



# **STADT SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 47**

**„Trapphofstraße“**

**September 2018**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Stadtplaner, Architektin PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Regionalplan und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und geplante Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

*– Gliederung siehe dort –*

## **Teil III: Anlagen**

- A.1 Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Trapphofstraße“

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung

Die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock kann nur noch wenige Baugrundstücke im Ortsteil Stukenbrock anbieten und verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Trapphofstraße“ das Ziel, den bestehenden und weiterhin steigenden Bedarf an Wohnraum und Wohnbaugrundstücken für unterschiedliche Nutzergruppen, zu decken. Der Bedarf resultiert u. a. aus der positiven Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung in den letzten Jahren. Nach Vorberatung durch den Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss hat der Rat der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock in seiner Sitzung am 26.09.2017 (siehe auch Beschlussvorlage X-243. 2017-5) die Entwicklung einer Wohnbaufläche in Stukenbrock und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 beschlossen.

Parallel hierzu erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), um die bisher dargestellte *Fläche für die Landwirtschaft* sowie die im Rahmen der 20. Änderung des FNP dargestellte *Grünfläche* nunmehr als *Wohnbaufläche* darzustellen (siehe Beschlussvorlage X-242. 2017-5).

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Stukenbrock zwischen der Trapphofstraße und Spellerstraße. Die Fläche grenzt unmittelbar an die Wohngebiete „Haberland“ sowie „Gerkens Hof“ an und stellt vor diesem Hintergrund eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Die bislang überwiegend unbebaute Fläche wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Der nördliche Teil des Plangebiets wird durch eine Grünlandfläche sowie einen Kindergarten einschließlich umgebender Außenspielflächen geprägt. Der breite Gehölzstreifen, der das Plangebiet zum nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Gerkens Hof“ abgrenzt, ragt in den nördlichen Teil des Plangebiets hinein. Lichte Kiefernwaldstrukturen westlich und südlich des Plangebiets schirmen das Plangebiet gegenüber der angrenzenden freien Landschaft ab.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

### 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 47 „Trapphofstraße“ umfasst ca. 2,5 ha und liegt im Südwesten des Stadtteils Stukenbrock. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch waldartigen Gehölzbestand,
- im Osten durch die Trapphofstraße,
- im Süden durch einen lichten Kiefernwaldstreifen bzw. die Spellerstraße und
- im Westen ebenfalls durch einen lichten Kiefernwaldbestand.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Stukenbrock zwischen Trapphofstraße und Spellerstraße. Die Fläche wird durch einen breiteren Gehölzstreifen, der sich nach Westen hin über das vorliegende Plangebiet hinaus erstreckt und in den nördlichen Teil des Plangebiets hineinragt, vom aktuellen Siedlungsrand getrennt. Der übrige Teil des Plangebiets wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie im nördlichen Teilbereich auch als Grünland genutzt. Einzige bauliche Nutzung im Plangebiet ist der Kindergarten im nordöstlichen Teil des Plangebiets. Das zweigeschossige Gebäude verfügt über großzügige Außenspielflächen sowie eine zur Trapphofstraße hin angeordnete Stellplatzanlage mit zwei Zufahrten.

Das **städttebauliche Umfeld** wird im Norden durch den anschließenden Wohnsiedlungsbereich „Gerkens Hof“ geprägt. Hier wurden Einzel- und Doppelhäuser in 1 ½- bis 2-geschossiger und Mehrfamilienhäuser in bis zu 3-geschossiger Bauweise errichtet. Die südlich angrenzenden Waldstrukturen wurden in das damalige Plankonzept eingebunden und bilden gegenwärtig den Ortsrand in diesem Bereich. Innerhalb dieses Kiefernwaldes verläuft ein Wirtschaftsweg, der die Trapphofstraße mit der Alten Spellerstraße im Südwesten sowie dem Wohnsiedlungsbereich „Gerkens Hof“ mit dem Kindergarten verbindet.

