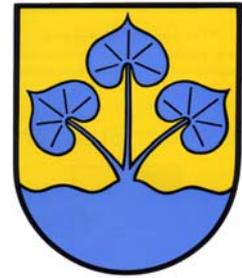
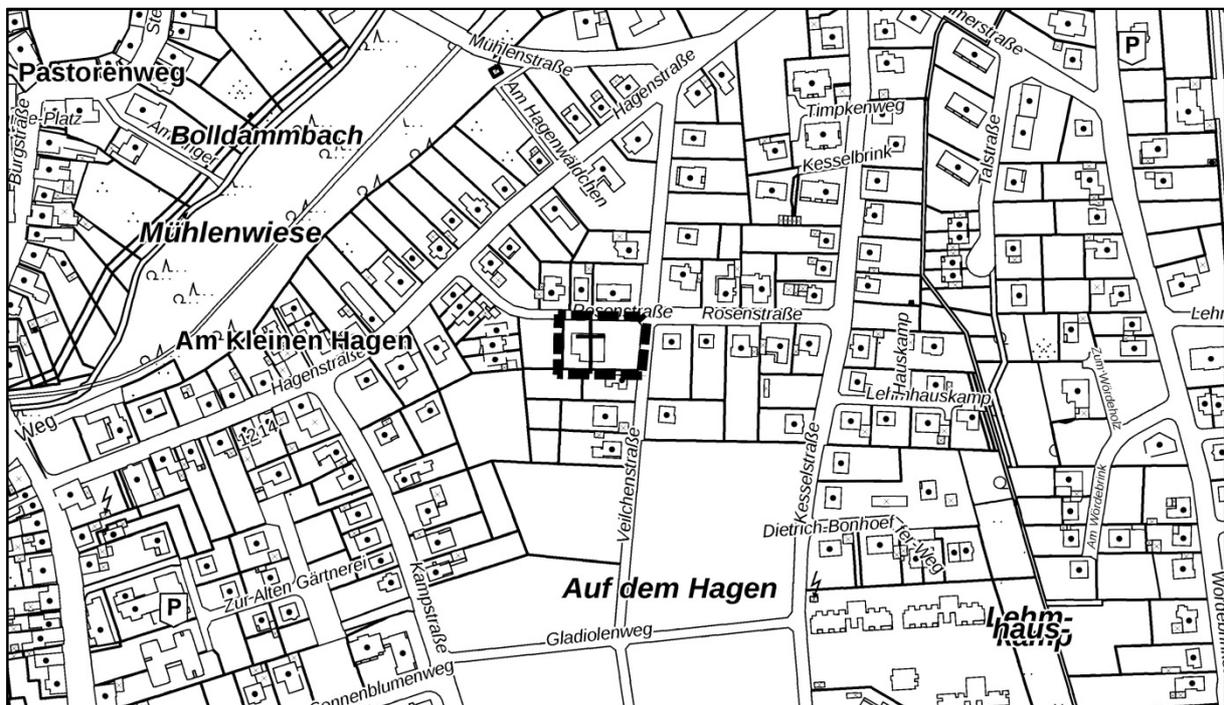


STADT ENGER



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Hagenstraße“

Ortsteil: Enger
Plangebiet: Südlich der Rosenstraße, westlich der Veilchenstraße



Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

22.08.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziele der Planung	1
3	Verfahren.....	2
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	2
4.1	Regionalplanung	2
4.2	Flächennutzungsplan.....	2
4.3	Landschaftsplan	3
5	Situationsbeschreibung.....	3
6	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	5
7.3	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	6
7.4	Baugestalterische Festsetzungen.....	6
8	Auswirkungen der Planung	7
8.1	Belange der Ver- und Entstörung	7
8.2	Denkmalschutz	7
8.3	Belange des Immissionsschutzes.....	7
8.4	Belange des Boden- und Wasserschutzes	7
9	Belange der Umwelt	8
9.1	Umweltprüfung.....	8
9.2	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	10
9.3	Belange des Artenschutzes	10

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Hagenstraße“

Ortsteil: Enger
Plangebiet: Südlich der Rosenstraße, westlich der Veilchenstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

