

STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Bütervenn-Süd“

Satzung, Dezember 2004

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Bauleitplanung der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Bütervenn-Süd“

Gliederung:

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung
 - 3.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Belange des Waldes, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung und Kosten**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Anlage (zur 1. Originalfassung):

- A.1 Eingriffsbilanzierung, Stand Juli 2004
- A.2 Schalltechnische Abschätzung zum Bauleitplanverfahren Nr. 35 "Bütervenn-Süd", AKUS GmbH, Bielefeld, Juli 2004
- A.3 Bodenuntersuchungen im Bereich eines ehemaligen Gärtnereibetriebes, Dr.E.Horsthemke, Gütersloh, 19.08.2004
- A.4 Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Dr.E.Horsthemke, Gütersloh, 09.07.2004

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 35 „Bütervenn-Süd“ liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Schloß Holte westlich der Kaunitzer Straße (K 45) und unterhalb der Straße Bütervenn.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt¹:

- im Norden durch die Straße Bütervenn sowie die Bebauung südlich der Straße Bütervenn,
- im Osten durch die Bahntrasse,
- im Westen durch die Straße Bütervenn sowie das Flurstück 315,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, durch eine Waldparzelle und durch die Bebauung östlich der Straße Bütervenn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einschließlich Bestandsüberplanung (ca. 0,7 ha), Hauptschließungsstraße und Fuß-/Radweg insgesamt etwa 5,45 ha¹. Es werden netto etwa 3,8 ha Wohnbauflächen neu entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Im Südwesten der Ortslage Schloß Holte wurde Anfang der 1990er Jahre der Bebauungsplan Nr. 37 "Bütervenn" aufgestellt. Dieser bereitete die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung (i.W. Wohnnutzung) entlang der Straße Bütervenn sowie der vereinzelt Streubebauung durch die Entwicklung von Wohngebieten bis zum Ostpreußenweg vor. Entlang des südlichen Abschnittes der Straße Bütervenn ist die Bebauung bereits über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden erweitert worden. Das Gebiet ist i.W. bebaut und bildet noch heute in diesem Teilbereich den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schloss Holte. Weiter im Süden folgen die großflächigen Gewerbegebiete entlang der Helleforthstraße.

Die Stadt Schloß Holte strebt nunmehr die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung nach Süden bis zur Waldparzelle an. Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Bütervenn-Süd“ werden Wohnbauflächen entwickelt, um der Nachfrage nach Wohneigentum v.a. für Familien auch weiterhin gerecht werden zu können.

Vorbereitet wird für diese Zielgruppe eine Bebauung mit den regionaltypischen ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (2. Vollgeschoss im Dachraum) auf Baugrundstücken mit flexiblen Größen zwischen ca. 300 m² und 700 m². Optional werden darüber hinaus um die Platzsituationen Teilbereiche angeboten, die ebenfalls für diese Zielgruppe abweichende „echte“ zweigeschossige Baukörper oder einzelne Hausgruppen ermöglichen. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist ggf. möglich.

¹ **Hinweis:** Auf Grund der Anregung eines Anliegers wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 3(3) Satz 3 BauGB in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern der Geltungsbereich im Nordosten erweitert. Die bislang im Bebauungsplan Nr. 37 enthaltenen Flächen werden nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 35 überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 werden damit die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 insgesamt ersetzt. Der Geltungsbereich vergrößert sich um ca. 0,2 ha. Vgl. auch Kapitel 9. dieser Begründung.

Eine zu starke Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld ist jedoch grundsätzlich zu vermeiden.

Mit dieser Bandbreite sollen die gegenwärtigen Wohnraumbedürfnisse in der Stadt abgedeckt und ergänzend flächensparendere Bauformen angeboten werden. Im Ergebnis ist - je nach Größe und Aufteilung in Doppelhausgrundstücke oder Hausgruppen - bei der geplanten Nutzungsstruktur mit ca. 65-80 vorgeschlagenen Baugrundstücken von etwa 85 bis 100 Wohneinheiten im neuen Wohngebiet auszugehen.

Das Plangebiet schließt an die Wohngebiete im Südwesten von Schloss Holte an und ergänzt die heutige Randbebauung. Die Ortsmitte Schloss Holte liegt etwa 1.200 m entfernt; die für das Plangebiet relevanten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule mit Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen u.a. des täglichen Bedarfs sind relativ gut zu erreichen.

Das Gestaltungskonzept und die daraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Lage am Siedlungsrand und die Waldparzelle. Auf Grund der langgestreckten Ausrichtung des Plangebietes und der Restriktionen durch die überplante Altbebauung sind Erschließungspunkte vorgegeben. Besondere Bedeutung haben daher gliedernde Platzsituationen bzw. Aufweitungen des Straßenraumes.

Die Baufläche „Bütervenn-Süd“ stellt einen ersten Schritt der Arrondierung des Ortsrands in diesem Bereich gemäß Bauflächendarstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dar. Vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung der Stadt für diese Baufläche folgerichtig. Verwiesen wird zur Begründung, zum Flächenbedarf und zu den übergeordneten planerischen Zielsetzungen auf die entsprechende Entscheidung für die FNP-Darstellung und auf den GEP. Die Belange des Freiraumschutzes bzw. von Natur und Landschaft werden insofern in der Abwägung zu Gunsten der Flächenentwicklung zurückgestellt.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu ordnen und eine verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes zu gewährleisten. Die Bestandsüberplanung bietet darüber hinaus Rechtssicherheit gegenüber der Nachbarschaft und sichert die städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Stadt.