Das vorliegende Plangebiet selbst wird durch lichte Kieferbestände im Westen und Süden gegenüber der landwirtschaftlich geprägten freien Landschaft abgeschirmt. Darüber hinaus wird das Umfeld durch eingestreute Gehölz- und Waldstrukturen sowie die für Ostwestfalen typische Streubebauung im Außenbereich geprägt. Etwa 200 m östlich liegt eine von alten Hofbäumen umgebene Hofstelle. Die gewerblichen Nutzungen entlang der Holter Straße liegen, durch einen Lärmschutzwall getrennt, etwa 150 m westlich des Plangebiets. Hier haben sich auch zahlreiche Versorgungsmärkte etc. angesiedelt.

#### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock ist im neuen **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, Februar 2017) weiterhin als *Grundzentrum* eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist.

Das Plangebiet ist im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** bereits als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und liegt somit im großflächigen Siedlungsbereich der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock. Die vorliegende Planung entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock stellt das vorliegende Plangebiet überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Im nördlichen Bereich wurden (im Rahmen der 20. FNP-Änderung) eine *Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Kinderspielplatz* sowie eine *Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* (Kindergarten) dargestellt. Im Umfeld grenzen überwiegend als *Wald* dargestellte Flächen an, die als geschützte Landschaftsbestandteile gekennzeichnet sind. Die östlich des Kindergartens verlaufende Trapphofstraße wird als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung des Wohngebiets ist eine Änderung des FNP erforderlich, die im **Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB** durchgeführt wird. Die 23. FNP-Änderung wurde ebenfalls im September 2017 eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird die bislang als *Flächen für die Landwirtschaft* und *Grünfläche* dargestellten Bereiche künftig als *Wohnbaufläche* darstellen, sodass der Bebauungsplan Nr. 47 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Auf die Unterlagen zur 23. FNP-Änderung wird verwiesen.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** zur Darstellung einer *Wohnbaufläche* im aktuellen Geltungsbereich wurde im Juni 2017 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Schreiben vom 31.07.2017 wurden von Seiten der der Bezirksregierung keine regionalplanerischen Bedenken gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung erhoben. Allerdings sind die Belange des Bodenschutzes im Umweltbericht sowie im Rahmen der Eingriffsbewertung vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel in § 1a Abs.2 BauGB in die Abwägung einzustellen.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet sind – bis auf den Bereich des Kindergartens - unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv als Acker- oder Grünland genutzt. Der breite Gehölzstreifen, der das Plangebiet zum nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Gerkens Hof“ abgrenzt, ragt in den nördlichen Teil des Plangebiets hinein. Im Süden und Westen säumen lichte Kiefernbestände die überplante Fläche. Östlich/südlich des Plangebiets schließt sich der offene Landschaftsraum mit gliedernden Gehölzstrukturen/Waldflächen und Streubebauung bzw. stellenweise auch kleineren Siedlungsbereichen an.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Senne-landschaft“** mit dem Entwicklungsziel *Erhaltung bis zur baulichen Nutzung*. Die teilweise am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufenden und angrenzenden Waldflächen sind als **geschützter Landschaftsbestandteil** „Kiefernwäldchen westlich der Trapphofstraße und beiderseits der Spellerstraße“ (2.4.47) im Landschaftsplan festgesetzt.
- Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Auch im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotop**e sind im vorliegenden Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Das nächstgelegene **schutzwürdige Biotop** „Feldgehölz und Feuchtbrache im Haberland“ (BK-4017-082) liegt östlich des Plangebiets in ca. 200 m Luftlinie

---

<sup>1</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

entfernt. Etwa 400 m nördlich des Plangebiets verläuft der Ölbach, der als **schutzwürdiges Biotop „Ölbach westlich Stukenbrock“** (BK-4017-074) sowie als **Biotopverbundfläche „Ölbach nördlich Holter Wald“** (VB-DT-4017-310) geführt wird.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands und der Ziele der vorliegenden Planung nicht gesehen.

