

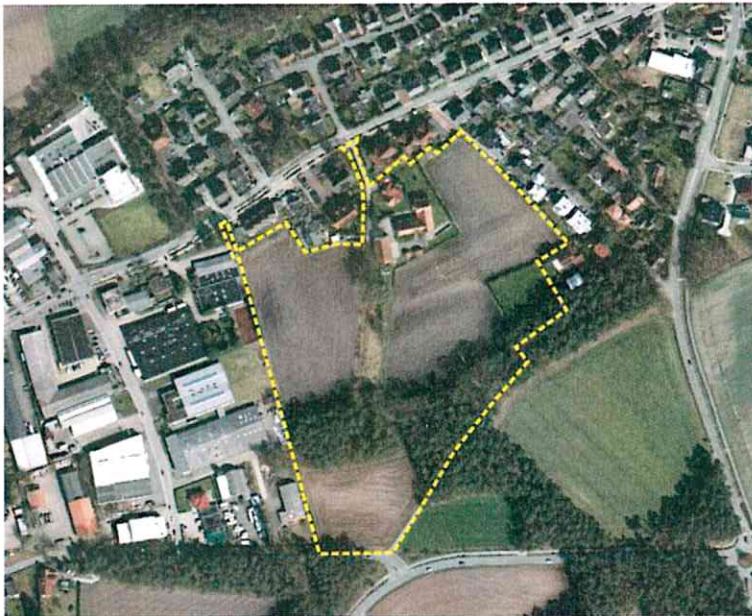
Abschlussunterlagen

Begründung



zum

Bebauungsplan  
Nr. 19  
„Gerken Hof“



Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung**

05/2014



## INHALTSVERZEICHNIS

### I BEGRÜNDUNG

1	Verfahrensstand .....	3
2	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
4	Übergeordnete Vorgaben .....	7
4.1	Darstellung in der Landes-/Regionalplanung .....	7
4.2	Flächennutzungsplanung / Fachplanungen .....	7
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse .....	9
6	Planung .....	10
6.1	Städtebauliche Konzeption .....	10
6.2	Erschließung .....	12
6.3	ÖPNV-Anbindung .....	13
6.4	Ver-/Entsorgung .....	13
6.5	Vorbeugender Brandschutz .....	14
7	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	14
7.2	Stellplätze .....	16
7.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	16
7.4	Altlasten .....	16
7.5	Immissionsschutz .....	17
7.6	Grünordnung .....	17
8	Klimaschutz .....	18
9	Artenschutz .....	18
10	Umweltbericht .....	19
11	Naturschutzrechtliche Festsetzungen / Zuordnung .....	19
12	Monitoring .....	20

### II UMWELTBERICHT

(als gesonderter Bestandteil der Begründung)

Der Begründung liegen folgende Untersuchungen zu Grunde:

Anlage 1: Faunistische Untersuchung „Gerkens Hof“ in Schloß Holte – Stukenbrock, Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Herford, im Juli 2013

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs „Gerkens Hof“ in Schloß Holte - Stukenbrock, AKUS GmbH, Bielefeld, 19.10.2011

Anlage 3: Bebauungsplangebiet „Gerkens Hof“: Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und Baugrunderkundung im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen, Büro Dr. Horsthemke, Gütersloh, 26.05.2008



# I BEGRÜNDUNG

## 1 Verfahrensstand

Nach einer Vorabstimmung zwischen der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, dem Verfasser des Wettbewerbssiegers und dem beauftragten Planungsbüro hat der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock nach Vorstellung der Konzeption/des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 16.07.2013 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“ aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB einzuleiten.

Ausgangspunkt der Planung ist ein im Jahr 2011 durchgeführter städtebaulicher Wettbewerb, der den Bereich mit einer Wohnbebauung überplant.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.09.2013 bis einschließlich 14.10.2013. Nach Beratung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 05.11.2013 wurde in der Ratssitzung am 12.11.2013 ebenfalls über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und der Beschluss gefasst, den Planentwurf entsprechend zu überarbeiten und die Offenlegung gem. §§ 3(2) und 4(2) durchzuführen. Die Offenlage erfolgte in dem Zeitraum vom 13.12.2013 bis 23.01.2014. In der Sitzung am 18.02.2014 hat der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock über die Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen. In der Ratssitzung am 08.04.2014 ist beschlossen worden, dass über die Ausgleichsmaßnahmen ein erneutes, eingeschränktes Offenlegungsverfahren durchgeführt werden soll. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.04.2014 hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB vom 17.04.2014 bis 05.05.2014 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock gemäß § 10(1) BauGB am 13.05.2014 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

## 2 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 11.04.2011 beschlossen, einen städtebaulichen Wettbewerb für eine wohnbauliche Entwicklung des Gebietes „Gerkens Hof“ durchzuführen.

Zur Begleitung des Wettbewerbsverfahrens und zur Herausarbeitung der Zielkonzeption wurde ein Arbeitskreis aus politischen Vertretern aller Fraktionen und der Verwaltung gebildet.

Ziel war es, ein städtebauliches Konzept für Baugruppen und Wohngruppenprojekte zu finden. Als Zielgruppe sollten Bauwillige angesprochen werden, die anders wohnen möchten als in „klassischen“ Einfamilienhausgebieten.

Ökologische Gesichtspunkte und generationsübergreifendes Wohnen waren dabei weitere Leitthemen, die im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung stehen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage bietet sich die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Wohnbebauung an, da dadurch die „Lücke“ zwischen der vorhandenen gewerblichen



## **Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock**

genutzten Bebauung im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten geschlossen werden kann.

Durch eine Bebauung findet somit eine Arrondierung der Ortslage statt. Die notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen sind hier vorhanden, so dass es aus städtebaulicher Sicht zu einer ortsnahe Verdichtung der Bebauung kommt.

