



STADT SCHLOSS HOLTE- STUKENBROCK

Umweltbericht

- **zur 18. FNP-Änderung der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock**
- **zum Bebauungsplan Nr. 36 „Bahnhofstraße“**

als Teil II der Begründung

**Entwurf, Juni 2008
Nachtrag Dezember 2008**

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

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele der 18. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 36 - Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.3 Zusätzliche Angaben
 - 2.3 Planungsalternativen

- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

- 4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Teil II: Umweltbericht

Hinweise: Dieser Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan Nr. 36 „Bahnhofstraße“ und für den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan (18. FNP-Änderung) zusammen erstellt.

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 18. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 36 – Kurzdarstellung

Das Plangebiet ist ca. **3,55 ha** groß und liegt im nördlichen Zentrum des **Stadtteiles Schloß Holte**. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 36 bzw. der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im August 2007 hat der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ein neues „**Einzelhandels- und Zentrenkonzept**“ für die Gesamtstadt beschlossen. Das Leitbild lautet **Sicherung und Ausbau der Grundversorgung** sowie eines attraktiven, auf Dauer lebensfähigen Einzelhandelsangebotes. Das Konzept weist dem zentralen Versorgungsbereich an der Bahnhofstraße eine Grundversorgungsfunktion für Schloß Holte sowie eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion in der mittelfristigen Bedarfsstruktur zu.

Das Gutachten hat 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.

Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist bestrebt, die Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zielgerichtet und schrittweise im Rahmen ihrer Möglichkeiten umzusetzen. Der Bereich Bahnhofstraße ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses verdeutlicht nicht die bestehende Nutzungsstruktur und entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt für den zentralen Versorgungsbereich.

Aus diesem Grund wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Bereich an der Bahnhofstraße soll als **gemischte Baufläche** überplant werden. Zudem wird parallel zur FNP-Änderung für den Bereich an der Bahnhofstraße ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Planung konkretisiert und die Fläche als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festsetzt. Damit soll auch Planungssicherheit für die Betriebe erreicht werden. 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 Bebauungsplan stellt eine Bestandsüberplanung dar, es werden keine neuen Baurechte geschaffen. Die grundlegenden Planungsziele sollen in einem 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.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 36 verwiesen.

Tabelle 1: Flächenbilanz gemäß Bebauungsplan Nr. 36

Teilfläche/Nutzung	Fläche*
Mischgebiete (MI), Summe	2,69 ha
Verkehrsflächen	0,67 ha
Bahnanlage	0,08 ha
Öffentliche Grünflächen	0,07 ha
Wasserflächen	0,04 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	3,55 ha

*Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

1.2 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den vorliegenden Bauleitplanverfahren im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung¹:

- a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist die gesamte Ortslage Schloß Holte als Allgemeiner Siedlungsbereich ASB dargestellt. Die vorliegende Planung wird also im Einklang mit den Darstellungen der Siedlungsbereiche im Regionalplan entwickelt. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind hier nicht gegeben.
- b) Der Bereich Bahnhofstraße ist im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock bisher pauschal als Teil der großflächigen Wohnbauflächen im Stadtteil dargestellt worden. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind auch hier nicht vorhanden.

¹ Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4(1) BauGB keine weiteren fachgesetzlichen Anforderungen benannt, die an dieser Stelle aufzunehmen wären.

- c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht an ein Landschaftsschutzgebiet an. Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen für Plangebiet oder für das direkte Umfeld nicht vor.
Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auszuwerten sind darüber hinaus - soweit vorhanden - örtliche Kartierungen, Biotopkataster oder Biotopverbundplanungen.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB 2007, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Das Plangebiet gilt zurzeit als Innenbereich und ist entsprechend der Vorgaben des § 34 BauGB bereits jetzt bebaubar. Somit führt der Bebauungsplan voraussichtlich zu keiner weiteren Versiegelung. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** und §§ 1ff. **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten etc. Flächen genießen Vorrang.
Zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG, hier ist ggf. eine besondere Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung erforderlich (vgl. Kapitel 2.1.3)
- f) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen (vgl. Kapitel 2.1.4). **Ver- und Entsorgung** sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind insbesondere im konkreten Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, hier v.a. „TA Lärm“, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen²

