

Stadt Enger

Ortsteil Belke-Steinbeck

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 63 „Brillweg“

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

- A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- B. Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Fachbereich V der Stadt Enger

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

| | Seite |
|--|--------------|
| <u>0</u> <u>Rechtsgrundlagen</u> | 5 |
| <u>1</u> <u>Anlass der Planung</u> | 5 |
| 1.1 Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| <u>2.</u> <u>Übergeordnete Vorgaben</u> | 7 |
| 2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung | 7 |
| 2.2 Landschaftsplanung | 8 |
| 2.3 Sonstige Vorgaben | 8 |
| <u>3</u> <u>Städtebauliche Bestandsaufnahme</u> | 8 |
| <u>4</u> <u>Planung</u> | 8 |
| 4.1 Städtebauliches Konzept | 8 |
| 4.1.1 Städtebau | 8 |
| 4.1.2 Erschließung | 9 |
| 4.1.3 Ortsgestaltung / Landschaftsbild | 9 |
| 4.1.4 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen | 9 |
| 4.1.5 Grünordnung | 10 |
| 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen | 10 |
| 4.2.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise | 11 |
| 4.2.3 Baugestalt | 12 |
| 4.3 Auswirkungen der Planung | 12 |
| 4.3.1 Belange des Boden- und Gewässerschutzes | 12 |
| 4.3.2 Belange des Immissionsschutzes | 13 |
| 4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes | 14 |
| 4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege | 14 |
| 4.3.5 Belange der sozialen Infrastruktur | 15 |

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

| | Seite |
|---|--------------|
| <u>0</u> <u>Allgemeine Vorbemerkungen</u> | 16 |
| <u>1</u> <u>Vorhaben- / Planungsbeschreibung</u> | 16 |
| 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes | 16 |
| 1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 1.3 Bedarf an Grund und Boden | 17 |
| <u>2</u> <u>Standortbeschreibung / Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete</u> | 17 |
| <u>3</u> <u>Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes</u> | 18 |
| 3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne | 18 |
| <u>4.</u> <u>Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt</u> | 19 |
| 4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB | 19 |
| <u>5</u> <u>Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung</u> | 20 |
| 5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ... | 20 |
| 5.1.1 ... die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | 20 |
| 5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete | 21 |
| 5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | 21 |
| 5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 22 |
| 5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | 22 |
| 5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 22 |
| 5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen | 23 |

| | | |
|-----------|---|----|
| 5.1.8 | ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind | 23 |
| 5.1.9 | ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4 | 23 |
| 5.1.10 | ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung | 23 |
| 5.1.11 | ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB | 23 |
| <u>6</u> | <u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</u> | 24 |
| 6.1 | Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung | 24 |
| 6.2 | Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes | 24 |
| 6.3 | Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern | 25 |
| <u>7</u> | <u>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes</u> | 25 |
| <u>8</u> | <u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben</u> | 25 |
| <u>9</u> | <u>Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens</u> | 26 |
| 9.1 | Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB | 27 |
| <u>10</u> | <u>Zusammenfassung</u> | 27 |

Anlagen

- A Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches
- B Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686),
- Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

1 Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Enger. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Belke-Steinbeck nicht zur Verfügung.

Gleichzeitig soll mit der Planung der aufgelassene Sportplatz am Siedlungsrand des Ortsteiles einer Folgenutzung zugeführt werden. Der Sportplatz ist aufgrund seiner Nähe zu der umgebenden Wohnbebauung nur noch eingeschränkt genutzt gewesen. Um den nach dem Sportstättenleitplan der Stadt Enger bestehenden Fehlbedarf an Sportplätzen (1.643 m²) in dem Ortsteil Belke-Steinbeck sowie einen Ersatz für den Sportplatz am „Brillweg“ zu schaffen, ist östlich der „Kaiserstraße“ / südlich der Straße „Zum Winkel“ ein neues Sportgelände auf einer Fläche von rd. 3,5 ha entwickelt worden. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 74 „Sportplatz Belke-Steinbeck / Besenkamp“ ist rechtskräftig.