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Im nördlichen Umfeld in ca. 400 m Entfernung verläuft der Ölbach mit seinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, negative Beeinträchtigungen des Gewässers werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet. Das Plangebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>2</sup>** stehen im Plangebiet überwiegend Sandböden an, wobei der westliche Bereich durch Pseudogley, z.T. Podsol-Pseudogley geprägt wird. Diese lehmigen Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit in der lehmig-sandigen Deckschicht aus. Im lehmigen Untergrund weisen sie eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Bearbeitbarkeit dieser Böden ist durch zeitweilige Vernässung erschwert.

Im zentralen Bereich stehen z. T. kiesige und z. T. tiefreichend humose Sandböden, hier: Podsol, z. T. Braunerde-Podsol an. Diese Böden weisen eine sehr geringe und bei tiefreichend humosem Oberboden eine geringe Sorptionsfähigkeit auf. Weiterhin prägen sie eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 13 bis 20 dm unter Flur.

Im östlichen Bereich des Plangebiets stehen Pseudogley-Podsolböden an, die sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, geringe nutzbare Wasserkapazität und durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht auszeichnen. Im sandig-lehmigen Unterboden weisen diese Böden eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Im Unterboden tritt eine schwache Staunässe auf.

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup>** treffen auf die Böden im (süd-) westlichen Bereich des Plangebiets zu. Die anstehenden Pseudogleyböden sind als tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte kartiert

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh; Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

und unterliegen nach § 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW einem besonderen Schutz. Im Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsbewertung vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel in § 1a Abs.2 BauGB sind daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch diese Aspekte besonders zu berücksichtigen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs der Bodenkarten von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommene Flächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden.

Die Kommune geht davon aus, dass die o.g. schutzwürdigen Böden im Plangebiet nicht mehr in ihrem Urzustand vorkommen, sondern anthropogen verändert wurden.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Trapphofstraße“ das grundlegende Ziel, der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen in Schloß Holte - Stukenbrock gerecht zu werden. Gründe für den auch weiterhin bestehenden Bedarf liegen u. a. in der örtlichen Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. auch in weiteren Zuzügen. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Lage der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock zwischen den Oberzentren Bielefeld und Paderborn zusammen.

In Schloß Holte - Stukenbrock werden insbesondere familienbezogene Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Miet-/Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt. Für diesen Wohnbaulandbedarf sollen möglichst umfassend Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden. Da derartige Flächen oftmals nicht verfügbar sind, sollen auch maßvolle Entwicklungen in geeigneter Lage am Ortsrand ermöglicht werden. Die vorliegende Fläche stellt mit Blick auf die unmittelbare Nähe zu den Wohnbaugebieten „Haberland“ und „Gerkens Hof“ und dem Versorgungsschwerpunkt entlang der Holter Straße eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes und Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Stukenbrock dar.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 47 „Trapphofstraße“, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Gebäude mit größerer Kubatur.
- Neubauten sollen sich in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache etc. in den umgebenden Bestand sowie in das Umfeld einfügen.
- Sicherung eines ausreichenden Abstands der neu entstehenden Wohnbebauung zu den angrenzenden Waldbereichen/Gehölzstrukturen.
- Eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper soll durch die Lage der Erschließungsstraßen und den Zuschnitt der Grundstücke ermöglicht werden.
- Sicherung und bestandsorientierte Entwicklung des Kindergartens.
- Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des Umfelds durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen.
- Schaffung einer funktionalen und effizienten Erschließung mit Anschluss an die Trapphofstraße.
- Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, darüber hinaus Verbindung zu dem weiter nördlich im Wald verlaufenden Wirtschaftsweg.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich neu zu ordnen. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende **23. Änderung des Flächenutzungsplans** wird ergänzend verwiesen.



## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Trapphofstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den o. g. Planungszielen überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

#### b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Regelungen für die **Teilflächen WA2, bis WA4** getroffen. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für Ein-/Zweifamilienhäuser dient der Sicherung der kleinteiligen, familiengerechten Wohnnutzung und gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Die in den Doppelhauseinheiten im WA4 ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche „Einliegerwohnung“ soll die ansonsten strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. Allg. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

In der **Teilfläche WA1** wird auf die Vorgabe der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet.