1 Geltungsbereich

Der rd. 0,14 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Enger und umfasst in der Flur 5 vollständig das Flurstück 363.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 559 (Rosenstraße);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 392 (Veilchenstraße);
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 383 und 384;
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 358.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Hagenstraße“ soll eine wohnbauliche Nachnutzung eines ehemaligen Kirchgrundstückes der Neuapostolischen Kirche in Enger planungsrechtlich vorbereitet werden. Anlass für die Planung ist die Aufgabe der bisherigen kirchlichen Nutzung im Plangebiet und das Interesse eines Projektentwicklers auf den Flächen Wohnnutzungen zu entwickeln. Das Gebäude soll im Zuge einer Veräußerung des Grundstückes rückgebaut und das Grundstück anschließend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 setzt für das in Rede stehende Grundstück Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ fest. Auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine private Wohnnutzung nicht möglich. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher oder anderer Gemeinbedarfsnutzungen besteht, soll das betroffene Flurstück nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Stadt Enger macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

3 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde vom Rat der Stadt Enger am 12.07.2017, nach vorheriger Beratung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt am 22.06.2014, gefasst. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) Ziffer 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte ab dem 03.08.2017 für die Dauer eines Monats. Währenddessen gingen keine Stellungnahmen seitens der Bevölkerung ein. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2017 für die Dauer eines Monats.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- Die Planung dient der Innenentwicklung,
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäischer Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,14 ha).

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll ein reines Wohngebiet entwickelt werden (siehe Kapitel 7), womit die Planung den Darstellungen des Regionalplanes entspricht.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Enger ist das ehemalige Kirchgrundstück als

Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 1). Angrenzend schließen ebenfalls Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

Da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Wohnen entwickelt werden soll, wird die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

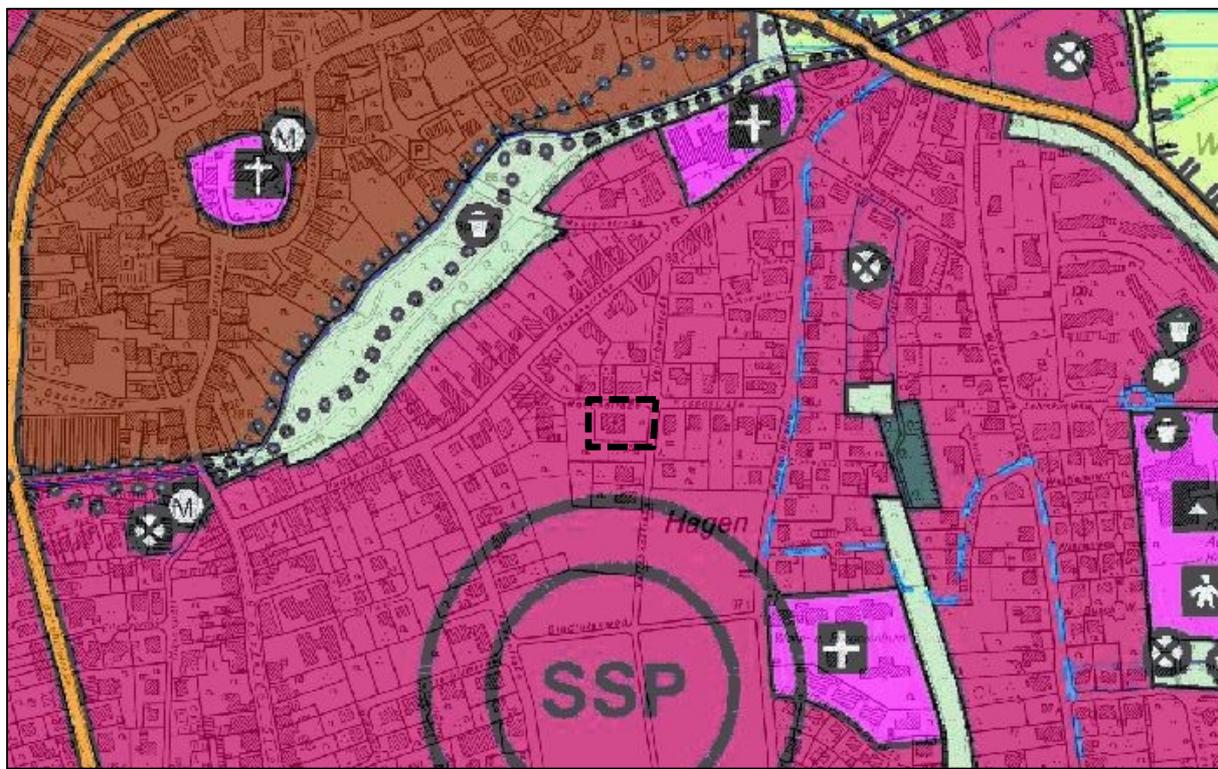


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Enger, ohne Maßstab

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Herford. Rund 480 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Enger, Spenge“. Rund 120 m westlich befindet sich das Wasserschutzgebiet „Enger - Kernstadt“ sowie rd. 180 m westlich das Verbundbiotop „Südöstliche Nebentäler des Bolldamm-baches“. Mit der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete bzw. die Verbundfläche zu erwarten.

