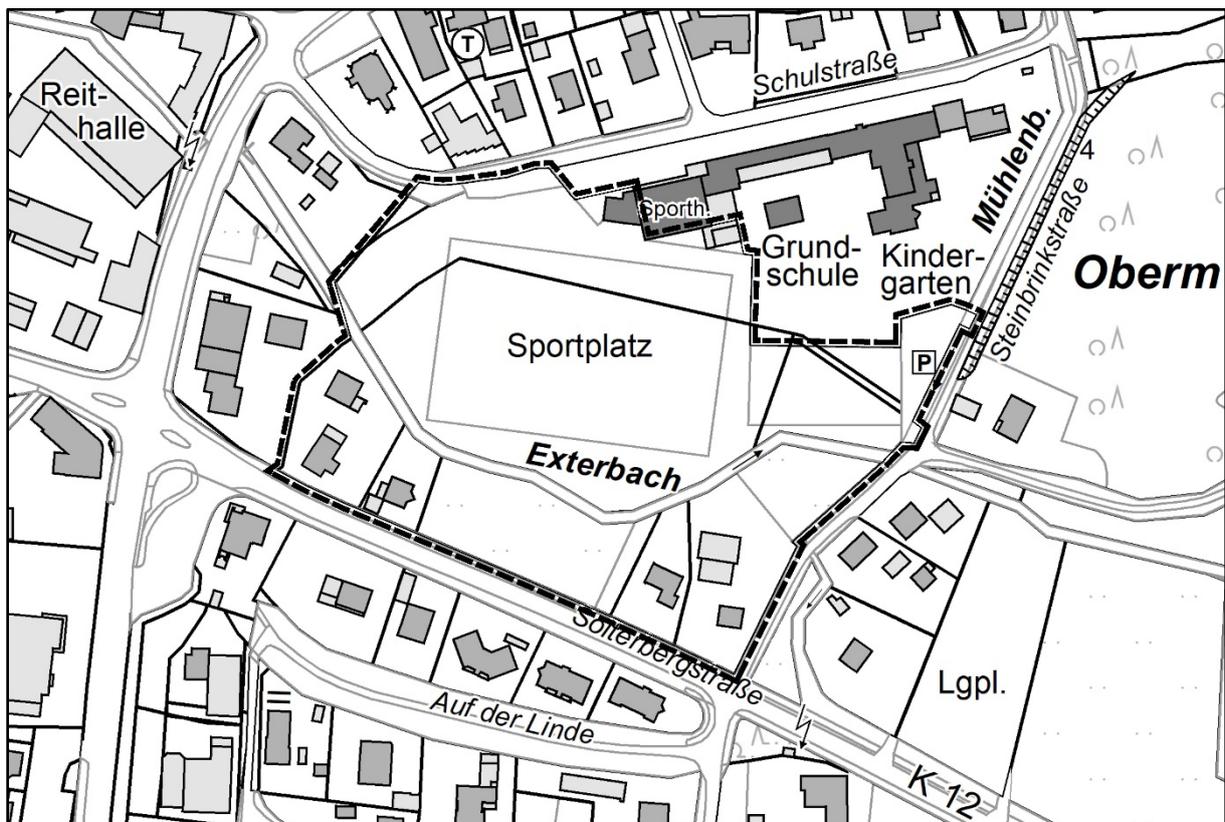




Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 14 „Sportplatz Exter“

Ortsteil: Exter
Plangebiet: südlich der Schulstraße, nördlich des Exterbaches sowie westlich der Steinbrinkstraße



Begründung

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

31.08.2020

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren.....	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung.....	2
4.1	Städtebauliche Situation	2
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung / Regionalplan.....	4
5.2	Flächennutzungsplan.....	5
5.3	Landschaftsplan	5
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung.....	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3	Grünflächen	8
7.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7.5	Nebenanlagen / Stellplätze	8
7.6	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	9
7.7	Erschließung.....	9
7.8	Örtliche Bauvorschriften.....	10
8	Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
9	Belange der Umwelt	10
9.1	Umweltbericht.....	10
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
9.3	Artenschutz.....	13
9.4	Immissionsschutz	14
10	Auswirkungen der Planung	17
10.1	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	17
10.2	Belange des Denkmalschutzes.....	18
10.3	Kampfmittel.....	18
10.4	Altlasten.....	18

Teil B: Umweltbericht (separat)

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 14 „Sportplatz Exter“

Ortsteil: Exter
Plangebiet: südlich der Schulstraße, nördlich der Solterbergstraße sowie westlich der Steinbrinkstraße

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die geplante Umgestaltung des Sportplatzes südlich der Grundschule Exter von einem Rasenplatz zu einem Kunstrasenplatz. Der Sportplatz wird neben der schulischen Nutzung von den beiden ansässigen Vereinen FC Exter und SGE Exter und damit für Fußball und Leichtathletik genutzt. Neben dem reinen Wechsel des Belages des Sportplatzes von Echt- auf Kunstrasen sollen daher Anlagen für Leichtathletik angelegt werden. Zusätzlich soll eine öffentlich zugängliche „Integrationsfläche“ im östlichen Bereich des Plangebietes entstehen. Hierbei handelt es sich um die Kombination eines Spielplatzes mit sportlichen Angeboten wie einem allgemein zugänglichen Bolzplatz.

Der nördlich des Exterbaches gelegene Teil des Plangebietes befindet sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im Beurteilungsraum einer im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegenen Fläche gemäß § 34 BauGB. Diese Beurteilung kann allerdings nur erfolgen, solange der Sportplatz überwiegend dem Schulsport dient, da er sich dabei in die städtebauliche Gesamtsituation einfügt. Aufgrund des hohen Anteils schulungebundener Nutzung der Sportanlage durch die beiden Sportvereine ist eine Genehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich, da eine Eingliederung in die städtebauliche Gesamtsituation aufgrund der dann nicht mehr überwiegenden Schulsportprägung nicht gegeben ist. Aus den geplanten Maßnahmen resultiert aus planerischer Sicht eine zu bewertende Lärmsituation, im Wesentlichen ausgelöst durch entsprechende Pkw-Verkehre und Besucher der Sportveranstaltungen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich um zwischen dem Exterbach und der Solterbergstraße gelegene Flächen erweitert, da aus der über die Jahre gewachsenen Koexistenz der Sport- und Wohnnutzung das Erfordernis eines Hinweises auf eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete durch den Sportlärm resultiert (siehe hierzu Kapitel 9.4).