#### c) Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB

Der bestehende Kindergarten im nordöstlichen Plangebiet wird bestandsorientiert als **Fläche für den Gemeinbedarf** nach § 9(1) Nr. 5 BauGB außerhalb eines Baugebiets

gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt. Als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche werden **sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten** festgesetzt.

Der Standort wurde anhand des Bedarfs im Stadtteil Stukenbrock, auch im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen im Bereich „Gerkens Hof“ gewählt. Da der Kindergarten bereits gebaut und genutzt wird, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen gemäß § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum sowie zu den Waldflächen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der bestehenden Nachfrage nach familien-gerechtem Wohnraum wird im überwiegenden Teil des Plangebiets (WA2 bis WA4) eine **ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern** ermöglicht. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete. Aufgegriffen wird auch die vermehrte Nachfrage nach „voll“ **zweigeschossigen Wohngebäuden** mit unterschiedlichen Dachformen („Stadtvilla“) und modernen Bauformen mit Flach- oder Pultdach. Grundsätzlich strebt die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock eine auf dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung an. Diesbezüglich soll im Plangebiet auch der Bau von Gebäuden mit größeren Kubaturen (WA1) ermöglicht werden.

Nutzungsmaße, überbaubare Flächen sowie Gestaltungsvorgaben werden abgestimmt auf die mögliche Nutzung und auf das städtebauliche Umfeld zunächst allgemein vorgegeben. Im Zuge der Planrealisierung sind auf dieser Grundlage die Objektplanungen vorzunehmen. Die Stadt geht davon aus, dass im Zuge der konkreten Projektplanung eine Detailabstimmung erfolgt und ggf. im Einzelfall auch von Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften befreit oder abgewichen werden kann. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung von Sammelstellplätzen im Bereich der geplanten Bebauung mit größerer Kubatur zu legen. Durch die Pflanzvorgaben soll eine Einbindung in diesem eher kleinteiligen Quartier gewährleistet werden.

### b) Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche Richtungen bzw. Richtung Südosten bis Südwesten** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen aus solarenergetischer Sicht auf den meisten Baugrundstücken. Aufgrund der angrenzenden Waldfläche und einzuhaltenender Abstände orientieren sich die Freiraumbereiche im WA3 nach Norden.

**c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.**

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab. Die unter Punkt a) dargelegten Bautypologien werden entsprechend durch die zulässigen Nutzungsmaße (Grundflächenzahl, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse) sowie durch Bauweise und Baugrenzen festgelegt und ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO** wird in den Teilflächen WA2 bis WA4 angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel- und Doppelhäuser bzw. in der südöstlichen Teilfläche WA1 für die Bebauung mit größerer Kubatur sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen insgesamt mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO zugelassen. Die Regelung ermöglicht im Sinne der Planungsziele eine erhebliche und ausreichende Nutzungsflexibilität. Zur Unterstützung einer effektiven baulichen Ausnutzung sowie mit Blick auf die in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohnbaugebiete „Haberland“ und „Gerkens Hof“ bzw. auf vergleichbare Randbereiche wird die **Geschossflächenzahl GFZ** an der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Mit Blick auf den jeweils angestrebten Quartiercharakter - 1½-geschossige Einzelhausbebauung bzw. voll zweigeschossige Einzelhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung – wird diese angepasst. Die angestrebten Abstufungen im Quartier werden mit den ergänzenden Regelungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erreicht.

Für den Bereich der **Gemeinbedarfsfläche** wird – entsprechend dem Bestand - die **Grundflächenzahl** mit 0,4 und die **Geschossflächenzahl** mit 0,8 vorgegeben.

- Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** wird gemäß den Planungszielen überwiegend mit **zwei Vollgeschossen** festgelegt. Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Gesamthöhen** abgestimmt auf die jeweiligen Teilflächen erfolgen. Insgesamt sind die Festsetzungen i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt, sodass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße im überplanten Bestand liegen als Ausnahme gemäß § 31 BauGB im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Für die geplante Bebauung mit größeren Kubaturen (**WA1**) werden zwei bis drei Vollgeschosse ermöglicht. Die festgesetzte Gesamthöhe von 10,5 m ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die Bauwilligen. Im Eingangsbereich dieses Quartiers (**WA2**) soll aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche Bebauung erreicht und Maßstabssprünge (z.B. voll 2-geschossiges Flachdachgebäude neben einem eingeschossigen Bungalow) vermieden werden. Zur Sicherung der Planungsziele werden daher in diesem Bereich zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die hier zulässigen Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach dürfen mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 7,5 m errichtet werden.