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in Enger unmittelbar südlich der Rosenstraße im Kreuzungsbereich zur Veilchenstraße (siehe Abbildung 2). Das heute noch bestehende Kirchengebäude steht auf dem westlichen Grundstücksteil giebelständig zur Rosenstraße. Im Osten des Plangrundstückes befindet sich eine über die Veilchenstraße erschlossene Stellplatzanlage. Weitere Stellplätze sind dem ehemaligen Kirchengebäude parallel zur Rosenstraße vorgelagert. Die übrigen Grundstücksbereiche sind durch Grünbewuchs und zum Teil durch Busch- und kleinwüchsige Gehölzpflanzungen geprägt.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine unbebaute und durch Grünlandbewuchs geprägte Freifläche. Nördlich der Rosenstraße schließen zweigeschossige sowohl giebel- als auch traufständige Wohngebäude an. Östlich und südlich des Plangrundstückes schließen jeweils eingeschossige Wohngebäude an, die überwiegend giebelständig zur Veilchenstraße ausgerichtet sind.

Rund 60 m südlich des Plangebietes befindet sich eine rd. 5 ha große innerstädtische Freifläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Luftbild, Quelle: UVO NRW, ohne Maßstab

6 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52 „Hagenstraße“ aus dem Jahr 1987 setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ fest (siehe Abbildung 3). Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Für das Kirchengrundstück werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf einen westlichen Teilbereich des Plangebietes, wogegen im Osten sowie entlang der Rosenstraße Stellplätze vorgesehen sind. Die überbaubare Grundstücksfläche hält in diesem Bereich daher zur Rosenstraße einen Abstand von 8,00 m. Zur Eingrünung werden zwischen den Stellplätzen und der überbaubaren Grundstücksfläche Abpflanzungen vorgesehen.

Unmittelbar westlich und südlich angrenzend zum Änderungsgebiet sowie nördlich im Anschluss an die Rosenstraße werden reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird jeweils auf maximal zwei begrenzt, die GRZ mit 0,4 sowie die GFZ bei einem Vollgeschoss mit 0,5 und bei zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise sowie als Dachform das Satteldach vorgesehen. Die Dachneigung soll bei eingeschossig erstellten Gebäuden 35-45° und bei zweigeschossigen Gebäuden 25-35° betragen. Die Drempehöhe kann bei eingeschossigen Gebäuden mit bis zu 0,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mit bis zu 0,25 m ausgeführt werden. Dachaufbauten können bei eingeschossig erstellten Gebäuden über max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten unzulässig.

Westlich angrenzend zum Plangebiet ist ein 18,00 m tiefes Baufenster festgesetzt, welches mit seiner Baugrenze gegenüber dem Änderungsgebiet verspringt und zur Rosenstraße einen Abstand von 4,00 m einhält. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen halten zur Veilchenstraße einen Abstand von 5,00 m.