Hinweise zur Rechtsgrundlage:

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als **Überleitungsregelung** vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock führt daher das vorliegende Verfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren beachtet

werden und da auf Grund der Gebietsgröße und des geringen Konfliktpotentials keine UVP-Vorprüfung oder Umweltbericht erstellt werden.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung

Die **städtebauliche Situation** am Siedlungsrand ist geprägt durch Wohnbebauung im Westen und Norden sowie durch Wäldchen und angrenzenden Landschaftsraum im Süden.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 37 (s.o) entwickelte Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete. Im östlichen Abschnitt der Straße Bütervenn dominieren Siedlungshäuser der 50er Jahre, freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Dächern und großen Gartenbereichen. Es folgen wenige zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und sog. 1^{1/2}-geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach. Nach Norden schließen sich ein- bzw. ebenfalls sog. 1^{1/2}-geschossige Einfamilienhäuser, aber auch einige zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an.

Das Gelände ist relativ eben und wurde bisher weitgehend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Eine Teilfläche im mittleren Plangebiet wurde als Grünlandbrache freigehalten. Das Flurstück 2019 wurde zudem ehemals durch einen Gartenbaubetrieb gewerblich genutzt (Gewächshäuser, offene Anbauflächen etc.). Die Gärten der Alt-eigentümer im östlichen Plangebiet weisen keine Besonderheiten auf, Gehölzbestände finden sich kaum, das Gebiet ist weitgehend ausgeräumt. Die Zufahrt zur südlich gelegenen ehemaligen Hofstelle quert das Plangebiet.

Der folgende Landschaftsraum ist durch die an das Plangebiet angrenzende Waldparzelle (Kiefernwald mit Birkenaufwuchs in den Randbereichen) im Süden sowie die folgenden Grünland- und Ackerflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen geprägt.

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet von Bebauung umgeben, im Süden grenzt ein Bereich an die Waldparzelle an. Die Baufläche ist somit gut eingefasst. Das Gebiet kann lediglich in dem südöstlichen Teilbereich von Süden aus eingesehen werden.

3.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im **Gebietsentwicklungsplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Bereich bis auf Höhe der südlichen Waldgrenze als *allgemeiner Siedlungsbereich ASB* aufgenommen.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt werden die Flächen beiderseits der Straße Bütervenn bereits als *Wohnbauflächen*, das restliche Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nördlich, östlich und westlich an das Plangebiet grenzen *Wohnbauflächen an*, im Süden ist *Fläche für die Landwirtschaft* sowie *Wald* dargestellt. Auf den FNP wird verwiesen.

Für den Bebauungsplan Nr. 35 wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) notwendig, die parallel als 14. FNP-Änderung durchgeführt wird. Die **landesplanerische Abstimmung** gemäß § 20 LPlG ist bereits erfolgt. Von Seiten der

Bezirksregierung wurde einer Baulandentwicklung an dieser Stelle im Dezember 2002 zugestimmt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes** und grenzt auch nicht an den südlich der Waldparzelle beginnenden **Geschützten Landschaftsbestandteil** an.

Das Plangebiet liegt jedoch z.T. innerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplanes Nr. 1 „Sennelandschaft“**, die Flächen sind mit dem Entwicklungsziel 1.6 „Erhalt bis zur baulichen Nutzung“ belegt. Dieses Ziel für Teilräume, die bereits im Rahmen des GEP (und FNP) für die Siedlungsentwicklung vorgesehen und abgestimmt sind, hat nur vorübergehende Wirkung und behindert die bauliche Entwicklung nicht (s.d., S. 8): Ziel ist *der Erhalt prägender oder gliedernder Landschaftsbestandteile, die in der Bauleitplanung zur Gestaltung des Ortsbildes - auch für eine hohe Wohnqualität - und zur Eingrünung möglichst berücksichtigt werden sollen. Wünschenswert sind zudem Anreicherungen der vorhandenen Grünbestände zur Entwicklung der künftigen Siedlungsränder* (s.d., S. 8).

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes und eine Abrundung des Ortsrandes dar. Durch einige Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken am südlichen Rand des Plangebietes soll in Hinblick auf die südliche Erweiterungsmöglichkeit eine temporärere Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Grünfläche und festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken angrenzend an die Waldparzelle sollen zudem einen gewissen Waldsaum sichern.

Belange des **Gewässerschutzes** werden nicht berührt.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein

allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Östlich der Bahnlinie befindet sich der Altstandort 4117/3001 RE. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Autoschrottplatz. Direkte Auswirkungen auf die Neuplanung sind heute nicht erkennbar. Aus Vorsorgegründen wird jedoch empfohlen, im Plangebiet auf Grundwasserentnahmen für Trinkwasserzwecke zu verzichten, eine zentrale Wasserversorgung ist ohnehin vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten.

Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes und der Gesundheitsvorsorge wurden in Abstimmung mit der Fachbehörde für den Bereich des geplanten Spielplatzes und der Wohnflächen im ehemals durch einen Gärtnereibetrieb gewerblich genutzten Flächenbereich **Bodenuntersuchungen** zur Überprüfung der Nutzungsverträglichkeit durchgeführt². Laut Gutachten führte die bisherige Nutzung der untersuchten Flächen zu keinen erkennbaren Beeinträchtigungen des Untergrundes durch Schadstoffe. Anzeichen für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind nicht vorhanden. Laut Gutachter stehen die Untersuchungsergebnisse zur Belastungssituation des Oberbodens der vorgesehenen Nutzung als Wohnbauflächen nicht entgegen. Auf das Gutachten im Anhang wird verwiesen.

Kampfmittelfunde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Büttervenn-Süd" werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen bzw. orientieren sich am Bestand:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

² Bodenuntersuchungen im Bereich eines ehemaligen Gärtnereibetriebes, Dr.E.Horsthemke, Gütersloh, 19.08.2004

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der eindeutigen Nachfragesituation eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern überwiegend in sogenannter 1^{1/2}-geschossiger Bebauung sowie vereinzelt mit der Option auf kleine Hausgruppen sowie auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude.

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südost bis Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen³:

- Die Grundflächenzahl **GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern sowie ggf. mit einzelnen kleinen Hausgruppen als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können. Die **GFZ** wird jeweils mit Blick auf die überwiegend angestrebte 1^{1/2}-geschossige Bebauung angepasst.
- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird i.W. auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,5 m soll bei flächensparenden Grundrissen eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls dieses rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die **Firsthöhe** bietet jeweils ausreichenden Spielraum, wobei jedoch die Gebäude auf Grund der teilweise geringen Grundstückstiefen und ggf. beengter Nachbarschaft nicht zu hoch und zu breit werden sollen. Hier liegen negative Erfahrungen in anderen Baugebieten der Stadt vor. Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Um die westliche und mittlere Platzsituation werden Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** und einer Traufhöhe bis 6,2 m (als WA2, 4 und 5 bezeichnet) zugelassen bzw. aus städtebaulichen Gründen auch vorgeschrieben. Neben der Ausbildung der Quartierplätze werden auch beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen ausdrücklich angestrebt und ermöglicht. Diese werden jedoch auf Grund der erfahrungsgemäß sehr geringen Bauwünsche nur vereinzelt entstehen, sie werden daher aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich um die Plätze gruppiert.
- Die **offene Bauweise** wird aus den o.g. Gründen überwiegend auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, in Teilbereichen sind je nach Lage und Erschließung aber auch einzelne Hausgruppen möglich.

³ **Hinweis:** Nach der Offenlage wurde der Geltungsbereich im Nordosten erweitert (vgl. Fußnote 1 bzw. Kap. 9). Die Festsetzungen für diese Grundstücke der Altanlieger orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Abstände zur Planstraße sind überwiegend flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch durch o.g. Festsetzungen in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude dient der bedarfsgerechten Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung. Hier sind auf Grund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden. Die eröffnete Ausnahmeoption für Einliegerwohnungen in Doppel- oder Reihenhäusern stellt insbesondere auf mögliche familienbedingte Sondersituationen ab. Die Begrenzung für den möglichen Solitärbaukörper auf 4 Wohneinheiten regelt auch hier die zulässige Verdichtung.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Straße Bütervenn im Nordosten und Westen. Die Straße Bütervenn (bzw. Schlesier-/Mozartweg in deren Verlängerung) dient als (Wohn-)Sammelstraße für die nördlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebiete. Sie stellt eine Verbindung zum Aufmündungspunkt auf die Kaunitzer Straße (K 45) und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Untergeordnete Bedeutung besitzt der Anschluss über den Ostpreußenweg nach Westen an die Tenge-Rietberg-Straße. Die Straßen Bütervenn, Schlesier- und Mozartweg sowie der Anschlusspunkt an die Kaunitzer Straße sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 65-80 neuen Bauplätze zu bewältigen. Der Ausbau des Ostpreußenweges ist in den nächsten Jahren geplant, so dass auch hier keine durchgreifenden Probleme gesehen werden.

Da sich die Flächen im östlichen Plangebiet im Besitz verschiedener privater Eigentümer befinden, sind die Rahmenbedingungen im Vorfeld mit den Eigentümern und Nachbarn erörtert worden. Im Ergebnis erfolgt die **Binnenerschließung** des Wohngebietes über eine zunächst parallel zur Bahntrasse verlaufende, dann nach Westen abknickende, das Gebiet von Ost nach West querende Hauptachse sowie über private Erschließungsstiche. Entscheidend ist die abschnittsweise Gliederung des Straßenraumes bzw. der Quartiere durch Platzsituationen bzw. Aufweitungen im Straßenraum. Die Straßenbreiten sind nach dem kommunalen Standard vorgegeben worden und ermöglichen teilweise auch gliedernde Baumpflanzungen etc.

Die Grundstücke entlang der Straße Bütervenn weisen im östlichen Abschnitt Tiefen zwischen ca. 50 m und 70 m auf. Zum Teil sind die rückwärtigen Grundstücksflächen bereits bebaut worden, es besteht jedoch die Option auf ergänzende Bebauung in dritter Reihe. Auf Grund der z.T. bereits bestehenden Hinterliegergebäude ist eine Erschließung der hinteren Grundstücksfreiflächen nicht immer über das jeweilige

eigene Grundstück möglich. Hier sind in nachbarschaftlicher Abstimmung ggf. Lösungen zu suchen, da eine öffentliche Erschließung in einigen Fällen auf Grund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich ist.