Insgesamt ist aus planungsrechtlicher Sicht eine Eingliederung der für Vereinssportzwecke genutzten Sportanlage in die städtebauliche Gesamtsituation nicht mehr uneingeschränkt gegeben und daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll, um das entsprechende Planungsrecht für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung am 06.03.2019 gefasst.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**separater Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des

Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Zeitraum vom 26.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 erfolgt. In diesem Zeitraum ist am 04.09.2019 zudem eine Bürgerversammlung in der Aula der Grundschule Exter durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden im Zeitraum vom 29.06.2020 bis einschließlich 07.08.2020 durchgeführt.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 2,8 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Exter und umfasst in der Flur 29 die Flurstücke 19 und 110 sowie den überwiegenden Teil der Flurstücke 23 und 25 und einen Teilbereich der Flurstücke 109, 154 (Mühlenbach) und 216. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich zum Bebauungsplanentwurf um die südlich des Exterbaches gelegenen Flurstücke 138, 140, 291 und 292 erweitert.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus

- dem Nutzungsplan,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen,
- den Hinweisen und
- sonstigen Darstellungen zum Planinhalt.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (separater Teil B der Begründung; Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, August 2020)

Zusätzlich beigelegt ist dem Bebauungsplan:

- Schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, Mai 2019)
- Artenschutzbeitrag (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Juni 2020)

4 Situationsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen im nördlichen Bereich des Ortsteiles Exter und schließt südlich an die Grundschule Exter sowie die evangelische Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ an. Im westlichen Bereich des Schulgeländes, in direkter Nachbarschaft zu dem Plangebiet, befindet sich die Sporthalle. Daran grenzen die im zum Bebauungsplanentwurf erweiterten Geltungsbereich gelegenen Vereinsheime der Sportvereine FC Exter (Fußball) und SGE Exter (Leichtathletik) an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich bislang ein Fußball-Rasenplatz mit Flutlichtanlage, welcher sowohl schulisch als auch durch die Sportvereine genutzt wird. Mit in den Geltungsbereich einbezogen werden die nördlich des Platzes gelegenen Vereinsheime der beiden ansässigen Sportvereine FC Exter (Fußball) und SGE Exter (Leichtathletik). Im südöstlichen Bereich wird das sportliche Angebot durch einen Bolzplatz (Ascheplatz) ergänzt. Zwischen diesem und der im Osten verlaufenden Steinbrinkstraße bzw. dem parallel dazu verlaufenden Mühlenbach befindet sich ein Parkplatz, welcher vorrangig für das Hinbringen und Abholen der Kinder der Kindertagesstätte dient. Dieser Parkplatz wird über eine Zu- und eine Abfahrt als Überfahrten über den Mühlenbach von der Steinbrinkstraße aus erschlossen. Der sportlich genutzte Teil des Geltungsbereiches wird im Süden durch den Verlauf des Exterbaches begrenzt und durch entsprechende Zäune von diesem abgesetzt. Südlich des Exterbaches befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke und Grundstücke, für die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. E 1 Baurecht (Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet) besteht, diese aber noch ungenutzt sind.

In dem Umfeld des Plangebietes ist in nördliche sowie südliche Richtung Wohnbaunutzung vorzufinden. Westlich von dem Plangebiet befinden sich einige gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsangebote. In östliche Richtung schließen waldartig bestandene Grünflächen an das Plangebiet an, welche durch den Mühlenbach und die Steinbrinkstraße von diesem abgesetzt werden.



Abbildung 1: Luftbild - ohne Maßstab

Quelle: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der Sportverein SGE Exter wurde 1929, der FC Exter nach einer Abspaltung von der SGE Exter 1947 gegründet. Bereits 1933 stellte ein Landwirt seine an der Stelle des Sportplatzes befindliche Kuhwiese der SGE Exter zur Sportausübung zur Verfügung. 1947 wurde vom FC Exter der Fußballplatz angelegt. Die südöstlich des Sportplatzes befindliche Wohnbebauung auf dem Grundstück Solterbergstraße 3 ist bereits auf einem Luftbild von 1958 erkennbar. Auf einem Luftbild von 1974 ist diese Bebauung ausgedehnt. Darüber hinaus befindet sich zu diesem Zeitpunkt auch bereits Wohnhaus südwestlich des Sportplatzes auf dem Grundstück

Solterbergstraße 182. Bereits 1983 stellte sich der Bestand der Wohnhäuser südlich des Sportplatzes wie heute dar. Sportplatz und Wohnbebauung führen somit seit spätestens 1983 und damit seit nahezu 40 Jahren eine Koexistenz.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Hinsichtlich der aktuellen planungsrechtlichen Situation ist im Wesentlichen zwischen dem sportlich genutzten nördlich des Exterbaches gelegenen Teil und dem wohnbaulich genutzten und südlich des Exterbaches gelegenen Teil des Plangebietes zu differenzieren.

Der nördlich des Exterbaches gelegene Teilbereich (einschließlich des Exterbaches) befindet sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, ist jedoch im Sinne des § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil / unbeplanter Innenbereich zu werten.

Der südliche Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 1 „Auf der Linde“ (Satzungsbeschluss: 24.11.1976). Der in der Bestandssituation in Teilen wohngenutzte Bereich zwischen der Sportanlage bzw. dem Exterbach im Norden sowie der Solterbergstraße im Süden als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Auf der Grundlage besteht die Möglichkeit des wohnbaulichen Lückenschlusses zwischen den Wohngebäuden Solterbergstraße Nr. 182 und Steinbrinkstraße Nr. 5.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im allgemeinen Siedlungsbereich. Die Planung entspricht somit den im Regionalplan dargestellten Grundsätzen und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