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schutzgüter nach**

² Im Bebauungsplanverfahren Nr. 36 und im 18. FNP-Änderungsverfahren werden Planvorhaben, Standortfrage, Immissionsschutz, Verkehrsfragen, Ausgleichsregelung etc. in **Teil I Begründung** aus planungsrechtlicher Sicht ausführlich erläutert. In **Teil II Umweltbericht** werden zur Vermeidung von Wiederholungen an geeigneter Stelle Kurzaussagen und Querverweise aufgenommen. Wiederholungen lassen sich jedoch nicht ganz vermeiden, um v.a. interessierten Bürgern eine möglichst selbstständig nachvollziehbare Bearbeitung zu bieten.

§ 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von **Wechselwirkungen**, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasserhaushalt. Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen wird jeweils zu den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen³

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Eigentümer, Mieter oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen (Vergnügungstätten etc.) nicht erweitern darf oder der durch Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt;
- als Nutzer des sich entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches.

Die Wirkungen stehen in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

Lage, städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

a.1) Lage, bauliche Nutzung, Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Zentrum des **Stadtteiles Schloß Holte**. Das Planaerial 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.

Die aktuelle Nutzungsstruktur ist geprägt von einer **Mischnutzung**, Wohnen und Einzelhandel liegen abwechselnd vor. 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 Einzelhandelnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt. Die vorhandenen Sorti-

³ Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgenommene systematische Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVP - zusammengefasst.

mente 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.

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. Durch die Planung werden keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet.

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen durch Straßen- und Bahnverkehr Bedeutung erlangen:

- Durch das Bebauungsplangebiet verläuft die **Bahnhofstraße** (K 45), die 2005 eine Frequentierung von 9.909 Kfz werktags aufwies. Die davon ausgehenden Verkehrsemissionen sind als Vorbelastung für das Plangebiet zu werten. Eine besondere Problemlage ist jedoch bisher nicht bekannt. Die Lärmsituation besteht bereits und wird nicht durch das Bebauungsplanverfahren verursacht.
- Eine **Bahntrasse** verläuft durch den östlichen Teil des Plangebietes. Durch den Bahnverkehr treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf, die wiederum als Vorbelastung für das Plangebiet zu werten sind und nicht durch das Bebauungsplanverfahren verursacht werden. Eine besondere Problemlage ist bisher nicht bekannt, die Emissionen sind als mischgebietsverträglich einzustufen.
- Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

a.3) Hochwasserschutz

Der Ölbach verläuft von Osten nach Westen im Zentrum des Gebietes; dieser wird im Osten von einer naturnahen Uferrandbepflanzung gesäumt und durch den Bebauungsplan im Grundsatz nicht beeinträchtigt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche verläuft ein Graben, der Richtung Ölbach im Westen jedoch verrohrt ist.

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.

a.4) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind bisher **keine Altablagerungen** bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt. Durch die Bestandsüberplanung werden keine weiteren Bodenverunreinigungen erwartet.

a.5) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Die häuslichen Abfälle im Plangebiet werden durch die Bewohner bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und alle 14 Tage bzw. alle 4 Wochen durch den städtischen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die Überplanung werden nicht gesehen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Unter Umweltgesichtspunkten sind im Verhältnis zum Schutzgut Mensch folgende geplante Maßnahmen bedeutsam oder sollten ergriffen werden:

b.1) Bebauung - Lage, Nutzungsänderung, bauliches Umfeld, Erschließung (zu a.1)

- Die im Plangebiet vorhandene Mischnutzung wird als Bestand mit einem einfachen Bebauungsplan überplant. Durch diese Planung wird kein neues Baurecht geschaffen, der Bebauungsplan setzt keine neuen überbaubaren Flächen fest. Einzelne Bauvorhaben werden jetzt und künftig über die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 hinaus gemäß § 34 BauGB beurteilt. Sie müssen sich nach den Kriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche in das städtebauliche Umfeld einfügen. Durchgreifende Nutzungseinschränkungen oder umweltrelevante Belastungen für die heutige Nachbarschaft werden im Rahmen der ortsüblichen Siedlungsentwicklung nicht gesehen.
- Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, es werden keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt. Die bestehenden Straßen werden parzellenscharf als Verkehrsflächen ausgewiesen.

