

STADTENGEBIR

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Bahnhofstraße“

Begründung

Stand:
Satzung

Inhaltsübersicht

I.....	Städtebauliche Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“	6
1.	Städtebauliche Begründung.....	6
1.1	Verfahrensstand.....	6
1.2	Planungsanlass.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.4.1	Kerngebiet.....	7
1.4.2	Öffentlicher Parkplatz.....	8
1.4.3	Öffentlicher Fuß- und Radweg.....	8
1.4.4	Allgemeines Wohngebiet.....	8
1.5	Ver- und Entsorgung.....	9
1.6	Altlasten.....	9
1.7	Umweltbericht.....	9
1.8	Flächenbilanz.....	9
2.	7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“.....	10
2.1	Rechtsverbindlicher Stand: Bebauungsplan Nr. 2 „Bahnhofstraße“ (Auszug) Bebauungsplan Nr. 3 „Ortskern“ (Auszug).....	10
2.2	Entwurf Nutzungsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“.....	11
3.....	Festsetzungen zum Entwurf.....	12
II.....	Umweltbericht.....	17
1.	Einleitung.....	17
1.1	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung.....	17
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes.....	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	20
2.1.1	Heutige Nutzung.....	20
2.1.2	Schutzgüter.....	22

2.1.2.1 Schutzgut Mensch	22
2.1.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume	22
2.1.2.3 Schutzgut Boden	22
2.1.2.4 Schutzgut Wasser	23
2.1.2.5 Schutzgut Luft und Klima	23
2.1.2.6 Schutzgut Landschaft	24
2.1.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	25
2.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter	25
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	25
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.3.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	26
2.3.1.1 Schutzgut Mensch	26
2.3.1.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume	26
2.3.1.3 Schutzgut Boden	26
2.3.1.4 Schutzgut Wasser	27
2.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima	27
2.3.1.6 Schutzgut Landschaft	27
2.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
2.3.1.8 Wechselwirkungen	27
2.3.1.9. Übersicht über die Bewertungen	28
2.3.2 Vermeidungsmaßnahmen	28
2.3.2.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume; Luft und Klima	28
2.3.3 Verminderungsmaßnahmen	28
2.3.3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume; Wasser; Luft und Klima	28
2.3.3.2 Schutzgut Boden	28
2.3.3.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
2.3.4 Ausgleichsmaßnahmen	29

2.4	Darstellungen der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	29
2.5	Beschreibungen der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	29
3.	Zusätzliche Angaben.....	31
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
3.2	Beschreibungen der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31



Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich V

Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit + Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

Bielefeld, April 2008

I. Städtebauliche Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“

1. Städtebauliche Begründung

1.1 Verfahrensstand

Am 18.12.2006 fasste der Rat der Stadt Enger den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“. In seiner Sitzung am 10.12.2007 hat der Rat der Stadt Enger den Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Mit Anschreiben vom 13.12.2007 wurden sie um eine Stellungnahme bis zum 18.02.2008 gebeten.

Die Beteiligung der Bürger fand – nach vorheriger Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse und Aushang der Bekanntmachung im Aushangkasten – durch Offenlage der Planunterlagen vom 27.12.2007 bis einschließlich 28.01.2008 im Rathaus der Stadt Enger statt.

Der Rücklauf wurde ausgewertet und – soweit städtebaulich relevant – im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Entwurfsbeschluss wurde am 25.02.2008 gefasst Die Offenlegung des Entwurfs gem. § 3 (2) einschließlich des Textes und der Begründung mit dem Umweltbericht erfolgte vom 06.03. bis zum 07.04.2008. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Am 21.04.2008 wurde vom Rat der Stadt Enger der Satzungsbeschluss gefasst.

1.2 Planungsanlass

Auf dem im Änderungsbereich gelegenen Baugrundstück Bahnhofstraße 17 (Flurstück 1975, Flur 19, Gemarkung Enger) befindet sich derzeit ein 2-geschossiges Gebäude. Hier befand sich im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt. Im Obergeschoss befinden sich fünf kleinere, bewohnte Wohneinheiten mit Größen von 39 m² bis 50 m². Die Einzelhandelsnutzung wurde vor ca. 4 Jahren aufgegeben. Der seit dieser Zeit bestehende Leerstand konnte trotz aller Bemühungen nicht behoben werden. Dem dadurch drohenden städtebaulichen Missstand soll nun durch Abriss der Immobilie begegnet werden. Der bestehende Bau soll durch einen teilweise 3-geschossigen Neubaukomplex ersetzt werden. Ein Investor will hier eine Seniorenpflegeeinrichtung realisieren. Da der angestrebte Neubau – wie schon erwähnt – teilweise in 3-geschossiger Bauweise realisiert werden soll, erfordert dieses eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“. Zusätzlich sollen Teilflächen des südlich angrenzenden öffentlichen Stellplatzes ebenfalls zugunsten der Senioreneinrichtung überplant werden. Diese befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,0 ha große Änderungsbereich (das Plangebiet) liegt im engeren Zentrumsbereich der Stadt Enger und berührt den Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen. Etwa mittig durch das Grundstück des ehemaligen Verbrauchermarktes verläuft die Grenze dieser Pläne. Die nördliche Teilfläche liegt im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“, die südliche Teilfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“. Der Flächenbedarf der geplanten Senioreneinrichtung erstreckt sich über beide Plangebiete. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ sollen die bislang im Bebauungsplan Nr. 3 „Ortskern“ gelegenen Flächen deshalb zukünftig dem B-Plan Nr. 2 „Bahnhofstraße“ zugeordnet werden. Entsprechend wird der Änderungsbereich begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Bahnhofstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Kirchstraße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Renteistraße und
- im Westen durch die östliche Grenze der Brandstraße.

1.4 Planung

1.4.1 Kerngebiet

Die Art der Nutzung bleibt erhalten. Das Maß der Nutzung ändert sich. Die bislang festgesetzte geschlossene Bauweise soll durch die Zulässigkeit einer offenen Bauweise ersetzt werden.