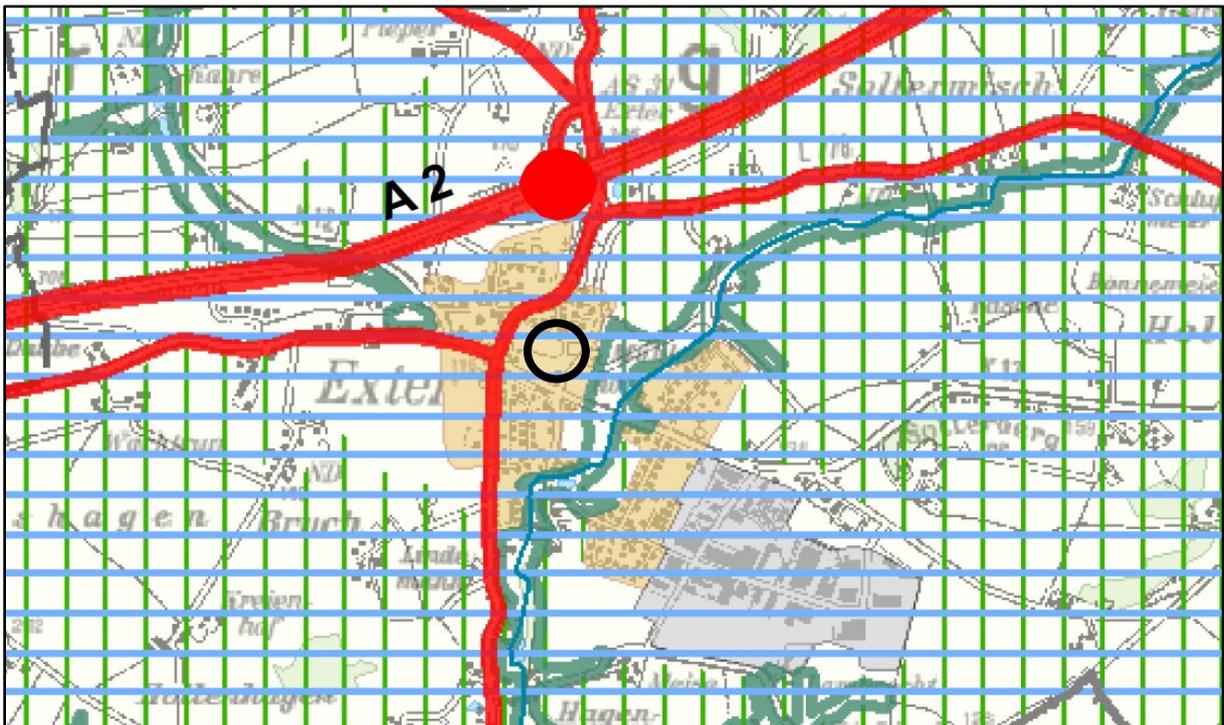


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – , ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu dem überwiegenden Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. In dem Teilbereich des Bebauungsplanes soll ebenfalls öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz sowie Kinderspielplatz festgesetzt werden. In dem nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches ragt in der Darstellung des Flächennutzungsplanes Fläche für den Gemeinbedarf hinein. Dies kann jedoch als Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes gewertet werden, sodass keine Abweichung der Darstellung des Flächennutzungsplanes bei der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan zu verzeichnen ist.

Die südlich des Exterbaches gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. E 14 „Sportplatz Exter“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfüllt die Anforderungen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB.

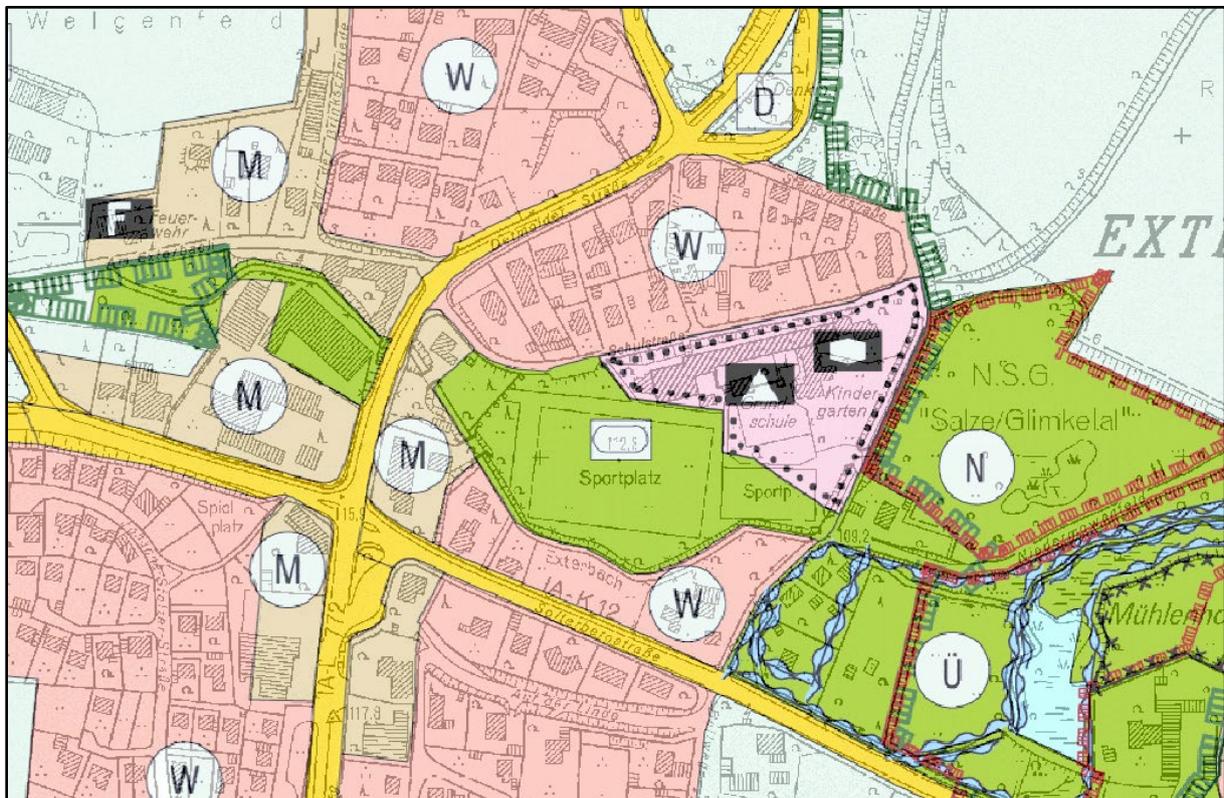


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Vlotho“ (Kreis Herford 1998).

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Bei der Umgestaltung des Sportplatzes soll der vorhandene Fußballplatz von einem Rasenplatz zu einem Kunstrasenplatz umgebaut werden. Hinzu soll die darum liegende, bislang minder ausgestattete Fläche für die Anlage einer 100 m Laufbahn, einer Weitsprunganlage sowie einer Fläche zur Ausübung von Kugelstoßen genutzt werden. Diese werden nördlich und westlich des Fußballplatzes angelegt. Somit befinden sie sich in direkter Nähe zu dem Vereinsheim

des Leichtathletik Vereins SGE Exter, welches sich nordöstlich des Platzes befindet. Auch der Fußballplatz kann direkt von dem nördlich des Sportplatzes gelegenen Vereinsheimes des Fußballvereins FC Exter erreicht werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes, in dem sich bislang der Bolzplatz befindet, soll künftig eine öffentlich zugängliche „Integrationsfläche“ für Kinder und Jugendliche angelegt werden, welche Spiel- und Sportgeräten sowie einem Bolzplatz Platz bieten soll.

Die bereits bestehenden Masten der Flutlichtanlage sollen bei der Umrüstung mit insgesamt sechs Lautsprechern für Durchsagen bei sportlichen Veranstaltungen ausgestattet werden.

Nordwestlich des Platzes soll eine Nebenanlage zur Unterbringung von Sportgeräten der Sportvereine und von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der Sportanlage dienen.

Die östlich gelegene Parkplatzfläche mit Anschluss an die Steinbrinkstraße soll erhalten bleiben und auch künftig für die Hol- und Bringdienste in Verbindung mit der Kindertagesstätte nutzbar sein. Der Parkplatz soll nach Westen erweitert werden, um dem durch die Nutzung des Sportplatzes bedingten Pkw-Verkehr gerecht zu werden. Die Erschließung dieser Erweiterung erfolgt ebenfalls über die Steinbrinkstraße bzw. über den bestehenden Parkplatz. Bei der Erschließung gibt es zwei Überführungen über den Mühlenbach, welcher parallel zu der Straße verläuft. Diese Überführungen sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten und sollen auch weiterhin für die Erschließung der Parkplatzfläche genutzt werden.