Zwischen den Gebäuden Bütervenn 13 und 15 verläuft heute bereits ein Weg. Dieser erschließt die westlich davon liegenden, nach §§ 35(2) und 34(1) BauGB genehmigten Grundstücke in zweiter Reihe und weist in diesem nördlichen Abschnitt eine Breite von ca. 4,50 m auf. Im weiteren Verlauf nach Süden wird er als ca. 2,5 m bis 3,0 m breiter gepflasterter Weg zur Erschließung der außerhalb des Plangebietes liegenden ehemaligen Hofstelle geführt.

Im Vorfeld und im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden intensive Gespräche mit den Betroffenen und Nachbarn geführt, um die Erschließungsmöglichkeiten zu prüfen. Als Ergebnis der Gespräche wurde eine Kompromisslösung erarbeitet. Auf Grund des geringen Querschnittes sowie der schwierigen Aufmündungssituation auf die Straße Bütervenn sollen lediglich 5 weitere Grundstücke an den v.g. Weg angeschlossen und dieser nicht bis zur Planstraße ausgebaut werden. Auf Höhe des nach Westen abzweigenden Erschließungsstiches ist die Wendemöglichkeit (Wenden durch Rangieren) für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) durch die Aufweitung des Straßenraumes gegeben.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist durch die Festsetzung eines 4,0 m breiten Fuß-/Radweges planungsrechtlich gesichert. Durchgangsverkehr vom Bütervenn bis zur Planstraße kann durch eine Durchfahrtssperre verhindert werden. Fahrzeugausführungen, für die größere Dimensionierungen der Wendeanlage erforderlich wären, erhalten jedoch durch z.B. manuell umlegbare Poller die Möglichkeit, bis zur Planstraße durchzufahren.

Ein **Anschluss nach Süden** für eine ggf. weitere Erschließung der südlichen Freiflächen gemäß GEP-Darstellung wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen vorgehalten. Die beiden Anschlusspunkte erlauben eine planerisch sinnvolle Erschließung der anschließenden potenziellen Bauflächen, weshalb auch entsprechende Straßenbreiten gewählt werden. Hier muss sich die Stadt ausdrücklich auch gegenüber den künftigen Anliegern diese Optionen freihalten.

Die Planstraßen sollen Wohnwegcharakter erhalten. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt. Die Wegeparzelle entlang der Bahn wird i.W. als Verkehrsfläche festgesetzt, die genaue Gliederung der Fläche durch Grünflächen sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen erfolgt ebenfalls in der Ausbauplanung⁴. Im Rahmen des Straßenausbaus können darüber hinaus einzelne **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zum weiteren Planverfahren.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtge-

⁴ **Hinweis:** Auf Grund der Anregung eines Anliegers wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 3(3) Satz 3 BauGB in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern von der parallel zur Bahntrasse verlaufenden Planstraße ein 2,0 m breiter Streifen den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke zugeschlagen.

staltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

In der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW werden für bestimmte Nutzungen Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen dargelegt. Für Gebäude mit Wohnungen wird zunächst allgemein von einem Stellplatz je Wohnung ausgegangen, was aber im Einzelfall jeweils zu prüfen ist. Aus Erfahrungen in ihren neuen Wohngebieten hat die Stadt Schloß Holte – Stukenbrock jedoch einen erhöhten Stellplatzbedarf festgestellt. Auf Grund der Struktur ist aus städtebaulicher Sicht auch im Plangebiet von einem erhöhten Bedarf auszugehen, so dass im Zuge der Planrealisierung hierauf zu achten ist.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

- Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden nicht gesehen.
- **Verkehrslärm** wirkt auf das Plangebiet im Osten von der relativ stark belasteten Kaunitzer Straße ein. Nach den vorliegenden Erkenntnissen (auch auf Grund der an der Straße bestehenden Bebauung) ergeben sich hieraus aber keine Aspekte, die die Planung beeinträchtigen.
- Durch den **Bahnverkehr** treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf. Zur Beurteilung der von der Bahn ausgehenden und auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräusch-Immissionen wurde eine schalltechnische Abschätzung⁵ durch das Büro AKUS GmbH erarbeitet, die im Anhang beigefügt ist. Gemäß den Ermittlungen liegen die Pegel *tags* an dem nächstgelegenen geplanten Wohnhaus (ca. 18 m Entfernung von der Gleismitte) etwa bei 54 dB(A) und damit noch im idealtypischen Bereich von Allgemeinen Wohngebieten gemäß Beiblatt zur DIN 18005 (Orientierungswert: 55 dB(A)). *Nachts* liegen die Pegel etwa bei 51 dB(A), die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) und auch für Mischgebiete (50 dB(A)) der DIN 18005 werden somit in der östlichsten Bauzeile überschritten, die Pegel liegen jedoch noch deutlich im Bereich der Grenzwerte für Mischgebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (*nachts* 54 dB(A) gemäß 16. BImSchV).

In der Bauleitplanung besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete (54 dB(A)) reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an "gesunde Wohnverhältnisse" gewahrt werden.