Ziel der Stadt Schloß Holte–Stukenbrock ist es, an dieser Stelle ein Wohngebiet zu schaffen, das sich zum einen aufgrund seiner städtebaulichen Konzeption und der Architektur von den üblichen Wohngebieten im ländlichen Raum abhebt, zum anderen aber auch für alle Generationen auf relativ begrenztem Raum ein Miteinander fördert. Ein wichtiger Baustein ist dabei, hier seniorengerechte Wohnungen und Mehrgenerationenhäuser realisieren zu können, die in einem ansprechenden Umfeld eingebettet sind.

Die Stadt möchte dadurch eine hohe Wohnqualität unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen und energetischen Entwicklungen in diesem Gebiet erzielen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dazu soll ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt werden, der die Ideen des Wettbewerbssiegers planungsrechtlich umsetzt ohne dabei die Konzeption des Seigerentwurfes aus den Augen zu verlieren.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den beiden Siedlungsschwerpunkten Schloß Holte im Westen und Stukenbrock im Osten südlich der Holter Straße (K 43).

Westlich befindet sich ein Gewerbegebiet und nach Osten schließen sich Wohngebiete an. Nach Süden hin grenzen landwirtschaftlich genutzte, teilweise bewaldete Flächen an das Plangebiet.



Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock



Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes



## Bebauungsplan Nr. 19 „Gerken Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Zum Planbereich gehören in der Gemarkung Stukenbrock, Flur 13 gehören folgende Flurstücke: 677 (tlw.), 1359, 1373, 1374, 1357, 1358, 1193, 1194, 73/2 (tlw.).

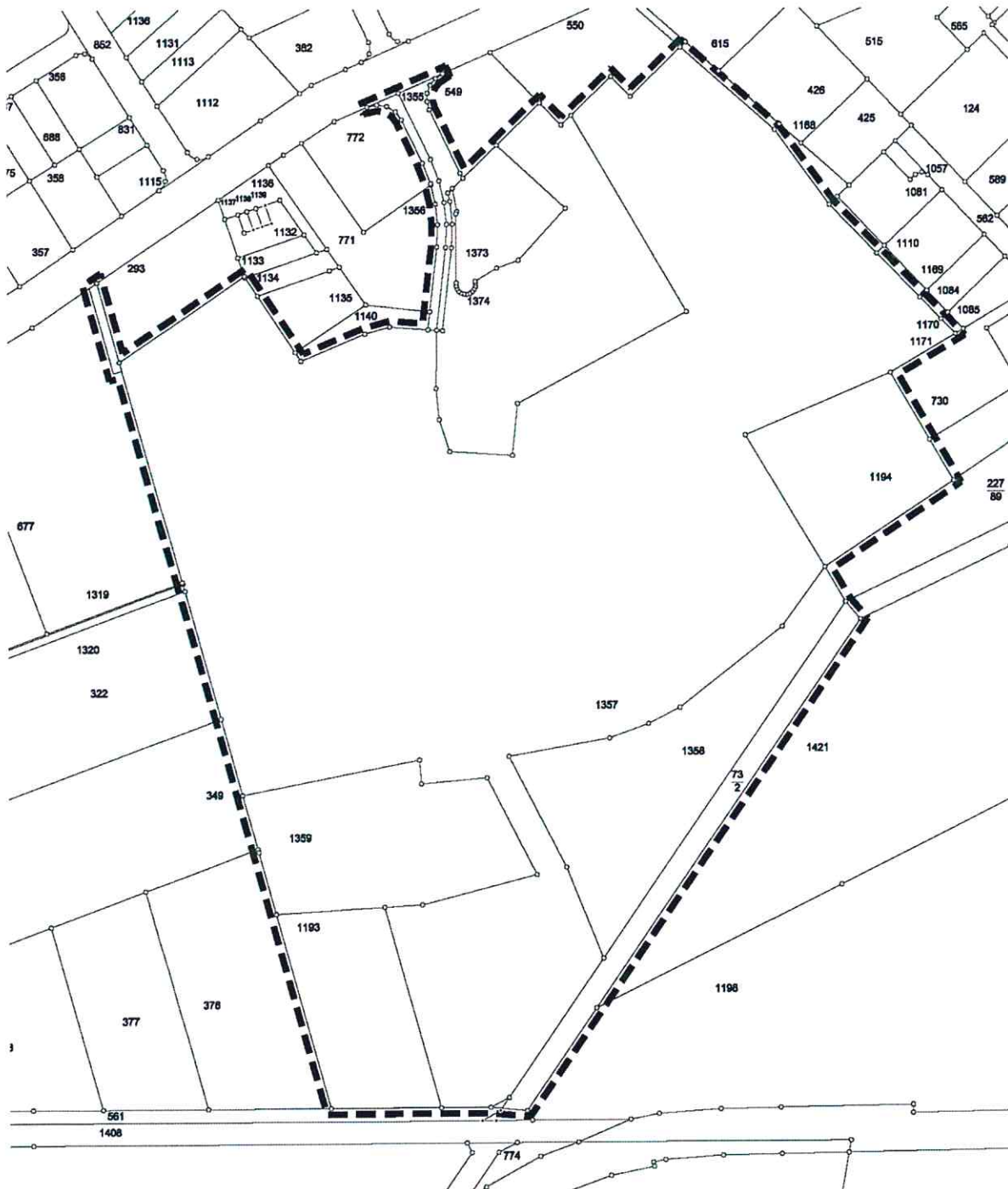


Abbildung 2: Katasterplan (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes



## 4 Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld sieht für den Bereich ASB (Allgemeinen Siedlungsbereich) vor. Westlich grenzt ein GIB (Gewerbe- und Industriebereich) an.

