

STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK

BEBAUUNGSPLAN	Nr. 13 „Hauptstraße“
STADTTEIL	Stukenbrock
BEREICH	Hauptstraße (L 756) / Holter Straße / Bokelfenner Straße / Ottenheide / Am Ottenhof / Lüchtenstraße / Pfarrer-Huckschlag-Weg

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSSTAND: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Bauverwaltungsamt der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock**

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

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.4 Ziel des Bebauungsplanes	5
1.5 Entwicklung aus dem Regionalplan / Flächennutzungsplan	5
2. PLANUNGSGRUNDSÄTZE / PLANUNGSZIELE	5
2.1 Bestandssituation	5
2.2 Verkehrliche und städtebauliche Konzeption	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	11
2.5 Belange der Grünordnung und von Natur und Landschaft	13
2.6 Belange des Immissionsschutzes	13
2.7 Belange des Bodenschutzes	14
2.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
3. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE	15

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Im Stadtteil Stukenbrock ist für den Bereich beidseitig der Hauptstraße (L 756) von der Holter Straße / Bokelfenner Straße im Westen bis zur Straße „Am Ottenhof“ im Osten bzw. zwischen der Straße „Ottenheide“ im Norden und der Lüchtenstraße / Pfarrer-Huckschlag-Weg im Süden auf einer Teilfläche zur Regelung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §§ 2, 8 und 30 BauGB beabsichtigt. Der Grund für die Aufstellung ist das Ziel, den Ortskern als zentralen Bereich des Stadtteiles einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Attraktivierung zuführen zu wollen, wobei die Zentrumsfunktion gesteigert wird.

Vorausgegangen ist dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bestandsaufnahme, Analyse und Konzeption zur Ortskernplanung, die in einem städtebaulichen Rahmenplan mündete. Der Rahmenplan stellt das Leitbild der zukünftigen Ortskernentwicklung in fünf "Schichten" dar:

- dem Nutzungskonzept,
- dem Verkehrskonzept,
- dem Grünkonzept,
- dem räumlichen Konzept sowie
- dem Maßnahmenkonzept.

Die ausgearbeiteten Maßnahmen aus der Rahmenplanung werden überwiegend in die Bebauungsplanung übernommen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766),
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766),
- das Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708).

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Stukenbrock im zentralen Bereich des Stadtteiles entlang der Hauptstraße (L 756) und hat eine Gesamtgröße von 18,5 ha.

Begrenzt wird der Bebauungsplan

- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 397 tlw. und durch die westliche Grenze des Westerholte Baches. Im Bereich der Hauptstraße wird das Bebauungsplangebiet durch die südliche Grenze des Flurstücks 1218 und die Umgrenzung des Einmündungsbereiches Flugplatzstraße/Hauptstraße begrenzt. Im weiteren Verlauf zwischen dem Westerholte Bach und der Holter Straße begrenzt die westliche Grenze der Flurstücke 2879, 101/7 tlw., 3025, 2634 und die südliche des Flurstückes 3024 den Bebauungsplan. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches bildet die Holter Straße (K 43) die Grenze.
- im Norden: zwischen dem Westerholte Bach und der Bokelfenner Straße durch die südliche Grenze der Flurstücke 1952 und 1957. Der Einfahrtsbereich der Stichstraße mit der Flurstücksnummer 2398 und die Einmündung an der Bokelfenner Straße bilden die weitere nördliche Grenze des Geltungsbereiches. In östlicher Richtung wird das Bebauungsplangebiet durch die östliche Grenze der Bokelfenner Straße bis zur Straße „Ottenheide“, danach durch die nördliche Grenze der Straße „Ottenheide“ bestimmt.
- im Osten: bis zum Ölbach durch die östliche Grenze der Flurstücke 1993, 1994 und 2925. Anschließend durch die Südgrenze des Flurstückes 1986 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1978 in nördlicher Richtung. Danach verläuft der Geltungsbereich an der nördlichen Grenze der Hauptstraße und umschließt die Einmündung Hauptstraße/Lüchtenstraße.
- im Süden: durch die südliche Grenze der Lüchtenstraße bis zur Johannes-Stiewe-Straße und Richtung Schulgelände durch die Johannes-Stiewe-Straße. Die Verbindung zur westlichen Seite des Geltungsbereiches verläuft am nördlichen Rand der Flurstücke 2936 und 2588, an der nördlichen Grenze der Flurstücke 930 und 2893 sowie an der nördlichen Grenze des Pfarrer-Huckschlag-Weges.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und den darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen mit den Zeichenerklärungen sowie den Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz und sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt. Außerdem ist diese Begründung beigefügt.