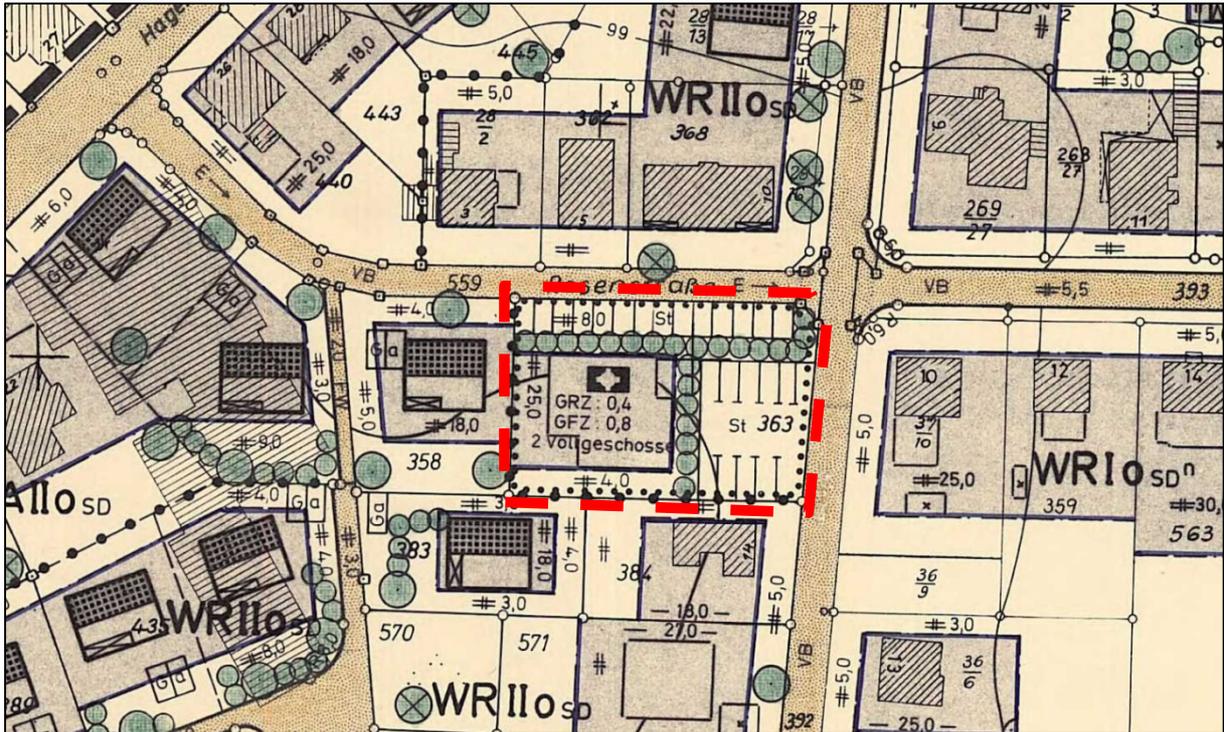


Abbildung 3: Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 "Hagenstraße", ohne Maßstab

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Bereiche ein reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Reines Wohngebiet -WR- gem. § 3 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise können zugelassen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Allerdings ist gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für das Plangebiet entsprechend der bestehenden Festsetzungen bei einem Vollgeschoss mit 0,5 und bei zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich die Bebauung in ihr Umfeld ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Diese orientieren sich an den Festsetzungen des westlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiches und sehen einen Abstand von 4,00 m zur Rosenstraße vor. Zur Veilchenstraße wird ein Abstand von 5,00 m eingehalten und somit die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bereiches aufgenommen. Die Tiefe der festgesetzten Baufenster entspricht mit 18,00 m ebenfalls den im Umfeld vorhandenen Bautiefen. Für die geplante südliche Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden können.

Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen sollen im Bebauungsplan entsprechend der bestehenden Festsetzungen im Ursprungsplan keine Regelungen getroffen werden. Mit den baugestalterischen Festsetzungen zur Dachneigung je nach ein- oder zweigeschossig zu errichtenden Gebäuden, erfolgt gleichzeitig eine indirekte Höhenbegrenzung (siehe Kapitel 7.4).

7.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Garagen nur in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude und in mindestens 4,00 m Abstand zur Rosenstraße bzw. in 5,00 m Abstand zur Veilchenstraße zulässig.

Freistehende Garagen sind mit Flachdächern bis zu 5° Neigung zu errichten.

Mit dieser Regelung soll ein einheitliches Straßenbild gewahrt bleiben und das Vorspringen baulicher Anlagen vermieden werden.

Offene Stellplätze und Carports können dagegen im gesamten Plangebiet zugelassen werden.

Der Bebauungsplan enthält einen klarstellenden Hinweis, dass auf den Dächern der Bebauung Photovoltaik- oder Solaranlagen errichtet werden können. Gemäß § 14 BauNVO gelten baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen auch dann als zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

7.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen werden entsprechend der bestehenden Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen übernommen und somit das Einfügen der Neubebauung gewährleistet. Somit ist als Dachform nur das Satteldach zulässig und die Dachneigung bei eingeschossig erstellten Gebäuden auf 35-45° und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 25-35° begrenzt. Ebenso werden die Drenpelhöhen bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 0,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,25 m beschränkt. Dachaufbauten sind bei eingeschossig erstellten Gebäuden bis max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

Für zweigeschossige Gebäuden werden Dachaufbauten nicht zugelassen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange der Ver- und Entstorgung

Trinkwasser-/ Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Anlagen in der Rosenstraße sowie der Veilchenstraße erfolgen.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

8.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

8.3 Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände oder sonstige Maßnahmen des Schallschutzes zu berücksichtigen wären. Auch befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich einer stark befahrenen Straße, deren Emissionen auf das Vorhaben einwirken.