Aus diesem Anlass ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

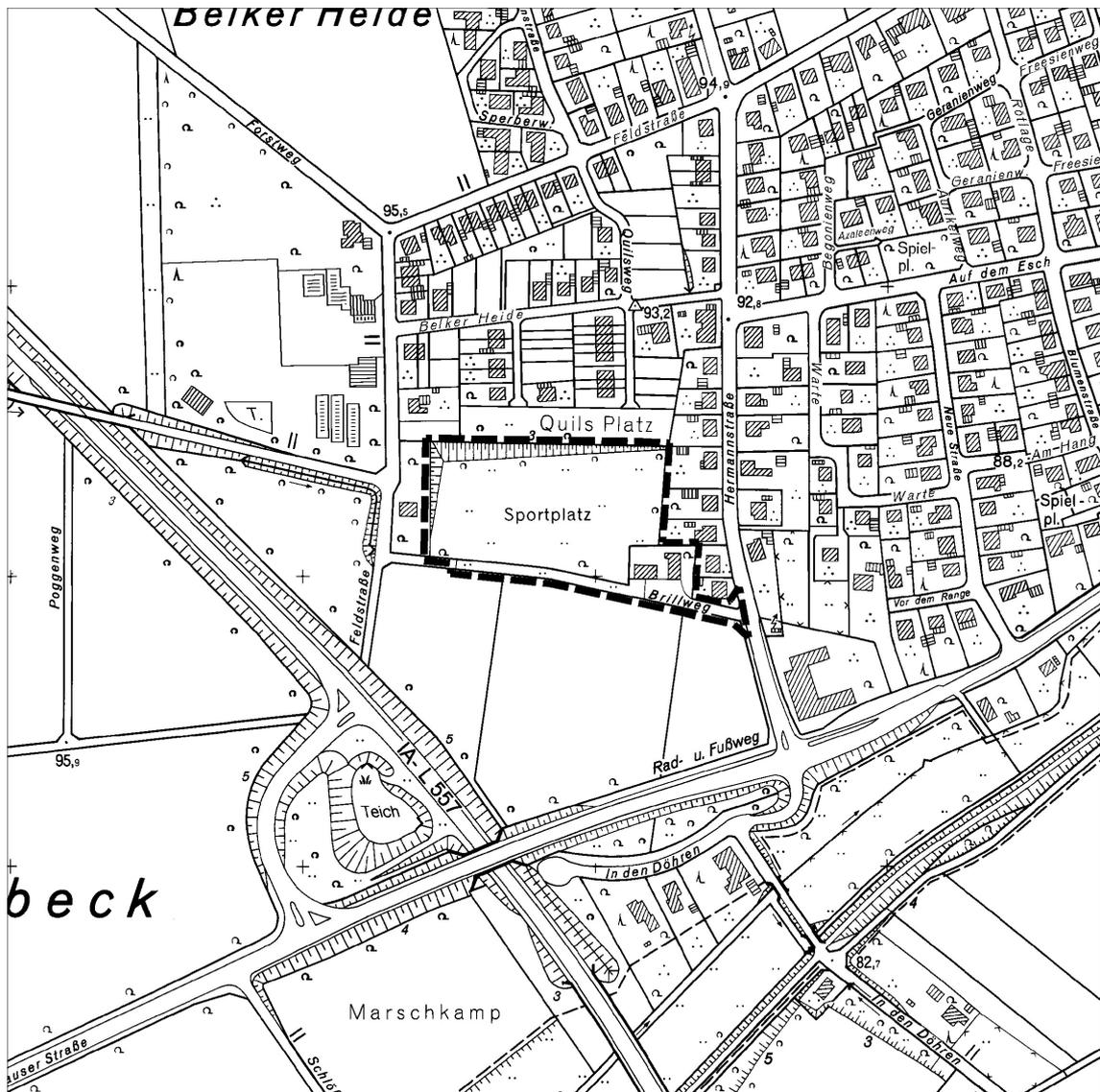
Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

1.1 Geltungsbereich

Der etwa 1,6 ha große Geltungsbereich (Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 2, Flurstücke 341, 352, 386 tlw. und 388) des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 341,
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 341, durch die nördlichen und östlichen Grenzen der Flurstücke 352, 386 („Brillweg“) und 388,
- Im Süden durch die südliche Grenzen der Flurstücke 386 („Brillweg“) und 341 tlw.,
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 341.

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte (Maßstab 1 : 5000)



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (nicht maßstäblich)



2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Dieses gilt auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Enger ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die bebauten Bereiche nördlich und östlich des Plangebietes. Südlich und westlich des Plangebietes erfolgt die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft“. In dem Flächennutzungsplan erfolgt zudem eine nachrichtliche Darstellung, dass in dem Bereich westlich des Plangebietes bis zur „Feldstraße“ Böden vorliegen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird auf der Grundlage der vorhandenen Darstellungen Rechnung getragen.

2.2 Landschaftsplanung

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb des „Geltungsbereiches“ des Landschaftsplanes Enger / Spenge. Außerhalb des Plangebietes trifft der Landschaftsplan keine Schutzfestsetzungen, die für das Plangebiet aufgrund der räumlichen Nähe relevant wären.

2.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst die ehemalige Sportplatzfläche am „Brillweg“ sowie das Grundstück des zugehörigen Vereinshauses. Die Fläche ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch den Rasensportplatz und die im Westen und Norden verlaufenden Böschungen, die den Platz eingefasst haben.

