine besonderen Probleme gesehen werden, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

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

Im Plangebiet ist neben der reduzierten Windgeschwindigkeit das typische Siedlungsklima vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen mit

dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima bereits heute gegeben. Weitergehende Maßnahmen sind - auch auf Grund der Bestandssituation - nicht vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft - Zwischenergebnis (Vorentwurf):

Besondere Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch die geplante Neuordnung, Revitalisierung und Nachverdichtung über das durchschnittlich mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus werden derzeit nicht gesehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

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

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

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

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

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung des Plangebietes und des ortsüblichen Siedlungsbildes beitragen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis (Vorentwurf):

Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan werden nicht gesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht eine positive Einflussnahme auf das zukünftige Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den Kapitel 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand „Vorentwurf“ zusammengestellt und bewertet.

Die weitere Bewertung und die Prognose über die zu erwartenden Entwicklungen werden im Planverfahren nach Vorliegen der Stellungnahmen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erarbeitet.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung kann sich der bereits bebaute Bereich auf Grundlage des § 34 BauGB weiterentwickeln, die Wiedernutzung der Gewerbebrache kann auf dieser Rechtsgrundlage durchgeführt werden. Auf Grund der fehlenden Regelungsinstrumente insbesondere hinsichtlich der Baugestaltung bestünde im unbeplanten Innenbereich die Gefahr, dass gestalterisch nicht ansprechende Gebäude im Plangebiet zugelassen werden müssten. Die Rechtssicherheit für die Eigentümer und Mieter im Plangebiet bezüglich der möglichen Entwicklungen auf ihrem Grundstück bzw. im Umfeld wird durch den Bebauungsplan erhöht.

Der angestrebte Abbruch der Gewerbebauten sowie die Untersuchung und ggf. Sanierung der Altlast würden vermutlich vorerst nicht durchgeführt werden, die negativen Folgen auf Grundwasser und Bodenorganismen weiter bestehen bleiben.

Die weitere Bewertung und die Prognose über die zu erwartenden Entwicklungen werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

2.3 Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene und Alternativen in der Projektplanung

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Entwicklungsziele betreibt die Stadt Vermold die Aufstellung des Bebauungsplanes, um das Plangebiet neu zu ordnen und die rückwärtige Nachverdichtung in der gewerblichen Nachbarschaft verträglich abzusichern. Die Revitalisierung der Gewerbebrache (Flächenrecycling) trägt den Anforderungen des BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Durch die Überplanung eines Bestandsgebietes sind Standortalternativen nicht gegeben. Das grundlegende Ziel eines gemischten Quartiers mit Wohnen und wohnverträglichen Gewerbebetrieben ist an diesem Standort heute ohne Alternative und berücksichtigt sehr weitgehend die Situation im Umfeld. Auf Grund der Bestandsbebauung der Altanlieger bestehen insoweit keine Alternativen in der Projektplanung.

Zur Sicherung der planerischen Ziele wird die Neuordnung und Nachverdichtung durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (29. Änderung) vorbereitet und im Bebauungsplan Nr. 58 konkretisiert (siehe jeweils Teil I Begründung).

Hinweis:

Die folgenden **Kapitel 3.1 und 3.2** sowie **Kapitel 4** werden erarbeitet, wenn die in den Kapiteln 2.1.1 bis 2.1.7 gemachten grundlegenden Aussagen zu Inhalt und Vorgehensweise in den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB abgestimmt werden konnten und wenn ggf. weiterführende Erkenntnisse der Fachbehörden vorliegen und ausgewertet werden können.

Vermold und Rheda-Wiedenbrück, im August 2006