8.4 Belange des Boden- und Wasserschutzes

Mit der Planung soll eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 (1) und (2) und § 4 (1) und (2) LBodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe hat keine erkennbare Belastung ergeben. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub au-

ßergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in rd. 120 m Entfernung zum Wasserschutzgebiet „Enger - Kernstadt“. Durch die vorliegende Planung ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebietes zu erwarten.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Insgesamt ist die innerstädtisch gelegene und bereits bebaute Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung sowie einzelne Busch- und kleinwüchsige Gehölzpflanzungen geprägt. Entlang der Grundstücksgrenzen sind kleinere Rasenflächen angelegt. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich eine brachliegende, durch Grünlandbewuchs geprägte Freifläche sowie weitere Bebauung und Verkehrswege. Die vorhandenen kleinwüchsigen Gehölzpflanzungen sowie Rasenflächen haben keine wesentliche Funktion für planungsrelevante Arten. Im näheren Umfeld (südwestlich) befinden sich zum Teil höherstämmige Gehölze.	Mit der vorliegenden Planung soll das bestehende ehemalige Kirchengebäude rückgebaut werden und eine Wohnbebauung realisiert werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass Gehölzarbeiten im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen sind. Das Bestandsgebäude ist vor Beginn von Abrissarbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Fledermaus- und Vogelarten zu überprüfen und im Falle einer bestätigten Quartiernutzung die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu

	<p>Das Plangebiet selbst weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen keine große Bedeutung. Lediglich das ehemalige Kirchengebäude kann für planungsrelevante Vogel- oder Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in Frage kommen.</p>	<p>verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln sind.</p>
Naturraum und Landschaft	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.</p>
Boden	<p>Unversiegelte Flächen sind geringfügig in Form von Rasenflächen vorhanden.</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung soll ehemalige Kirchengebäude sowie die angrenzende Stellplatzfläche rückgebaut werden und eine Wohnbebauung realisiert werden. Vor dem Hintergrund eines mit der geplanten Nutzung verbundenen geringeren Stellplatzbedarfes sowie der Anlage privater Gartenbereiche kann von einer geringeren Versiegelung ausgegangen werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der zulässige Versiegelungsgrad mittels einer GRZ von 0,4 begrenzt. Die GRZ ist somit unterhalb der vorgesehenen Obergrenzen des § 17 BauNVO angesiedelt und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.</p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in rd. 120 m Entfernung zum Wasserschutzgebiet „Enger - Kernstadt“.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. Es ist keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes „Enger - Kernstadt“ zu erwarten.</p>
Luft / Klima	<p>Aufgrund der überwiegend wohnbaulichen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes und der größeren südlich gelegenen Freifläche ist die Fläche zwischen Stadtrand- und Stadtklimatop einzuordnen.</p>	<p>Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.</p>

	Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung / Versiegelung sowie geringfügigen Grünflächen mit vereinzelt Gehölzpflanzungen geprägt ist. Unmittelbar angrenzend befindet sich weitere Wohnbebauung und Verkehrswege sowie westlich angrenzend eine brachliegende Grünfläche. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Brachen“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 3 im Messtischblatt 3817) können in dem Messtischblatt und dem Lebensraumtyp potenziell 6 Fledermaus- und 21 Vogelarten vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass die nächstgelegenen Fundorte planungsrelevanter Arten rd. 360 m in nordwestlicher Entfernung (Waldkauz) und rd. 720 m nordöstlich (Sperber) kartiert wurden.

Eine faunistische Kartierung wird aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes für entbehrlich erachtet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine höherstämmigen Gehölze mit Höhlen oder Spalten, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit eine Nachnutzung der ehemaligen Kirchenfläche nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum. Weiter ist davon auszugehen, dass

die Fläche selbst ein gewisses Lebensraumpotenzial analog zu den umliegenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen mit Hausgärten aufweisen wird.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der bislang erfolgten Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Plangebietsfläche ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist daher ausschließlich erforderlich, darauf hinzuweisen, dass das Bestandsgebäude vor Beginn von Abrissarbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Fledermaus- und Vogelarten überprüft werden. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Dies bedarf der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde. Gehölzarbeiten sind im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen.

Werden die benannten Hinweise bei der Umsetzung der Erweiterungsvorhaben beachtet, kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht eintreten.

Bielefeld / Enger, August 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de