Der Sportplatz ist durch einen befestigten Weg („Brillweg“), der bis zu dem eingeschossigen Vereinshaus reicht, an die östlich verlaufende „Hermannstraße“ angeschlossen. Nach Westen setzt sich der Weg als Trampelpfad fort und mündet dort in die „Feldstraße“.

Östlich des Sportplatzes befindet sich zumeist zweigeschossige Wohnbebauung, die von der „Hermannstraße“ aus erschlossen ihre Gärten in Richtung des Plangebietes haben.

Südlich des „Brillweges“ grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet, welche sich im Süden bis zur „Hiddenhauser Straße“ (L 782) und nach Westen bis zur L 557 fortsetzt.

Westlich der Böschung des Sportplatzes liegt ein brachliegendes Wohnbaugrundstück (Flurstück 342), das durch Bauschutt und starke Verwilderung gekennzeichnet ist.

Nördlich des Plangebietes liegt das Baugebiet „Belker Heide“ (Bebauungsplan Nr. 50), welches durch einen Anschluss über die „Feldstraße“ und die „Belker Heide“ an die „Hermannstraße“ erschlossen ist. Die Bebauung in dem Gebiet entspricht im Wesentlichen der klassischen Einfamilienhausbebauung.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Städtebau

Innerhalb des Plangebietes kann ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 20 Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 500 m²) geschaffen werden. Die Ausrichtung der Gebäude kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an die bestehende Siedlungsstruktur / Maßstäblichkeit nördlich des Plangebietes,
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gruppierung,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (ggf. beruhigter Straßenraum).

4.1.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den Anschluss des „Brillweges“ an die „Hermannstraße“ im Osten. Der „Brillweg“ wird nach Westen in der heutigen Parzelle in der Breite von 7,0 m auszubauen sein.

Von dem „Brillweg“ aus sind nach Norden drei Stickerschließungen in einer Breite von 5,0 m vorgesehen, die jeweils in Platzbereichen enden. Diese Platzbereiche sind so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug hierin wenden kann. Die Platzbereiche sollen als Quartiersplätze dienen, die jeweils der Nachbarschaft von sechs Baugrundstücken (bei einer Einzelhausbebauung) umfasst werden.

Aus dem östlichen Platzbereich heraus ist eine Fuß- / Radwegeverbindung in Richtung Norden zum Baugebiet „Belker Heide“ vorgesehen, um beide Wohngebiete hierüber miteinander zu verbinden. Zudem dient die Wegeverbindung der Aufnahme des dort bereits liegenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanales.

Durch das Plangebiet wird bei den projektierten rd. 20 Baugrundstücken sowie einem rechnerisch angenommenen Besatz von 2 PKW pro Baugrundstück mit jeweils zwei Fahrten pro Fahrzeug von 80 Fahrbewegungen pro Tag bzw. von rd. 20 Fahrbewegungen pro Spitzenintervall (z.B. 16.00 – 19.00 Uhr) oder rd. 6 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde in das bzw. aus dem Gebiet zu erwarten sein.

4.1.3 Ortgestaltung / Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fortsetzung der im Gebiet und in dessen Umfeld vorhandenen offenen Bauweise erfolgen. Die kleinmaßstäbliche Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes wird gemeinsam mit den für die Wohnbaugrundstücke typischen Eingrünungen zu keinem wesentlich nachteiligen Eingriff in das Landschaftsbild führen.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen im Wesentlichen auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachneigung und der Dachform beschränkt werden. Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da neben der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen mit diesen baugestalterischen Festsetzungen ein städtebaulicher und ortsgestalterischer Zusammenhang von Alt- und Neubauung erreicht werden soll.

4.1.4 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationsli-

nien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im Straßenraum vorgesehen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage für das Schmutzwasser ist technisch möglich. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als unbelastet beurteilt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet mit seiner Sportplatznutzung in dem Siedlungszusammenhang durchaus als bereits überwiegend bebauter Bereich gelten kann, so dass hier die Anwendung des § 51 a LWG entfällt. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann in den Sammler in der „Hermannstraße“ eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll nach teilweiser Rückhaltung in Stauraumkanälen in das Gewässer A 6 " Brillgraben ", welches in einer Verrohrung durch das Plangebiet verläuft und in den Mühlenumfluter des Bolldambaches mündet, eingeleitet werden. Die Verrohrung liegt in einer Tiefe von ca. 3,00 m - 3,50 m. Der bauliche Zustand des Betonrohres ist als ausreichend zu betrachten. Eine Offenlegung ist durch die Stadt Enger zur Zeit nicht vorgesehen. Das Gewässer ist hydraulisch ausreichend dimensioniert.

4.1.5 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes werden keine Grünflächen vorgesehen.