Im Rahmen des § 34 BauGB sind keine nachteiligen maßgeblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass keine Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen in den einfachen Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

b.2) Vorbeugender Immissionsschutz (zu a.2)

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Lärmemissionen durch Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße sowie durch Emissionen von Schall und Bodenerschütterung auf

der Bahntrasse. 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.

b.3) Hochwasserschutz (zu a.3)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Ermittlung der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh nicht mehr im Bereich, der beim hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung erforderlich.

b.4) Bodenverunreinigungen (zu a.4)

Treten bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplanes enthalten.

b.5) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung (zu a.5)

Durch die Überplanung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

b.6) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Bestandsüberplanung wird im Plangebiet nicht mehr Energiebedarf ausgelöst als bisher. Eine Erweiterung der Bebauung ist bereits jetzt im Rahmen der Genehmigung nach § 34 BauGB möglich. Angestrebt wird grundsätzlich ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorbereitet, sondern nur angeregt werden.

Schutzgut Mensch - Zwischenergebnis:

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in der Summe **voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzbedürfnisse der Menschen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteiles Schloß Holte, es ist komplett anthropogen beeinflusst und auf Grundlage des § 34 BauGB weitgehend bebaut worden. Die wenigen Grundstücke, auf denen reine Wohnhäuser stehen, weisen mittelgroße Gartenbereiche auf. Diese werden überwiegend als Ziergarten genutzt und gepflegt. Die mit einer Mischnutzung belegten Häuser sind umgeben von stark versiegelten Flächen, z.B. durch Parkplätze.

Im Bereich des überwiegend verrohrten Grabens sind angrenzend größere Rasenflächen angelegt. Der Ölbach ist im Osten des Plangebietes von einer naturnahen Uferrandbepflanzung geprägt, Kopfweiden säumen den Bach und angrenzend liegen Grünlandbrachen mit einzelnen Obstbäumen. Im weiteren Verlauf führt der Ölbach durch angrenzende Wohngebiete und ist weitgehend anthropogen beeinflusst.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, zudem werden keine neuen Baurechte durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 geschaffen. Bereits jetzt ist eine Bebauung im Rahmen von § 34 BauGB möglich. Somit führt die Planaufstellung voraussichtlich zu **keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft.

Besondere oder wertvolle Biotope mit Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen liegen nicht vor und wurden auch nicht beauftragt. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden die vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die Bestandsüberplanung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Schloß Holte in Form des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 „Bahnhofstraße“ ruft wie oben beschrieben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Vor diesem Hintergrund sind keine Vermeidungs-, Verringerungs- oder Maßnahmen zum Ausgleich notwendig. Es werden keine grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis:

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ steht im gesamten Plangebiet Gley, z.T. Podsol-Gley mit geringer bis mittlerer Sorptionsfähigkeit an. Dies sind Sandböden, die großflächig in

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

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. 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.

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die Bestandsüberplanung mit dem Ziel der Lenkung des Einzelhandels sowie der Vergnügungsstätten verursacht keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, so dass keine eingriffsmindernden Maßnahmen vorgesehen werden müssen. Treten bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplanes enthalten.

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:

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.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im mittleren Plangebiet im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Wegeführung Richtung Osten verläuft ein Graben, der Richtung Ölbach im Westen jedoch verrohrt ist. Dieser weist keine gewässertypischen Pflanzen oder Strukturen auf, es grenzen Rasenflächen an. Im Zentrum des Gebietes verläuft der Ölbach von Osten nach Westen, dieser wird im Osten von einer naturnahen Uferrandbepflanzung gesäumt und durch den Bebauungsplan im Grundsatz nicht beeinträchtigt. Diese naturnahe Gestaltung sollte im Zuge von Vorhabenrealisierungen erhalten bleiben. Es werden **keine Beeinträchtigungen** durch die Planaufstellung erwartet. Bezüglich Überschwemmungsgebiet des Ölbaches / Hochwasserschutz wird auf Kapitel 2.1.1 verwiesen.

