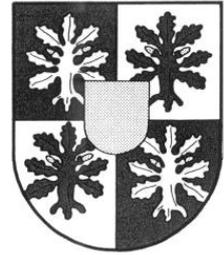


**STADT VERL**



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68**

**„Glatzer Straße 2, 6. Änderung“**

**Entwurf, erneute Offenlage August 2018**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten

Stadtplaner, Architektin PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Gliederung:**

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation**
  - 2.1 Anlass, Planungsziele der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68
  - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
  - 3.3 Gewässer
  - 3.4 Boden
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.2 Erschließung und Verkehr
  - 4.3 Immissionsschutz
  - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 5.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 5.4 Eingriffsregelung
  - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 68 „Glatzer Straße 2, 6. Änderung“ liegt im Nordwesten des Stadtgebiets Verl, im Stadtteil Sürenheide. Der im Bereich der Sportanlagen des Stadtteils gelegene Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,4 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine bestehende Baumhecke aus Laubgehölzen mit anschließendem Entwässerungsgraben,
- im Osten durch bestehende Sportanlagen (Kunstrasenspielfeld),
- im Süden durch die Posener Straße und
- im Westen durch eine bepflanzte Aufschüttung/Wall und nachfolgend die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Tannenbergsstraße.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

## 2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation

### 2.1 Anlass, Planungsziele der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68

Der Fachbereich Jugend der Stadt Verl hat im Januar 2015 einen Kindergartenbedarfsplan für die Jahre 2015 bis 2021 aufgestellt. Damals wurde der aufgrund des demografischen Wandels absehbare Rückgang der Kinderzahlen berücksichtigt. Die aktuellen Entwicklungen - Zuweisungen von Flüchtlingsfamilien mit jungen Kindern, Zuzüge von Außerhalb und gestiegene Geburtenraten - führen jedoch zu einer gestiegenen Nachfrage nach Kindergartenplätzen. Um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden hat die Stadt Verl beschlossen, neben den bestehenden Kindergärten *St. Judas Thaddäus* und *Im Zwergenland* eine weitere Betreuungsmöglichkeit für Kleinkinder anzubieten.

Ursprünglich war angedacht das Grundstück des Bürgertreffs im Stadtteil Sürenheide zur Neuerrichtung einer Kindertageseinrichtung zu nutzen. Der Neubau einer viergruppigen Kita und ein gegebenenfalls weiterer Anbau einer fünften Gruppe wäre dort architektonisch als auch pädagogisch gut umsetzbar. Für ein geeignetes Außenspielgelände bietet das Grundstück ausreichend Platz. Auch die verkehrliche Anbindung nebst Nutzung bestehender Stellplätze im Bereich der Sportanlage bzw. Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten wären hier realisierbar gewesen. Aufgrund der Umgestaltung des Zentrums Sürenheide einschließlich der Errichtung eines Nahversorgers entschloss sich die Stadt letztendlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte an einem Alternativstandort zu schaffen.

Als Alternative für den Kita-Neubau eignet sich ein bisher als Kleinspielfeld genutzter Bereich der Sportanlagen des Stadtteils Sürenheide. Durch die rechteckige Grundstücksform lässt sich dort, da dieser Standort verschiedene Bauformen einer Kita zulässt, der anvisierte Neubau einer viergruppigen Kita und ein gegebenenfalls weiterer Anbau für eine fünfte Gruppe architektonisch gut und pädagogisch wertvoll umsetzen. Neben dem geplanten Gebäude verbleibt ausreichend Raum für ein unter verschiedenen pädagogischen Ansätzen strukturiertes Außenspielgelände, in das ggf. auch die westlich angrenzende Aufschüttung/Wall integriert werden könnte. Zudem wäre eine direkte Nutzung des Sportplatzgeländes für die Kinder der Kita möglich.