Der im Westen und Norden des Gebietes vorhandene Böschungsbewuchs soll als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB auf der privaten Grundstücksfläche berücksichtigt werden.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden außerhalb des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Gebietstyp nördlich des Plangebietes entsprochen.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete werden die allgemein nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO (mit Ausnahme des Flurstückes 352)

sowie die ausnahmsweise nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

ausgeschlossen, um der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Allgemein zulässig sind neben den Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Für das Flurstück 352 (ehem. Vereinshaus) ist die Nutzung z.B. als Begegnungsstätte von örtlichen Vereinen / Verbänden mit den zugehörigen Stellplätzen vorgesehen. Daher sind hier Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt.

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen für die Bauzeile im Norden (maximale Traufhöhe 6,50 m, maximale Firsthöhe von 11,50 m bei Sattel- / Walmdach bzw. bei einer Ausführung mit einem gegenläufigen Pultdach) festgesetzt. Hier sind somit zwei Vollgeschosse in der Fassade möglich.

Für das übrige Baugebiet in Richtung Süden ist ebenfalls die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei die maximal zulässige Traufhöhe hier auf 4,20 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 10,00 m bei Sattel- / Walmdach festgesetzt wird.

Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden mit mindestens 14,00 m im Plangebiet bzw. 15,00 m bei der nördlichen Bauzeile großzügig gehalten, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zuzulassen. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Baukörper in einer maximalen Tiefe von 12,0 m zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird mittels der Festsetzung der Hauptfirstrichtung geregelt, um eine konsequente West-Ost-Ausrichtung aus energetischen Gesichtspunkten zu erreichen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit pro Doppelhauseinheit beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich zu gelangen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebauli-

chen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

4.2.3 Baugestalt

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen werden Festsetzungen gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauONRW) als baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der Integration des Standortes in den Zusammenhang der Bebauungsstruktur werden Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung getroffen.

Gemäß der vorherrschenden Dachform innerhalb der angrenzenden Bestandsbebauung werden in dem Plangebiet für die Hauptbaukörper Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Flachdächer sind unzulässig.

Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes für das Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen sind notwendig, da ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll und um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange des Boden-und Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände mit Ausnahme der umgebenden Böschungen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der aufgelassenen Sportplatzfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Andere nutzbare Brachflächen sind in dem Ortsteil Belke-Steinbeck nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Schutzwürdige Böden werden durch die Planung in Anspruch genommen (lt. Karte des Geologischen Dienstes NRW). Es handelt sich bei der überwiegenden Mehrzahl der Böden in Enger um Erden mit einer hohen Bodenwertzahl.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten,

Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenkataster des Staatlichen Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Bielefeld sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Westlich der Böschung des Sportplatzes liegt ein brachliegendes Wohnbaugrundstück (Flurstück 342), das durch Bauschutt und starke Verwilderung gekennzeichnet ist. In dem Flächennutzungsplan erfolgt hierzu eine nachrichtliche Darstellung, dass in dem Bereich westlich des Plangebietes bis zur „Feldstraße“ Böden vorliegen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Das Grundstück Feldstraße 30 wurde als Altlastenverdachtsfläche in das Altlastenkataster aufgenommen.

Es sind nach jetzigem Kenntnisstand keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Eine orientierende Erkundung der Baugrundbeschaffenheit (*GeoAnalytik* Dr. Loh, Bünde, September 2006) ergab ein Baugrundprofil aus zunächst aufgefüllten bzw. umgelagerten Böden, die von vorwiegend weichkonsistenten und somit wenig tragfähigen Lehm Böden unterlagert werden. Je nach Standort im Gelände folgen darunter in unterschiedlichen Tiefen gleichermaßen bindige, jedoch zunehmend tragfähige Geschiebeablagerungen und Felsersatz.

Für die Kanalisation kann je nach Standort im Gelände ab etwa 1,0 – 2,5 m mit ausreichend tragfähigen Böden gerechnet werden.

Bei Ausbautiefen bis 2,5 m GOK werden voraussichtlich keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Darunter können aufwendigere Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Für den Straßenbau wird ein frostsicherer Aufbau in einer Gesamtstärke von $\geq 50 - 55\text{cm}$ auf ein Geovlies empfohlen.

Die Aushubböden sind für den Wiedereinbau ohne Konditionierung praktisch nicht geeignet.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Die „Hiddenhauser Straße“ (L 782) verläuft südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 180 m, wobei das Gelände zu der Straße hin ansteigt und die Straße abschirmt.

Die L 557 westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von rd. 80 m in Troglage.

Besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen werden auch aus Sicht des Verkehrslärmschutzes innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr (rd. 20 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die „Hermannstraße“ sind nicht zu erwarten.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der umliegenden Straßen unter 22.000 Kfz-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen -PM₁₀- 6.000 Kfz-E bei geschlossener Bebauung).