Dadurch wird das als Denkmal geschützte Gebäude, Bahnhofstraße Nr. 15, in dem heute die Bücherei untergebracht ist, wieder freigestellt und als historisches Gebäude wahrnehmbar. Damit dieses zukünftig umfassend möglich ist, soll die heranrückende Bebauung – in Abstimmung mit dem Denkmalschutz – die Firsthöhe des Denkmals nicht überschreiten. Deshalb wird für das restliche Kerngebiet eine Firsthöhe von max. 110,50 m ü. NN festgesetzt. Die maximale zulässige Firsthöhe bleibt somit geringfügig unter der des Denkmals. Die eingemessene Firsthöhe des Denkmals beträgt 110,72 m ü. NN.

Westlich angrenzend an die Bücherei wird eine 3-geschossige Pflegeeinrichtung für Senioren angestrebt. Sie soll insgesamt über ca. 80 Pflegeplätze enthalten, und als Untermenge auch Kapazitäten für Tages- und Kurzzeitpflege vorhalten. Das Gebäude soll nach der bislang vorliegenden Konzeption als gegliederter teilweise 3-geschossiger Neubau mit Satteldach und anspruchsvoller Lochfassade realisiert werden. Dadurch wird der innerstädtische Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Brandstraße bezogen auf das Stadtbild deutlich aufgewertet, ohne dass Maßstabsbrüche entstehen. Das östlich angrenzende Baudenkmal wird nicht durch ein Nachbargebäude „erdrückt“. Für die westlich außerhalb des Änderungsbereiches an die Brandstraße angrenzenden Baugebiete ist eine 2-3-Geschossigkeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Aufgrund dieser vorgenannten Zusammenhänge und der im Umfeld vorhandenen Baustrukturen wird auch im Änderungsbereich für die in Rede stehende Teilfläche eine 3-geschossige Bauweise als zulässig festgesetzt.

Zusätzlich werden im Rahmen der 7. Änderung für das im Änderungsbereich gelegene Kerngebiet Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Als unzulässig werden Tankstellen festgesetzt, dadurch sollen zusätzliche Verkehre, die die Aufenthaltsqualität mindern, vom engeren Zentrum ferngehalten werden.

Ebenso werden Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt, da die wesentliche Zweckbestimmung des Zentrums der Kernstadt vorrangig das Vorhalten und Präsentieren eines vielfältigen, attraktiven und differenzierten Warenangebotes ist.

1.4.2 Öffentlicher Parkplatz

Auf der südlich an das Kerngebiet angrenzenden Stellplatzanlage sind derzeit 33 Stellplätze vorhanden.

Da die Senioreneinrichtung einen größeren Flächenbedarf hat, als auf dem Grundstück des ehemaligen Verbrauchermarktes verfügbar, wird eine Teilfläche des Parkplatzes in das Kerngebiet einbezogen. Auf der Restfläche werden 24 Stellplätze verfügbar sein. Die Zu- und Abfahrt von der Renteistraße bleibt unverändert erhalten, ebenso wie die für Fußgänger vorhandene Rampe im Kreuzungsbereich Brandstraße / Renteistraße.

Eine zweite Zu- und Abfahrt, die an die Brandstraße angebunden ist, erfolgt über eine Teilfläche der angestrebten Senioreneinrichtung. Für die entsprechende Fläche wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Auch wenn, wie schon erwähnt, die Anbindung an die Renteistraße und die Fußgängerrampe unverändert erhalten bleiben können, so wird für den verbleibenden Parkplatz dennoch eine veränderte Detailausgestaltung erforderlich sein. Die Umgestaltung des Parkplatzes wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt und geht zu Lasten des Investors der Senioreneinrichtung.

1.4.3 Öffentlicher Fuß- und Radweg

Östlich an das Kerngebiet und den öffentlichen Parkplatz angrenzend verläuft die Schulgasse als öffentlicher Fuß- und Radweg. Dieser Bereich wird von der angestrebten Neuplanung nicht berührt. Er bleibt in Gänze als öffentliche Wegeverbindung zwischen der Bahnhofstraße und Renteistraße vorhanden. Abweichend von der bisherigen Festsetzung, wo nur eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war, wird der Weg nunmehr vollständig als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

1.4.4 Allgemeines Wohngebiet

Für das östlich an den Fuß- und Radweg angrenzende Wohngebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Bahnhofstraße“ eine zwingend 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Bei dieser Festsetzung soll es entlang der Bahnhofstraße auch zukünftig verbleiben. Eine allgemeine Zulässigkeit von 2 Geschossen würde an dieser Stelle auch einen 1-geschossigen bis zu 50 m langen Bau ermöglichen. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt, da sich eine solche Bauweise nicht harmonisch in die bestehenden Umgebungsstrukturen einfügen würde.

Die entlang der Kirchstraße vorhandenen Gebäude und das Baudenkmal an der Renteistraße wurden teilweise ohne seitlichen Grenzabstand gebaut. Zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit wird deshalb für diese Bereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bezogen auf die Geschossigkeit soll es hier unverändert bei der Zulässigkeit von 2 Geschossen verbleiben.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Ortskern“ und Nr. 2 „Bahnhofstraße“ wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sämtlich als nicht zulässig festgesetzt. Auch für das im Änderungsbereich gelegene allgemeine Wohngebiet, sollen im Rahmen der 7. Änderung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen bleiben, um hier im engeren Zentrum die Wohnfunktion zu stärken, und somit ein lebendiges Miteinander von Wohnen und Versorgung zu ermöglichen.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist gesichert.

1.6 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und im engeren Umfeld des Plangebietes keine Altlasten vorhanden.