Die Darstellungen des Regionalplanes widersprechen somit nicht den Planungsabsichten der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock.

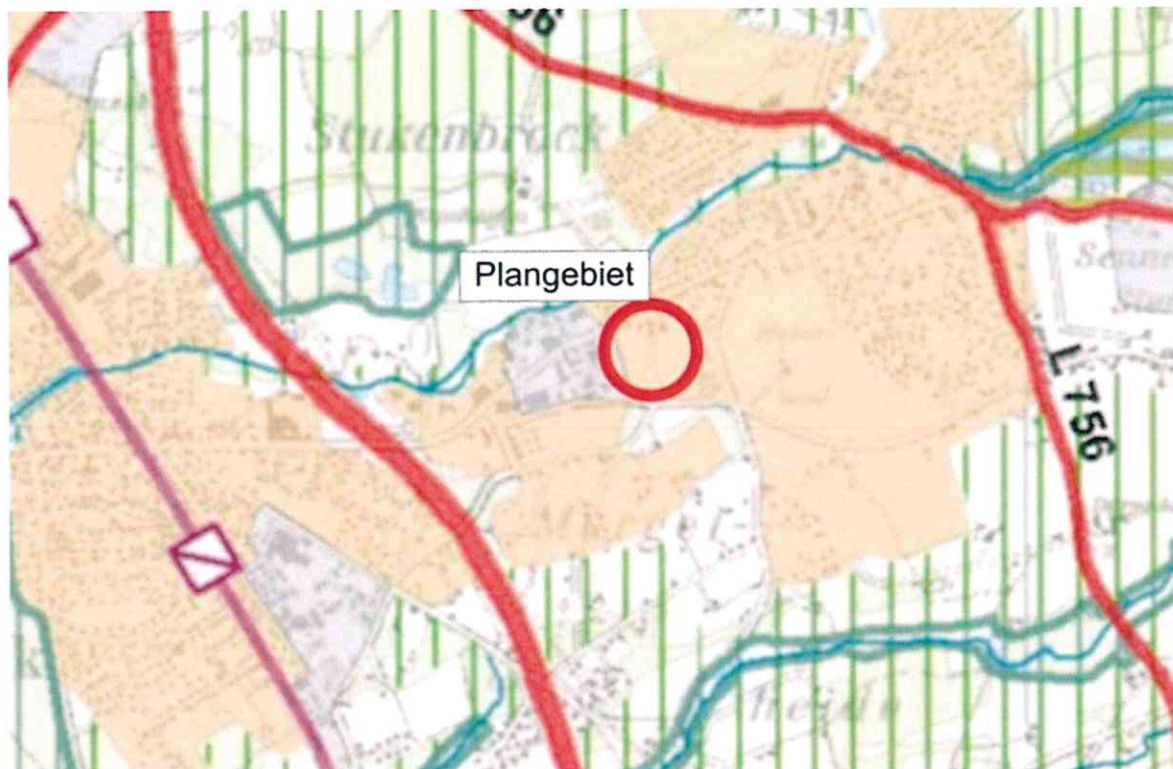


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (ohne Maßstab)

### 4.2 Flächennutzungsplanung / Fachplanungen

Der westliche Teil des Planbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so dass die Darstellungen des FNP den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Von West nach Ost quert ein Landschaftsschutzgebiet das Plangebiet, das im Südosten eine Waldfläche umfasst und im Westen bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen einbezieht. Die Waldfläche wird als solche auch im Bebauungsplan festgesetzt, so dass auch hier die Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 1 „Sennelandschaft“ berücksichtigt werden.

Der westliche Teil dieses Landschaftsschutzgebietes wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.



## Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Damit entspricht die Bauleitplanung im vollen Umfang den Vorgaben des FNP und des Landschaftsplanes.

Für den Planbereich ist als Entwicklungsziel die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vorgegeben.

Diese Bauleitplanung berücksichtigt dieses Ziel und steht nicht im Widerspruch zu den fachplanerischen Vorgaben.

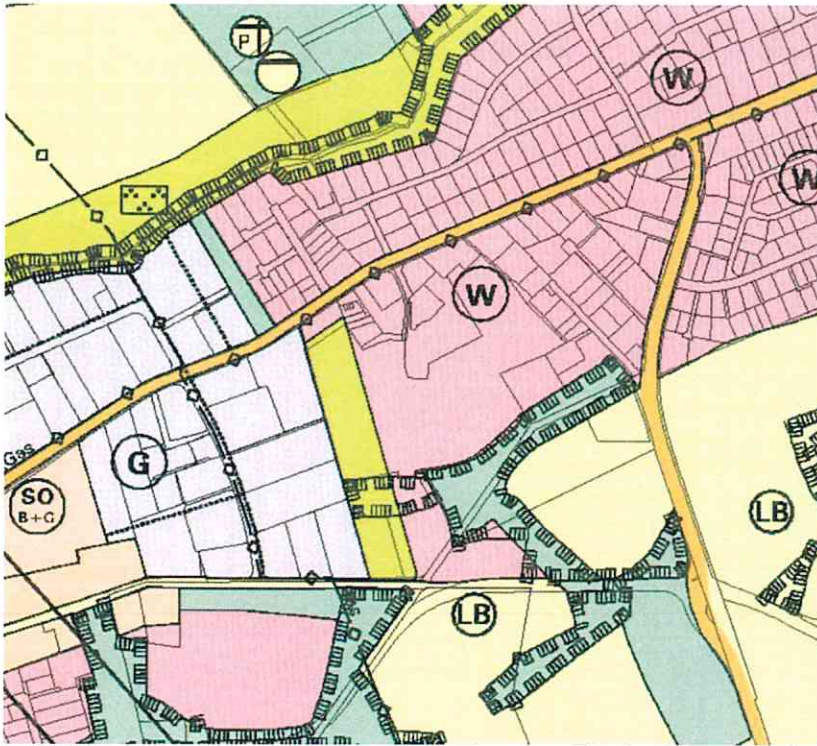
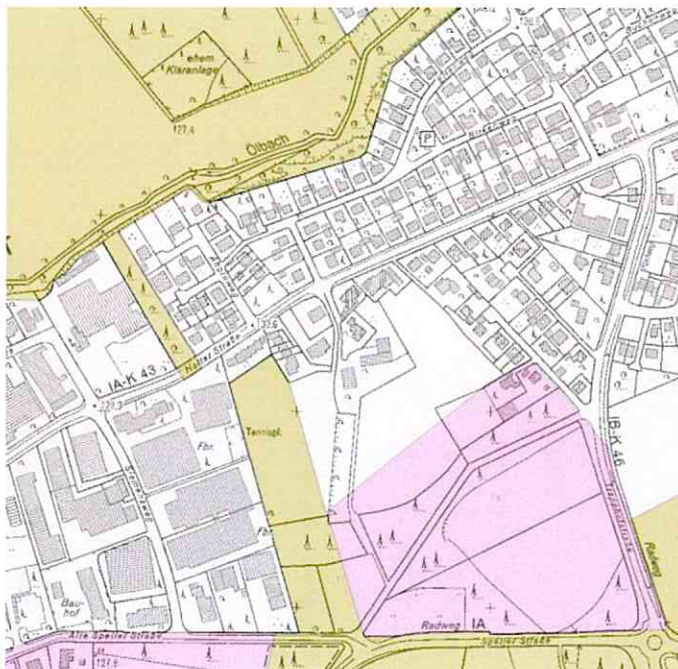