4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen Rasen-Sportplatz.

Das Plangebiet ist am westlichen und nördlichen Rand durch Gehölzstreifen an den Böschungen teilweise eingefasst. Die Gehölze befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Plangebietes. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich am Ende des bislang ausgebauten „Brillweges“ eine Laubbaumgruppe auf einer Fläche, die hauptsächlich für die Erschließung genutzt werden soll. Deshalb ist der Bewuchs zu entfernen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von rd. 11.582 Wertpunkten.

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche von 5.791 qm auf der Fläche Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 5, Flurstück 257 bereitgestellt. Auf dieser Fläche wird im Zusammenhang mit der Renaturierung des Bolldambaches Ackerbrache in Feuchtgrünland umgewandelt, was einer Aufwertung von 2 Wertpunkten entspricht.

Die Ausgleichs- und Kompensationsfläche bzw. ein entsprechendes Ersatzgeld wird allen Baugrundstücken und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes zugeordnet (Sammelausgleich), auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet werden.

4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Erdarbeiten ist in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wird eine Formulierung aufgenommen, dass eine archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten erforderlich und somit eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege notwendig ist.

4.3.5 Belange der sozialen Infrastruktur

Mit dem Plangebiet ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung in dem Wohngebiet mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 20 Baugrundstücken mit 20 Wohneinheiten x 3,5 Bewohner = 70 Bewohner,

70 Bewohner x rd. 20% = 14 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,

hiervon rd. 55% = 8 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Langfristig wird sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern. Maßnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung einer weiteren Gruppe in den Tageseinrichtungen in dem Ortsteil Belke-Steinbeck sind zurzeit nicht zu erkennen.

Das Neubaugebiet allein betrachtet führt nach heutigem Kenntnisstand für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Engers bzw. des Grundschulbezirkes perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in Enger.

Innerhalb des Plangebietes werden keine Flächen für öffentliche Einrichtungen festgesetzt. Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

Bielefeld / Enger, im Dezember 2008

Verfasser

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0 Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des

- gegenwärtigen Wissensstandes,
 - den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie
 - dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes
- die

- ermittelten Belange des Umweltschutzes und
 - der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- und somit nur die absehbaren Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand ggf. fortzuschreiben.

1 Vorhaben- / Planungsbeschreibung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Enger. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Belke-Steinbeck nicht zur Verfügung.

Gleichzeitig soll mit der Planung der aufgelassene Sportplatz am Siedlungsrand des Ortsteiles einer Folgenutzung zugeführt werden. Der Sportplatz ist aufgrund seiner Nähe

zu der umgebenden Wohnbebauung nur noch eingeschränkt genutzt gewesen.

1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Gebietstyp nördlich des Plangebietes entsprochen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden aufgrund der Flächenbilanz beträgt:

- | | | |
|-----------------------|-----------------------|------|
| • Plangebiet: | 15.829 m ² | 100% |
| • davon Nettobauland: | 12.668 m ² | 80 % |
| • davon GRZ 0,4: | 5.067 m ² | 32 % |
| • Verkehrsfläche | 3.161 m ² | 20 % |

2 Standortbeschreibung / Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet umfasst die ehemalige Sportplatzfläche am „Brillweg“ sowie das Grundstück des zugehörigen Vereinshauses. Die Fläche ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch den Rasensportplatz und die im Westen und Norden verlaufenden Böschungen, die den Platz eingfasst haben.

Der Sportplatz ist durch einen befestigten Weg („Brillweg“), der bis zu dem eingeschossigen Vereinshaus reicht, an die östlich verlaufende „Hermannstraße“ angeschlossen. Nach Westen setzt sich der Weg als Trampelpfad fort und mündet dort in die „Feldstraße“.

Östlich des Sportplatzes befindet sich zumeist zweigeschossige Wohnbebauung, die von der „Hermannstraße“ aus erschlossen ihre Gärten in Richtung des Plangebietes haben.

Südlich des „Brillweges“ grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet, welche sich im Süden bis zur „Hiddenhauser Straße“ (L 782) und nach Westen bis zur L 557 fortsetzt.

Westlich der Böschung des Sportplatzes liegt ein brachliegendes Wohnbaugrundstück (Flurstück 342), das durch Bauschutt und starke Verwilderung gekennzeichnet ist.

Nördlich des Plangebietes liegt das Baugebiet „Belker Heide“ (Bebauungsplan Nr. 50), welches durch einen Anschluss über die „Feldstraße“ und die „Belker Heide“ an die „Hermannstraße“ erschlossen ist. Die Bebauung in dem Gebiet entspricht im Wesentlichen der klassischen Einfamilienhausbebauung.