1.7 Umweltbericht

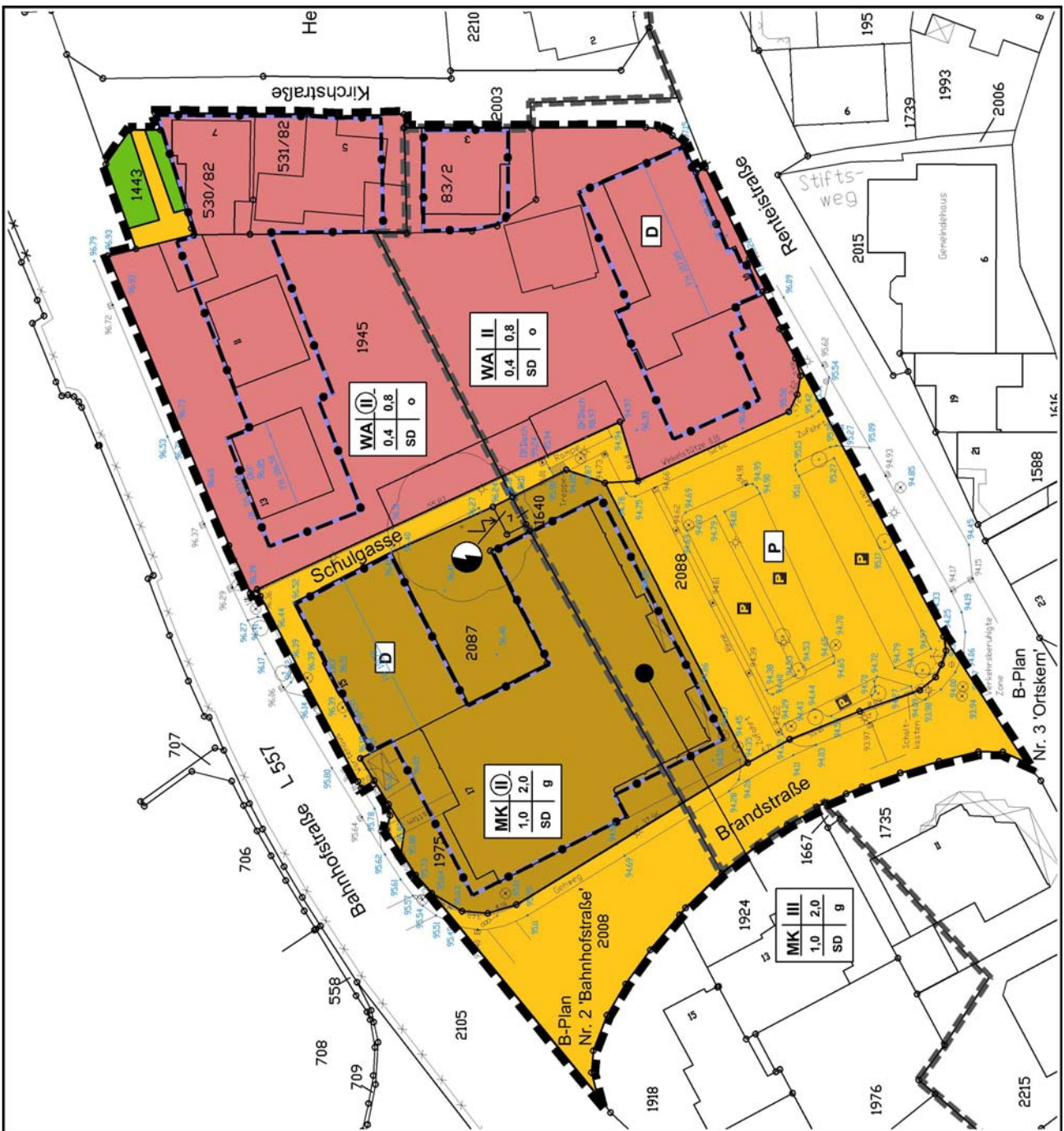
Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der für dieses Verfahren erarbeitete Umweltbericht ist als unselbstständiger Teil der Begründung unter II angefügt.

1.8 Flächenbilanz

Verkehrsfläche Straße	~ 1.185 m ²
Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	~ 263 m ²
Verkehrsfläche Parkplatz	~ 758 m ²
Versorgungsfläche (Trafo)	~ 13 m ²
Kerngebiet	~ 2.883 m ²
Wohngebiet	~ 4.315 m ²
Grünfläche - öffentlich	~ 129 m ²
Plangebiet / Gesamtfläche	~ 9.546 m²

2. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“

2.1 Rechtsverbindlicher Stand:
 Bebauungsplan Nr. 2 „Bahnhofstraße“ (Auszug)
 Bebauungsplan Nr. 3 „Ortskern“ (Auszug)



2.2 Entwurf Nutzungsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“



3. Festsetzungen zum Entwurf

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

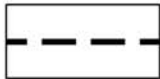
Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

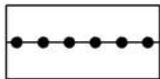
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

0 Abgrenzungen



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB



0.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) Bau NVO

1 Maß und Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO



1.2 Kerngebiet
gemäß § 7 BauNVO

1.2.1 Unzulässig sind:
gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO die gemäß § 7 (2) allgemein zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsbetriebe
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.2.2 Unzulässig sind:
gemäß § 1 (9) BauNVO die gemäß § 7 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	

Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Firsthöhe in m ü. NN	

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16,17 und 19 BauNVO

1,0 z.B. 1,0

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16,17 und 20 BauNVO

2,0 z.B. 2,0

2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II z.B. 2 Vollgeschosse zwingend

III z.B. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.5 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

FH max.
110,50 m ü. NN

Im Kerngebiet ist eine Firsthöhe (FH) von max. 110,50 m ü. NN zulässig.

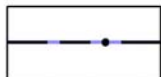
**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare
Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 (2) und (4) BauNVO

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise,
Gebäude können ohne Grenzabstand errichtet werden

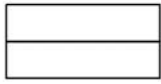
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

4 Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



4.1 Straßenbegrenzungslinie



4.2 öffentliche Verkehrsfläche



4.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



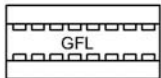
Zweckbestimmung: Parkplatz



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Zweckbestimmung:

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der öffentlichen Versorgungsträger.