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock (ohne Maßstab)



### Legende


-  Erhalt gem. Entwicklungsziel 1.1
-  Temporäre Erhaltung gem. Entwicklungsziel 1.6
-  Außerhalb des Geltungsbereiches

Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 1 „Sennelandschaft“ (ohne Maßstab)





## 5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Die städtebauliche Situation im Planbereich ist gekennzeichnet durch die bisher unbebaute Wiesen- und Ackerflächen, die sich südlich der ehemaligen Hofanlage Gerkens Hof befinden.

Am Südrand des Plangebietes befindet sich ein Waldstreifen, der den überwiegenden Teil des Planbereiches von einer im Südwesten liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche abtrennt.

Im nördlichen Bereich an der Holter Straße befindet sich eine überwiegend zu wohnzwecken genutzte Bebauung, die sich nach Osten hin fortsetzt und hier in eine Einfamilienhausbebauung übergeht, die den östlichen Rand des Plangebietes bildet.

Neben den Waldbereichen im Süden ist das westlich angrenzende Gewerbegebiet prägend. Hier reicht die gewerblich genutzte Hallenbebauung relativ nah an die Freifläche heran.

Durch die westlich, nördlich und östlich vorhandene Bebauung ist diese Freifläche als „Lücke“ im Siedlungsgefüge zu bezeichnen.

Durch die vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich wird es zu einem städtebaulich sinnvollen Lückenschluss kommen, der die räumliche Verbindung zwischen den westlichen Siedlungsbereichen (Schloß Holte) und dem östlichen wohnbaulich geprägten Teil Stukenbrocks schließt.

Neben dem oben erwähnten Wald sind die großkronigen Laubbäume landschaftlich wertvoll und insbesondere mit dem Gebäudeensemble des Hofes prägend.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Siedlungsrand im Änderungsbereich durch die südlichsten Kanten der bereits westlich und östlich vorhandenen Bebauung vorgegeben. Dieses bedeutet, dass eine Ausdehnung der Bebauung bis zu dieser gedachten Grenze durchaus vertretbar ist.



Abbildung 6: Auszug aus Blick von der Baumgruppe südwestlich der Hofanlage Richtung Südwesten



Abbildung 7: Blick von Südwesten über das Plangebiet auf die östlich vorhandene Wohnbebauung

## 6 Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Das neue Wohnquartier Gerkens Hof in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock entsteht auf der ehemaligen Ackerfläche des Gerkens Hof. Das Quartier wird als qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit kompakter Bebauung konzipiert.

Die Bebauung besteht aus Modülhäusern, Einzel- und Doppelhäusern, Stadthäusern als Geschosswohnbauten und einem Wohnhof für betreutes Wohnen. Das Quartier soll durch bauliche Dichte und Durchmischung der Ziel- und Altersgruppen die Bildung aktiver Nachbarschaften ermöglichen und fördern. Die Gärten und auch die straßenseitigen Wohnhöfe stehen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung. Die Kommunikation „über die Straße hinweg“ ist dadurch erleichtert. Die dichte Bebauung wird ergänzt durch großzügige Gemeinschaftsflächen im Quartier.

#### *Urbane Räume*

Die einzelnen Hauseinheiten werden als Ensembles gruppiert, untereinander in räumliche Beziehung gesetzt und dadurch zu gezielt angeordneten Stadtbausteinen. Raumkanten und Durchblicke, dichte und weite Außenräume, öffentliche und private Zonen planungsrechtlich gesichert. Dadurch werden urbane Räume erzeugt, die sich wesentlich von der beliebigen Anordnung im klassischen Einfamilienhausgebiet unterscheidet.

Eine homogene Architektursprache soll dafür sorgen, dass das Ensemble als „Siedlung aus einem Guss“ wahrnehmbar ist.

Dazu ist vorgesehen, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, die den bauleitplanerischen Rahmen geben, über eine Gestaltungs- und Baufibel und über entsprechende vertragliche Regelungen den zukünftigen Bauherren weitere Hinweise und Anregungen mit



## **Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock**

dem Ziel zu geben, das eigene Grundstück und Gebäude als Teil eines Ganzen zu sehen und so die Sensibilität für das Gesamtgebiet zu schaffen.