3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Gemeindeeigene Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind nicht in einem gesonderten „Umwelt-Zielplan“ dargelegt.

Die gesamtgemeindliche Planung ist bestrebt, die Ausweisung neuer Bauflächen vor dem Hintergrund

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,
- der gewünschten Abrundung / Nachverdichtung vorhandener Siedlungsteile im Sinne einer Innenentwicklung und
- dem weitgehenden Verzicht von Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund vorzunehmen.

Aufgrund der Standortprüfung ist vor dem Hintergrund der Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung gemäß § 1a (2) BauGB der baulichen Entwicklung des Ortsteiles bzw. der Stadt Enger eine Lagegunst des Plangebietes gegeben.

3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht:

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutzrecht:

Belange des Immissionsschutzes (DIN 18005, TA Lärm) werden durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

Naturschutzrecht:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf externer Kompensationsfläche gem. § 1a (3) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford erbracht.

Denkmalschutzrecht:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Eintragungen von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, vor.

Fachpläne:

Belange anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

4 Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes vorgenommen: Wohnbebauung in offener Bauweise ohne emittierende Betriebe und Anlagen auf einer ehemaligen Sportplatzfläche.

Aus Sicht der Stadt Enger sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt nach heutigem Kenntnisstand keine Fachgutachten erforderlich:

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht.

4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Äußerungen gemacht worden:

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden:

5 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung

Bei der Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB ergibt sich folgende

5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...

5.1.1 ... die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Planung:

Mit dem Verlust der Sportplatzfläche geht nur nachgeordneter potenzieller Nahrungs- und Rückzugsraum für die Avifauna verloren. Es sind im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erkennen.

Es sind keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit vorhanden. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich am Ende des bislang ausgebauten „Brillweges“ eine Laubbaumgruppe auf einer Fläche, die hauptsächlich für die Erschließung genutzt werden soll. Deshalb ist der Bewuchs zu entfernen.

Das Plangebiet ist am westlichen und nördlichen Rand durch Gehölzstreifen an den Böschungen teilweise eingefasst. Die Gehölze befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Plangebietes. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erkennen.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände mit Ausnahme der umgebenden Böschungen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Schutzwürdige Böden werden durch die Planung in Anspruch genommen (lt. Karte des Geologischen Dienstes NRW). Es handelt sich bei der überwiegenden Mehrzahl der Böden in Enger um Erden mit einer hohen Bodenwertzahl.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erkennen.

Die Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft zu erkennen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da die geplante Bebauung locker bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.

Es wird faktisch zu einer Wandlung eines Freiflächenklimatops zu einem Stadtrandklimatop kommen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erkennen.

Mit dem heute bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsbereich nördlich und östlich des Plangebietes ist der Bereich bereits durch Bebauung geprägt, so dass eine Inanspruchnahme des Landschaftsraumes hier zu vertreten ist. Die Zugänglichkeit zu dem Kultur- / Naherholungsraum und der offenen freien Landschaft bleibt im Anschluss an das Plangebiet bestehen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der temporäre Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Tierwelt, der Verlust an Vegetationsstrukturen sowie die Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Der Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt. Im Änderungsbereich bzw. innerhalb der näheren Umgebung befinden sich keine nach den Bestimmungen des Landschaftsgesetzes besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft. Dies trifft ebenso auf FFH- oder Vogelschutzgebiete nach dem Europäischen Schutzgebietsgesetz „Natura 2000“ zu.

5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Planung:

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Die „Hiddenhauser Straße“ (L 782) verläuft südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 180 m, wobei das Gelände zu der Straße hin ansteigt und die Straße abschirmt. Die L 557 westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von rd. 80 m in Troglage. Besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen werden auch aus Sicht des Verkehrslärmschutzes innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr (rd. 20 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die „Hermannstraße“ sind nicht zu erwarten.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der umliegenden Straßen unter 22.000 Kfz-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen -PM₁₀- 6.000 Kfz-E bei geschlossener Bebauung).

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine latente verkehrliche Belastung innerhalb des Plangebietes.

5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Planung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann sich somit nicht einstellen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung:

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Es ist kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen vorgesehen. Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort / im Plangebiet mit einem Anschluss an die gemeindliche Müllabfuhr.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ausrichtung der Gebäude in dem Plangebiet ist über die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage so gewählt worden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m innerhalb des überwiegenden Teiles des Gebietes festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Topografie, der lokalen Windverhältnisse und der potenziellen Grundstücksgrößen scheidet eine gegenseitige Verschattung der Baugrundstücke weitgehend aus.

5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Die Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Der Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4

Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,
 - den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- sind durch die Planung nicht gegeben.

5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der aufgelassenen Sportplatzfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Andere nutzbare Brachflächen sind in dem Ortsteil Belke-Steinbeck nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB

Der Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen Rasen-Sportplatz.