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

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Vorbelastungen können ggf. durch den anthropogenen Einfluss der angrenzenden Wohnhäuser bestehen (Dünger-/Pestizideintrag, Falscheinleitung von privaten Leitungen etc.). Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Schmutzwasser kann über das städtische Leitungsnetz der Kläranlage zugeführt werden.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Fragen der Versiegelung sind bereits in Kapitel 2.1.3 erörtert worden. Im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB sind keine Maßnahmen erforderlich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 34 BauGB ist der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser zu klären.

Schutzgut Wasser - Zwischenergebnis:

Durch die Bestandsüberplanung wird keine zusätzliche Bodenversiegelung verursacht; es erfolgen keine dauerhaft erheblichen Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt. Zudem werden die vorhandenen Bachläufe durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Klima im Raum Schloß Holte-Stukenbrock ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Schloß Holte-Stukenbrock liegen aber nicht vor. Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteiles Schloß Holte im Siedlungszusammenhang.

Verkehrliche Einflüsse bestehen durch die bestehende Bahnhofstraße, die durch das Plangebiet verläuft. Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Es sind keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt oder werden erwartet. Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird angesichts der unbebauten Brachflächen im Plangebiet als nicht besonders relevant angesehen.

Die Luftbelastung wird insgesamt durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddusen und Luftverwirbelungen erhöht. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut, der einfache Bebauungsplan setzt keine neuen überbaubaren Flächen fest. Somit werden keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

Die Freiflächen im Plangebiet mit entsprechendem Temperaturgang haben als Kaltluftentstehungsgebiet (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) auf Grund der umgebenden Bebauung bzw. bald entstehenden Bebauung (bestehenden Baurechte im Bereich Umland) nur geringe örtliche Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Das typische Siedlungsklima entsteht vor allem durch den hohen Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima. Hinzu kommt eine einerseits reduzierte Windgeschwindigkeit. Eingriffsmindernd wirkt die Reduktion von Versiegelung und Vegetationsverlust auf das notwendige Mindestmaß. Eine intensive Durchgrünung mit gezielter Anlage von Frischluftschneisen würde ebenfalls die lokalklimatischen Effekte mindern. Es werden keine eingriffsmindernden Maßnahmen vorgesehen, weil die der Bebauungsplan kein neues Planungsrecht schafft. Durch die Planaufstellung wird keine neue Versiegelung verursacht.

Schutzgut Klima und Luft - Zwischenergebnis:

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bahnhofstraße vorbelastet. Es werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Areal erwartet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 2.1.2 behandelt.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Der Plan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Er beinhaltet keine detaillierten planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen, die Zulässigkeit der Bauvorhaben wird jetzt und zukünftig gemäß § 34 BauGB beurteilt. Somit müssen sich An-, Um- oder Neubauten in Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Geschossigkeit in das städtebauliche Umfeld einfügen. Dies führt zu

einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Erhaltung und Entwicklung des Plangebietes und des ortsüblichen Siedlungsbildes.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:

Es werden keine besonderen negativen Auswirkungen erwartet, da durch die Planung kein neues Baurecht geschaffen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Reglementierung des Einzelhandels sowie der Vergnügungsstätten ermöglicht eine positive Einflussnahme auf das zukünftige Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den Kapitel 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen.

Darüber hinaus sind in diesem Fall aufgrund der bestehenden Verkehrserschließung und angesichts des Planungsziels der Steuerung des Einzelhandels sowie der Vergnügungsstätten **keine weitergehenden erheblichen Auswirkungen bzw. negativen Wechselwirkungen** an dieser Stelle zu ergänzen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet.

Die Stadt verfolgt mit der Planung das Ziel, die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und entwickeln. Damit leitet sie eine städtebaulich geordnete Erhaltung und Entwicklung des Ortskernes ein. Besonders die Steuerung des Einzelhandels sowie der Ausschluss der Vergnügungsstätten schützen auch das Ortsbild.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 „Bahnhofstraße“ wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird nicht vorgegeben (gemäß § 30 BauGB). Vor und nach der Planung werden Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Es wird kein neues Baurecht geschaffen und keine zusätzliche Bodenversiegelung unmittelbar vorbereitet.

