

5.5 Immissionsschutz

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen kleingewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet wird wie folgt bewertet:

a) Verkehrliche Immissionen

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im Osten/Südosten von der Straße Langer Schemm (K 41) ein. Diese Straße verbindet den Stadtteil Neuenkirchen mit der Stadt Verl, darüber hinaus werden einzelne Hofstellen/Wohnnutzungen im Außenbereich erschlossen. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Tempo hier auf 50 km/h beschränkt. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens⁶ wurden u. a. auch die auf das Plangebiet wirkenden Geräusch-Immissionen durch den Straßenverkehr (Verkehrslärm) untersucht.

Für Planverfahren, in denen Quartiere in Nachbarschaft zu Verkehrswegen entwickelt bzw. überplant werden, gibt es keine normativen Geräusch- Immissions- Grenzwerte. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen in Bezug auf das Planungsziel hier *Wohnbebauung zu entwickeln* setzen zu können, werden zunächst die schalltechnischen **Orientierungswerte** des Beiblattes 1 der **DIN 18005** herangezogen. Die fachgutachterliche Betrachtung ergab, dass die Orientierungswerte für WA (55/45 dB(A) tags/nachts) im Großteil des Plangebietes eingehalten werden. Lediglich auf den überbaubaren Flächen der ersten zwei Häuserreihen entlang der Straße Langer Schemm werden diese überschritten. Diese „schädlichen Umwelteinwirkungen“ weisen jedoch nur belästigenden und keinen gefährdenden Charakter auf, gesundes Wohnen im Sinne des BauGB wäre auch weiterhin gewährleistet. Da vorliegend nur die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 auf einer Teilfläche überschritten werden, es sich um eine bestehende Vorbelastung handelt, es auch weiterhin eine Nachfrage nach Baugrundstücken für junge Familien gibt und sich sämtliche Flächen (bis auf den Bereich GEN und des Bestandsgebäudes im Nordosten des Plangebiets) in städtischem Eigentum befinden und somit auch von einer zügigen Umsetzung der Planung auszugehen ist, beabsichtigt die Stadt die vorliegende Planung fortzuführen.

Nachfolgend werden insbesondere die Flächen betrachtet, die zwar höher als idealtypisch belastet sind, auf denen jedoch die Grenze des gesunden Wohnens im Sinne des BauGB nicht überschritten wird. Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV in den jeweiligen Baugebieten liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor, gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB ist gegeben. Aufgrund dieser Voraussetzung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: Auf sämtlichen im Plangebiet festgesetzten Wohnbauflächen wird tagsüber der Wert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) eingehalten. Nachts wird der Wert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 49 dB(A) an vier geplanten Wohnhäusern entlang der Straße Langer Schemm überschritten, der Mischgebiets-Wert der 16. BImSchV in Höhe von 54 dB(A) nachts wird jedoch im gesamten Plangebiet eingehalten. An dem vorhandenen Wohnhaus im Nordosten des Plangebiets werden tagsüber und nachts die Werte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten, die Mischgebiets-Werte der 16. BImSchV jedoch eingehalten. Aus den gutachterlichen Berechnungen folgt, dass die im Plangebiet erzeugten nächtlichen Geräuschimmissionen – gemessen an dem Planungsziel hier ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln – teilweise zwar belastend sind, im gesamten Plangebiet jedoch gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB konstatiert werden. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete explizit auch

⁶ AKUS GmbH (11/2020): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 278.1 „Langer Schemm – Erweiterung“ der Stadt Rietberg.

dem Wohnen. Der gemäß den o. g. Ausführungen „belastete“ Bereich wird in der Plankarte hinsichtlich einer **Vorbelastung durch Verkehrslärm gekennzeichnete Bereich „A“** in der Plankarte dargestellt.

Der Gutachter kommt zu der Schlussfolgerung, dass bei den im Plangebiet herrschenden nächtlichen Pegeln mit ortsüblicher Bauweise und handelsüblichen Materialien (z. B. Isolierverglasung mit Schallschutzklasse 2) innerhalb der geplanten Wohnhäuser der idealtypische Innenpegel von 30 dB(A) nachts eingehalten wird. Angesichts der Tatsache, dass – wie oben beschrieben – gesundes Wohnen im gesamten Plangebiet gegeben ist und die idealen Innenpegel eingehalten werden, gibt es gemäß gutachterlicher Einschätzung keine sachliche Notwendigkeit für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen. Die Stadt teilt diese Einschätzung und verzichtet im vorliegenden Einzelfall auf weitere Lärmschutzmaßnahmen.

