



STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 36**

„Bahnhofstraße“

Dezember 2008

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
D. Tischmann und T. Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, Bebauungsplan Nr. 36 „Bahnhofstraße“

Teil I: Begründung¹

- 1. Das Plangebiet: Lage, Größe und städtebauliche Rahmenbedingungen**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Bodenschutz
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Belange des Verkehrs
 - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Satzung Dezember 2008

Teil I: Begründung

1. Das Plangebiet: Lage, Größe und städtebauliche Rahmenbedingungen

Das ca. **3,55 ha** große Plangebiet liegt im nördlichen Zentrum des **Stadtteiles Schloß Holte**. Das Planareal wird im Nordosten durch die bestehende Bahnlinie begrenzt, daran anschließend liegen Wohngebiete und eine große Grünlandfläche. Im Westen, Süden und Osten grenzen vornehmlich Wohngebiete an das Plangebiet. Im Südosten schließen beidseits der Bahnhofstraße weitere gemischte Nutzungen mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistungen an.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt der Bebauungsplan Nr. 39, im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 an. Der restliche umgebende Siedlungsbereich wird nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung abgedeckt, er ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden. Bauvorhaben sind heute nach § 34 BauGB zu beurteilen („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Für den Teilbereich des Zentrums an der Bahnhofstraße soll ein **einfacher Bebauungsplan** gemäß § 30 BauGB aufgestellt werden.

Die **aktuelle Nutzungsstruktur** wird aus der Nutzungsübersicht deutlich. Sie ist geprägt von einer Mischnutzung, Wohnen und Einzelhandel wechseln sich ab. Im Norden und Süden des Plangebietes liegen reine Wohnhäuser, die anderen Gebäude weisen eine gemischte Struktur auf. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, in den Erdgeschossen sind Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt. Die vorhandenen Sortimente decken Teile der zentralen Versorgung für das Stadtgebiet und der Grundversorgung für die umliegenden Wohngebiete ab. Einige Geschäftsräume stehen jedoch leer.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, jedoch liegen östlich der Bahnhofstraße zwei ungenutzte Brachflächen. Teilweise befinden sich neben den Wohnhäusern einzelne Gartenparzellen, die direkt an die Bahnhofstraße heranführen und somit als Baulücken gewertet werden können.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat im August 2007 ein neues „**Einzelhandels- und Zentrenkonzept**“ beschlossen. Auf das Konzept und auf die umfangreichen Beratungen wird verwiesen. Übergeordnetes Leitbild sind **Sicherung und Ausbau der Grundversorgung** sowie eines attraktiven, auf Dauer lebensfähigen Einzelhandelsangebotes - auch in der schwierigen Konkurrenzsituation zwischen den benachbarten, verkehrlich hervorragend zu erreichenden Oberzentren. In diesem Konzept sind in Kapitel 6 entsprechende Anforderungen an die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Schloß Holte-Stukenbrock formuliert worden. Zielsetzungen sind u.a. die Sicherung und Stärkung der Stadtteilzentren und der wohnungsnahen Grundversorgung, eine klare räumliche Konzentration auf ausgewählte Standorte und eine

In Kapitel 6.4.1 des Konzeptes wird der **zentrale Versorgungsbereich Schloß Holte** abgegrenzt, Handlungsempfehlungen werden gegeben. Der parzellenscharf abgegrenzte Bereich umfasst den Ortskern um den Holter Kirchplatz sowie den Einkaufs- und Dienstleistungsbereich beidseitig der Bahnhofstraße zwischen dem Knotenpunkt Bahnhofstraße / Holter Straße im Süden und dem Knotenpunkt Bahnhofstraße / Pollstraße im Norden. In diesem zentralen Versorgungsbereich sind Nahversorgungsangebote, Fachhandel, Banken, Dienstleistungen, Ärzte, Apotheken, Gaststätten u.v.m. angesiedelt. Der Bereich besitzt neben der Grundversorgungsfunktion für Schloß Holte auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion in der mittelfristigen Bedarfsstruktur.