Im Bebauungsplan wird dementsprechend die erste Bauzeile an der Bahntrasse im Osten als vorbelastet im Sinne des § 9(5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, auf die Vorbelastung durch Schall- und mögliche Erschütterungsemissionen durch den Bahnbetrieb wird textlich ausdrücklich hingewiesen⁶. Die neuen Bauflächen rücken

⁵ Schalltechnische Abschätzung zum Bauleitplanverfahren Nr. 35 "Bütervenn-Süd", AKUS GmbH, Bielefeld, Juli 2004

⁶ **Anmerkung:** Der Hinweis auf mögliche Erschütterungen durch die Bahntrasse wurde auf Grund der Anregung des Kreises Gütersloh, Abt. Gesundheit nach der Offenlage aufgenommen.

nicht näher an die Bahntrasse heran als die bestehende Altbebauung. In der Prüfung werden die Ergebnisse für grundsätzlich vertretbar gehalten, da tagsüber keine durchgreifenden Einschränkungen, auch nicht für die Außenwohnbereiche, bestehen und da die idealen Nacht-Innenpegel von weniger als 30 dB(A) durch den heutigen Baustandard (z.B. Thermopane-Fenster) unproblematisch gesichert werden können. Passiver Schallschutz ist darüber hinaus aus den o.g. Gründen bis zu Nacht-Pegeln von 54 dB(A) nicht erforderlich.

- Das Plangebiet Nr. 35 liegt nicht im Nahbereich **landwirtschaftlicher Emissionsquellen**, landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Ortsteil. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erste Entnahmestelle des Löschwassers für den ersten Löschangriff darf von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände weiter als 100 m entfernt sein. Ein Mindestabstand von 20 m sollte nicht unterschritten werden. Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Innerhalb der von der Straße Bütervenn (auf Höhe Bütervenn 13/15) abzweigenden öffentlichen Erschließungsstiches befinden sich **Erdgasleitungen** sowie **10-kV-Leitungen** der RWE GmbH. In der Ausführung sowie Detailgestaltung der Verkehrsfläche sind diese zu beachten. Die Trafostationen sind ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen worden.

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

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut werden zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse wurden "Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser"⁷ durchgeführt. Im Ergebnis lagert unter dem humosen organischen Oberboden ausschließlich Sand. Die Fein- und Mittelsande in den oberen Schichten können Schluffanteile enthalten. In den oberen Dezimetern weisen die Sande dunkelbraune Verfärbungen auf, wodurch starke Verockerungen angezeigt sind.

Bei den fünf Rammkernsondierungsbohrungen zeigte sich ein annähernd gleicher Flurabstand des Grundwassers in den südwestlichen zwei Dritteln der Fläche von 1,14 m bis 1,22 m unter GOK, in der östlichen Fläche ist mit 2,01 m unter GOK ein deutlich höherer Flurabstand zu verzeichnen. Jedoch sollen sich nach Aussage von Anwohnern in den westlichen Randbereichen und in der zentralen Fläche nach regen-

⁷ "Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser", Dr. E.Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, Juli 2004

reichen Phasen im Winter Ansammlungen von Oberflächenwasser gebildet haben. Mögliche Flurabstände von weniger als 1,0 m würden auch die im Zentrum der Fläche angetroffene Feucht-Standort-Vegetation erklären.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit sowie der Korngrößenverteilung wurden verschiedene Versuche durchgeführt. Die hieraus ermittelten Werte liegen ausnahmslos im Bereich der durch die Vorgaben der Abwassertechnischen Vereinigung gebotenen Durchlässigkeit.

Jedoch können die angetroffenen starken Verockerungen unterhalb des Mutterbodens in begrenzten Flächen bis zu Ortsteinbildungen entwickelt sein und so für den vertikalen Grundwasserabfluss sehr effektive Barrieren bilden.

Im Ergebnis sollten gemäß Gutachter die Tiefen einer Versickerungsmulde im südwestlichen und zentralen Plangebiet unter Berücksichtigung der Flurabstände das Maß von 0,2 m nicht überschreiten. In der östlichen Fläche können zusätzlich auch Rigolen von bis zu 0,6 m Tiefe angelegt werden. Die Basis einer Versickerungsanlage muss frei sein von starken, konzentriert auftretenden Verockerungen. Die Flächen sollten hinsichtlich möglicher Ortsteinbildungen durch Schürfe oder Handschachtungen bis in etwa 1,0 m Tiefe vorerkundet werden. Sollten entsprechende durchlässigkeitshemmende Vorkommen angetroffen werden, ist Bodenaustausch gegen geeignete Sande vorzunehmen oder ggf. auf Nachbarflächen auszuweichen.

Hof- und Wegeflächen sollten – soweit möglich – entsiegelt ausgeführt werden, um die über Versickerungsanlagen abzuleitenden Mengen des Niederschlagswassers möglichst gering zu halten.

Auf Grund dieser Rahmenbedingungen schreibt die Stadt für die Wohnbauflächen die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers durch Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 51a(3) LWG vor.

Eine **Brauchwassernutzung** ist nur im Rahmen der gemeindlichen Entwässerungszulassung zulässig und ist im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasseranlagen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Östlich der Bahnlinie befindet sich der Altstandort 4117/3001 RE. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Autoschrottplatz. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, im südwestlichen Grundwasserabstrom dieses Altstandortes auf **Grundwasserentnahmen** für Trinkwasserzwecke zu verzichten.

4.6 Grünordnung, Belange des Waldes, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung:

Das Plangebiet ist bereits auf zwei Seiten von Bebauung umgeben. Im Osten folgen nach der Bahn ebenfalls Wohn- und Gewerbegebiete. Nach Süden ist das Plangebiet durch die Bebauung entlang der Straße Büttervenn sowie das Wäldchen und die ehe-

malige Hoflage in Teilbereichen gut gegenüber dem weiteren Landschaftsraum eingebunden. Der südöstliche Abschnitt ist aus Süden jedoch einsehbar.

Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Flächenreserven im bzw. angrenzend an den Siedlungszusammenhang. **Quartierintern** wird mit Ausnahme des Spielplatzes auf **öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen** verzichtet, zumal auf Grund der Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist.

Geboten ist eine angemessene **Eingrünung** des Baugebietes in der Ortsrandlage. Diese sollte unter Beachtung der langfristigen Entwicklungsperspektiven der Stadt erfolgen. Nach den Aussagen des GEP besteht Entwicklungsspielraum bis zur südlichen Waldgrenze. Hier wird insofern - mit gewissen Unsicherheiten - von einem Ortsrand „auf Zeit“ ausgegangen.

Im Plangebiet erfolgt die Aufnahme einer ca. 1.700 m² großen **Grün- und Spielfläche**, die auf Grund Lage und Größe, aber auch langfristig durchaus eigenständige Qualitäten besitzt. Diese Fläche ist als Treffpunkt und als Spiel-/Aufenthaltsraum für alle Altersgruppen geeignet.

Der langfristige Nutzen von Spielplätzen wird als zunehmend problematisch erkannt („Generationswechsel“ der Kinder in einem Neubaugebiet), Folgekosten für derartig begrenzt nutzbare Flächen sind für die Stadt zu vermeiden. Die Erschließung der Spielplatzfläche durch eine öffentliche Stichstraße bietet die Möglichkeit, die Fläche ggf. später zu teilen und ganz oder teilweise auch als Baugrundstücke vermarkten zu können.

b) Belange des Waldes:

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an das **Kiefernwäldchen** an. Im Vorfeld der Planung ist ein Waldabstand von 20 m für Wohngebäude mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt worden. Die Baugrenzen sind in dem betroffenen Bereich darauf abgestellt. Die auf den an die Waldparzelle angrenzenden Grundstücken festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen den Waldrand besser abschirmen.

c) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung:

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption der Stadt zu beachten. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet zudem in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor.

Der Bebauungsplan Nr. 35 überplant neben dem Bestand (Altbestand sowie Hinterliegergrundstücke) v.a. Acker- und Grünlandflächen im Außenbereich. Auf diesen Flächen werden neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Daher sind auch die Grundsätze der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dieses leistet die Planung auf Grundlage der **Eingriffsbewertung**, die in der Anlage beigefügt wird.

- **Bestand und Bewertung:** - *siehe Anlage* –
- **Beeinträchtigungen i.S. der FFH-Richtlinie:** Zur Erfüllung europäischer Verpflichtungen überarbeitet der Kreis Gütersloh z.Z. den Landschaftsplan "Senneland-

schaft" mit dem Ziel, den Holter Wald als Naturschutzgebiet festzusetzen (FFH-Umsetzung Holter Wald). Der Abstand zwischen Wald und Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt an der engsten Stelle rund 370 m. Das geplante FFH-Gebiet liegt hiervon noch mal um ca. 600 m zurückgesetzt. Eine ggf. "erhebliche" Beeinträchtigung des Schutzgebietes im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, ist nicht zu erwarten.

- **Bewertung, Eingriffsvermeidung und Flächenbeanspruchung:** Auf Grund der mäßigen Wertigkeit der Flächen und der Lage des Plangebietes angrenzend an den Siedlungsraum entscheidet sich die Stadt für die Ausweisung der benötigten Baufläche und gegen einen Eingriffsverzicht. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll, im GEP bereits dargestellt und wird im FNP vorbereitet. Die wesentlichen möglichen Konflikte ergeben sich aus der zu erwartenden Größenordnung, der Flächenversiegelung und aus der Randlage zum Freiraum im Süden.
- **Planungskonzept und Eingriffsminimierung:** Die geplante Erschließungs- und Baustruktur in offener Bauweise mit u.a. Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab des Ortsteiles, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Die Neubaufäche soll weitgehend ausgenutzt werden können. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild durch Regelungen zur Höhenentwicklung geordnet. Hinzu treten Vorgaben zur Gestaltung und Eingrünung der Neubaufäche durch Heckenstreifen bzw. durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken.
- **Eingriffsberechnung, Ausgleichsmaßnahmen, zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf:** Die nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" in der Anlage beigefügte Eingriffsbilanz erfasst den Bestand und ermittelt den rechnerischen Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Neubauvorhaben. Der überplante Bestand mit Ergänzungsmöglichkeit wird als nicht mehr ausgleichspflichtig beurteilt. Zudem bestehen für die rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 1281 (tlw.) und 170 (tlw.) bereits Baurechte gem. § 34 BauGB. Auf Grund der gesetzlichen Fiktion in § 1a(3) Satz 4 *ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*. Diese Flächen werden damit nicht in der Eingriffsbilanz angerechnet. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet nicht festgesetzt, die Bauflächen sollen effektiv genutzt werden können.