6 Flächen für die Ver- und Entsorgung

gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Zweckbestimmung:

Elektrizität



7 öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Zweckbestimmung:

Parkanlage



8 Pflanzgebot

gemäß § 9 (1) 25 BauGB

- nicht standortgenau -

für einen hochstämmigen Laubbaum mit einem Mindestumfang von 12 cm bis 14 cm in 1,00 m Höhe.

9 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

i. V. m. § 86 BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

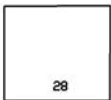
9.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD

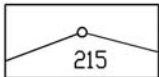
Zulässig sind Satteldächer (SD) .

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bahnhofstraße" bleiben unverändert erhalten.

Sonstige Darstellungen zum Bebauungsplan



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



vorhandener Baum

94.26

Höhenpunkt in m ü. NN

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen im gesamten Planbereich ist die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

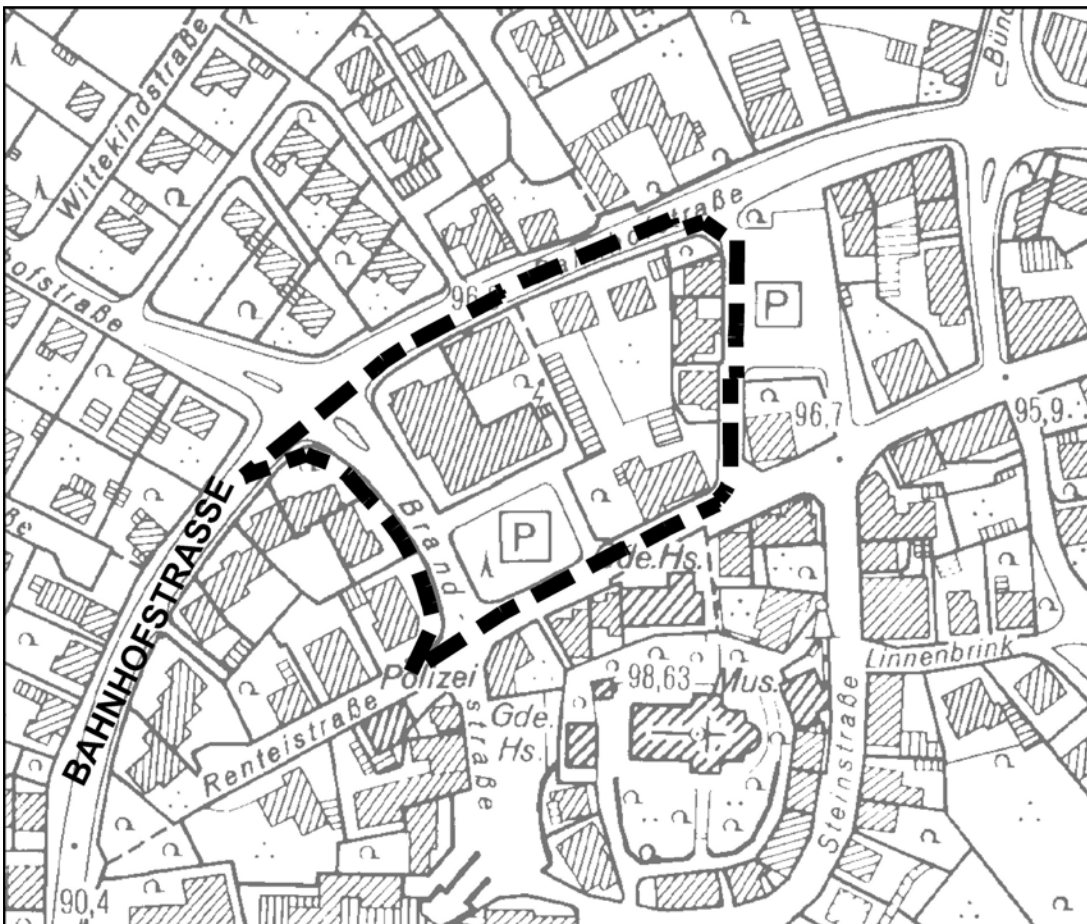
Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a S.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das bestehende Gebäude Bahnhofstraße Nr. 17 soll durch einen teilweise 3-geschossigen Neubaukomplex ersetzt werden. Ein Investor will hier eine Seniorenpflegeeinrichtung realisieren. Da der angestrebte Neubau – wie schon erwähnt – teilweise in 3-geschossiger Bauweise realisiert werden soll, erfordert dieses eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“. Zusätzlich sollen Teilflächen des südlich angrenzenden öffentlichen Stellplatzes ebenfalls zugunsten der Senioreneinrichtung überplant werden. Diese befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“.