Die gutachterliche Analyse hat jedoch ergeben, dass einige Leerstände im Bereich Kirchplatz und an der Bahnhofstraße bestehen und dass eine Ausdünnung der Angebotsstruktur zu befürchten ist. Ausdrücklich wird zur Sicherung und zur nachhaltigen, attraktiven Weiterentwicklung empfohlen, den Bereich gegenüber den Streulagen als Vorranggebiet für künftige Einzelhandelsansiedlungen zu fördern und weitere Handelsentwicklungen hier zu konzentrieren. Dieses gilt in besonderem Maße für die zentrenbildenden, höherwertigen mittelfristigen Sortimente (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Der zentrale Versorgungsbereich ist heute planungsrechtlich wie folgt erfasst:

- a) Der Bereich im Südwesten zwischen Kirchplatz und Bahnhofstraße ist i.W. durch den Bebauungsplan Nr. 39 entwickelt worden, der dort Kern- und Mischgebiete, randlich auch Wohngebiete festsetzt. Zur Sicherung der angestrebten höherwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur sowie der Stärkung des innerörtlichen Wohnens sind Detailregelungen getroffen worden, nach denen u.a. Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen sind.
- b) Der Bereich südöstlich der Bahnhofstraße wird durch den Bebauungsplan Nr. 25 überplant, der dort i.W. Wohngebiete festgesetzt und damit gemischte Nutzungen erheblich begrenzt hat.
- c) Der gesamte nördliche Abschnitt der Bahnhofstraße ab Höhe Einmündung Friedhofsweg ist dagegen nicht überplant und heute nach § 34 BauGB zu beurteilen (s.o.).

Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist bestrebt, die Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zielgerichtet und schrittweise im Rahmen ihrer Möglichkeiten umzusetzen. Das Konzept hat nachdrücklich dargelegt, dass die möglichst geschlossene Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und die hochwertige Konzentration des Einzelhandels auf diesen Bereich langfristig für die Kommune von besonderer Bedeutung sein werden.

Vor diesem Hintergrund besteht ein Planungserfordernis. Daher soll mit diesem Bebauungsplan Nr. 36 nunmehr Bereich C entwickelt und als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** überplant werden, auch um Planungssicherheit für die Betriebe zu erreichen. Angestrebt wird nach heutigem Stand die Überplanung des zentralen Versorgungsbereiches einschließlich der im Gutachten ebenfalls bewerteten Fläche zwischen Bahnhofstraße, Bahnübergang und Ölbach sowie die Abrundung im Nordosten in der Bahnkurve (städtebaulicher Zusammenhang mit „Torwirkung“). Die Abgrenzung richtet sich i.Ü. nach den Bebauungsplänen Nr. 39 und Nr. 25. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Diese grundlegenden Planungsziele können in einem sog. „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB erreicht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich über die Planfestsetzungen hinaus somit nach § 34 BauGB. Neu- und Umbauvorhaben müssen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Anordnung etc. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung muss gesichert sein. Sollte sich im Planverfahren weitergehender Planungsbedarf ergeben, könnte der Bebauungsplan ggf. „qualifiziert“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB weiter entwickelt werden.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock zudem in seiner Sitzung am 17.12.2007 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14ff BauGB erlassen.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist die gesamte Ortslage Schloß Holte als Allgemeiner Siedlungsbereich ASB dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht somit im Grundsatz den landesplanerischen Zielvorgaben.

Der Bereich Bahnhofstraße ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock bisher pauschal als Teil der großflächigen Wohnbauflächen im Stadtteil dargestellt worden. Dieses entspricht nicht der vorhandenen Nutzungsstruktur und den Zielsetzungen der Stadt für diesen zentralen Versorgungsbe- reich. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.²

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf Kapitel 4.5 und Teil II Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen weder **Natur- oder Landschafts- schutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte **Landschaftsbestandteile**. Das Plangebiet liegt außerhalb des für Schloß Holte-Stukenbrock geltenden Landschafts- planes. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von ge- meinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Natur- haushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schüt-

² Hinweis: Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wird nach Vorlage des für Sommer 2008 angekündigten, überarbeiteten Einzelhandelserlasses NRW gemäß § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) die Dar- stellung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelsgutachten im FNP prüfen.

zen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW³ sind für das Messtischblatt 4017 in den im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen Fließgewässer/Kanäle/Gräben, Kleingehölze/Allee/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude 11 Fledermausarten, 4 Amphibien, 2 Reptilien sowie 32 Vogelarten aufgeführt.