Im rückwärtigen Bereich (**WA3**) können – im Rahmen der Festsetzungen zu baulichen Höhe - sowohl 1½-als auch voll 2-geschossige Wohngebäude errichtet werden. Hier sind verschiedene Bauformen denkbar. Die in diesem Bereich festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 10,5 m ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die Bauwilligen.

Aus städtebaulichen Gründen sowie unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden Kiefernbestands soll im **WA4** eine einheitliche Bebauung mit einem Voll-

geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss entwickelt werden. Die **Traufhöhe** von 4,5 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Gesamthöhe** von 9,5 m bietet den Bauwilligen ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.

Bestandsorientiert werden für den Bereich der **Gemeinbedarfsfläche** 2 Vollgeschosse und eine Gesamthöhe des Gebäudes von maximal 8,5 m zugelassen.

- Die **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen bestimmt sich im gesamten Plangebiet aus der Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei der Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage des Stichweges mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. Parallel zum weiteren Planverfahren wird eine Erschließungsplanung erarbeitet, die dann Grundlage für die Höhenermittlung ist.
- Die **Bauweise** wird in den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen (WA2 bis WA4) auf die Zulässigkeit von **Einzel- und Doppelhäusern** beschränkt. Dies erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne zu starke Verdichtung und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zum angrenzenden Freiraum. Für die südliche Bebauung mit größeren Kubaturen (WA1) wird die **offene Bauweise** festgesetzt.  
Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird – entsprechend dem Bestand - die **offene Bauweise** vorgegeben.
- **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. Dichteprobleme und Verschattung für die Neubauten sollen eingegrenzt werden. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis westliche Richtung ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie z.B. Terrassenüberdachungen um maximal 1,0 m in der Tiefe auf maximal 5,0 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand kann zur Wahrung des baulichen Spielraums ausnahmsweise gemäß § 23(3) Satz 3 BauNVO zugelassen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden bereits **Abstände** (20 m) der Bebauung zu den nördlich, südlich und westlich angrenzenden **Waldflächen** berücksichtigt.

### 5.3 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 einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architekto-

nische Grundformensprache für das Neubaugebiet. Zu beachten sind insbesondere auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaft zu den bestehenden Wohnnutzungen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

#### a) Dachlandschaft

Die Dachlandschaft besitzt in den neu entstehenden Nachbarschaften, in der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund möglicher Fernwirkungen eine gestalterische Bedeutung, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist. Aus den genannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Dachformen und Dachneigungen** werden aufgrund der o. g. Zielsetzung der Stadt je nach Teilfläche unterschiedlich zugelassen.

Im Plangebiet besteht in den Teilflächen **WA1** und **WA2** die Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude. Hier werden im Hinblick auf die gewünschten Dachformen und die Ortsrandlage das Flach- und Pultdach zugelassen. Diese werden aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich im Westen des Plangebiets zusammengefasst bzw. orientieren sich zur geplanten Haupterschließung bzw. zur Trapphofstraße.

In der Teilfläche **WA3** wird ein breites Spektrum an Dachformen zugelassen. Hierdurch werden mit Blick auf die Dachformen und Dachneigungen die Gestaltungsfreiheiten der Bauwilligen kaum eingeengt. Aus städtebaulichen Gründen sollen sich die Varianten in Bezug auf die Dachform jedoch auf geneigte Dächer beschränken.

Da die regionaltypische Dachform das Satteldach ist, wird in der Teilfläche **WA4** dieses - in Anlehnung an das Umfeld und die hier vorgesehene 1½-geschossige Bebauung - mit einer Bandbreite in der Dachneigung (35°- 45°) zugelassen. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums ist dadurch gewährleistet. Aus städtebaulicher Sicht wird eine einheitliche traufständige Ausrichtung der Baukörper zur Verkehrsfläche hin angestrebt. Um einen Wechsel zwischen einer trauf- und firstständigen Ausrichtung zu vermeiden erfolgt in diesem Bereich die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung.