Angrenzend an den Fußballplatz sollen auf Teilstrecken Ballfangzäune errichtet werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der Sportplatz durch einen Fußweg mit Anschluss an die Schulstraße erschlossen. Von dort aus sind auch die Vereinsheime zu erreichen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. E 14 „Sportplatz Exter“ sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich südlich des Exterbaches ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 1 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Änderung der Gebietstypik soll dem Grunde nach nicht erfolgen. Die Einbeziehung des Allgemeinen Wohngebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der immissionsschutzrechtlichen Situation begründet, die eine über die Jahre gewachsene Situation mit einer seit über 40 Jahren bestehenden Koexistenz der Wohn- und Sportnutzung auszeichnet, die sich in der unmittelbaren räumlichen Nähe der Wohnbebauung und des Sportplatzes ausdrückt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 14 soll aus diesem Grund ein Hinweis auf eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der 18. BImSchV erfolgen (siehe Kap. 9.4).

Für das innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. E 14 gelegenen Allgemeine Wohngebiet soll der Nutzungskatalog nach § 4 BauNVO dahingehend angepasst werden, dass die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden. Der Nutzungsausschluss erfolgt, da die ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nicht in das Gebiet passen.

Eine Änderung hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt zudem für den nordöstlichen Teilbereich der aus dem Bebauungsplan Nr. E 1 einbezogenen Flächen. Die ursprünglich festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist an der Stelle seit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht umgesetzt worden und die Fläche stattdessen im Zusammenhang mit den übrigen Teilen des betroffenen Flurstückes

138 (Steinbrinkstraße Nr. 3) genutzt. Da nach Aufstellung des Bebauungsplanes mit der geplanten Errichtung der „Integrationsfläche“ als öffentlich zugängliche Spiel- und Sportfläche auch künftig kein Bedarf für die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Flurstück 138 besteht, soll diese Fläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches kein Regelungsbedarf. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches hingegen resultiert dieses Regelungserfordernis aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 1, der für das darin festgesetzte Allgemeine Wohngebiet Regelungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse enthält. Die vorhandenen Festsetzungen sollen zudem durch ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ergänzt werden.

Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 1 sehen für den Bereich zwischen der Solterbergstraße und dem Exterbach überwiegend eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 vor. Lediglich im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E 14 ist für einen kleinen Teilbereich eine GRZ von maximal 0,4 vorgegeben. Diese Festsetzungen sollen unverändert in den neuen Bebauungsplan überführt werden.

Bislang wurde die Geschossflächenzahl GFZ im jeweiligen Verhältnis der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und bewegt sich entsprechend zwischen 0,6 (maximal zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,3), 0,8 (maximal zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,6) und 0,9 (zwingend dreigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,3).

Künftig soll die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse für die aus dem Bebauungsplan Nr. E 1 einbezogenen Flächen einheitlich eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgeben (siehe nachstehende Ausführung zu „Zahl der Vollgeschosse“). Aus diesem Grund wird auch die Festsetzung zur GRZ angepasst, sodass künftig eine GFZ von 0,6 für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 für den Teilbereich mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen ist.

Zahl der Vollgeschosse

In dem Bebauungsplan Nr. E 1 enthaltenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sehen in den östlichen und westlichen Randbereich eine maximal zweigeschossige Bebauung vor. Für den dazwischen liegenden Bereich entlang der Solterbergstraße hingegen ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen verbindliche Vorgabe, die so jedoch bislang nicht umgesetzt worden ist, da die Grundstücke entweder bislang gar nicht bebaut wurden (Flurstück 140) oder ein ein- bis zweigeschossiges Wohngebäude entstanden ist (Flurstück 291). Da nunmehr zwei bis maximal drei unbebaute Grundstücke verbleiben, die beidseitig von einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung flankiert werden, soll der bauliche Lückenschluss künftig im baulichen Zusammenhang mit dieser Bebauung erfolgen und die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse zugunsten eines städtebaulichen / gestalterischen Zusammenhanges von der Vorgabe einer zwingenden Dreigeschossigkeit auf eine maximale Zweigeschossigkeit geändert werden.

Gebäudehöhe

In dem Bebauungsplan Nr. E 1 ist die Gebäudehöhe bislang nicht explizit geregelt, sondern indirekt über die Zahl der Vollgeschosse limitiert. Da, wie vorstehend beschrieben, jedoch eine Anpassung der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse vorgenommen werden soll, um eine dem Standort angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen (siehe vorstehender Absatz), sollen ergänzende Regelungen zur Gebäudehöhe in den Bebauungsplan Nr. E 14 aufgenommen werden. Hierbei wird eine maximale Höhe von 10,00 m einerseits als umfeldverträglich eingestuft und stellt andererseits ein sinnvolles Höhenmaß für die maximal zweigeschossige Bebauung auf den bislang ungenutzten Baugrundstücken dar.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Einhergehend mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei.

7.3 Grünflächen

Der für Spiel- und Sportzwecke vorgesehene nördliche Bereich des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB festgesetzt. Dabei wird als Zweckbestimmung für den westlichen Teil „Sportplatz“ und für den östlichen Teil „Sportplatz“ in Kombination mit „Spielfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzungen sind zum einen an dem Bestand des Sportplatzes und zum anderen an den Plänen der Weiterentwicklung der Sportanlage und der Errichtung der „Integrationsfläche“ orientiert und stellen die planungsrechtliche Grundlage hierfür dar.

Die beiden am nördlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Vereinsheime werden in den Geltungsbereich mit einbezogen und ebenfalls als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. In Kapitel 1 wurde beschrieben, dass eine außerschulische Nutzung des Sportplatzes auf Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB nicht erteilt werden kann. Für die außerschulisch genutzten Vereinsheime gilt dies analog, sodass diese in dem tatsächlichen Nutzungszusammenhang ebenfalls als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden sollen.

7.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich südlich des Exterbaches ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 1 gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise vorgegeben. Da dies zudem den tatsächlichen baulichen Ausprägungen im Bestand entspricht, soll die offene Bauweise unverändert in den Bebauungsplan Nr. E 14 überführt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 1 über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert, die in ihrer grundlegenden Struktur in den Bebauungsplan Nr. E 14 überführt werden, dabei jedoch wie folgt geändert werden sollen:

- Die sich entlang der Solterbergstraße erstreckende überbaubare Grundstücksfläche wird nach Westen verlängert. Dies berücksichtigt einerseits das auf bisheriger nicht überbaubarer Grundstücksfläche entstandene Gebäude Solterbergstraße Nr. 184 und dokumentiert auch im Bebauungsplan das Planungsziel einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Solterbergstraße.
- Für die rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 292 (Solterbergstraße Nr. 186) soll die überbaubare Grundstücksfläche in enger Anlehnung an den baulichen Bestand des dortigen Wohnhauses festgesetzt werden.

Öffentliche Grünfläche / Sportanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden durch die Festsetzung von Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen bestandsorientiert für die beiden Vereinsheime festgelegt.