Das Plangebiet ist am westlichen und nördlichen Rand durch Gehölzstreifen an den Böschungen teilweise eingefasst. Die Gehölze befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Plangebietes. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich am Ende des bislang ausgebauten „Brillweges“ eine Laubbaumgruppe auf einer Fläche, die hauptsächlich für die Erschließung genutzt werden soll. Deshalb ist der Bewuchs zu entfernen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von rd. 11.582 Wertpunkten.

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche von 5.791 qm auf der Fläche Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 5, Flurstück 257 bereitgestellt. Auf dieser Fläche wird im Zusammenhang mit der Renaturierung des Bolldambaches Ackerbrache in Feuchtgrünland umgewandelt, was einer Aufwertung von 2 Wertpunkten entspricht.

Die Ausgleichs- und Kompensationsfläche bzw. ein entsprechendes Ersatzgeld wird allen Baugrundstücken und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes zugeordnet (Sammelgleich), auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet werden.

6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine technischen Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw.

Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der aufgelassenen Sportplatzfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Andere nutzbare Brachflächen sind in dem Ortsteil Belke-Steinbeck nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht.

Zu folgendem Themenfeld fehlen detaillierte Kenntnisse bzw. Gutachten:

- Floristische und faunistische Detailerhebungen sowie
- Lufthygienische, immissionstechnische und mikroklimatische Untersuchungen.

Die Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

Aus Sicht der Stadt Enger sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt nach heutigem Kenntnisstand keine Fachgutachten erforderlich.

9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Da mit der Planung (Wohnbebauung in offener Bauweise ohne emittierende Betriebe und Anlagen auf einer ehemaligen Sportplatzfläche) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Enger geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt. Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen. Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretenden Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Des Weiteren wird die Aufmerksamkeit der innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Gemeinde melden.

Umweltrelevante Festsetzungen werden nicht getroffen, so dass eine Vollzugskontrolle nicht notwendig ist. Die generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen kann durch die Stadt Enger und den Kreis Herford erfolgen. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des jeweils anzuzeigenden / zu stellenden Bauantrages vorausgesetzt wird.

Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehrs kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Enger erfolgen.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die Stadt Enger betreibt kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem und ist daher auf die o.g. Zulieferung von Informationen angewiesen.

9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Stadt Enger nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zu unterrichten haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10 Zusammenfassung

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Enger. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt im Ortsteil Belke-Steinbeck nicht zur Verfügung.

Gleichzeitig soll mit der Planung der aufgelassene Sportplatz am Siedlungsrand des Ortsteiles einer Folgenutzung zugeführt werden. Der Sportplatz ist aufgrund seiner Nähe zu der umgebenden Wohnbebauung nur noch eingeschränkt genutzt gewesen.

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird außerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen. Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine technischen Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Aus Sicht der Stadt Enger sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt nach heutigem Kenntnisstand keine Fachgutachten erforderlich.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der aufgelassenen Sportplatzfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Andere nutzbare Brachflächen sind in dem Ortsteil Belke-Steinbeck nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Bielefeld / Enger, im Dezember 2008