Als fachplanerische Gutachten wurden erbracht:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, Juli 2005)

1.4 Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen und Regelungen die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern des Stadtteiles Stukenbrocks vorbereiten. Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte in dem überwiegend bereits bebauten Ortskern über die Anwendung der Zulassungsregeln des § 34 BauGB. Diese Regelungen innerhalb des Innenbereiches sollen nunmehr durch die Maßgaben des Bebauungsplanes durch eine eindeutigeren, der städtebaulichen Entwicklungsabsicht und -perspektive gerechter werden- den Grundlage mittels des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

Hiermit einher geht die jetzt verbindlich festzuschreibende Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Ortskernes (Kerngebiete, Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrs- und Grünflächen).

Zudem sollen über den Bebauungsplan die mit dem städtebaulichen Konzept einhergehenden zukünftigen verkehrlichen Regelungen in dem Ortskern planungsrechtlich vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan wird der städtebaulichen Absicht Rechnung getragen, im Innenbereich des Stadtteiles Stukenbrock zukünftig einerseits wohnstandortnahe Versorgungsinfrastruktur anbieten zu können und andererseits die Wohnnutzung in dem Innenstadtbereich beidseitig der Hauptstraße zu stärken.

Der Bebauungsplan soll Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB enthalten.

1.5 Entwicklung aus dem Regionalplan / Flächennutzungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Oberbereich Paderborn stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dar.

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Im Stadtteil Stukenbrock hat in der Vergangenheit eine deutliche zentrale Entwicklung, eine Konzentration auf das Zentrum stattgefunden.

Neben der Stärkung der Zentrumsfunktion sollen, nach den Vorgaben der Flächennutzungsplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, an den Randbereichen des Ortskernes Baulandpotenziale des so genannten Innenbereiches (Baulücken und mindergenutzte Flächen) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wurde aufgrund der Notwendigkeit zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert und ist seit 19.01.2006 rechtsverbindlich.

2. PLANUNGSGRUNDSÄTZE / PLANUNGSZIELE

2.1 Bestandssituation

Die städtebauliche Situation des Ortskernes von Stukenbrock ist von der Landesstraße 756 (ehemalige B 68) geprägt. Obwohl die Lage an der L 756 für den Stadtteil Stukenbrock immer ein grundlegender Standortfaktor ist, stellt der Durchgangsverkehr auf der Hauptstraße eine hohe Verkehrsbelastung und eine Beeinträchtigung der Zentrums-Entwicklung dar.

Der eigentliche Ortskern wird von der Pfarrkirche im Westen mit dem Mündungsbereich der Bachläufe Westerholte Bach (Kirchbach) und Ölbach bis zur Gabelung der L 756 (ehemalige Paderborner Landstraße) in Richtung Augustdorf bzw. in Richtung Hövelhof definiert.

Eine überwiegend geordnete städtebauliche Entwicklung fand bis Mitte der 50er Jahre östlich der Pfarrkirche zwischen der heutigen Bokelfenner Straße und der Straße "Alter Markt" statt. Ab den 60er Jahren entwickelte sich der Ortskern in Richtung Osten zur Augustdorfer Straße in einer eher ungeordneten städtebaulichen Art und Weise.