Die geplante Privatstraße im Norden des Plangebiets wird durch den nördlich des Plangebiets gelegenen Getränkevertrieb gebaut/genutzt und dient ausschließlich der Anlieferung von Getränkecontainern/-Anhängern für Großveranstaltungen. Eine anderweitige Nutzung des Privatwegs wird durch eine Einfriedung mit zusätzlicher Tor- oder Schrankenanlage ausgeschlossen. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich tagsüber. Nutzung und Anlieferungszeitraum werden im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens sichergestellt. Die Stadt geht von einer, für das Planungsziel hier ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, unkritischen Nutzung aus.

Aufgrund der im Rahmen der **Offenlage** aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen zum Immissionsschutz wurde – auf der Grundlage des vorliegend in Kap. 4.1 beschriebenen Verkehrsgutachtens – eine Schalltechnische Untersuchung⁷ erstellt, auf die ausdrücklich verwiesen wird. Die Gutachterin kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch den zukünftig zu erwartenden KFZ-Verkehr aus dem Plangebiet sind an bestehender Wohnbebauung Pegelsteigerungen tags bis zu 0,6 dB(A) und nachts bis zu 0,4 dB(A) zu erwarten. Teilweise gibt es nachts keine Erhöhung des Lärmpegels.
- Diese Pegelsteigerungen sind so gering, dass sie vom Menschen nicht wahrnehmbar (hörbar) sind (das 3 dB(A)-Kriterium wird nicht erreicht). Weiterhin werden auch die Lärmsanierungsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an keinem Gebäude erreicht, sondern überall unterschritten.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens werden die Belange des Immissionsschutzes (in Bezug auf den Verkehr) in ausreichendem Maß berücksichtigt. Daher beschließt die Stadt Rietberg – in Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander – das vorliegende Planverfahren weiterzuführen und als Satzung zu beschließen.

b) Gewerbliche Immissionen

Ausgangslage:

Nördlich des Plangebiets besteht eine gewerbliche Nutzung (Getränkevertrieb) mit genehmigter Tagbetriebnutzung. Neben dem Verkauf an letzte Verbraucher werden auch Großveranstaltungen beliefert. Für diese Veranstaltungen werden gegenwärtig Getränkecontainer/-anhänger mit Kühlaggregaten offen auf dem Betriebsgelände abgestellt, die zu Geräuschimmissionen im nördlichen Teil des Plangebiets führen. Ein diesbezüglich beauftragtes schalltechnisches Gutachten⁸ ergab, dass tagsüber der WA-Richtwert in Höhe von 55 dB(A) im nahezu gesamten Plangebiet eingehalten

⁷ AKUS GmbH (04/2024): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 278.1 „Langer Schemm – Erweiterung“ hier: Plan induzierter Verkehr

⁸ AKUS GmbH (11/2020): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 278.1 „Langer Schemm – Erweiterung“ der Stadt Rietberg.

wird. Lediglich an den beiden ursprünglich geplanten Wohnhäusern im Norden auf dem Flurstück 197 (siehe Rahmenkonzept 08/2020) kommt es zu Richtwertüberschreitungen um bis zu 9 dB(A). Da die Planung dahingehend geändert wurde, dass das Flurstück 197 nicht mehr Teil des festgesetzten Wohngebiets ist, besteht **kein Konflikt der bestehenden Gewerbenutzung mit der geplanten Wohnbebauung**. Unter Berücksichtigung der aktuell genehmigten Betriebszeiten am Tag sind die in der Planfassung zum Entwurf festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets realisierbar. Die geplante GEN-Nutzung für das Flurstück 197 im Norden des Plangebiets ermöglicht erhöhte Immissionen auf Mischgebietsniveau, dennoch wird den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen.

Vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Gewerbenutzung (Getränkevertrieb) künftig einen **Tag-/Nacht-Betrieb** in Bezug auf das Abstellen der Kühlcontainer anstrebt und diese Nutzung von der Stadt Rietberg auch ermöglicht werden soll, wurden weitere schalltechnische Berechnungen⁹, beauftragt. Dieser Betrachtung lag allerdings noch das „alte“ Plankonzept (siehe Rahmenkonzept 08/2020) mit einer geplanten Wohnbebauung im aktuell als GEN festgesetzten Bereich zugrunde. Untersucht wurde eine Nacht-Nutzung in Bezug auf die Kühlwagen – die an verschiedenen Positionen auf dem Gelände des (heutigen) Getränkemarktes bzw. zwischen den vorhandenen Gebäuden positioniert wurden. Bei **freier Schallausbreitung** wird in dem nördlich, direkt an den bestehenden Gewerbebetrieb angrenzenden Bereich des Plangebiets der nächtliche Richtwert der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete und sogar der Richtwert für Gewerbegebiete in Höhe von 50 dB(A) überschritten. Der überwiegende Teil der geplanten Wohnhäuser in der (von Norden aus gesehen) zweiten und Teilen der dritten Bauzeile des geplanten Allgemeinen Wohngebiets liegt in einem Bereich, in dem der MI-Richtwert in Höhe von 45 dB(A) nachts überschritten wird. Die übrigen geplanten Wohnhäuser sind mit mischgebietstypischen Geräuschpegeln belastet. Lediglich das Bestandsgebäude im Norden liegt in einem Bereich mit der Immissionsbelastung eines Reinen Wohngebiets. Aufgrund der berechneten Immissionsbelastungen sind (aktive) Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbauentwicklung – in Kombination mit der geplanten Ausweitung der Betriebszeiten in die Nacht – unumgänglich.