Die Berechnung basiert auf dem Bebauungsplan-Entwurf aus Juli 2004⁸. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 37.253 Biotopwertpunkten bzw. umgerechnet

⁸ **Hinweis:** Auf Grund der Anregung eines Anliegers wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 3(3) Satz 3 BauGB in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern der Geltungsbereich im Nordosten erweitert (vgl. Kapitel 8) und die überbaubaren Flächen neu geordnet. Die Erweiterung der Baugrenzen führt zu einer Erweiterung der überbaubaren Fläche, die Nutzungsmaße bleiben jedoch unverändert. Im Ergebnis werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, es erfolgt keine Überschreitung des bilanzierten Ausgleichserfordernis. Der Bebauungsplan-Entwurf bildet deshalb weiterhin die Grundlage der Berechnungen, die Eingriffsbewertung/-bilanzierung von Juli 2004 wird nicht angepasst.

rund 9.310 m² Ausgleichsfläche (bei einer Aufwertung um 4 Punkte je m²). Dieses soll auf dem Grundstück Gemarkung Schloß Holte, Flur 16, Flurstücke 332 tlw. und 310 tlw. (Flächenanteil von zusammen 32.914 m²) ausgeglichen werden. Die externen Flächen oder die konkreten Maßnahmen werden jedoch nicht im Bebauungsplan selber gemäß § 9(1) BauGB festgesetzt, da die Flächen gemäß § 9(1a) Satz 2, letzter Halbsatz BauGB („..., dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen.“) von der Stadt vertraglich gesichert sind. Daher kann die Detailabstimmung der konkreten Maßnahmen sachgerecht im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen mit den Fachbehörden vorgenommen werden.

Die externen, von der Stadt bereitgestellten Maßnahmen werden im Sinne des Verursacherprinzips gemäß § 9(1a) BauGB als Grundlage für eine formale Refinanzierung nach § 135a BauGB gemäß Satzung der Stadt vom 01.07.2000 bzw. durch städtebauliche Verträge den jeweiligen Wohnbauflächen zugeordnet, so dass eine Kostenumrechnung je Grundstück bzw. je m² Baufläche möglich ist. Unabhängig hiervon kann der Ausgleich für die Herstellung der Planstraßen nach dem Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden. Auf Grund der unterschiedlichen Kostenerstattung erfolgt eine Aufschlüsselung der Berechnung nach den Baugrundstücken sowie nach den öffentlichen Verkehrsflächen. Da sich die ökologische Wertigkeit der Flächen nicht wesentlich unterscheidet, entscheidet sich die Stadt aus Gründen der Gleichbehandlung für eine pauschale Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen zu allen Baugrundstücken.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Zu beachten sind auch Ortsrandlage und Sichtbeziehungen Richtung Süden zum Außenbereich. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem nachbarschaftlichen Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung um 35°-45°, häufig gewünscht wird auch das Krüppelwalmdach. Sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Abweichungen sind ggf. möglich. Diese Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und

Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.

In zwei zentralen Bereichen werden auch größere bzw. modernere Bauformen beispielhaft angestrebt, hier werden entsprechend auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zugelassen. Diese werden angesichts eher geringer Bauwünsche aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.

Die Regelung zur **Dachfarbe** lässt bei geneigten Dächern über 22° das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz zu, für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ (z.B. fernwirksam hellblau, grün oder gelb) sind aber nicht zulässig. Regionaltypisch (und zu empfehlen) sind rote Dachziegel.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.

Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

- b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Ebenso ist auch die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist im Regelfall aufgrund der i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung und der Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten geordneten Entwicklung am Siedlungsrand zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230).

Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zu Gunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

d) Vorgärten, Einfriedungen und Stellplätze/Carports entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

Die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock führt das bereits im Frühjahr 2004 eingeleitete Planverfahren Nr. 35 auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und 244 BauGB (neue Fassung) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort, hierauf wird in Kapitel 2 näher eingegangen.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem UVP-Gesetz und nach der bis zum Sommer 2004 maßgeblichen Rechtslage gemäß BauGB zu prüfen, ob diese zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – als Vorstufe – zumindest eine Vorprüfung erforderlich ist. Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte waren UVP-pflichtig, sobald die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschritten werden: Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine *Vorprüfung* des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Büttervenn-Süd" bereitet netto etwa 3,8 ha neue Wohnbauflächen (ohne Altbestand) mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Im Ergebnis wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauGB von etwa 15.200 m² zugelassen. Der Wert bleibt somit unterhalb des o.g. Vorprüfwertes von 20.000 m² Grundfläche für Städtebauprojekte. Danach ist nach der bisherigen Rechtslage keine UVP oder UVP-Vorprüfung erforderlich.

Im Sinne einer Vorprüfung werden nachfolgend die wichtigsten Umweltaspekte zusammengestellt:

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege	Berücksichtigung der genannten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 und Auswirkungen durch die Planung
Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten registriert. Die Nutzungsverträglichkeit der ehemals gewerblich genutzten Flächen mit der geplanten Wohnnutzung ist durch Bodenuntersuchungen gutachterlich festgestellt worden.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Umweltbezogene Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Vermeidung von Emissionen	Von der geplanten Wohnbebauung sind keine ggf. problematischen Emissionen zu erwarten.
Sachgerechter Umgang mit Abwässern / Regenwasser	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Die Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet wurde gutachterlich nachgewiesen. Eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird durch Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 51a(3) LWG vorgeschrieben.
Landschaftsschutz	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder eines geschützten Landschaftsbestandteils. Das Plangebiet liegt z.T. innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 "Sennelandschaft". Die Flächen sind mit dem Entwicklungsziel 1.6 „Erhalt bis zur baulichen Nutzung“ belegt. Dieses Ziel hat nur vorübergehende Wirkung und behindert die bauliche Entwicklung nicht.
Belange des Gewässerschutzes	Belange des Gewässerschutzes werden nicht berührt.
Beeinträchtigungen i.S. der FFH-Richtlinie	Durch ausreichenden Abstand zum geplanten Naturschutzgebiet wird keine Beeinträchtigung gesehen.
Immissionsschutz	Besondere Konflikte bestehen nicht, lediglich durch den Bahnverkehr treten betriebsbedingte Emissionen auf. Die durch den Betrieb der Bahntrasse vorbelasteten kleinflächigen Bereiche werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auf Grund der Gebietsgröße und des geringen Konfliktpotentials (vgl. Tabelle) wird keine UVP-Vorprüfung oder ein Umweltbericht erstellt.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt, davon	4,49
- <i>Bestand</i>	0,67
- <i>Planung</i>	3,82
Verkehrsfläche insgesamt, davon	0,78
- <i>Bestand</i>	0,06
- <i>Planung</i>	0,72
Fuß-/Radweg	0,01
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,17
Gesamtfläche Plangebiet	5,45

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung und Kosten

Die Stadt strebt mit den Anliegern und Alteigentümern der Bauflächen vertragliche und freiwillige Regelungen über Erschließung, Grundstücksverkehr etc. an. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden nach Maßgaben der entsprechenden Satzung anteilig auf die Bauherren umgelegt, die Stadt hat einen entsprechenden Eigenanteil zu tragen.

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen des Stadtrates der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock und seiner Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung des Planverfahrens beschlossen wurde, wird ergänzend Bezug genommen.

Die Bürger wurden gemäß **§ 3(1) BauGB** frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung in diesem Bereich unterrichtet. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes erfolgte ebenfalls die intensive Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern und Anwohnern. Als Ergebnis der Gespräche wurden unter anderem der Erschließungsstich im mittleren Plangebiet und die überbaubaren Flächen geringfügig überarbeitet. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4(1) BauGB** dienten als Grundlage für den Planentwurf.

Auf Grund der Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern, reduzierte sich die Ausgleichsflächendifferenz um knapp 900 m² auf nunmehr ca. 9.310 m² (vgl. Eingriffsbilanzierung in der Anlage bzw. Kap. 3.6).

Gemäß Abschätzung der von der Bahn ausgehenden Geräuschemissionen durch einen Schallgutachter wurde zum Entwurf die Kennzeichnung der vorbelasteten kleinflächigen Bereiche aufgenommen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Vorlage der Verwaltung zur 40./VII. Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock zum Offenlagebeschluss.

Die Offenlage gemäß **§ 3(2) BauGB** wurde im August / September 2004 durchgeführt. Anregungen wurden lediglich von Anliegern im nordöstlichen Bereich vorgebracht. Da das Flurstück 2047 sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 liegt und danach ggf. nicht bebaubar wäre, wurde vom Grundstückseigentümer darum gebeten, im jetzigen Verfahren insgesamt dort Baurechte zu schaffen. Zudem sind entlang der Flurstücke 2046, 2047 und 2038 die jeweiligen Eigentümer an einem Grunderwerb eines ca. 2,0 m breiten Streifens zu Lasten des dort vorgesehenen öffentlichen Grünstreifens zur Vergrößerung ihrer Grundstücke interessiert.

Nach Abstimmung zwischen Planungsbüro und Verwaltung wurden die betroffenen Anlieger mit Schreiben vom 20.09.2004 über die geplante Änderung im Sinne eines vereinfachten Verfahrens gemäß **§ 13 BauGB** informiert. Bei einem Erörterungstermin am 27.09.2004 im Rathaus der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock wurde der Änderungsvorschlag intensiv erörtert. Die betroffenen Anlieger haben der Änderung des Bebauungsplanentwurfes zugestimmt.

Unter Abwägung der jeweils berührten privaten und öffentlichen Belange werden im Satzungsplan die Baugrenzen so erweitert, dass insgesamt eine Bebaubarkeit des Flurstückes 2047 und des rückwärtigen Grundstücksbereiches des Flurstückes 2054 möglich ist, der Geltungsbereich wird im Nordosten erweitert. Die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 liegenden Flurstücke 2054 (tlw.), 2046 und 2047 (tlw.) werden nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 35 überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 werden damit die bislang in diesem Teilbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 insgesamt ersetzt.

Die o.g. Änderung beinhaltet die Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Flächen, die Nutzungsmaße bleiben jedoch unverändert. Im Ergebnis werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, es erfolgt keine Überschreitung des bilanzierten Ausgleichserfordernis. Die Änderung führt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft (vgl. auch Fußnote 8).

Gemäß Hinweis des Kreises Gütersloh, Abteilung Gesundheit wird der Punkt E.1 um den ausdrücklichen Hinweis auf mögliche Erschütterungsemissionen durch die Bahntrasse im Satzungsplan ergänzt.

Der Stadtrat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2004 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 35 „Bütervenn-Süd“ als Satzung beschlossen.

Auf die Beratungsunterlagen des Stadtrates und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ausdrücklich wird auf die in der Anlage beigefügten Fachgutachten verwiesen, die Voraussetzung für die Fortführung des Planverfahrens gewesen sind.

Schloß Holte - Stukenbrock, im Dezember 2004