Über darin definierte Gestaltungsregeln, z.B. Kubatur, Fassaden- und Fensterfarbe, Dachformen usw. wird ein homogenes Bild erreicht.

Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist sich bewusst, dass dadurch die Freiheiten des Einzelnen zugunsten eines stimmigen Gesamt-Ensembles eingeschränkt werden. Ein homogenes Quartier ist aber oberstes Ziel, da es immer harmonisch wirkt und von den Bewohnern als angenehm empfunden wird.

Das neue Baugebiet behält den ländlichen und landschaftlichen Charakter bei, der durch die markante Hofstelle des Gerkens Hofes und die Lage am Übergang zu den südlichen Wald- und Wiesenflächen geprägt ist.

### *Quartiersplatz und Anger*

Innerhalb des Gebietes südlich des Gerkens Hof wird ein Quartiersplatz als Treffpunkt und ein Anger als „grüne Mitte“ des Quartiers angeordnet. Alle Wege und Straßen im Gebiet münden direkt auf diese zentralen Freiflächen hin. Der Gerkens Hof ist, wenn auch als Bauwerk nicht sehr alt, ein wertvolles und typisches Zeugnis der Ortsgeschichte.

Der Hof kann später für kulturelle Nutzungen oder zu Wohnungen behutsam umgebaut werden, damit das typische Bild erhalten wird. Quartiersplatz und Anger werden dadurch langfristig als Mitte dieses Siedlungsbereiches noch gestärkt.

### *Bebauung*

#### *Reihenhäuser / Modulhäuser (B1- Bereiche)*

Die Bebauung im Zentrum des Plangebietes südlich des Gerkens Hof ist als dichte Reihenbebauung aus Modulhäusern auf kleinen Grundstücken vorgesehen. Die Modulhäuser basieren auf einem 8 Meter breiten Basismodul und werden durch Zusatzbausteine vielfältig auf die Bedürfnisse der Eigentümer abgestimmt. Durch die Varianten in Breite und Höhe entsteht ein Spiel der Baukörper, Höhen, Dachterrassen, Gartenhöfe, Freiberufler-Büros, Generationenwohnen usw.

#### *Einzel- und Doppelhäuser (B2-Bereiche)*

Im Bereich der Quartiersränder ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Durch Anordnung der Häuser als Kettenhäuser, jeweils einseitig auf der Grundstücksgrenze stehend (B2a-Bereiche), werden die Gärten von den Wohnräumen aus optisch verbreitert. Seitlich des Hauses können z.B. Küchenterrassen entstehen.

Da der für eine Bebauung vorgesehene südwestliche Bereich durch die Wald- und Grünflächen städtebaulich eher solitär liegt, ist dieser Bereich für die Realisierung von Gebäuden mit einem hohen Individualisierungsgrad vorgesehen. Strenge Gestaltungsregeln und entsprechend eng gefasste planungsrechtliche Festsetzungen sind hier untergeordnet, da hier dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle Vorstellungen gegeben werden soll.

Diese Möglichkeit wirkt sich aufgrund der räumlichen Trennung zu dem übrigen Gebiet städtebaulich nicht negativ auf das Gesamtgebiet aus sondern bereichert die Qualität des Gesamtgebiets.



### *Stadthäuser (B3-Bereiche)*

Westlich und nördlich des Quartiersplatzes und zur Holter Straße hin sind Stadthäuser mit Wohnungen für barrierefreies Wohnen (Generation 55+), Singles und Paare geplant. Die Stadthäuser sind als gereifte Einzelhäuser vorgesehen. Mehrere Stadthäuser können zusammengefasst werden, dabei geben die Fassaden jedoch immer das einzelne Haus wieder.

### *Wohnhof Betreutes Wohnen (B4-Bereich)*

Im westlichen ist eine Wohnanlage/Wohnhof für betreutes Wohnen geplant. Die Anordnung der Wohnungen um einen gemeinschaftlichen Hof, der auch den Nachbarn offensteht, fördert die Begegnung und den Austausch zwischen Jung und Alt.

## **6.2 Erschließung**

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich von Süden von der Spellerstraße aus.

Dazu wird eine 5,50m breite Straße nach Norden in das Plangebiet geführt. Diese Straße bildet die Hauptzuwegung, führt an dem Quartiersplatz vorbei und mündet im nordwestlichen Bereich in eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage.

Von dieser „Hauptverkehrsachse“ zweigt im südwestlichen Bereich ein etwa 55m langer Stichweg nach Westen ab, der den B2b-Bereich erschließt.

Etwa in der Mitte des Plangebietes knickt eine weitere Straße nach Osten hin ab und erschließt die inmitten des Plangebietes liegenden Grundstücke sowie die Bereiche am östlichen Plangebietsrand. Im Bereich der B1-Bauflächen wird hier die Straßenbreite auf 6,50m vergrößert, um ausreichend Platz für Müllcontainersammelpplätze zu erhalten. Die genaue Gestaltung wird durch die Straßenendausbauplanung vorgegeben.

Am Ende dieser Straße im nordöstlichen Bereich wird ebenfalls eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage festgesetzt.

Von dieser Straße führen 2 kurze Stichwege nach Norden, um die Reihenhausbebauung (B1-Bereiche) zu erschließen. Des Weiteren wird der südöstliche Bereich durch eine öffentliche Stichstraße und eine private Zuwegung erschlossen.

Die kurzen Stichwege verfügen nicht über eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge.

Dieses bedeutet, dass jeweils in südlich der Bebauung Flächen für das Abstellen von Müll- und Wertstoffbehältern festgesetzt werden, so dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht in die Stichwege fahren müssen.