Durch die Errichtung der Kita auf dem Sportplatzgelände könnten dort errichtete Parkplätze für den Sportbetrieb und von den Besuchern des Bürgertreffs mitgenutzt werden. Insoweit ergeben sich hier ebenfalls weitere Synergieeffekte.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Verl das Ziel, den bestehenden Bedarf an Kindergartenplätzen im Ortsteil Sürenheide zu decken.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des weitgehend bebauten Siedlungsbereichs Sürenheide und überplant eine Teilfläche des Sportplatzes. Da es sich bei der geplanten Kindergartennutzung um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden kann und die Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst, soll das Planverfahren als **Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** durchgeführt werden.

## 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich eines größeren Sportplatzgeländes und wird gegenwärtig als Kleinspielfeld (Rasenplatz) genutzt. Im Norden wird das geplante Kindergartengrundstück durch eine Baumreihe begrenzt, östlich schließt sich ein Kunstrasenplatz an. Im Süden, entlang der Posener Straße, stockt ebenfalls eine Heckenstruktur mit einzelnen Überhängern, daran schließt sich der Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend freistehenden Wohnhäusern an. Im Westen grenzt die überplante Fläche an einen etwa 6 m hohen bepflanzten Wall an den sich die bestehende Wohnbebauung mit freistehenden Wohnhäusern anschließt. Über die Allensteiner Straße besteht ein direkter Anschluss an das Ortszentrum im Bereich Thadäusstraße mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Südöstlich des Änderungsbereichs liegt, in einem Spiel- und Naherholungsbereich, der Bürgertreff des Ortsteils Sürenheide.

## 3. Planungsgrundlagen

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Verl ist der westliche Teil des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche, der östlich Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlage dargestellt.

### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des intensiv genutzten Sportplatzes. Die Fläche ist insgesamt anthropogen überprägt, eine Verbindung zum freien Landschaftsraum ist nicht gegeben.

Das inmitten des Siedlungsbereichs Sürenheide gelegene Plangebiet grenzt weder an ein **Naturschutzgebiet**, **FFH-Gebiet**, **EU-Vogelschutzgebiet** noch an das **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh bzw. andere Schutzgebiete. Die Naturschutz- und FFH-Gebiete im Umfeld liegen mehr als 3 km vom Änderungsbereich entfernt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine Auswirkungen der vorliegenden Planung auf umliegende Schutzgebiete erwartet.

## b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4116 (Rietberg), Quadrant 2 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken*, *Säume/Hochstaudenfluren*, *Gärten/Parkanlagen*, *Siedlungsbrachen* und *Gebäude*, zwei Fledermausarten (beide streng geschützt) und 28 Vogelarten (davon 16 Arten streng geschützt) potenziell vorkommen. Hiervon befinden sich unter den Vögeln *Feldlerche*, *Knäkente*, *Baumpieper*, *Waldohreule*, *Alpenstrandläufer*, *Rohrweihe*, *Kuckuck*, *Mehlschwalbe*, *Kleinspecht*, *Rauchschwalbe*, *Feldsperling*, *Feldsperling*, *Kampfläufer*, *Dunkler Wasserläufer*, *Bruchwasserläufer* und *Grünschenkel* in ungünstigem Erhaltungszustand. Für *Rebhuhn* und *Turteltaube* wird ein schlechter Erhaltungszustand angegeben.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Änderungsbereich stellt sich gegenwärtig als Teil einer größeren Sportplatzfläche mit mehreren Spielfeldern dar, die durch bestehende Wohnbebauung und Wohnsammelstraßen vom freien Landschaftsraum getrennt ist. Die für eine Nutzung als Kindergarten vorgesehene Fläche unterliegt bereits heute Störeinflüssen durch die sportliche Nutzung der Spielfelder sowie durch die angrenzenden Wohnnutzungen und Verkehrswege.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebiets vorkommen. Faunistische und floristische Kartierungen werden bisher nicht für notwendig gehalten.