Das Plangebiet ist von einer Mischnutzung geprägt und weitgehend bebaut, nur östlich der Bahnhofstraße liegen zwei ungenutzte Brachflächen. Insgesamt weist das Gebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Nur der Bereich am Ölbach hat teilweise eine naturnahe Struktur. Der Ölbach wird im Osten von Kopfweiden und Brachflächen gesäumt. Der weiter im Norden verlaufende Graben weist keine naturnahe Struktur mehr auf, zudem ist er überwiegend verrohrt. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende intensive Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Es wird im Rahmen der Planaufstellung kein neues Baurecht geschaffen, die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Somit wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Der Stadt liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund des genannten Planungsinhaltes werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten. Die Fachbehörden wurden i.S. des Scoping gemäß § 4 BauGB ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock zur Verfügung zu stellen. Hier sind bisher ebenfalls keine weitergehenden Informationen vorgelegt worden.

Im Zentrum des Gebietes verläuft der Ölbach von Osten nach Westen, dieser wird im Osten von einer naturnahen Uferandbepflanzung gesäumt. Der naturnahe Bachlauf sollte im Rahmen von einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB erhalten bleiben. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Wegeführung Richtung Osten verläuft ein Graben, der Richtung Ölbach im Westen jedoch verrohrt ist. Der Ölbach wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.3 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Bodenschutz

a) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Stadt sind im Plangebiet keine **Altlasten oder Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Treten bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/852740) unverzüglich zu verständigen.

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

b) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Nachverdichtungspotenziale und geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht auch die Überplanung des zentralen Bereiches Bahnhofstraße. Insoweit trägt die Planung der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁴ steht im gesamten Plangebiet Gley, z.T. Podsol-Gley mit geringer bis mittlerer Sorptionsfähigkeit an. Dies sind Sandböden, die großflächig in der dem Teutoburger Wald nach Westen hin vorgelagerten Niederung in ebenen bis eingetieften Lagen (meist Bäche und Rinnen begleitend) vorkommen. Der Boden ist geprägt von einem teilweise hohen Grundwasserstand (4-8 dm unter Flur) und einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁵ treffen auf diese Böden nicht zu.

Durch den Bebauungsplan Nr. 36 wird das Schutzgut Boden nicht durchgreifend berührt, da die Überplanung des Innenbereiches durch den einfachen Bebauungsplan mit Festsetzung des tatsächlichen Gebietscharakters Mischgebiet nicht zu einer stärkeren Flächenversiegelung führt.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und im Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit heute erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn jedoch bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 5200250; Fax 0521/ 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Besondere Blickbeziehungen oder Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden ebenfalls nicht gesehen.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4110 Münster; Krefeld 1987

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsübersicht, die im Bestandsplan dargestellt ist, stellt deutlich dar, dass der Bestand durch eine Mischnutzung geprägt ist. Im Norden und Süden des Plangebietes liegen reine Wohnhäuser, die anderen Gebäude weisen eine gemischte Struktur auf. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen und in den Erdgeschossen ist Einzelhandel untergebracht. Teilweise stehen die Ladenlokale leer.

Vor diesem Hintergrund werden die Bauflächen als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Handels- und Gewerbebetrieben. Dieses entspricht dem vorhandenen Bestand und den städtebaulichen Ordnungszielen.