Dieses hat den Vorteil, dass größere Verkehrsflächen als Wendeanlagen nicht notwendig sind und so ruhige Wohnbereiche mit möglichst geringen Verkehrsflächen realisierbar sind.

Es ist vorgesehen, die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen auszubauen. Der genaue Ausbau ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes sondern bleibt der späteren Straßenplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Straßenverkehrsflächen fest.

Durch diese Erschließung ergibt sich die Möglichkeit, Fahrzeuge aus den inneren Bereichen des Quartiersplatzes und des Angers fernzuhalten und diese Bereiche nur für Fußgänger und Radfahrer freizuhalten. Eine Befahrung im Notfall (z.B. Rettungsfahrzeuge) wird aber gewährleistet.



Das Gebiet ist neben den o.g. Erschließungsstraßen über Fuß-/Radwege erschlossen, die für kurze Wege im Gebiet sorgen und gleichzeitig eine optimale fußläufige Anbindung –auch für Radfahrer- an die Holter Straße im Norden gewährleisten.

Vorgesehen ist, am westlichen Plangebietsrand von der Wendeanlage einen Weg auf die Holter Straße zu führen. Ebenso ist der Quartiersplatz fußläufig über eine Wegeverbindung an die Holter Straße optimal angebunden.

Im südöstlichen Bereich garantiert ein mit wassergebundener Decke zu befestigender Fußweg die kurze Erreichbarkeit der Spellerstraße, indem hier an einen vorhandenen Weg angeschlossen werden kann.

### **6.3 ÖPNV-Anbindung**

An der Holter Straße befindet sich eine Haltestelle des örtlichen Personennahverkehrs, über die eine optimale ÖPNV Anbindung gewährleistet wird.

### **6.4 Ver-/Entsorgung**

Während der Planung der Erschließungsmaßnahmen und bei der späteren Durchführung der Erschließung werden mit sämtlichen Versorgungsträgern Abstimmungsgespräche geführt.

Die Versorgung des Plangebietes kann über den Ausbau der jeweiligen Energieversorgungsnetze gewährleistet werden. So befinden sich die Wasserversorgung, die Elektrizitätsleitungen und die Energieversorgung mit Gas am südlichen Rand des Plangebietes in der Holter Straße im Norden und der Spellerstraße im Süden. Von hier aus können entsprechende Leitungen in das Gebiet geführt werden.

Gleiches gilt für die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über entsprechende Hausanschlüsse, die an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Holter Straße und der Spellerstraße angeschlossen werden. Von hier aus kann das Schmutzwasser über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist über ein neu zu verlegendes Regenwasserkanalnetz vorgesehen. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit<sup>1</sup> haben gezeigt, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht überall im Plangebiet eine Versickerung möglich ist. In den Bereichen, in denen es möglich wäre, kann eine Versickerung nur über max. 20 cm tiefe Versickerungsmulden erfolgen, die über einen Notüberlauf verfügen müssten.

Aufgrund der notwendigen Größe solcher Anlagen und der insbesondere auf den privaten Grundstücksflächen zur Verfügung stehenden geringen Flächen hat sich die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock dazu entschlossen –auch aus Gründen der Gleichbehandlung- auf eine Versickerung im Gebiet zu verzichten.

Vorgesehen ist, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Kanälen zu sammeln und einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Dieses Becken soll südöstlich des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans errichtet werden.

Entsprechende Planungen und die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden derzeit vorbereitet.

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, Bebauungsplangebiet „Gerkens Hof“: Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und Baugrunderkundung im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen, Büro Dr. Horsthemke, Gütersloh 26.05.2008



Sollten einzelne Gebäude nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen und stattdessen über private Trinkwasserbrunnen versorgt werden, so sind diese Brunnen der Abteilung Gesundheit anzuzeigen und regelmäßig von einem akkreditierten Labor untersuchen zu lassen.

Auch die Errichtung von Brauchwasserbrunnen oder Regenwassernutzungsanlagen, deren Wasser im Haushalt (z.B. Waschmaschine, Toilettenspülung) genutzt werden soll, ist der Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorger anzuzeigen. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung sowie der gängigen Normen sind zu beachten und die Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

## **6.5 Vorbeugender Brandschutz**

Die Erschließungsstraße und die Zuwegungen sind so dimensioniert, dass eine problemlose Erreichbarkeit der Einrichtungen durch die Feuerwehr gewährleistet ist.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sind die Anforderungen des § 5 BauO NW sowie der zugehörigen VV BauO NW insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit, Befestigung und der Radien zu beachten.

In Abstimmung mit der örtlichen Wasserversorgung und der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wird eine ausreichende Löschwasserversorgung (48 cbm/h über den Zeitraum von 2 Stunden) im Rahmen der Planung der Wasserversorgung sichergestellt.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gerkens Hof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines hochwertigen, attraktiven Wohngebietes geschaffen werden, das nicht dem klassischen Einfamilienhausgebiet entspricht. Durch entsprechende Festsetzungen und weitere Regelungen außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens wird die Grundlage geschaffen, an dieser Stelle andere Bauformen realisieren zu können, die sich dem Gesamtkonzept unterordnen aber dennoch ausreichend Spielraum für die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Bauherrn belassen.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Entsprechend der Zielsetzung, im gesamten Bereich eine Wohnnutzung zu etablieren wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse variiert je nach Zielsetzung für die verschiedenen Bereiche. Die maximale Geschossigkeit wird aber 3 Vollgeschosse nicht überschreiten.

Um keine überdimensionierten Baukörper entstehen zu lassen, die sich negativ auf das Gesamterscheinungsbild auswirken können, erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 9,40 m gem. § 16 (2) und (4) BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO.

Als Gebäudehöhe gilt dabei der lotrechte Abstand vom Niveau der fertiggestellten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.