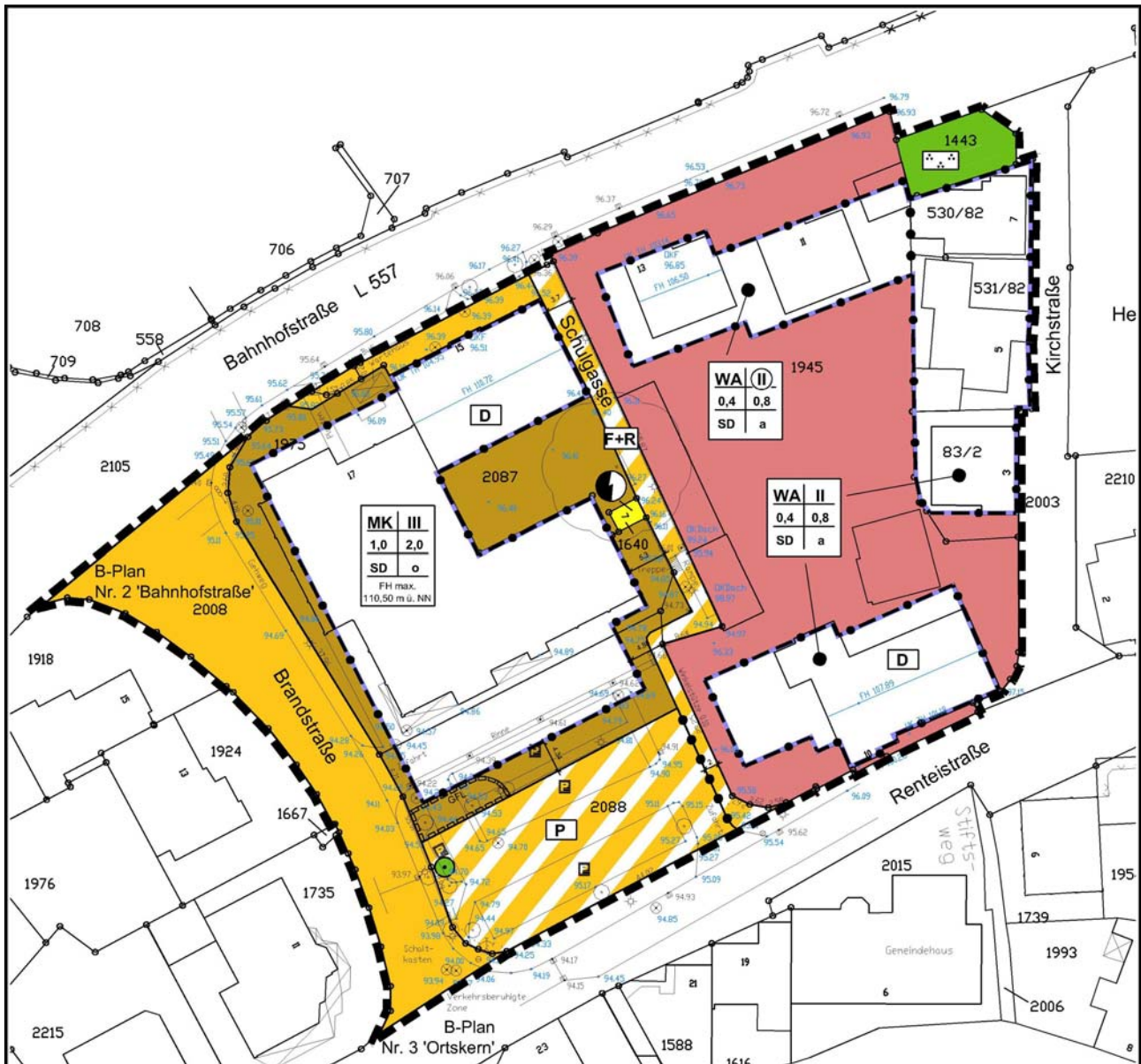
Übersichtsplan



Der ca. 1,0 ha große Änderungsbereich (das Plangebiet) liegt im engeren Zentrumsbereich der Stadt Enger und berührt den Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen. Etwa mittig durch das Grundstück des ehemaligen Verbrauchermarktes verläuft die Grenze dieser Pläne. Die nördliche Teilfläche liegt im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“, die südliche Teilfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortskern“. Der Flächenbedarf der geplanten Senioreneinrichtung erstreckt sich über beide Plangebiete. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ sollen die bislang im Bebauungsplan Nr. 3 „Ortskern“ gelegenen Flächen deshalb zukünftig dem B-Plan Nr. 2 „Bahnhofstraße“ zugeordnet werden. Entsprechend wird der Änderungsbereich begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Bahnhofstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Kirchstraße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Renteistraße und
- im Westen durch die östliche Grenze der Brandstraße

Entwurf zur 7. Änderung B-Plan Nr. 2 ‚Bahnhofstraße‘



1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (s. Tabelle 1).

Für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts wurden folgende Quellen verwendet:

- B-Plan Nr. 2 ‚Bahnhofstraße‘
- B-Plan Nr. 3 ‚Ortskern‘
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Enger

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tier und Pflanzen	Bundesnatur-schutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetz-buch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbo-denschutzge-setz	Ziele des BBodSchG sind: der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetz-buch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaus-haltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswas-sergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Luft	Bundesimmissionschutzgesetz TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind ... so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer gesichert sind.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Mensch	Baugesetzbuch TA Luft TA Lärm	Die Umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierten Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen.

Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

2.1.1 Heutige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der durch verdichtete und geschlossene Bebauung gekennzeichneten Kernstadt von Enger. Es umfasst eine Fläche von 9545 m². Auf dem im Änderungsbereich gelegenen Baugrundstück Bahnhofstraße 17 (Flurstück 1975, Flur 19, Gemarkung Enger) befindet sich derzeit ein 2-geschossiges Gebäude. Hier befand sich im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt. Im Obergeschoss befinden sich fünf kleinere, bewohnte Wohneinheiten mit Größen von 39 m² bis 50 m². Die Einzelhandelsnutzung wurde vor ca. 4 Jahren aufgegeben. Der seit dieser Zeit bestehende Leerstand konnte trotz aller Bemühungen nicht behoben werden. Dem dadurch drohenden städtebaulichen Missstand soll nun durch Abriss der Immobilie begegnet werden. Im südlichen Bereich der Immobilie befindet sich eine öffentliche Parkplatzfläche mit randlichen Eingrünungen und Grüninseln zur Abgrenzung der Stellplätze.

In dem Gebäude Bahnhofstraße Nr. 15 ist die Bibliothek der Stadt Enger untergebracht.

Ein Fußweg verbindet die Reinteistraße mit der Bahnhofstraße.

Weitere Gebäude im Änderungsbereich werden überwiegend als Wohnhäuser genutzt und werden auch durch die Neuplanung rechtlich gesichert. Das Baudenkmal an der Reinteistraße ist unbewohnt.

Der durch den Fuß- und Radweg begrenzte Blockinnenbereich wird gärtnerisch genutzt. Ebenso befindet sich südlich der Bibliothek ein Hausgarten mit einer geschützten Ulme.

Bestandsplan



2.1.2 Schutzgüter

2.1.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. Wohlbefinden zu subsumieren (s. auch gesetzliche Ziele Tabelle 1). Als Schutzziele sind insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeit (Erholung) zu nennen.

Außer den genutzten Gartengrundstücken besitzt das Plangebiet keinen nennenswerten Erholungswert.