Erste Überlegungen, das frei werdende Sparkassengebäude in Höhe der Pollstraße ggf. als Vergnügungsstätte bzw. Spielhalle zu nutzen, sind in diesem Rahmen kritisch zu bewerten. Hierdurch ginge in markanter Lage zum einen Geschäftsfläche verloren, zudem könnte eine derartige Ansiedlung eine deutliche negative Signalwirkung für den Geschäfts- und Dienstleistungsbereich haben. In der Folge wäre eine Abwertung der Geschäftslage und eine Konterkarierung der Ziele des Zentrenkonzeptes zu befürchten. Anzumerken ist, dass etwa 70 m oberhalb bereits eine Spielhalle ansässig ist. Vergnügungsstätten jeglicher Art einschließlich Spielhallen werden somit ausgeschlossen. Spielhallen können in anderen Bereichen eingerichtet werden, so dass der Ausschluss im städtebaulich sensiblen Plangebiet aus gesamtörtlicher Sicht ebenfalls gerechtfertigt werden kann. Darüber hinaus werden ebenso Bordelle und ähnliche Betriebe zur Klarstellung grundsätzlich ausgeschlossen, da diese keinesfalls den städtebaulichen Zielen für den zentralen Versorgungsbereich gerecht werden können.

Die vorhandene Spielhallennutzung wird durch die Überplanung auf den genehmigten Bestand gesetzt. Eine Sonderregelung für die Erweiterung oder Änderung dieser künftig nicht mehr genehmigungsfähigen, aber bereits bestehenden Nutzung gemäß § 1(10) BauNVO ist geprüft worden, wird aber nicht vorgeschlagen, da eine Verfestigung und Erweiterung dieser Nutzung städtebaulich nicht gewünscht ist. Ebenso werden weitere für das Planungsziel unverträgliche Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe zur Klarstellung ausgeschlossen, wenngleich die Einrichtung dieser Nutzungen heute unwahrscheinlich erscheint.

Im Einzelhandelskonzept wird in Kapitel 5.3 *Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume* erläutert, dass im Stadtteil Schloß Holte derzeit die Gefahr einer Ausdünnung des Einzelhandelsbesatzes besteht. Deshalb wird angeregt, eine stärkere Konzentration des Einzelhandelsangebotes anzustreben. Zudem führt das Gutachten räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für Schloß Holte auf.

Die derzeit brach liegende Fläche östlich der Bahntrasse, die als **MI*** festgesetzt wird, bietet aufgrund der Nähe zu den zentralen Einzelhandelslagen ein gewisses Erweiterungspotential. Das Gutachten erläutert jedoch auch, dass durch Erweiterungen eine Gefahr der Überdehnung des Stadtteilzentrums sowie einer Schwächung des zentralen Bereichs besteht und eine neue Einzelhandelsansiedlung kritisch zu prüfen sei. Aus diesem Grund wurde der Bereich im Gutachten nicht als Ergänzungsbereich dargestellt.

Um eine eventuelle Schwächung des bestehenden Einzelhandels zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan für den **MI*-Bereich** daher fest, dass der Verkauf an letzte Verbraucher mit den in Schloß Holte-Stukenbrock nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig ist. Allerdings beinhaltet der Plan für diesen Teilbereich eine Sonderregelung für im MI allgemein zulässiges Handwerk und Kleingewerbe mit eventuellem Verkauf dort produzierter Waren (sog. „Handwerkerprivileg“ - vgl. auch Einzelhandelsgutachten). Sollten sich mittel- bis langfristig die maßgeblichen Rahmenbedingungen in der Ortslage ändern, können diese Regelungen im MI* überprüft werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Der überplante Bereich ist vollständig erschlossen durch die Bahnhofstraße (K 45), die die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt. Von der Bahnhofstraße führen Richtung Süden die Pollstraße, die Straße Am Ehrenmal sowie die Straße Am Ölbach, die die südlich gelegenen Wohngebiete erschließen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden einerseits keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt, andererseits verursacht die Planung keine Erhöhung der Frequentierung der bestehenden Straßen. Somit wird der Belang des Verkehrs nicht maßgeblich durch die Planung tangiert.