## **Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock**

Eine Ausnahme bildet der bereits vorhandene bauliche Bestand des Gerkens Hof. Hier wird auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verzichtet, da durch die Baugrenzen der Hofcharakter und damit die Stellung und das Erscheinungsbild vorgegeben sind.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt; die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl von 1,2 ergibt sich aus der Zulässigkeit einer maximal dreigeschossigen Bebauung.

Für die einzelnen Bereiche ergeben sich folgende Festsetzungen:

### *Reihenhäuser / Modulhäuser (B1- Bereiche)*

Hier ist eine mindestens 2-geschossige, maximal 3-geschossige Bebauung für das Hauptgebäude vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich sowie zur Erschließungsstraße hin sind eingeschossige Gebäudeteile zulässig, um die individuelle Modulbauweise garantieren zu können. Der Hauptbaukörper wird dabei über Baulinien definiert, während die eingeschossigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche vor und hinter dem Hauptbaukörper errichtet werden können.

Als Bauweise wird hier eine Reihenhausbauweise festgesetzt.

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

### *Einzel- und Doppelhäuser (B2-Bereiche)*

Hier ist eine mindestens 2-geschossige, maximal 3-geschossige Bebauung für das Hauptgebäude vorgesehen.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind hier Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudebreite von max. 8,00m (bei Doppelhäusern 16,00m). Die Hauptgebäude müssen, bis auf das östlichst gelegene Hauptgebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Das 3. Vollgeschoss darf 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sind im Bereich B2 nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den als Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Ihre Höhe darf 3,00m nicht überschreiten.

In dem mit „B2a“ gekennzeichneten Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das 3. Vollgeschoss darf max. 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den als Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Ihre Höhe darf 3,00m nicht überschreiten.

In dem mit „B2b“ gekennzeichneten Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das 3. Vollgeschoss darf max. 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### *Reihenhäuser / Mehrfamilienhäuser ((B3-Bereiche)*

In den mit B3 gekennzeichneten Bereichen ist eine zwingende dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind vertikal zu gliedern.

Von der Baulinie darf mit Bauteilen um bis zu 3,00m zurückgewichen werden. Die zurückweichenden Bauteile dürfen max. 1/3 der Gesamtfassadenfront betragen.

Für Mehrfamilienhäuser gilt: Wird das 3. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, kann von der zwingend dreigeschossigen Bauweise abgewichen werden.



#### *Wohnhof (B4-Bereich)*

Für den Bereich des Wohnhofes ist eine mindestens 2-geschossige, maximal 3-geschossige Bebauung für das Hauptgebäude vorgesehen.

Um zu gewährleisten, dass hier auch entsprechend große Gebäude entstehen, die den Wohnhofcharakter garantieren, wird auf die Festsetzung einer GRZ und GFZ verzichtet und stattdessen eine Mindestgrundfläche festgesetzt,

## 7.2 Stellplätze

Aufgrund der relativ engen Verkehrsflächen und der Zielsetzung, die öffentlichen Räume mit ihrer Aufenthaltsqualität nicht durch parkende Pkw zu beeinträchtigen werden folgende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Reihenhäuser (Bereich B1):

Für die Reihenhäuser ist je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Einzel- und Doppelhäuser (Bereiche B2, B2a und B2b):

Für die Einzel- und Doppelhäuser sind je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Reihenhäuser / Stadthäuser (Bereich B3):

Für die Stadthäuser ist je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

## 7.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.4 Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass Altablagerungen nicht vorkommen.

Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altlast bekannt.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist nicht davon auszugehen, dass Bodenverunreinigungen oder -belastungen vorhanden sind.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Gütersloh unverzüglich zu informieren.





## 7.5 Immissionsschutz

Seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes ist der potenzielle Konfliktbereich zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung westlich des Plangebietes und der heranrückenden geplanten Wohnbebauung näher zu betrachten.

Um detaillierte Aussagen über die immissionsschutzrechtliche Problematik zu erhalten wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>2</sup>.

Die von dem westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet „Holter Straße“ ausgehenden Geräuschemissionen wurden –ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der in dem Gewerbegebiet zulässigen Betriebe/Betriebsarten auf Grundlage von typisierenden Emissionsansätzen ermittelt.

Die Berechnungen führten zu folgenden Ergebnissen:

- In der östlichen Hälfte des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte unterschritten
- Ab einer Entfernung von ca. 40m von der westlichen Plangebietsgrenze werden die immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten.
- In einem ca. 40m breiten Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind mischgebietstypische Beurteilungspegel zu verzeichnen.

Innerhalb dieses 40m breiten Streifens wurde daher ein 20m breiter Grünstreifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ziel ist es hier, nicht nur eine Eingrünung des Gebietes und damit eine Trennung des Wohngebietes vom Gewerbegebiet zu erhalten, sondern hier aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls/-wand mit einer Höhe von 5,00m realisieren zu können.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass ab einer Entfernung von 25-30m vom Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

In der verbleibenden, etwas höher belastete Fläche werden mischgebietstypische Werte erreicht.

Dieses ist aber vor dem Hintergrund, dass es sich überwiegend um private Gartenflächen handelt hinnehmbar. Darüber hinaus ist auch in einem Mischgebiet das Wohnen zulässig. Daraus lässt sich ableiten, dass die hier auf einem räumlich sehr eng begrenzten Bereich auftretenden mischgebietstypischen Immissionen keine Beeinträchtigung der Wohnfunktion auslösen.

Die geplante Nutzung als Wohngebiet führt demnach bei Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen zu keinen Konflikten mit der benachbarten gewerblichen Nutzung.