Die bestehende Situation der Schutzgüter wird durch die Bestandsüberplanung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Stärkung des Ortsbildes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter aus.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich aus Umweltsicht nichts am möglichen Umfang von Bauvorhaben, da es sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan nach § 30 BauGB handelt und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Dieses richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Jedoch hätte die Stadt keine Rechtsgrundlage, Anträge zur Einrichtung von Vergnügungsstätten auszuschließen. Zudem hätte sie keine verbindliche Basis zur Steuerung des Einzelhandels in diesem zentralen Versorgungsbereich. Eine Fehlentwicklung oder ein Gebäudeleerstand würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

2.3 Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Der Bereich Bahnhofstraße ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock großflächig als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses verdeutlicht nicht die bestehende Nutzungsstruktur und entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept ordnet dem Bereich an der Bahnhofstraße eine zentrale Versorgungsfunktion zu. Die Stadt strebt an, die Ziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sukzessive umzusetzen und in die Planungen zu integrieren, so dass eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird. Durch die Überplanung eines Bestandsgebietes sind Standortalternativen nicht gegeben.

b) Alternativen in der Projektplanung

Das grundlegende Ziel dieses Mischgebietes an der Bahnhofstraße ist mit Zuweisung der zentralen Versorgungsfunktion durch das Zentren- und Einzelhandelskonzept bereits vorgegeben. Aufgrund der Bestandsüberplanung besteht **keine Alternative**.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung aus Juli 2004 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). **Umweltbezogene Gutachten** und Fachprüfungen wurden nicht für erforderlich gehalten. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher **nicht aufgetreten**. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 stellt eine Bestandsüberplanung dar. Bestimmte Auswirkungen durch die vorhandene Bebauung oder Verkehrsemissionen z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können i.W. nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind hieraus jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben, das kein neues Planungsrecht schafft, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand **keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Umwelt**. Vor diesem Hintergrund sind **keine Maßnahmen zur Überwachung** der Umweltauswirkungen erforderlich. Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Planfeststellung der Flächennutzungsplanänderung entstehen oder bekannt werden, frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Gemeinde weiter zu leiten.

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 36 „Bahnhofstraße“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das ca. 3,55 ha große Plangebiet der 18. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt im nördlichen Zentrum des Stadtteiles Schloß Holte. Die Nutzungsstruktur ist geprägt von einer Mischnutzung, Wohnen und Einzelhandel wechseln sich ab. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, in den Erdgeschossen sind Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt. 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.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist dem Bereich an der Bahnhofstraße eine zentrale Versorgungsfunktion zu. Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist bestrebt, die Vorgaben und Empfehlungen des Konzeptes zielgerichtet und schrittweise in ihren Planungen umzusetzen. Somit wird das Areal als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant, der Einzelhandel und Vergnügungsstätten werden zur Erhaltung und Entwicklung des Quartiers und zur städtebaulichen Ordnung reglementiert.

Es wird im Rahmen der Planaufstellung kein neues Baurecht geschaffen, die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich derzeit und weiterhin nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Somit werden durch den einfachen Bebauungsplan keine zusätzlichen Umweltbelastungen ausgelöst.

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Lärmemissionen durch Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße sowie durch Emissionen von Schall und Bodenerschütterung auf der Bahntrasse. Bei Anbauten oder Erweiterungen von Gebäuden ist die Thematik des Immissionsschutzes im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu klären.

Weitere Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden nicht erwartet. Durch die Bestandsüberplanung sind Standortalternativen nicht gegeben. Umweltrelevante Zielkonflikte bestehen auf Grund der Bestandssituation und der weitgehenden Bebauung im Plangebiet nicht.

Schloß Holte-Stukenbrock, im Juni 2008

Nachtrag Dezember 2008 zum Bebauungsplan Nr. 36 „Bahnhofstraße“: Im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im Juli/August 2008 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Begründung zum Bebauungsplan hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Gebiet ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlage Dezember 2008).