Stukenbrock ist gerade entlang der Landesstraße durch eine heterogene, fast beliebige Baustruktur gekennzeichnet. Diese ungleichartige Baustruktur führte bei einer Befragung zur Erarbeitung des Rahmenplanes zur Ortskernentwicklung Stukenbrocks auch zu dem Eindruck, dass das Ortsbild aufgrund seiner bestimmenden Bauten als eher negativ zu bewerten ist. Im Ortsbild befinden sich viele nicht ortstypische Gebäude, die weder in ihrer Maßstäblichkeit, in der Dachform oder in ihrer Verknüpfung mit anderen bestehenden Gebäuden positiv zu bewerten sind. Besondere gestalterische Probleme gab es bisher bei Anbauten, Vorbauten und Gebäudeanschlüssen.

Die Lage des Ortsteiles am Schnittpunkt der beiden Bachläufe und die damit gegebene unmittelbare Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum sowie der Verlauf des Ölbaches durch den Ortskern in Ost-West-Richtung, ergeben hohe Freiraumqualitäten für Stukenbrock, die derzeit nicht genügend genutzt werden.

Solche nicht genutzten Freiraumpotenziale sind unter anderem die trotz der vorhandenen Vielzahl an Stellplätzen häufig in Restbereichen auf mindergenutzten Flächen entstandene Anhäufung von nicht befestigten Stellplätzen.

Der Planbereich in seiner derzeitigen tatsächlichen Bebauung schöpft weder die örtlichen Möglichkeiten in befriedigender Weise aus, noch ermöglichen sie in ausreichendem Maße, insbesondere geschäftlichen Nutzungen ausreichend Rechnung zu tragen.

Mit der Hauptstraße ist eine wesentliche überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden, an der sich beidseitig in der Hauptsache ortszentrale Versorgungseinrichtungen befinden. Die Bebauung ist hier zwei- bis dreigeschossig. Unterbrochen wird die straßenbegleitende Bebauung lediglich durch Baulücken bzw. durch Parkplatzflächen.

Südlich und nördlich der kerngebietstypischen Nutzungen beidseitig der Hauptstraße schließt jeweils überwiegend wohngenutzte Bebauung an und südlich die örtliche Grundschule.

2.2 Verkehrliche und städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des überwiegend bebauten Plangebietes erfolgt auch zukünftig über die Hauptstraße.

Ein Hauptmerkmal der Konzeption ist es, durch die Änderung der Verkehrsführung im Zentrumsbereich die Gestaltqualität der Straßen- und Platzräume im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße zu erhöhen.

Als erste Maßnahme ist hierzu beabsichtigt, die Hauptstraße ortsgerecht umzubauen. Die Restflächen bis zu den Gebäuden sind als Mischflächen für Parkzwecke vorgesehen.

Als weitere wesentliche Maßnahme zur Verkehrsberuhigung und zur Schaffung eines fußgängerfreundlichen Ortszentrums wird der Fahrverkehr von der Bokelfenner Straße / Ottenheide um den Kirchplatz herumgeführt. So entsteht zwischen der Kirche im Norden und der Holter Straße im Süden ein Fußgängerbereich, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt wird.

Um eine komplette, sinnfällige Verkehrsberuhigung im Zentrumsbereich und einen autofreien Fußgängerbereich mit einer Verbindung vom Kirchplatz bis zu dem Zentrumsplatz zu erreichen, wird die Umfahrung des Kirchplatzes über die Hauptstraße hinaus nach Süden durch eine neue Straße bis zur Holter Straße verlängert.

Im Rahmen des ortsgerechten Straßenumbaus und -neubaus des Ortsauftakts wird der Knotenpunkt Hauptstraße / „Neue Holter Straße“ als Kreisverkehrsanlage konzipiert. Das „Gegenstück“ zu diesem Kreisverkehrsplatz ist im Osten in der Hauptstraße außerhalb des Plangebietes im Bereich der Einmündung der Augustdorfer Straße bereits realisiert.