2.1.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz der Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund (s. gesetzliche Ziele Tabelle 1). Nach § 2 Abs. 8 und 9 BNatSchG sind wildlebende Tiere und Pflanzen sowie ihre Biotop zu schützen.

Eine besondere Rolle spielt darüber hinaus die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB.

Im Plangebiet sind folgende Lebensräume enthalten (s. auch Bestandsplan):

- Gärten der Wohnhäuser und der Bibliothek
- mit Sträuchern bewachsener Vorgartenbereich des leer stehenden Einzelhandelgebäudes
- eine kleine parkähnliche Grünanlage im nordöstlichen Bereich des Plangebietes
- eine etwa 20 m hohe Ulme im Garten der Bibliothek
- die Bäume und Grüninseln auf der Parkplatzfläche

Die genannten Lebensräume werden unter anderem von Insekten, Vögel und Kleinsäugetern genutzt.

Auch ein einzelner, großer, standortgerechter, heimischer Baum wird als wertvoller Lebensraum betrachtet.

Bäume sind nach der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Enger“ geschützt, sobald sie einen Stammumfang ≥ 90 cm in 100 cm Stammhöhe aufweisen. Insgesamt ist demnach 1 geschützter Bäume (Ahorn) von der Überplanung betroffen.

Ansonsten, da es sich bei dem Plangebiet um einen stark bebauten innerstädtischen Bereich handelt, werden auf der überplanten Fläche keine weiteren geschützten Tier- und Pflanzenarten (§1 BArtSchV) erwartet.

2.1.2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tier, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (s. gesetzliche Ziele, Tabelle 1).

Wichtig für die vorliegende Planung ist auch die „Bodenschutzklausel“ (§1 a Abs. 2 S.1 BauGB), in der das Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden formuliert ist.

Darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen zu besorgen (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) und Altlasten zu sanieren (§1 BBodSchG).

Da etwa 50-70% des Bodens des Plangebietes überbaut oder stark verdichtet ist, kann die ökologische Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit, Lebensraum) als insgesamt gering angesehen werden.

Die Bodenfunktionen in den Gärten sind hingegen als ausgeprägt zu bezeichnen.

2.1.2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen (s. gesetzliche Ziele).

Das Plangebiet enthält keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser ist vermutlich aufgrund der dichten Bebauung abgesenkt. Auf Grund des verdichteten und bebauten Bodens ist die Grundwasserneubildungsrate gering, die Abflusseigenschaften gestört.

2.1.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen (s. gesetzliche Ziele) relevant.

Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion
- die Luftreinigungsfunktion
- die Wärmeregulationsfunktion.

Eine Rolle bei diesen Schutzgütern spielen weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§1 Abs. 6 Nr. 7 e – i), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes im Rahmen der Bestandsaufnahme zu diesen Schutzgütern zu berücksichtigen, da alle diese Maßnahmen im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl Klima belastender Stoffe (z. B. CO₂), als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z. B. Russ etc.).

Da es sich bei dem Plangebiet um einen von Gebäuden eingerahmten Bereich handelt, hat die Fläche keine Durchlüftungsfunktion. Positiv auf die Luftreinigung wirken Grundstücke mit einer reichhaltigen und strukturreichen Vegetation, wie sie die Gärten im Plangebietsinneren ansatzweise darstellen.

Die Gärten und Bäume können als Temperaturpuffer dienen. Auf Grund der geringen Größe ist die Wärmeregulationsfunktion aber gering.

Da es sich bei dem Plangebiet um vorwiegend vegetationsarmes Gelände handelt, ist die Luftreinigungsfunktion und Wärmeregulationsfunktion nicht relevant.

Nutzung von erneuerbaren Energien findet nicht statt.

Durch den Autoverkehr auf den umliegenden Verkehrsflächen und der Stellplatzanlage entstehen Abgase.

2.1.2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume (s. gesetzliche Ziele).

Das vorherrschende Landschaftsbild des Plangebiets ist geprägt durch 2-3-geschossige, teilweise geschlossene, städtische Bebauung mit rückwärtig gelegenen Nebengebäuden, versiegelten Flächen und Gärten (s. Luftbild). Die Planungsfläche ist gekennzeichnet durch Wohngebäude unterschiedlichen Alters, Garagenbauten, Verkehrs- und Stellplatzflächen und Gartenflächen.

Luftbild



2.1.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei Denkmal geschützte Gebäude (s. im Bestandsplan mit „D“ gekennzeichnete Gebäude). Zum einen handelt es sich um das Gebäude Bahnhofstraße Nr. 15, welches derzeit als Bibliothek der Stadt Enger genutzt wird. Zum anderen ist das Fachwerkhause Renteistraße 10 als Baudenkmal geschützt. Es ist derzeit nicht bewohnt und wird als Lagerraum genutzt.

2.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Gesetze zur Umweltprüfung sehen eine Betrachtung der Wechselwirkungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7 (i) BauGB vor.

Wechselwirkungen bestehen im Grunde zwischen allen Schutzgütern.

Zu erwähnen sind beispielhaft einige der in diesem Gebiet bestehenden Wechselwirkungen:

Die starke Verbauung des Bodens, ist nicht nur unter Schutzgut Boden aufgeführt, sondern auch unter dem Schutzgut Wasser, da die Grundwasserneubildung mit dem Versiegelungsgrad des Bodens zusammenhängt. Hier besteht eine Wechselwirkung

Die Bebauung im Plangebiet führt im geringen Maß zu verstärkten Temperaturschwankungen und trockener, staubiger Luft. Ein Kleinklima, das sich auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen auswirkt. Rankpflanzen an den Baukörpern oder größere Bäume zwischen Parkplätzen und Gebäuden können diesen Effekt verringern. Hierin besteht eine Wechselwirkung zwischen Boden, Mensch/Erholung, Klima und Vegetation.