## 7.6 Grünordnung

Die Durchgrünung des Gebietes und die Schaffung von attraktiven landschaftlich wertvollen Grünbereichen ist ein wesentlicher Bestandteil der Zielsetzung, an dieser Stelle ein attraktives Baugebiet mit einer hohen wohn- und Aufenthaltsqualität zu realisieren.

Ein wichtiger Bestandteil ist dabei die Erhaltung des vorhandenen Waldes am südlichen Rand des Plangebietes, der den gesamten Siedlungsbereich nach Süden hin eingrünnt.

Damit kann gewährleistet werden, dass ein größerer baumbestandener Bereich das Gebiet nach Norden eingrünnt.

<sup>2</sup> Vgl. Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs „Gerkens Hof“ in Schloß Holte-Stukenbrock, AKUS GmbH, Bielefeld 19.10.2011



## Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Um eine gegenseitige Beeinträchtigung/Gefährdung auszuschließen, ist der Waldbereich in Abstimmung mit der Forstbehörde zu schützen und die Wuchshöhe der Bäume im westlichen Bereich in einem 10m breiten Streifen zur Bebauung auf max. 18m begrenzt.

Diese Eingrünung findet ihre Fortsetzung in einem mind. 20m breiten von Süd nach Nord verlaufenden Grünstreifen, der zum einen das Wohngebiet zum westlich vorhandenen Gewerbegebiet abschottet, zum anderen aber auch den Lärmschutzwall aufnimmt.

Durch entsprechende Festsetzungen wird gewährleistet, dass auch hier standortgerechte heimische Gehölze sowohl die ökologische als auch gestalterisch-grünordnerische Wertigkeit des Bereiches erhöhen.

Besondere Bedeutung hat darüber hinaus der östlich des Quartierplatzes vorgesehene Anger. Dieser, als Grünfläche festgesetzte Bereich dient zum einen in Verbindung mit dem Quartiersplatz als zentraler Aufenthaltsbereich, zum anderen integriert er den vorhandenen Baumbestand südwestlich des Gerkens Hof.

Dadurch werden die Wohnqualität und das gesamte Erscheinungsbild des Gebietes erhöht.

## 8 Klimaschutz

Im Hinblick auf die Förderung der Nutzung regenerativer Energien sind gem. § 248 BauGB i.V.m. § 9(1) Nr. 2 BauGB Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen zulässig. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

## 9 Artenschutz

Der Planbereich ist bisher weitestgehend unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft befindet sich das Gewerbegebiet „Holter Straße“, östlich befinden sich Wohngebiete.

Um Aussagen bzgl. des Artenschutzes zu erhalten, wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt.<sup>3</sup>

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine massive Beeinträchtigung der betrachteten Tierartengruppen (Vögel und Fledermäuse) durch die geplante Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Bei den im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen werden daher keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst. Vorhabensspezifisch sind weder im Bereich des Plangebietes noch in der Umgebung Störwirkungen i. S. d. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu erwarten.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Der Waldbereich ist von Lichtimmissionen durch den Verzicht von Beleuchtungselementen im waldrandnahen Bereich freizuhalten.

<sup>3</sup> Faunistische Untersuchung „Gerkens Hof“ in Schloß Holte-Stukenbrock, Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Herford, im Juli 2013



## Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Nahrungshabitaten für die Fledermausfauna sind Biotopstrukturen zu schaffen, die eine hohe Insektenreproduktion fördern. Dieses wird durch die Festsetzung der umfangreichen Grünflächen und Eingrünungsmaßnahmen gewährleistet.

Weitere Details sind der faunistischen Untersuchung, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, zu entnehmen.

## 10 Umweltbericht

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (BGBl I, S. 878) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Darüber hinaus enthält der Umweltbericht auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenbilanzierung sowie Aussagen zu den Kompensationsmaßnahmen.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

## 11 Naturschutzrechtliche Festsetzungen / Zuordnung

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktdefizit von 65.489 Biotoppunkten bewertet.

Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wird in diesem Zusammenhang lediglich den Kompensationsbedarf der öffentlichen Flächen übernehmen. Der verbleibende Bedarf wird anteilig auf die privaten Neubauflächen umgelegt.

Tab. 1 Anteil der privaten Neubauflächen am Kompensationsbedarf

Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Private Baugrundstücke	28.882	72,66
Private Zuwegungen	601	1,51
<b>Gesamtanteil</b>	<b>29.483</b>	<b>74,17</b>

Tab. 2 Anteil der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am Kompensationsbedarf

Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Öffentliche Erschließungsstraße	5.039	12,68
Öffentliche Stellplätze	1.644	4,14
Öffentliche Fuß- und Radwege	2.599	6,54
Quartiersplatz	983	2,47
<b>Gesamtanteil</b>	<b>10.265</b>	<b>25,83</b>



## **Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock**

Die privaten Grundstückseigentümer übernehmen anteilig einen Kompensationsbedarf von 74,17 % des Gesamtbedarfs (48.573 Wertpunkte). Es verbleiben für die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock anteilig 25,83 % (16.916 Wertpunkte) des Kompensationsbedarfs.

Die Kompensationsfläche umfasst das Besucherlenkungskonzept Holter Wald in der Gemarkung Schloß Holte, Flur 4 auf den Flurstücken 213 und 181. Diese Fläche hat noch ein Guthaben von 187.586 Ökopunkten. Der Wert pro Punkt wird mit 1,07 € angegeben. Es verbleiben anschließend noch 122.097 Ökopunkte auf der Fläche.

## **12 Monitoring**

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB wird die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Für diese Bauleitplanung werden zur Kompensation des Eingriffs Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen sowie ihrer Effizienz und Wirksamkeit besteht ein besonderer Bedarf an Überwachungs- und Beobachtungsmaßnahmen.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im Mai 2014

Dipl.-Ing. Markus Caspari



## II UMWELTBERICHT

U  
C

U  
C