Das Teilstück der Holter Straße von der Schule bis zu dem Knotenpunkt Hauptstraße / Holter Straße wird für den Fahrverkehr gesperrt, sodass der Fußgängerbereich vom Bereich Markt über den Zentrumsplatz seine Fortsetzung bis zu dem Schulgelände findet.

Ziel der Verlegung der Straßen aus der jetzigen Lage ist die bessere Bildung und Gestaltung einer Ortsmitte. Die frei werdende Fläche an der Holter Straße erlaubt dann eine Platzbildung. Der neue Kreisel vor der Kirche fasst die „auseinander gezogene“ Kreuzung an einer Stelle zusammen.

Abbiegespuren in der Holter Straße würden das städtebauliche Ziel der besseren Verknüpfung und Aufenthaltsqualität für Bürger genau in das Gegenteil verkehren und die trennende Wirkung noch verstärken, da die zu querenden Fahrbahnen breiter würden.

Der Rückstau auf der Flugplatzstraße entsteht durch die bestehende „auseinander gezogene“ Kreuzung. Linksabbieger aus Richtung Bielefeld kommend, die vor der Kirche in die Bokelfenner Straße abbiegen wollen, blockieren das Durchfahren bei Grün an der Ampelkreuzung Holter Straße / Hauptstraße. Ein Kreisel an der jetzigen Linksabbiegerstelle ermöglicht einen kontinuierlichen Verkehrsfluss. Auf die Ampelkreuzung kann verzichtet werden. Die Einfahrtsgeschwindigkeit wird durch den Kreisel deutlich gebremst.

Mit diesen beiden Maßnahmen werden sowohl ein verkehrliches als auch ein städtebaulich-gestalterisches Problem zufrieden stellend gelöst.

Von den vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen aus können die dort anliegenden Baugrundstücke zumeist direkt erschlossen werden.

Die Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der baulichen Nutzung orientiert sich an dem heutigen baulichen Bestand innerhalb des Plangebietes und in dem Umfeld.

Ausgehend von der heute vorhandenen Kerngebietsnutzung entlang der Hauptstraße soll diese Nutzung auch nordwestlich der Bokelfenner Straße und westlich der Straße „Alter Markt“ vorgesehen werden.

In den übrigen Bereichen soll ausschließlich Wohngebietsnutzung ebenfalls entsprechend dem heute überwiegenden Bestand berücksichtigt werden.

Über die o.g. baulichen Nutzungen hinaus werden in dem Plangebiet die vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche und Grundschule) sowie Grünbereiche im Westen und im Osten des Plangebietes sowie der offene Verlauf des Ölbaches bauplanungsrechtlich gesichert.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet

- Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

wird in offener Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von ein bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt, mit dem Ziel der vorwiegenden Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbauvorhaben.

Danach sind die Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Für unzulässig werden die Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

erklärt.

Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund der vorrangigen Ausgestaltung des Gebietes für Wohnbauzwecke und Wohnfolgeeinrichtungen. Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens / Überganges der Allgemeinen Wohngebiete zu den geplanten Kerngebieten sollen die überwiegend nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten nicht möglich sein.

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 (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird entsprechend des § 17 BauNVO mit 40 % festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt als offene Bauweise.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl und zu dem festgesetzten einem Vollgeschoss mit 60 % bzw. bei zwei Vollgeschossen mit 80 % festgesetzt.

Besonderes Wohngebiet

- Besonderes Wohngebiet -WB- (§ 4a BauNVO)

in offener Bauweise. Als maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 0,6 bzw. 1,6 bestimmt.

Die Nutzungen

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Für unzulässig werden die Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordelle als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten sowie
- Tankstellen

erklärt.

Die Festsetzung des Besonderen Wohngebietes erfolgt für den Bereich östlich der Straße „Alter Markt“ bis zur Straße „Ottenheide“ im Norden. Die Festsetzung umfasst einen überwiegend bebauten Bereich in dem Ortskern, der wohnfremde Nutzungen (Gewerbebetriebe) aufweist, die eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr zulassen. Zudem entspricht dieser Bereich nicht der Gebietstypik eines Misch- oder eines Kerngebietes.

Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes erlaubt hier einen unmittelbaren nutzungsstrukturellen Übergang von dem Kerngebiet zu dem Allgemeinen Wohngebiet.

Kerngebiet

- Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO)

in offener, abweichender und geschlossener Bauweise, wobei die Bauweise jeweils in Anlehnung an die vorhandene bauliche Situation bestimmt wird.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 1,0 mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird für die Kerngebiete mit mindestens zwei Vollgeschossen vorgesehen. Mit dieser Mindestfestsetzung soll eine dem Straßenraum in ihrer Begleitung gerecht werdende Bebauung erreicht werden. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird zwischen drei und vier Vollgeschossen festgesetzt. Eine Viergeschossigkeit soll dabei im Westen des Plangebietes im Bereich des Ortsauftakts möglich sein. Um hier einerseits der Absicht einer städtebaulich dominanten Auftaktsituation zu entsprechen und andererseits im Umfeld des Kirchenstandortes eine zu massive bauliche Entwicklung zu vermeiden, wird ergänzend festgesetzt, dass bei der maximalen Ausnutzung das vierte Vollgeschoss zwingend im Dachraum unterzubringen ist.

Innerhalb der Kerngebiete sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (diese ausschließlich im Osten des Plangebietes, im Westen des Plangebietes im Umfeld der Kirche sollen diese ausgeschlossen werden),
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen mit der Maßgabe, dass die Wohnnutzung bei Errichtung bzw. Umnutzung von Gebäuden nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist und dass diese 60 % der maximal zulässigen Geschossfläche insgesamt nicht überschreiten darf.

Ausgeschlossen sind innerhalb der Kerngebiete:

- Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle als Unterart der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Mit dem Ausschluss der Nutzungen Sex-Shops und Bordelle soll auf die unmittelbare Nähe zu den Wohnbauflächen im Anschluss an das Kerngebiet reagiert werden. Für Anlagen für sportliche Zwecke und für Tankstellen stehen andere Flächen zur Verfügung, so dass sie hier in dem Kerngebiet nicht berücksichtigt werden sollen. Zudem wird bei einer Zulässigkeit eine Störung der beabsichtigten Nutzungsstruktur mit Geschäfts-, Verwaltungs- und Dienstleistungsanlagen gesehen.

Mit der Zulässigkeit der Wohnnutzung innerhalb eines bestimmten Flächenanteiles in den Kerngebieten wird einerseits den örtlichen Bedingungen im Sinne von Wohnen im Ortszentrum entsprochen, andererseits auch deutlich die Gebietstypik des Kerngebietes gewahrt.

Baugestalt

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage und der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen innerhalb Stukenbrocks werden Festsetzungen gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) (Örtliche Bauvorschriften) festgesetzt. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt.

Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die zulässigen Fassadenmaterialien, die Dacheindeckung, die Dachaufbauten und –einschnitte, die Dachneigung und die Dachform (überwiegend Satteldach sowie zulässige Dachneigung 35 - 48° im Kerngebiet bzw. 40 - 48° im Wohngebiet) sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt.

Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es erscheint aber im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes für das Ortszentrum geboten, hinsichtlich der o. g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen sind notwendig, da ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck sollen auch die zu verwendenden Materialien reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Zum einen das Kirchengelände und zum anderen das Schulgelände.

2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt nicht, da die Größen- und Leistungswerte bzw. die Prüfwerte des geplanten städtebaulichen Vorhabens unterhalb der dafür vorgesehenen Voraussetzungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegen.