Die Gärten, die in erster Linie der Erholung dienen, bieten wildlebenden Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Nutzung/Natürlichkeit der Gärten und ihre Größe und der Abstand untereinander haben einen Einfluss auf die dort lebenden Arten. Es besteht eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Mensch, Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

Einen Wert für die Erholung bildet außer den Gärten auch das Landschaftsbild. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Vegetation und Bebauung, eine Wechselwirkung zwischen Mensch, Landschaftsbild und Vegetation ist vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Gebäude, Gärten, Stellplätze und Garagen bleiben bestehen.

Da es sich hier um eine planungsrechtlich gesicherte Fläche handelt, können die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen umgesetzt werden. Durch die Änderung entsteht keine höhere Ausnutzung / Versiegelung.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

2.3.1.1 Schutzgut Mensch

Durch den Bau einer teilweise 3-geschossigen Pflegeeinrichtung für Senioren wird das derzeitige durch Leerstand gekennzeichnete 2-geschossige Einzelhandelsgebäude ersetzt. Dadurch wird die Bebauung an Volumen zunehmen und der Baukörper weiter nach Süden vorrücken, so dass ein Teil des derzeitigen Parkplatzes überbaut wird. Insgesamt fügt sich das neue Gebäude von Gestalt und Größe in das vorhandene Stadtbild ein. Die Investition an dieser Stelle wird positive wirtschaftliche Aspekte auf das Umfeld und die Innenstadt von Enger haben.

Die geplante einheitliche Bebauung und Begrünung wird einen ästhetischen Gewinn für die jetzigen und neuen Bewohner darstellen.

Es entsteht hochwertiger, zentrumsnaher Wohnraum.

Bewertung: positiv

2.3.1.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Durch die Planung gehen folgende Biotope ganz oder teilweise verloren:

- mit Sträuchern bewachsener Vorgartenbereich des leer stehenden Einzelhandelgebäudes
- ein Teil der Grüninseln auf der Parkplatzfläche
- 1 Ahornbaum, Stammumfang ca. 120 cm
- 1 Baumhasel, Stammumfang ca. 60 cm
- 1 Eiche, Stammumfang ca. 60 cm

Die Freiflächen um die neu geplanten Gebäude und Stellplätze sollen begrünt werden. Da neu angelegte Grünflächen nicht die Vielfalt an Lebensräumen, an Tier und Pflanzenarten bieten, kann insgesamt von einer zumindest zeitlich begrenzten negativen Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen werden.

Bewertung: neutral / negativ

2.3.1.3 Schutzgut Boden

Die Planung erfüllt zwei wichtige Ziele des Umweltschutzes. In §1 a Abs. 2 S.1 BauGB wird festgesetzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung zur Innenentwicklung zu nutzen ist sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Die Planung nutzt die Möglichkeit der Nachverdichtung. So kann auf die Umnutzung von landwirtschaftlich- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich der Stadt verzichtet werden.

Bewertung: neutral

2.3.1.4 Schutzgut Wasser

Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Bewertung: neutral

2.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Reduzierung des öffentlichen Parkplatzes wird das KFZ - Verkehrsaufkommen verringert. Insgesamt kann nach wie vor von einer Belastung, in für innerstädtische Bebauung zulässiger Höhe, ausgegangen werden.

Unter Beachtung der Vorbelastung durch den das Gebiet schon derzeit belastenden Verkehr, hat die Planung keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Bewertung: neutral

2.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da sich die Bebauung in die umliegende Bebauung einfügt.

Bewertung: neutral

2.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das denkmalgeschützte Gebäude Bahnhofstraße 15 wird von der Planung profitieren, da es dann wieder freistehend sein wird. Das denkmalgeschützte Gebäude Renteistraße 10 wird in seinem Bestand geschützt.

Bewertung: positiv

2.3.1.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen durch die Planung.

Bewertung: neutral

2.3.1.9. Übersicht über die Bewertungen

Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen im Überblick

	Bewertung insgesamt
Mensch	positiv
Pflanzen und Tiere und ihre Lebensräume	neutral / negativ
Boden	neutral
Wasser	neutral
Luft und Klima	neutral
Landschaft	neutral
Kultur- und Sachgüter	positiv
Wechselwirkung der Güter untereinander	neutral

2.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

2.3.2.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume; Luft und Klima

- Erhaltung möglichst vieler Bäume und Vegetation bei der Neuplanung der Parkplatzflächen. Die geplanten Parkplätze sollten einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Baumstamm einhalten.

2.3.3 Verminderungsmaßnahmen

2.3.3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume; Wasser; Luft und Klima

- Festsetzung, dass auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen einheimische Stauden und Gehölze zu pflanzen und zu erhalten sind (strukturreich, wenig Rasen)
- Fassaden- und Dachbegrünungen sowie bepflanzte Dächer werden ausdrücklich erlaubt
- Festsetzung, dass für 4 Stellplätze ein einheimischer, hochstämmiger Baum gepflanzt und erhalten wird
- Nutzung von Solarenergie, Nutzung erneuerbarer Energie (Solaranlagen auf dem Dach sind ausdrücklich von der farblichen und materiellen Festsetzung ausgenommen.)

2.3.3.2 Schutzgut Boden

Die für die angestrebte Nutzung (Seniorenpflegeeinrichtung) notwendigen Stellplätze sind nur auf der überbaubaren zulässig.

2.3.3.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die beschriebenen Baudenkmäler sind zu erhalten.

2.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich die Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht verändern, deshalb ist keine Eingriffsbilanzierung vorzunehmen.

Entsprechend der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Enger vom 05.11.1987 (zuletzt geändert am 16.06.1998) ist dabei gemäß § 7 wie folgt zu verfahren:

„Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden bis zu 150 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertiger Art mit einem Mindestumfang von 12 - 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. ... Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.“

Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Unmöglich ist eine Ersatzpflanzung, wenn ihr rechtliche oder tatsächliche Gründe (fachliche Gesichtspunkte eingeschlossen) entgegenstehen.

Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert des Baumes mit dem ansonsten eine Ersatzpflanzung erfolgen müsste (Abs. 1 - Abs. 3) zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale von 30 % des Nettoerwerbspreises.“

Durch die Neubaumaßnahmen auf dem Parkplatzgelände ist ein Ahornbaum (Stammumfang bis zu 150 cm) betroffen. Es ist daher folgende Ausgleichsmaßnahme bzw. Ausgleichszahlung zu leisten:

Pflanzung eines Baumes derselben oder zumindest gleichwertiger Art mit einem Mindestumfang von 12 - 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden. Die Neupflanzung soll in der Grüninsel südlich des Ein- und Ausfahrtbereiches des Parkplatzes zur Brandstraße erfolgen (s. Gestaltungsplan).

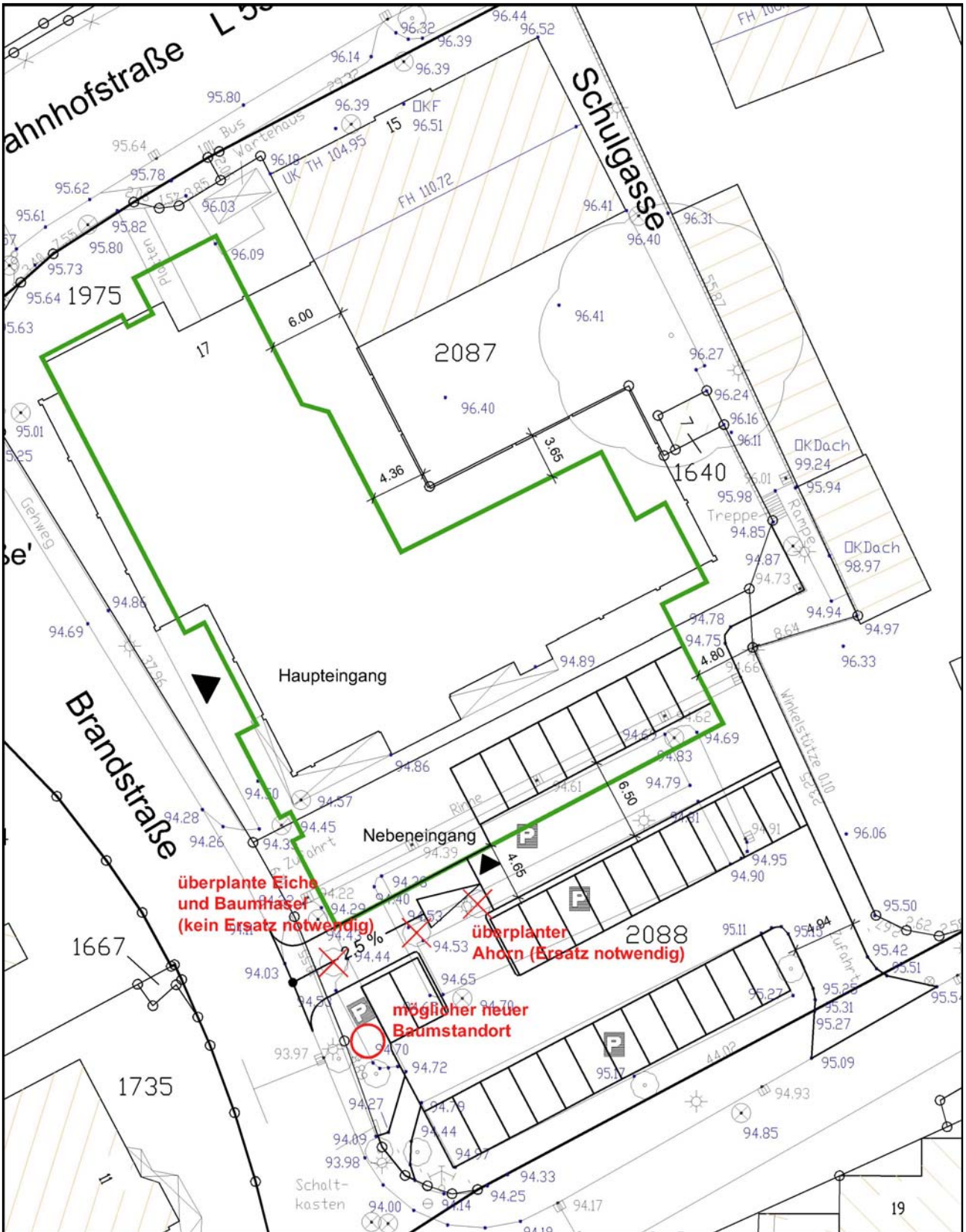
2.4 Darstellungen der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden, da die Planung Grundstückseigentümer bezogen erfolgt.

2.5 Beschreibungen der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Es bleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung bestehen.

Gestaltungsplan



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) u. § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Vorhaben spezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibungen der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Bahnhofstraße“ und der Ausgleichsmaßnahmen ist die Stadtverwaltung Enger zuständig.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der durch verdichtete und geschlossene Bebauung gekennzeichneten Innenstadt von Enger. Es umfasst eine Fläche von 9545 m².

Das bestehende Gebäude Bahnhofstraße Nr. 17 soll durch einen teilweise 3-geschossigen Neubaukomplex ersetzt werden. Ein Investor will hier eine Seniorenpflegeeinrichtung realisieren. Zusätzlich sollen Teilflächen des südlich angrenzenden öffentlichen Stellplatzes ebenfalls zugunsten der Senioreneinrichtung überplant werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung findet eine Bewertung des Vorhabens unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt.

Negative Bewertungen erhält die Planung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

- Fällung von Bäumen

Positive Bewertungen erhält die Planung für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden

- die Bevölkerung profitiert durch die Bebauung (Aufwertung des Wohnumfelds)
- Bodenschutz durch Nachverdichtung

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen der Planung reduziert werden.

Ein Ausgleich der unvermeidlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen / Tiere kann im Plangebiet selbst durch die Pflanzung eines standortgerechten und heimischen Baumes erreicht werden.

Die Planung ist insgesamt zu begrüßen.