### 3.3 Gewässer

Entlang der Allensteiner Straße verläuft ein (vermutlich) nicht ständig wasserführender Entwässerungsgraben, der in die Straßen- und Wegegestaltung integriert und in Teilbereichen auch verrohrt ist. Entlang der nördlich verlaufenden Baumreihe führt ein nicht ständig wasserführender Entwässerungsgraben. Größere **Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der westliche Teil des Änderungsbereichs liegt in einem **Überschwemmungsgebiet**. Da das Gelände jedoch höher als in den Berechnungen der Bezirksregierung Detmold liegt, wird durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Gütersloh eine Befreiung erteilt werden. **Trinkwasserschutzgebiete** sind von der Planung nicht betroffen. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### 3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> steht im Plangebiet **Podsol-Gley, z.T. Gley** an. Der Sandboden wird meist als Grünland genutzt und ist erst nach Entwässerung ackerfähig. Die Bearbeitbarkeit wird durch z.T. hohe Grundwasserstände erschwert. Der Boden weist eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt i.a. zwischen 4 und 8 dm.

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> treffen auf diesen Boden nicht zu.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt sind im Plangebiet keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte, die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange

---

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

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Rahmen der des Bebauungsplans Nr. 68 „Glatzer Straße 2, 6. Änderung“ werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Kindergartengebäudes im Stadtteil Sürenheide geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab, die bereits in Kapitel 2 beschrieben wurden. Die Plankonzeption orientiert sich im Grundsatz an den Vorgaben der Stadt Verl für vergleichbare Planungsaufgaben.

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzungsmaße und Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur entwickelt. In diesem Rahmen werden die Nutzungsmaße als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aufgrund der geplanten Nutzung mit 0,6 festgesetzt. Die Regelung ermöglicht im Sinne der Planungsziele eine erhebliche Nutzungsflexibilität. Aus diesem Grund wird die **Geschossflächenzahl GFZ** mit Blick auf eine mögliche 1 ½ bis 2-geschossige Bebauung mit 1,2 festgesetzt.
- Aufgrund der Rahmenbedingungen und im Hinblick auf eine möglichst flexible Nutzung des Kindergartengebäudes wird auf eine flexible Bebauung mit bis zu **2 Vollgeschossen** abgestellt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und ermöglichen hier eine flexible Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen. Der Abstand zur Allensteiner Straße wurde flächensparend auf 3 m reduziert.

### 4.2 Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich wird über die Allensteiner Straße erschlossen. Bestehende Stellplatzanlagen entlang der Sportanlagen und im Bereich des Bürgertreffs können voraussichtlich für den geplanten Kindergarten mitgenutzt werden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 85 Gütersloh – Schloß Holte - Stukenbrock. Die nächstgelegene Bushaltestelle *St. Georg Schule* liegt ca. 300 m Luftlinie südöstlich des Änderungsbereichs. Die hier verkehrende Buslinie ermöglicht eine gute Anbindung des Plangebiets an die Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen in Gütersloh und Verl.

### 4.3 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte z.B. durch Verkehr, Gewerbe oder Landwirtschaft sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** zu prüfen. Das Plangebiet ist von Wohngebieten mit diesbezüglichem Schutzanspruch und Sportanlagen umgeben. Die Gesamtsituation für den vorliegenden Änderungsbereich wird wie folgt bewertet:

#### a) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet liegt im Randbereich einer größeren Sportplatzfläche, innerhalb eines größeren zusammenhängenden Siedlungsbereichs und ist durch einen Wall sowie die bestehende Wohnbauzeile zur Tannenbergstraße abgegrenzt. Aufgrund der umgebenden Wohn-/Wohnsammelstraßen wird hier in Bezug auf verkehrliche Immissionen keine besondere Konfliktlage gesehen. Aufgrund der gut ausgebauten Verkehrswege und der vorhandenen Stellplatzanlagen im Bereich des Bürgertreffs und des Sportplatzes werden in Bezug auf den „Bring- und Holverkehr“ der Eltern ebenfalls keine besonderen Konflikte erwartet.