Die Durchführung einer Vorprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG notwendig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb eines überwiegend bebauten Bereiches, welcher im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die einzelnen Aspekte nach der Anlage 2 des UVPG im Sinne einer Vorprüfung des Einzelfalles werden wie folgt beurteilt:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	18,5 ha Plangebietsgröße; GRZ 0,4 bis 1,0	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Festsetzung von Wohn- und Kerngebiet überwiegend im Bestand; Festsetzung von Verkehrsflächen überwiegend im Bestand	-
1.3	Abfallerzeugung	Kein abfallerzeugender Betrieb; Anschluss an städtische Müllabfuhr	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Verdichtung der Bebauung potenziell möglich; mit der Zuordnung der einzelnen Baugebiete innerhalb des Plangebietes sowie den darin getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz wird ausreichend Vorsorge getroffen	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den Verkehrsflächen realistisch	-
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver-	unbeplante § 34 Bereiche; innerörtliche Lage des Plangebietes; teilweise unbebaute Bereiche mit Garten- und Grabelandnutzung vorhanden; überwiegend bebaute Bereiche mit Kerngebietsnutzung und Wohngebietsnutzung im Sü-	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	und Entsorgung (Nutzungskriterien)	den; teilweise Lager- und Stellplatznutzung	
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Landschafts- und naturräumliche Belange werden im Westen des Plangebietes mit der Verkehrsflächenplanung im Bereich Ölbachtal tangiert; keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; kein Verlust von Retentionsfläche; keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; Die Bodenversiegelung wird auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt; Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung ausschließlich innerstädtische Lager-, Stellplatz- und Gartenflächen in Anspruch genommen wird. Gem. Bodenkarte handelt es sich um nicht schutzwürdige Böden.	-/+
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	werden nicht berührt	-
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	werden nicht berührt	-
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	werden nicht berührt	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	werden nicht berührt	-
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG	werden nicht berührt	-
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	werden nicht berührt	-
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	werden nicht berührt	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Baudenkmäler sind im Plangebiet vorhanden, die bei Verwirklichung der Planung erhalten werden können; Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale	-
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Auswirkungen der Bebauungsplanung sind durch die Verkehrsfläche im Bereich des Ölbaches und die Verdichtung der Bebauung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen potenziell möglich; Mit der Zuordnung der einzelnen Baugebiete innerhalb des Plangebietes sowie den darin getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen ist im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz ausreichend Vorsorge getroffen.	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,		-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,		-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		-

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insgesamt keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich aus der Vorprüfung des Einzelfalles nicht.

2.5 Belange der Grünordnung und von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Eingriffs- und Ersatzbilanzierung mit der Ermittlung des auf einen potenziellen Vollausgleich abgestellten rechnerisch notwendigen Kompensationsbedarfes aufgrund des vorbereiteten Eingriffes in die Natur und den Landschaftshaushalt erstellt und das daraus resultierende Eingriffsfolgenbewältigungsprogramm dargelegt worden (Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, Juli 2005).

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird extern durch Aufforstung innerhalb der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, Gemarkung Schloß Holte, Flur 16, Flurstück 310 in einer Größe von 4.070 m² sowie innerhalb der Gemeinde Verl, Gemarkung Liemke, Flur 2, Flurstücke 183 tlw. und 223 tlw. in einer Größe von 2.400 m² erbracht. Einzelheiten hierzu enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation des Eingriffes am Eingriffsort vorgesehen:

1. Verbreiternde Maßnahmen an der L 756 (ehem. B 68),
2. Veränderung des Schulgeländes und der Straßenrückbau im Zusammenhang mit der Ölbachrenaturierung in diesem Bereich (Rückbau der Holter Straße sowie optimierter Durchlass des Ölbaches),
3. Verschwenk der Holter Straße.

2.6 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der Lage der Hauptstraße innerhalb des Plangebietes zu beachten. Die Straße ist als Hauptverkehrsstraße einzustufen und stellt eine potenzielle Emissionsquelle für die vorhandene / geplante Bebauung dar.