7.5 Nebenanlagen / Stellplätze

Öffentliche Grünfläche / Sportanlage

Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen sollen für den nördlichen Teil des Plangebietes getroffen werden, um innerhalb der festgesetzten Grünflächen die Errichtung von Nebenanlagen für die Unterbringung von Sportgeräten, Sportmaterial und Geräten für die Pflege der Anlage zu ermöglichen. Bereits heute befindet sich nordwestlich des Platzes ein Container, der von den Vereinen entsprechend genutzt wird. Mit der Festsetzung soll diese

Möglichkeit zur Unterbringung von sportlichem Equipment und Material zur Anlageunterhaltung künftig weiterhin bestehen.

Stellplätze und deren Zufahrten sollen ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig sein. Eine solche Fläche befindet sich im Osten an der Steinbrinkstraße. Im Bestand gibt es dort zwölf Stellplätze, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben um ca. 30 neu anzulegende Stellplätze erweitert werden sollen. Dadurch kann eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den durch das Bringen und Abholen der Grundschul- und Kita-Kinder sowie durch Vereinsmitglieder und Besucher der Sportveranstaltungen bereitgestellt und schließlich einem auf das Umfeld wirkenden Parkdruck begegnet werden.

Allgemeines Wohngebiet

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 1 wurden für das Allgemeine Wohngebiet Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sehr konkret definiert. Diese sind einerseits bis heute in der Form nicht umgesetzt, auch weil Teile der Grundstücke bis heute nicht bebaut worden sind. Andererseits ragen diese Flächen für Gemeinschaftsstellplätze in den freizuhaltenen Gewässerrandstreifen hinein. Auf eine derart konkrete Festsetzung von Flächen für Stellplätze soll aus diesem Grund künftig verzichtet werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen soll sich demnach künftig nach den Bestimmungen der Landesbauordnung in Kombination mit dem Landeswassergesetz richten.

7.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Entlang des zentral durch das Plangebiet verlaufenden Exterbaches wurden die Böschungsoberkanten eingemessen, um den Belangen der Wasserwirtschaft gem. § 31 (4) Landeswassergesetz NRW gerecht zu werden. Das Landeswassergesetz definiert in dem genannten Paragraphen die erforderlichen Gewässerrandstreifen, in denen „die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind“ verboten ist. Der Gewässerrandstreifen hat eine ab der Böschungsoberkante gemessene Breite von 5,00 m. Auf die Regelungen des Landeswassergesetzes wird verwiesen. Hiermit trägt die Bauleitplanung im Sinne der Blauen Richtlinie (Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, MUNLV NRW) dazu bei, dass dem Gewässer auch künftig genügend Raum für eine möglichst naturnahe Entwicklung mit einer hohen Gewässerqualität gegeben wird.

Innerhalb der festgesetzten Flächen befinden sich bereits bestehende bauliche Anlagen, wie bspw. weite Teile des Zaunes an der Nordseite des Baches und das Wohngebäude Solterbergstraße Nr. 186. Die festgesetzte überbaubaren Grundstücksflächen halten den 5,00 m-Abstand zu der Böschungsoberkante überwiegend ein. Lediglich im Bereich des Wohngebäudes Solterbergstraße Nr. 186 wird dieser Abstand geringfügig unterschritten, da das dortige Baufenster das Bestandsgebäude aufgreift. Wenngleich die Baugrenze in den 5,00 m-Streifen hineinragt, wird eine zusätzliche bauliche Flächeninanspruchnahme dieses Bereiches nicht vorbereitet, da die Baugrenze die östliche und nördliche Fassade des Bestandsgebäudes unmittelbar aufgreift.

7.7 Erschließung

Öffentliche Grünfläche / Sportanlage

Die Sportanlage sowie die Vereinsheime können fußläufig aus nördlicher Richtung über einen Fußweg von der Schulstraße sowie von Osten von der Steinbrinkstraße aus erreicht werden. Die festgesetzte Stellplatzfläche wird ebenfalls über die Steinbrinkstraße erschlossen, hier gibt es an zwei Stellen Überführungen über den parallel verlaufenden Mühlenbach. Diese sind bereits vorhanden und sollen unverändert weiter genutzt werden.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der geplanten Erweiterung des Parkplatzes werden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die im Osten des Geltungsbereiches geplante Stellplatzfläche im Bereich der vorhandenen Zufahrten / Überfahrten bis an die Steinbrinkstraße erweitert. Um eine Befahrbarkeit durch den Rettungsverkehr sicherstellen zu können, wurde der in Gegenlage der Zufahrt vorhandene Bankettbereich in Abstimmung mit der

zuständigen Feuerweereinheit umgestaltet. Über die Aufstellung von Sperrpfosten kann vermieden werden, dass die Ostseite der Steinbrinkstraße zum Parken von Fahrzeugen genutzt wird. Die Pfosten können im Einsatzfall von den Einsatzkräften beseitigt werden und die Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge entsprechend sichergestellt werden. Dabei handelt es sich um eine ordnungsbehördliche Maßnahme, die bereits umgesetzt worden ist. Ein Regelungserfordernis auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.

Allgemeines Wohngebiet

Die Erschließung der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gelegenen Baugrundstücke ist durch den direkten Anschluss an die Solterbergstraße und die Steinbrinkstraße sichergestellt. Ein Festsetzungserfordernis besteht nicht.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan Nr. E 1 enthält für die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Bereiche Regelungen zur zulässigen Dachform. Es wurde festgesetzt, dass im Eckbereich Solterbergstraße / Steinbrinkstraße ausschließlich Satteldächer und in den übrigen Bereichen ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Eine Analyse der Bestandssituation zeigt jedoch, dass in den Flachdachbereichen ebenfalls ausschließlich Wohngebäude mit Satteldächern errichtet worden sind. Dies veranlasst zu einer Änderung der örtlichen Bauvorschriften, nach der künftig in dem allgemeinen Wohngebiet keine Beschränkung der zulässigen Dachform erfolgen soll.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Öffentliche Grünfläche

Das im Bereich der Sportanlage anfallende Niederschlagswasser soll in den südlich verlaufenden Exterbach eingeleitet werden. Dazu wird ein entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herford gestellt.

Allgemeines Wohngebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat auf die Ver- und Entsorgungssituation der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilflächen keine Auswirkungen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes E 14 „Sportplatz Exter“ im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht – separater Teil B der Begründung** (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, August 2020).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der

menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wasser, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Wesentlichen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. Der darüber hinaus in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) ermittelte Kompensationsbedarf von 19.473 ökol. Werteinheiten (öW) wird anteilig den Maßnahmenflächen „Solterberg“, „Obstwiese Wittel“ und „Salzflener Straße“ zugeordnet (siehe Kap. 3.5 des Umweltberichtes und Kap. 9.3 dieser Begründung). In Kombination mit den im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird mittels dieser Zuordnung der im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisende Kompensationsbedarf erfüllt.

Die im Umweltbericht in den Kapiteln 3.1 („allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“) und 3.2 („Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“) benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, soweit eine Festsetzungsrelevanz besteht, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung und Festsetzung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die Eingriffsbilanzierung wurde in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) erstellt.