#### b) Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen sind im direkten Umfeld nicht bekannt. Die großflächigen Gewerbegebiete im Bereich der Sürenheider Straße und der Waldstraße liegen etwa 400 m nördlich bzw. westlich der überplanten Fläche. Da zwischen dem Änderungsbereich und den o.g. Gewerbegebieten mehrere Bauzeilen Wohnbebauung entwickelt wurden geht die Stadt davon aus, dass in diesem Bereich keine potenziellen Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben bestehen.

#### c) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohnsiedlungsbereichs mit einem Abstand von mindestens 600 m zur freien Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nördlich des Änderungsbereichs grenzen jedoch zwei „landwirtschaftliche Restflächen“ im Siedlungsbereich an, die gegenwärtig als Acker und Grünland genutzt werden. Konflikte aufgrund typischer Emissionen **landwirtschaftlicher Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm) werden insgesamt nicht erwartet.

#### d) Immissionskonflikte durch die vorliegende Planung bzw. Nutzung der Sportanlagen

Im Rahmen des Urplanwerks Bebauungsplan Nr. 68 „Glatzer Straße“ wurde hinsichtlich der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und Sportanlagen eine schalltechnische Untersuchung erstellt.<sup>3</sup> Diese kam zu dem Ergebnis, dass die einzuhaltenden Richtwerte durch Beschränkungen des Spielbetriebes und die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Tennisanlage erreicht werden. Zudem wurde am südwestlichen Rand des Sportplatzes ein etwa 6 m hoher bepflanzter Wall zur bestehenden Bebauung entlang der Tannenbergstraße errichtet, der die Pufferwirkung zwischen Wohngebiet und Sportanlage weiter unterstützt und gleichzeitig lärmindernd wirkt. Im Rahmen nunmehr geplante Errichtung eines Kindergartens wird die vorhandene Struktur bestandsorientiert beibehalten

Durch die vorliegende Planung eines Kindergartens mit Außenspielbereichen werden gegenüber der heutigen Nutzung als Kleinspielfeld keine zusätzlichen bzw. höheren Immissionen erwartet. Die bestehenden Stellplatzanlagen entlang des Sportplatzes

---

<sup>3</sup> vgl. AKUS GmbH (08/2001):Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr.68 „Glatzer Straße“ und Nr. 72 „Blankemeyer“ der Gemeinde Verl

bzw. im Bereich des Bürgertreffs sollen vom Kindergarten mitgenutzt werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist eine Nutzung des Gebäudes/der Freiraumbereiche in den Abendstunden nicht vorgesehen.

In Bezug auf die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Tannenbergsstraße erhöht sich durch die vorliegende Planung der Abstand zwischen Wohnnutzung und Spielflächen. Das geplante Kindergartengebäude kann ggf. zur Abschirmung von Sportlärm beitragen

#### 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

##### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Der Planbereich wird an die bestehenden örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von **800 l/min** (48 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten richten sich nach der erfolgenden Verdichtung. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 368, 5. Änderung. Weitere Hinweise sind dem zu beachtenden Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen<sup>4</sup>.

##### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG i.V.m. § 55(2) WHG

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Ein im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 68 und Nr. 72 erstelltes Bodengutachten hat seinerzeit ergeben, dass im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist. Daher ist auf dem Grundstück eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzusehen, darüber hinaus erfolgt ein Anschluss an den verrohrten Knisterbach. Details hinsichtlich der Dimensionierung der Rückhaltemaßnahmen sind im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen. Das Niederschlagswasser in befestigten Bereichen ist über versickerungsfähiges Pflaster/Pflaster mit hohem Fugenanteil bzw. seitlich in einer Grünfläche versickern.

Zur Umsetzung der Retentionsmaßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlicher Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.

---

<sup>4</sup> [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf)

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

#### **4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **a) Grünordnung**

Im Rahmen der Projektplanung erfolgt eine der geplanten Nutzung entsprechende Gestaltung der Freiraumbereiche. Hierbei ist zu prüfen, ob die bestehenden Baumreihen nördlich und südlich des Änderungsbereichs erhalten und ggf. in das Freiraumkonzept integriert werden können. Grünordnerische Maßnahmen werden aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraums mit Wohnhäusern/-gärten und den angrenzenden Sportflächen nicht für notwendig gehalten. Der bestehende Wall im Westen des Plangebiets wird erhalten.