4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Durch das Bebauungsplangebiet verlaufen die Bahnhofstraße (K 45) sowie teilweise die Bahntrasse Bielefeld - Paderborn (Nebenstrecke). Von diesen Verkehrslinien gehen Verkehrsemissionen durch den Kfz- und Zugverkehr aus. Nach einer Verkehrsuntersuchung von der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Gütersloh aus 2005 beträgt die Belastung der Bahnhofstraße werktags ca. 9.900 Kfz. Es liegen keine Zahlen über die Geräuschbelastung durch den Zugverkehr vor.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zu beachten, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutz-Verordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an „gesunde Wohnverhältnisse“ gewahrt werden. Entscheidend ist, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot gemäß § 1(6) BauGB vereinbar ist.

Die Verkehrsemissionen sind als Vorbelastung für das Plangebiet zu werten, jedoch ist eine besondere Problemlage bisher nicht bekannt. Die Lärmsituation besteht bereits und wird nicht durch das Bebauungsplanverfahren verursacht. Der Bebauungsplan Nr. 36 überplant einen bestehenden Bereich, der zurzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingeordnet werden kann. Es wird kein neues

Planungsrecht geschaffen. Zudem werden keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt. Da sich die Verhältnisse durch die Planaufstellung in Bezug auf Verkehr und Baumöglichkeiten nicht verändern, wird im vorliegenden Fall die Beurteilung der auf die bestehende Bebauung einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße im Rahmen eines Schallgutachtens als nicht erforderlich angesehen. Im Einzelfall erforderliche Schallschutzmaßnahmen bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen können im Genehmigungsverfahren geregelt werden.

Die bestehenden Häuser liegen überwiegend nicht direkt an der Straße, sondern weisen einen großzügigen Abstand davon auf. Die Mischnutzung ist so aufgeteilt, dass in den Erdgeschossen Einzelhandel und Dienstleistungen angesiedelt sind und in den Obergeschossen Wohnnutzung vorherrscht. Die sensiblen Wohnbereiche, wie Schlaf- oder Wohnräume, sind vornehmlich zur Rückseite der Gebäude orientiert, während zur Straße z.B. Küche oder Bad liegen. Aufgrund dieser Nutzungen an der Bahnhofstraße und der vorliegenden Rahmenbedingungen geht die Stadt davon aus, dass überwiegend die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden. Bei Anbauten oder Gebäudeerweiterungen ist im Einzelfall die Thematik des Immissionsschutzes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären. Ein entsprechender Hinweis auf der Plankarte ist nicht notwendig. Zudem werden keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ggf. relevante **gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen** existieren im Umfeld nicht.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das gesamte Plangebiet ist bereits an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock angeschlossen. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die RWE AG abgedeckt. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch eine private Entsorgungsfirma.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicher zu stellen. Für das Mischgebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Mindestlöschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min.) für jeweils zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/MerkblattBrandschutz_in_Bauleitplanung.pdf).

Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die Trinkwasserleitungen DN 200 in der Bahnhofstraße 1.600 l/min/2 Stunden liefern können. Bedingt durch die im Bereich Kaunitzer Straße/Mergelheide bekannten schlechten Druckverhältnisse scheint eine Überprüfung aber auf jeden Fall angeraten. Das Amt 66 der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wurde über die Probleme informiert und hat eine Verbesserung der Druckverhältnisse für den Ortsteil Schloß Holte durch Einbau einer weiteren Pumpe in der Übergabestation am Bahnhof angekündigt. Sollten die notwendigen Löschwassermengen dauerhaft aus dem Trinkwasserleitungsnetz nicht erreicht werden, könnte eine Stauanlage am Ölbach in die Überlegungen einbezogen werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte NRW steht im gesamten Plangebiet Gley, z.T. Podsol-Gley, mit geringer bis mittlerer Sorptionsfähigkeit an. Dies sind Sandböden, die von einem teilweise hohen Grundwasserstand (4-8 dm unter Flur) und einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit geprägt sind. Vor diesem Hintergrund ist eine uneingeschränkte Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich, Detailprüfungen sind im Rahmen der Genehmigung von Einzelvorhaben gemäß § 34 BauGB notwendig.