Die Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten der Situation im Bestand und nach Umsetzung der Planung zeigt einen ökologischen Wertverlust in Höhe von 19.473 Wertpunkten (siehe nachstehende Tabelle aus Kap. 3.4 des Umweltberichtes).

Gesamtwert Bestand in öW	Gesamtwert Planung in öW	Ermittelte Wertminderung in öW
30.768	11.295	19.473

Der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 19.473 ökologischen Werteinheiten erfolgt über ein anerkanntes Ökokonto sowie externe Ausgleichsmaßnahmen. Es erfolgt eine anteilige Kompensationszuweisung zu den nachstehenden Maßnahmenbereichen. Für eine Beschreibung der einzelnen Maßnahmen wird auf Kap. 3.5 des Umweltberichtes verwiesen.

Bezeichnung	Grundstück / Lage	Gesamtfläche	zugeordnete WE
Ökokonto „Solterberg“	Gem. Valdorf, Flur 16, Flurst. 18	16.795 m ²²	7.477
Ausgleichsmaßnahme „Obstwiese Wittel“	Gem. Exter, Flur 1, Flurst. 57	2.397 m ²	9.588
„Ausgleichsmaßnahme „Salzflener Straße“	Gem. Valdorf, Flur 5, Flurst. 318 (tlw.)	60.762 m ²	2.408

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme „Salzuflener Straße“ / Maßnahmenbeschreibung

Dem mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 14 „Sportplatz Exter“ bewirkten Kompensationsbedarf von 19.473 öW wird anteilig durch die Zuordnung zur Maßnahmenfläche „Salzuflener Straße“ nachgekommen. Die Fläche umfasst das Flurstück 318 der Flur 5, Gemarkung Valdorf mit einer Flächengröße von rd. 6 ha. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Damit hat der Bestand in Anlehnung an die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) einen ökologischen Ausgangswert von rund 2 öW/m². Als Maßnahme ist die Entwicklung einer extensiven Brachfläche vorgesehen. Der Pachtvertrag für die Fläche läuft zum 30.09.2020 aus. Es erfolgt ein flacher Bodenumbruch in Form von oberflächlichem Eggen zur Förderung der natürlichen Ackerflur. Anschließend soll die Fläche brach liegen. Im zweiten und dritten Jahr erfolgt eine jährliche Mahd. Im vierten Jahr wird erneut oberflächlich umgebrochen. Das Mahdgut wird jeweils abgefahren. Die Bodenbearbeitung und Mahd ist auf den Zeitraum vom 15.09. bis 15.03 beschränkt. Auf eine Düngung oder den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird verzichtet. Als Entwicklungsziel wird eine Ackerbrache mit Selbstbegrünung angenommen. In Anlehnung an die oben genannten Arbeitshilfe wird diese mit 4 öW/m² bewertet. Somit ergibt sich ein Aufwertungspotenzial von 2 öW/m². Um den verbleibenden Kompensationsbedarf von 2.408 öW zu decken, werden somit 1.204 m² der Gesamtfläche (Flurstück 318 der Flur 5, Gemarkung Valdorf) dem Bebauungsplan Nr. E 14 „Sportplatz Exter“ zugeordnet.

Der nachstehenden Abbildung ist eine Abgrenzung der Gesamtfläche sowie der zuzuordnenden Teilfläche zu entnehmen. Die verbleibenden Teilflächen sollen dem Ökokonto der Stadt Vlotho gutgeschrieben werden.

Erforderliche Werteinheiten gemäß Umweltbericht	2.408 m ²
Flächenwert Ausgleichsfläche im Ausgangszustand	2 öW / m ²
<u>Flächenwert Ausgleichsfläche im geplanten Zustand</u>	<u>4 öW / m²</u>
Erforderliche Flächenzuordnung	1.204 m ²



9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Juni 2020).

Im Bereich des Vorhabens können Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten nicht sicher ausgeschlossen werden (Bluthänfling und Girlitz). Durch eine vorhabenbedingte Baufeldräumung bzw. Entnahme von Gehölzen im nordwestlichen Plangebiet ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG möglich. Daher wurde für die Gilde der Brutvögel der Siedlungsbereiche eine geeignete Vermeidungsmaßnahme (Kap. 5 des Artenschutzbeitrages) formuliert. Diese schließt auch Vorkommen von ungefährdeten „Allerweltsarten“ mit ein.

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrages wird daher festgestellt, dass unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenbeschränkung“ der Eintritt von vorhabenbedingten Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden kann.

Die ökologischen Funktionen möglicher Lebensstätten im Raum bleiben im räumlich-funktionalen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt. Vorgezogen zum Eingriff umzusetzende, funktionserhaltende CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenbeschränkung“

In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichte zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Sollte eine Regelung der Bauzeiten nicht möglich sein, ist eine Begleitung der Rodungsarbeiten durch eine ornithologisch geschulte Person erforderlich. Sofern im Rahmen der Kontrolle eine Brut festgestellt wird, ist der Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens möglich.

9.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, Mai 2019) wurden die von der umgebauten Sportanlage, der Lautsprecheranlage und den Vereinsheimen verursachten und auf benachbarte Immissionsorte einwirkenden Geräusch-Immissionen ermittelt und bewertet.

Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist gemäß den Bebauungsplänen Nr. E 1 „Auf der Linde“ und Nr. E 7 „Mühlenhof“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, daher wird hier analog zu der südlichen Bebauung von einem WA-Schutzanspruch ausgegangen.

Sportlärm

Hinsichtlich der Belange des Sportlärms wurden im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung die Nutzungszeiten der beiden Sportvereine FC Exter und SGE Exter abgefragt.

Der FC Exter stellt derzeit drei Senioren- und acht Jugendmannschaften. Im Jahr 2018 wurden nach Vereinsangaben ca. 91 Spiele auf dem Sportplatz ausgetragen. An den Wochenenden finden samstags bis zu vier Jugendspiele und sonntags bis zu zwei Senioren- und ein Jugendspiel statt. Weitere Spiele werden mittwochs (bis zu zwei Jugendspiele) und freitags (bis zu ein Seniorenspiel) ausgetragen. Trainingseinheiten finden montags bis freitags zwischen 16.30 und 22.00 Uhr statt.

Die SGE Exter richtet in der Woche mehrmals ein nach Altersgruppen differenziertes Leichtathletiktraining aus. Zudem werden Wettkämpfe wie z. B. Vereinsmeisterschaften, Stadtmeisterschaften, Laufveranstaltungen ebenso ausgerichtet wie ein Sportabzeichen- und -Abnahme für Mitglieder der SGE Exter und interessierter Bürger. Zudem finden Faustballübungsabende und -Wettkämpfe gegen andere Mannschaften statt. Die Nutzungszeiten sind dabei weniger reglementiert als die Nutzung der Sportanlage durch den FC Exter, da für die Leichtathletik keine derart strikten Vorgaben bestehen wie für den Amateurfußball durch den DFB. Die kritischen Betrachtungszeiträume sind die Normalzeit sowie die mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen (Ansatz im Schallgutachten: 4,5 Stunden zur Normalzeit und 2 Stunden in der mittäglichen Ruhezeit).