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Anlage

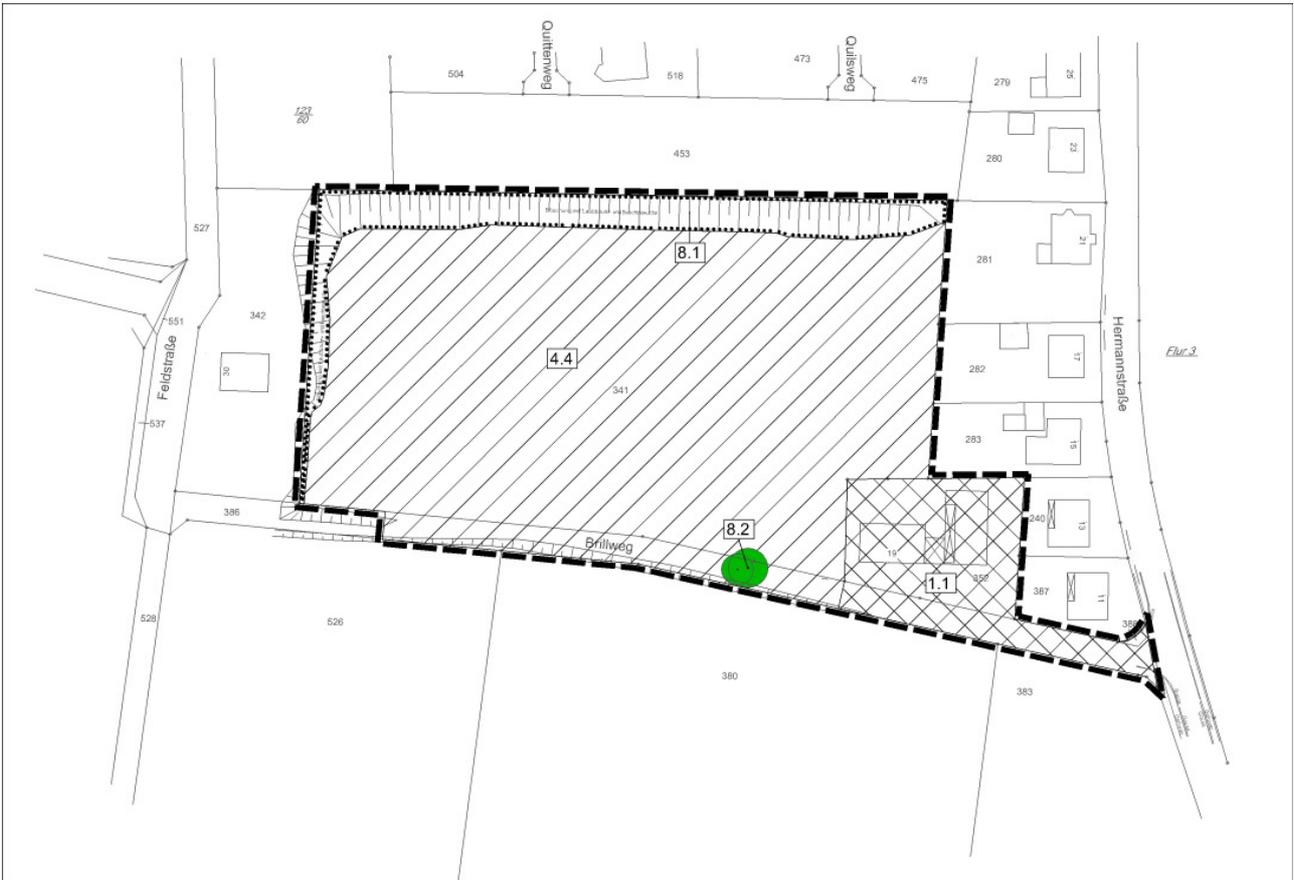
| | |
|----------|--|
| A | Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches |
|----------|--|

Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

| A. Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes | | | | |
|---|--|--|-------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 5 | 6 |
| Code | Biotoptyp | Fläche in ca. m² | Wert | Gesamtwert |
| 1.1 | versiegelte Fläche | 1.916 | 0 | 0 |
| 4.4 | Intensivrasen (Sportanlagen) | 12.235 | 2 | 24.470 |
| 8.1 | Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Erhalt) | 1.658 | 6 | 9.948 |
| 8.2 | Einzelbaum (2 Bäume) | 20 | 8 | 160 |
| Gesamt | | 15.829 | | 34.578 |

Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

| B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes | | | | |
|---|---|--|-------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 5 | 6 |
| Code | Biotoptyp | Fläche in ca. m² | Wert | Gesamtwert |
| 1.1 (I) | versiegelte Fläche (Verkehrsfläche) | 3.091 | 0 | 0 |
| 1.1 (II) | versiegelte Fläche (Gebäude, Zufahrten) | 40% von 12.668 = 5.067 | 0 | 0 |
| 1.3 | wassergebundene Decke (Fußwege) | 70 | 1 | 70 |
| 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm | 60% von 12.668 = (ohne Erhalt) 5.670 | 2 | 11.340 |
| 8.1 | Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Erhalt) | 1.931 | 6 | 11.586 |
| Gesamt | | 15.829 | | 22.996 |

**Ausgangszustand des Plangebietes
vor den Festsetzungen des B-Planes:**

34.578 Wertpunkte

**Zustand des Plangebietes
gemäß den Festsetzungen des B-Planes:**

22.996 Wertpunkte

Differenz extern zu kompensieren und auszugleichen:

11.582 Wertpunkte

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche von 5.791 qm auf der Fläche Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 5, Flurstück 257 bereitgestellt. Auf dieser Fläche wird im Zusammenhang mit der Renaturierung des Bolldambaches Ackerbrache in Feuchtgrünland umgewandelt, was einer Aufwertung von 2 Wertpunkten entspricht.

Anlage

| | |
|----------|---|
| B | Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB |
|----------|---|

(

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

a) Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine die Umweltbelange betreffenden Stellungnahmen vorgebracht worden, die als Ergebnis der Beteiligung in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen gewesen sind.

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens keine Äußerungen gemacht worden:

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens keine Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden:

b) Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der aufgelassenen Sportplatzfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Andere nutzbare Brachflächen sind in dem Ortsteil Belke-Steinbeck nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zielles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in dem Umweltbericht dargestellten.