Nach Angaben der Wasserbehörden wurde 2001 im Rahmen der Neufestsetzung des **Überschwemmungsgebietes des Ölbaches** der Abschnitt im Stadtgebiet Schloß Holte-Stukenbrock **aufgehoben**. Es endet nun in Verl an der Einmündung des Landerbaches. Hintergrund der Aufhebung ist, dass das Einzugsgebiet eines Gewässers eine Größe von ca. 10 - 20 km² haben muss, um ein Überschwemmungsgebiet ermitteln zu können. Somit ist in der Ortslage Schloß Holte nicht mit Überschwemmungen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Der Bebauungsplan Nr. 36 überplant auf Basis des Einzelhandelsgutachtens den bestehenden Bereich der Bahnhofstraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, auch um Planungssicherheit für die Betriebe zu erreichen. Angestrebt wird nach heutigem Stand die Überplanung des zentralen Versorgungsbereiches einschließlich der im Gutachten ebenfalls bewerteten Fläche zwischen Bahnhofstraße, Bahnübergang und Ölbach sowie die Abrundung im Nordosten in der Bahnkurve. Der einfache Bebauungsplan Nr. 36 stellt eine Bestandsüberplanung im Innenbereich dar.

Der Bestand ist geprägt von einer durchgängigen Mischnutzung entlang der Bahnhofstraße. Im Zentrum des Gebietes verläuft der Ölbach von Osten nach Westen, dieser wird im Osten von einer naturnahen Uferpflanzung gesäumt und durch den Bebauungsplan im Grundsatz nicht beeinträchtigt. Der naturnahe Bachlauf sollte im Rahmen der Realisierung von Einzelvorhaben erhalten bleiben. Im mittleren Plangebiet im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Wegführung Richtung Osten verläuft ein Graben, der Richtung Ölbach im Westen jedoch verrohrt ist. Nördlich der Bahnhofstraße liegen oberhalb der öffentlichen Grünfläche sowie auf beiden Seiten der Bahntrasse Freiflächen, die als Grünflächen z.T. mit einzelnen Obstbäumen ausgestaltet sind. Es wird auf den Bestandsplan verwiesen.

Diese Freiflächen werden als Mischgebiet überplant. Somit unterstützt der Bebauungsplan auch das Ziel der Nachverdichtung in dieser zentralen Lage. Im Sinne des schonenden Umganges mit Boden ist diese Planung als sinnvoll und folgerichtig einzustufen. Einzelne Bauvorhaben werden jetzt und künftig über die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 hinaus gemäß § 34 BauGB beurteilt. Der Bebauungsplan setzt keine neuen überbaubaren Flächen fest, zusätzliche Eingriffe werden nicht erstmals ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wurden nach Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

5. Umweltprüfung

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Wie in der Entwurfsfassung dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Planverfahren **keine Beeinträchtigungen der Umwelt**. Da der Bebauungsplan ein bestehendes Gebiet überplant und i.W. kein neues Baurecht schafft, werden keine grundlegend neuen Versiegelungen mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt zugelassen. Hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko etc. ergeben sich keine Änderungen zur bestehenden Situation.

Die weiteren UVP-relevanten Schutzkategorien und -güter wie FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Boden, Wasserhaushalt, Wasserschutzgebiete, Bau- und Bodendenkmale o.Ä. sind im Umfeld durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht betroffen. Auch Fragen des vorbeugenden Immissionsschutzes etc. sind nicht berührt.

6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat am 17.12.2007 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Bahnhofstraße“ gefasst. Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4(1) BauGB parallel zur frühzeitigen Beteiligungsphase der 18. FNP-Änderung vom 11.04.2008 bis 13.05.2008 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind einige abwägungsrelevante Stellungnahmen von Fachbehörden eingegangen, deren Abwägungsergebnis in die Planunterlagen eingearbeitet wurde. Am 24.06.2008 hat der Rat der Stadt den Beschluss zur Offenlage gefasst. Diese ist vom 14.07.2008 bis 20.08.2008 einschließlich erfolgt. Anschließend fand im Sinne von § 4a (3) Satz 4 BauGB eine intensive planerische Abstimmung mit den Anliegern hinsichtlich der genauen Abgrenzung des Mischgebietes zur öffentlichen Grünfläche statt. Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen sowie das Ergebnis der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.