Dabei sind neben den Lärmimmissionen, bedingt durch die Ausübung der Sportarten, auch die durch die Anreise mit dem Pkw und durch Zuschauer bedingten Lärmimmissionen zu

betrachten. Der Bewertung liegt die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zugrunde.

Bezüglich der Nutzung durch den Fußballverein (FC Exter) werden werktags zur Normalzeit sowie zur abendlichen Ruhezeit und Sonn- und Feiertags zur Normalzeit Überschreitungen von 1 dB(A) an einem Immissionsort prognostiziert (unbebautes Grundstück mit Baurecht südlich der Sportplanlage). Sonn- und Feiertags kommt es in der mittäglichen Ruhezeit an einzelnen Immissionsorten zu einer Richtwertüberschreitung von bis zu 3 dB(A) (Steinbrinkstraße Nr. 3 + 5, Solterbergstraße Nr. 182 + 186 sowie die beiden dazwischen liegenden unbebauten Grundstücke mit Baurecht). Bei Nutzung durch den Leichtathletikverein (SGE Exter) werden an allen Immissionsorten zu jeder Beurteilungszeit die Richtwerte um mindestens 9 dB(A) unterschritten.

Die zulässigen Spitzenpegel werden bei beiden Sportarten durch Einhaltung von genug Abstand zu allen Immissionsorten eingehalten, sodass die Spitzenpegel-Situation als unkritisch eingestuft werden kann.

Durch die geplante Anbringung und Nutzung von Lautsprecheranlagen werden zusätzliche Lärmimmissionen verursacht. Da die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Sportbetrieb des Fußballs bereits ausgeschöpft oder sogar leicht überschritten werden, müssen die Geräusche der Lautsprecheranlagen immissionsschutzrechtlich als irrelevant eingeschätzt werden. Eine Irrelevanz ist gegeben, wenn die Beurteilungspegel der Lautsprecheranlage an den einzelnen Immissionsorten die Richtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Bei der Anbringung von sechs Lautsprechern, wie es in dem Konzept zur Umgestaltung des Sportplatzes vorgesehen ist, dürfen diese einen Schall-Leistungspegel von 90 dB(A) bei der Einwirkdauer von 10 % nicht überschreiten. Grundsätzlich gilt hierbei, dass je mehr Lautsprecher errichtet werden, desto leiser der jeweils einzelne ist, um die gleiche Fläche in der gleichen Lautstärke abzudecken.

Im Rahmen der Genehmigung der Nutzungen ist sicherzustellen, dass die Nutzungszeiten der Sportplätze sowie die Maximaldauer für die Nutzung der Lautsprecheranlage den in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen entsprechen. Dies wird möglich sein, da die dort getroffenen Annahmen bereits auf detaillierten Angaben der Sportvereine beruhen.

Freizeitlärm

Die beiden Sportvereine haben den Wunsch geäußert, die Vereinsheime für die Ausrichtung privater Feiern nutzen zu können. Entsprechend wurden auch private Feiern in den Vereinsheimen zum Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung gemacht. Der von den privaten Feiern verursachte Lärm kann entweder nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) oder nach Freizeitlärmrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen bewertet werden. Die kritisch zu beurteilenden Zeiträume bei privaten Feiern sind dabei die abendliche Ruhezeit sowie die Nacht.

Bei beiden Vereinsheimen können in der abendlichen Ruhezeit die Immissionsrichtwerte nach beiden Beurteilungsrichtlinien an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum – und das ist der relevante Betrachtungszeitraum für private Feiern – wird der Immissionsrichtwert jedoch an nahezu allen Immissionsorten durch das Vereinsheim des FC Exter um 10 dB(A) und durch das Vereinsheim des SGE Exter um 4 dB(A) überschritten. Um vor dem Hintergrund privater Feiern in den Vereinsheimen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen zu können, müssten Fenster und Türen dauerhaft geschlossen bleiben. Auf allgemeinen Erfahrungen basierend wird dies jedoch nicht sicherzustellen sein, sodass die Ausrichtung privater Feiern in den beiden Vereinsheimen nicht möglich sein wird.

Abwägung und planerische Konfliktlösung

Die schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass vorliegend der „Altanlagenbonus“ nach § 5 (4) 18. BImSchV nicht anwendbar ist. Nach dieser Vorschrift dürfen unter bestimmten Voraussetzungen die in der 18. BImSchV genannten, nach Gebietstyp der Nachbarbebauung

gestaffelten Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB(A) überschritten werden, wenn die Sportanlage vor Inkrafttreten der 18. BImSchV baurechtlich genehmigt war oder – sobald eine Baugenehmigung nicht erforderlich war – errichtet war und danach nicht wesentlich geändert wurde. Bei Anwendung des Altanlagenbonus käme die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass keine Richtwertüberschreitung an den umliegenden Wohnhäusern vorläge. Vor Inkrafttreten der 18. BImSchV ist eine Sportanlage errichtet, wenn sie am 26.10.1991 im Wesentlichen fertiggestellt war. Der Sportplatz in Exter entstand, als 1933 ein Landwirt der Sportgemeinschaft Einigkeit Exter seine Kuhweide als Spiel und Sportplatz für den Sommer vermietete. 1947 wurde der Sportplatz von den Mitgliedern des FC Exter in Eigenarbeit wiederhergestellt. Auf Luftbildern ist der Sportplatz seit 1958 eindeutig erkennbar.

Der Altanlagenbonus kann nur dann nicht mehr angewendet werden, wenn entweder die vorhandene Sportanlage beseitigt und an deren Stelle eine neue Anlage errichtet wird oder aber wenn die Baumaßnahmen so umfangreich sind, dass sie praktisch eine Neuerrichtung darstellen. Allein der Austausch des Belages der Spielfläche, wie er hier geplant ist, lässt die Anwendbarkeit des Altanlagenbonus nicht entfallen.

Die Anwendbarkeit des Altanlagenbonus ist deshalb im vorliegenden Fall zumindest diskutabel. Sie kann aber im Ergebnis offenbleiben.

Entgegen der vom Kreis Herford in seinem Schreiben vom 06.08.2020 geäußerten Auffassung ist die geplante Sportplatzanlage auch bei Überschreitung des nach der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwertes genehmigungsfähig, und zwar auch ohne die Anwendung des „Altanlagenbonus“ nach § 5 (4) 18. BImSchV. Dieses folgt aus dem Gebot der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme.