Als mögliche schalltechnische Lösung hat der Gutachter für seine weiteren Berechnungen eine **6 m hohe Lärmschutzwand** im Norden des Plangebiets zu Grunde gelegt und für den Aufstellort der Getränkecontainer/Kühlaggregate zwei Varianten im Bereich der heutigen Hoffläche des Getränkevertriebs angenommen. Im Ergebnis wäre – aufgrund der berechneten Immissionen – in der **Variante 1** eine wohnbauliche Nutzung im Norden des Plangebiets (Flurstücks 197) auch weiterhin **nicht** möglich. Selbst in der nördlichen Bauzeile des WA (Stand: Entwurf 11/2023) wird der nächtliche Richtwert für Mischgebiete randlich überschritten. Der überwiegende Teil der geplanten Wohnhäuser in der (von Norden aus gesehen) zweiten und Teilen der dritten Bauzeile des geplanten Allgemeinen Wohngebiets liegt in einem Bereich, der mit mischgebietstypischen Geräuschpegeln belastet ist. In der **Variante 2** wäre eine wohnbauliche Nutzung des Flurstücks 197 nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der geänderten Erschließung würde im übrigen Bereich des Plangebiets der Richtwert der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Allerdings wird in beiden Varianten das Flurstück 197 – welches sich im Eigentum des Getränkevertriebs befindet – durch die Lärmschutzwand von der bestehenden Gewerbenutzung abgetrennt. Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs zur bestehenden Gewerbenutzung wäre die Festsetzung des nördlichen Bereichs als GEN dann städtebaulich unsinnig. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist auf dieser Fläche auch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht sinnvoll. Die vom Schallgutachter vorgeschlagene Lärmschutzwand wurde intensiv diskutiert, letztlich aber aus städtebaulichen Gründen (erforderliche Wandhöhe/räumliche Trennung) und der im Schallgutachten dargelegten (tlw. marginalen) Lärmreduzierung verworfen.

⁹ AKUS GmbH (11/2020): Weitere schalltechnische Berechnungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 278.1 „Langer Schemm – Erweiterung“ hier: Nächtliche Geräusch-Immissionen des Getränkemarktes Großegesse.

Um die Immissionsproblematik in der Plankarte zu verdeutlichen, wird der bei **freier Schallausbreitung** schalltechnisch belastete Bereich, in denen selbst die Mischgebietswerte der TA-Lärm überschritten werden, hinsichtlich einer **Vorbelastung durch Gewerbelärm** in der Plankarte dargestellt und mit „B“ gekennzeichnet. Um die geplante Wohnbebauung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 278.1 (bei gleichzeitiger Ausweitung der Betriebszeiten in die Nacht) umsetzen zu können, bedarf es einer alternativen technischen/aktiven Lösung des Schallproblematik.

Lösungsansatz und Abwägungsentscheidung der Stadt:

Da eine Lärmschutzwand für die geplante Wohnnutzung keine Konfliktlösung darstellt, eine Nachtnutzung des bestehenden Gewerbebetriebs aber weiterhin ermöglicht werden soll, ist als Schallschutz nur ein Abstellen der Kühlwagen und somit der Kühlaggregate nachts in einer geschlossenen Halle denkbar. Diesbezüglich wurde ein weiteres schalltechnisches Gutachten¹⁰ beauftragt, auf das ausdrücklich verwiesen wird. Untersucht wurden 2 Varianten:

- **Variante 1:** Die Halle steht quer zur nördlichen Plangrenze und wird von Norden angefahren
- **Variante 2:** Die Halle steht längs zur nördlichen Plangrenze und wird von Osten angefahren

In der **Variante 1** wird tagsüber der WA-Richtwert der TA-Lärm an allen geplanten Wohnhäusern eingehalten und um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Nachts wird der WA-Richtwert an nahezu allen geplanten Wohnhäusern eingehalten. An den beiden Wohnhäusern im Nordwesten des Plangebietes wird dieser Richtwert um bis zu 3 dB(A) überschritten.