##### **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als Spielfläche des Sportplatzes genutzt. Durch die Planung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna betroffen.

### **5. Umweltrelevante Auswirkungen**

#### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten und in diese Begründung aufzunehmen. Nach dem bisherigen Planungsstand wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt lokal begrenzt und vertretbar sind.

## 5.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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

Der Bau von Gebäuden und befestigten Flächen 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.

Im Rahmen der vorliegenden Planung aktiviert die Stadt Verl eine im Siedlungszusammenhang liegende Fläche, die für eine sportliche Nutzung nicht mehr benötigt wird. Bei dem geplanten Kindergarten handelt es sich somit um eine Nachfolgenutzung auf einer bereits anthropogen überprägten Fläche. Die vorliegende Planung ist von allen Seiten bereits von Bebauung umgeben und entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der betroffene Sandboden (Podsol-Gley) ist landesweit **nicht als schutzwürdiger Boden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>5</sup>. In der Abwägung der berührten Belange wird die Überplanung der Sportflächen inmitten des Siedlungsbereichs zur Deckung des dringenden Bedarfs an Kindergartenplätzen als vertretbar und sinnvoll bewertet.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>6</sup> zu Grunde zu legen.

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Die Durchlässigkeit hin zu den umliegenden Freiraumbereichen ist aufgrund der bereits bebauten Umgebung und den hier verlaufenden Erschließungs- bzw. Wohnsammelstraßen eingeschränkt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich bereits heute Störeinflüssen durch die Sportplatznutzung unterliegt. Weitere Störeinflüsse gehen von den umgebenden Wohn- und Gartennutzungen sowie den angrenzenden Straßen aus.

Mit der Planung wird es insbesondere durch die Neuerrichtung des Kindergartengebäudes sowie die Anlage der Spielbereiche und der damit verbundenen Bodenversiegelung/-veränderung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes

---

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

<sup>6</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Das zu erwartende Lebensraumpotenzial wird sich voraussichtlich analog zu den umgebenden Flächen mit Hausgärten bzw. den Sportstätten entwickeln.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird nach heutigem Stand nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende **Tötungsverbot** für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine pauschale **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind u.a. die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten** verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

#### 5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei der Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten „im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Ein Ausgleichsbedarf besteht somit planungsrechtlich nicht.

## 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 geht grundsätzlich eine bereits anthropogen überprägte Freifläche dauerhaft durch eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Der Änderungsbereich besitzt jedoch aufgrund der umgebenden Bebauung keine besondere Klimaschutzfunktion und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im Planverfahren insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und an den ÖPNV, an technische und soziale Infrastrukturen sowie die innerörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote.
- Die großzügig dimensionierte überbaubare Fläche ermöglicht eine energetisch optimierte Ausrichtung des geplanten Kindergartengebäudes.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung neuer Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2016 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

## 6. Bodenordnung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup>, die als *Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten* festgesetzt wird.

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Glatzer Straße 2, 6. Änderung“ beschlossen (vgl. Vorlage Drucksache 623/2016). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die o.g. Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB hat vom 24.11.2017 bis einschließlich 05.01.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2017 über die vorliegende Planung informiert.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 über die eingegangenen Anregungen beraten (vgl. Vorlage Drucksache 987/2018). Aufgrund einer geänderten Projektplanung mussten die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst werden. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage. Diese soll im Zeitraum vom 13.08.2018 bis 13.09.2018 erfolgen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Glatzer Straße 2, 6. Änderung“ bereitet die Mobilisierung einer innerörtlichen Fläche, die bislang Teil des Sportplatzes war, für eine Nutzung als Kindergarten vor. Damit soll ein Beitrag zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen für (Klein-)Kinder in Verl geleistet werden.

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

Verl, im August 2018