§ 2 (2) der 18 BImSchV legt schon nach seinem Wortlaut Immissionsrichtwerte fest. Immissionsrichtwerte unterscheiden sich von Immissionsgrenzwerten durch ihre fehlende Verbindlichkeit. Während Grenzwerte absolute Beurteilungsschwellen darstellen, die unter keinen Umständen überschritten werden dürfen, dienen Richtwerte nur als Orientierungshilfe für den Regelfall. Vor diesem Hintergrund ist auch bei der 18. BImSchV die Bildung von Mittelwerten grundsätzlich zulässig. Diese sind nicht rein rechnerisch und arithmetisch zu ermitteln. Vielmehr ist unter Wertung und Berücksichtigung der Örtlichkeit und aller Umstände des Einzelfalls ein „Zwischenwert“ bis hin zur nächsthöheren Gebietskategorie zu ermitteln, der im Einzelfall auch voll ausgeschöpft werden kann.

Dass die Eigentümer der an den Sportplatz Exter angrenzenden Wohngrundstücke die Einhaltung des nach § 2 (2) Nr. 3 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte nicht für sich beanspruchen können, ergibt sich aus dem über Jahrzehnte gewachsenen Nebeneinander der Wohnbebauung und der Sportplatznutzung.

Der Sportverein SGE Exter wurde 1929, der FC Exter nach einer Abspaltung von der SGE Exter 1947 gegründet. Bereits 1933 stellte ein Landwirt seine an der Stelle des Sportplatzes befindliche Kuhwiese der SGE Exter zur Sportausübung zur Verfügung. 1947 wurde vom FC Exter der Fußballplatz angelegt. Die südöstlich des Sportplatzes befindliche Wohnbebauung auf dem Grundstück Solterbergstraße 3 ist bereits auf einem Luftbild von 1958 erkennbar. Auf einem Luftbild von 1974 ist diese Bebauung ausgedehnt. Darüber hinaus befindet sich zu diesem Zeitpunkt auch bereits Wohnhaus südwestlich des Sportplatzes auf dem Grundstück Solterbergstraße 182. Bereits 1983 stellte sich der Bestand der Wohnhäuser südlich des Sportplatzes wie heute dar. Sportplatz und Wohnbebauung führen somit seit spätestens 1983 und damit seit nahezu 40 Jahren eine Koexistenz.

Auch der Spielbetrieb insbesondere des FC Exter ist seit Jahren gleichbleibend und bleibt voraussichtlich in den nächsten Jahren auch gleich (zu Spiel- und Trainingszeiten siehe S. 13 oben und Kap. 3.1.1 und 3.2.1 der schalltechnischen Untersuchung). Nicht zuletzt im Hinblick auf den demografischen Wandel ist jedenfalls mit einer Erhöhung des Spielbetriebes nicht zu rechnen – im Gegenteil. Die Nutzung der hinzukommenden „Integrationsfläche“ mit Spielplatz und Bolzplatz stellt zumindest teilweise nur eine Verlagerung der sportlichen Aktivitäten vom Fußballplatz auf die „Integrationsfläche“ dar, die dadurch begründet wird, dass immer weniger Menschen – auch in ländlichen Regionen – einem Verein beitreten und sich dort engagieren.

Als Argument dafür, dass insbesondere die südlich des Sportplatzes befindlichen Wohngrundstücke die bislang und zukünftig vom Sportplatz ausgehenden Immissionen zu dulden haben, spricht des Weiteren, dass der für ein Mischgebiet geltende Immissionsrichtwert nach der 18. BImSchV nicht erreicht, sondern um 2 dB(A) unterschritten wird und deshalb gesunde Wohnverhältnisse unzweifelhaft bestehen. Des Weiteren spricht hierfür, dass bei einer Anwendung des „Altanlagenbonus“ nach § 5 (4) 18. BImSchV der dann geltende Immissionsrichtwert um 2 dB(A) unterschritten würde. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitung des Immissionsrichtwertes zumindest an den bislang bebauten Grundstücken nur in der sonntäglichen Mittagszeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr erfolgt. Und schließlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Nachbarn über den vom Sportplatz ausgehenden Lärm soweit bekannt in den letzten Jahrzehnten nie beschwert haben und auf Grund der jahrzehntelangen Duldung ein Beschwerderecht wohl auch verwirkt hätten.

Auf der Grundlage der voranstehenden Ausführungen ist die geplante Sportanlage trotz ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung bauplanungsrechtlich zulässig und kann deshalb durch den Bebauungsplan Nr. E 14 festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Sportanlage auch baurechtlich genehmigungsfähig.

Durch einen Hinweis auf die Überschreitung des nach der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwertes im Bebauungsplan wird die notwendige Publizitätswirkung für die Öffentlichkeit erreicht.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

In dem Plangebiet befinden sich nicht schutzwürdige Gley-Böden. Außerdem ist als Bodenart Parabraunerde vorzufinden, welche laut Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion gilt. Mit der Planung werden nur im geringen Umfang neue Bodenversiegelungen und -verdichtungen durch die Errichtung einer Stellplatzanlage veranlasst. In diesem Bereich befindet sich ohnehin der nicht schutzwürdige Gley-Boden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dort befinden sich bereits heute Sportanlagen und werden dort auch weiterhin angelegt. Somit wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und ein schonender und sparsamer Umgang mit Boden gemäß § 1 (1) LBodSchG garantiert.

Der südlich des Plangebietes verlaufende Exterbach soll durch das Freihalten des Gewässerrandstreifens nach § 31 (4) Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen geschützt werden. Dieser Streifen muss eine Breite von mindestens 5,00 m aufweisen. Dort ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden und wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Dies gilt folglich auch für Zaun- sowie Sportanlagen. Um die Belange des Gewässerschutzes und der Gewässerunterhaltung im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wurde die vorhandene Gewässerböschung von einem Vermessungsingenieur eingemessen (Vermessung Verwold, Bielefeld, 02/2020) und im Bebauungsplan als sonstiges Planzeichen dargestellt. Die auf Grundlage des § 38 WHG und § 31 LWG zu beachtende Freihaltung eines fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens entlang der Böschungsoberkante wird zum Bebauungsplanentwurf beachtet. Auf dieser Grundlage sind Maßnahmen der Gewässerentwicklung in diesem „Entwicklungskorridor“ auch künftig möglich. Siehe hierzu auch Kap. 7.6.

10.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen des Bodens, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Vlotho oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wird auf den Bebauungsplan aufgenommen.

10.3 Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung liegt im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

10.4 Altlasten

Die nördlich des Fußballplatzes gelegene Laufbahn ist als Kieselrotfläche angelegt. Derartige Flächen unterliegen dem Verdacht, dass schädliche Dioxinwerte festgestellt werden können. Von der Bezirksregierung Detmold liegt eine Bewertung von Kieselrotflächen für das Gebiet des Kreises Herford vor, in dem auch die Fläche im Plangebiet verzeichnet ist. Unter der Registrierungsnummer „3818 9003“ ist die Sportanlage Exter als unbelastet verzeichnet. Für die Fläche ist ein Analyseergebnis von < 670 ng TE/kg angegeben. Für Park- und Freizeitanlagen, wie auch für Wohngebiete, beträgt der Maßnahmenwert der Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Direktpfad Boden-Mensch 1000 ng TE/kg. Ein Regelungserfordernis besteht daher nicht.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford in Kenntnis zu setzen.

Bielefeld / Vlotho, August 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de