In der **Variante 2** wird tagsüber der WA-Richtwert an nahezu allen geplanten Wohnhäusern eingehalten, lediglich an einem Wohnhaus im Nordwesten des Plangebietes wird der Richtwert im 2. OG um 1 dB(A) überschritten. Da im gesamten Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, ist diese Überschreitung für die vorliegende Planung ohne Belang. Nachts wird der WA-Richtwert ebenfalls an nahezu allen geplanten Wohnhäusern eingehalten. An den beiden Wohnhäusern im Nordwesten des Plangebietes wird dieser Richtwert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die o. g. Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete schränken die geplante Wohnnutzung grundsätzlich nicht ein.

Im Sinne des BauGB sind bis zu den Mischgebietswerten der TA Lärm in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags /nachts gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Diese Werte werden bei **beiden Varianten** an allen geplanten Wohnhäusern eingehalten. Der Gutachter ist bei seinen Berechnungen davon ausgegangen, dass die geplante Lagerhalle – wie bei klassischen Industriebauten üblich – mit Isowänden errichtet wird. Würden statt Isowänden z. B. Kassettenwände verwendet, wäre das Schalldämm-Maß der Wände so hoch, dass auch an den beiden Wohnhäusern im Norden nachts – bei beiden Varianten – die **WA-Richtwerte eingehalten** werden.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, der Betroffenheit von nur 2 Wohnbaugrundstücken und den gutachterlich dokumentierten gesunden Wohnverhältnissen **entscheidet sich die Stadt Rietberg** – in Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander – grundsätzlich **für die Beibehaltung des Plankonzepts**. Wie in den Berechnungen des Schallgutachters dargelegt, handelt es sich vorliegend nicht um einen idealtypischen Standort für eine wohnbauliche Entwicklung. Eine Veräußerung/bauliche Entwicklung der Grundstücke kann (bei gleichzeitiger Ausweitung der Betriebszeiten in die Nacht) erst erfolgen, wenn die Halle für die Unterbringung der Kühlwagen errichtet und in Betrieb genommen worden ist. Planungsrechtlich kann dies über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan oder über vertragliche Vereinbarungen außerhalb des Planverfahrens gesichert werden. Da sich – mit Ausnahme des Flurstücks 197 und der bestehenden Wohnnutzung im Nordosten des Plangebiets – sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Rietberg befinden, hat sich die Kommune gegen eine Festsetzung im

¹⁰ AKUS GmbH (09/2021): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 278.1 „Langer Schemm – Erweiterung“ hier: Einarbeitung neuer Planungen.

Rahmen des Bebauungsplans in Bezug auf den Immissionsschutz entschieden. Nach dem Willen der Stadt soll der Immissionsschutz (Einhausung der Emissionsquelle) in Kombination mit den genannten vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und dem Gewerbebetrieb sachgerecht auf der Ebene der Bauordnung erfolgen. Diese Vorgehensweise ist bereits mit dem Gewerbetreibenden abgestimmt, somit werden auch seine Belange in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Da es sich vorliegend um einen **sog. Angebotsbebauungsplan** handelt, sind grundsätzlich auch andere (Nach-)Nutzungen denkbar. Im geplanten Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEN) gemäß § 8 BauNVO sind ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen im Sinne des § 6 BauNVO (Störgrad MI) zulässig. Darüber hinaus wird über einen (bei einer Nachnutzung erforderlichen) Nutzungsänderungsantrag sichergestellt, dass es – auch in Bezug auf den Bereich der schon heute bestehenden gewerblichen Nutzung außerhalb des vorliegenden Plangebiets – in Summe künftig zu keiner höheren Immissionsbelastung der vorliegend geplanten Wohnbebauung kommen wird.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird aufgegeben. Das Gebiet grenzt im Nordosten/Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen durch **landwirtschaftliche Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) und landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

d) Hinweise zu Möglichkeiten der Lärminderung

Bei der Planung der Wohneinheiten ist der Leitfaden des LAI (Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz): *Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 24.03.2020* zwingend zu beachten.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Energie und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Nach gegenwertigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die **Energieversorgung** sowie auch die **Abfallentsorgung** des Plangebiets durch Anschluss an das vorhandene Netz bzw. die vorhandenen Systeme im Stadtgebiet sichergestellt werden kann. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren eingeleitet.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen, die weitere Planung wird parallel zum Planverfahren eingeleitet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige Löschwassermenge über die vorhandenen Netze und Anlagen bereitgestellt werden kann. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.

Auf Grund der zulässigen Geschossigkeit sind im Plangebiet – insbesondere im Bereich der mehrgeschossigen Gebäude – notwendige Fenster als 2. Rettungsweg mit Brüstungen von mehr als 8 m über Geländeneiveau nicht ausgeschlossen. Je nach Gebäudeausrichtung können somit Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für den Einsatz des Hubrettungsgeräts