Da es sich jedoch um eine vorhandene Situation handelt, ist hinsichtlich der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße festzustellen, dass mit der Bauleitplanung hier ggf. vorhandene Verkehrslärmkonflikte nicht verschärft werden. Daher ist keine planerische Konfliktlösung mittels planungsrechtlicher Festsetzungen in dem Bebauungsplan zwingend vorzusehen.

Im Zusammenhang mit dem Kreisverkehrsplatz in der Hauptstraße und der Straßenführung zwischen der Hauptstraße und der Holter Straße entsteht aufgrund einer wesentlichen Änderung der Verkehrsführung bzw. eines Eingriffes in die Verkehrsfläche prinzipiell die Notwendigkeit zur Berücksichtigung der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutz-Verordnung).

Eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der 16. BImSchV kann hier jedoch unterbleiben, da durch die Planung keine neuen Immissionsorte geschaffen werden, sondern nur bestehende Nutzungen innerhalb festgesetzter Kerngebiete mit einem Schutzanspruch nach 16. BImSchV von 69 dB(A) tags / bzw. 59 dB(A) nachts (Außenpegel) vorhanden sind.

Eine Berücksichtigung der 22. / 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen auf der Hauptstraße (L 756) unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

Es befinden sich weder in dem Plangebiet noch in dessen Nachbarschaft landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsimmissionsrelevante Einrichtungen vorhalten und die für die Planung im Rahmen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) hier zu berücksichtigen wären.

2.7 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des BBoSchG, BBodSchV und LBodSchG werden wie folgt beurteilt:

Themenbereich	Beurteilung
Flächen mit Bodenbelastungen	Nach heutigem Kenntnisstand sind in dem Altlastenkataster der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock bzw. des Staatlichen Umweltamtes Bielefeld für das Plangebiet keine Hinweise auf Bodenbelastungen verzeichnet.
Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	Die Bodenversiegelung wird auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.
Erhalt schutzwürdiger Böden	Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung ausschließlich innerstädtische Lager-, Stellplatz- und Gartenflächen in Anspruch genommen wird. Gem. Bodenkarte handelt es sich um nicht schutzwürdige Böden.
Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	

Themenbereich	Beurteilung
	<p>Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Ortskern Stukenbrocks stehen außer der Inanspruchnahme der Flächen im Innenbereich keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Brachflächen mit gleichartigem Entwicklungspotenzial und städtebaulicher Eignung sind nicht vorhanden bzw. stehen für eine Inanspruchnahme für Bauzwecke nicht zur Verfügung.</p> <p>Erhebliche nachteilige Bodenveränderungen sind durch die Planung über das vorgesehene zulässige Maß der Versiegelung nicht zu erwarten. Die Planung stellt einen Beitrag zur Nutzung einer im Innenbereich gelegenen, von Bebauung umgebenen Fläche dar.</p>
Kennzeichnungen	<p>Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen. Es ist ein Hinweis zum Umgang mit dem Bodenaushub in dem Bebauungsplan aufgenommen. Es ist ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Überplanung des ehemaligen Tankstellengeländes auf dem Flurstück 1640 zu beachten ist, dass bei Bodensanierungen geringe Belastungen durch tankstellentypische Stoffe im Boden verblieben sind.</p>

2.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Baudenkmäler:

Hauptstraße 5 Hauptgebäude,
 Hauptstraße 20 Fassade,
 Bildstock zwischen Hauptstraße 34 und 42, welcher im Zuge der Planung umgesetzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Das Ehrenmal westlich der Holter Straße und südlich des Ölbaches ist im Sinne des Gesetzes kein Denkmal, wird durch den Verschwenk „Neue Holter Straße“ aber auch nicht berührt.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den textlichen Festsetzungen unter „E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

3. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu erweitern. Die Bedingungen für die Versorgungstrassenplanung werden im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt.

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeführt (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet überwiegend bebaut ist.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

Schloß Holte-Stukenbrock, im Februar 2006

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Der Bürgermeister

Bauverwaltungsamt

i. A.

gez. Herrmann