Für den Bereich der **Gemeinbedarfsfläche** wird – in Anlehnung an den Bestand - das Flach- und Pultdach zugelassen.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam. Optisch entsteht somit schnell der Eindruck eines Vollgeschosses mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

- Für **Hauptgebäude mit geneigten Dächern ab 22° Neigung** werden Regelungen zur **Dacheindeckung** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind **Betondachsteine** oder **Tonziegel** zulässig. Hinsichtlich der Dachfarbe sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln** kritisch zu bewerten. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind **Glanz-Engobe, Edलगobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur**. In Zweifelsfällen wird den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können.

- **Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den heute üblichen von der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in ähnlichen Situationen getroffenen Festsetzungen und sind daher verhältnismäßig. Um mögliche Härten zu vermeiden, können **Abweichungen** von den o.g. gestalterischen Vorgaben zur Dachgestaltung bei Um- und Anbauten der bestehenden Gebäude zugelassen werden.

#### **b) Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt widersprechen. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist aufgrund der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen.

#### **c) Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe wird begrenzt, um in dem nur leicht geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

#### **d) Einfriedungen**

**Vorgärten und Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind die Einfriedungen gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, hat

dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

Um einen einheitlichen und harmonischen Quartiercharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen. Diese sind als lebende Hecken auszuführen. Zäune sind unsichtbar in diese Hecken zu integrieren. Die Hecken können in Kombination mit Natur- und oder Kunststein sowie Betonwänden, Mauern oder Gittersteinkörben in weißen bis anthrazit Farbtönen und einer Höhe von 1,80 m unterbrochen werden. Flechtzaunelemente aus Holz oder Kunststoff sind unzulässig. Die Außenkanten von Trockenmauern müssen mindestens 0,3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zur Garteninnenseite, bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen, sind Kombinationen mit Draht-, Holz und Kunststoffgeflecht möglich. Die Grundstücke entlang des Waldes müssen mit einer mindestens 1 m hohen Einfriedung entlang des Waldes versehen werden.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die östlich und südlich angrenzenden bestehenden Verkehrswege Trapphofstraße (K 46) und Spellerstraße. Die K 46 verbindet das Plangebiet zum einen mit den Wohnsiedlungsbereichen und der Holter Straße (K 43) im Norden. Zum anderen schließt sie südlich an die Spellerstraße und verbindet die überplante Fläche mit dem südlichen, westlichen und östlichen Umfeld. Beide Straßen stellen jeweils gute Verbindungen zum übergeordneten Verkehrsnetz dar.

Die **Binnenerschließung** des Plangebiets erfolgt über eine an die Trapphofstraße angeschlossene Haupterschließung, die sich weiter westlich in eine nördliche und eine südliche Sticherschließung teilt. Beide Sticherschließungen münden jeweils in einer für die Feuerwehr bzw. Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Für die Verkehrsfläche wird ein Querschnitt von 6,0 m vorgehalten, die genaue Ausführung/Aufteilung der Fläche wird in der Ausbauplanung festgelegt. Die Wohnbaugrundstücke im Bereich des WA3 werden über die nördliche Wendeanlage mit einer fortsetzenden Sticherschließung mit einer Breite von 4,0 m erschlossen. Der Kindergarten wird weiterhin über die zwei bestehenden Zufahrten von der Trapphofstraße aus erschlossen.

Um im Bereich der geplanten Einmündung Trapphofstraße ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, werden entsprechende **Sichtdreiecke** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die in der Plankarte vorgegebenen Flächen sind für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Trapphofstraße dimensioniert und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Für **Fußgänger und Radfahrer** sind neben dem o. g. Erschließungsnetz einzelne Abschnitte separater Fuß- und Radwege im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Damit werden die Durchlässigkeit des Gebiets sowie die Verbindung zwischen dem nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg im Bereich der Waldfläche und dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gesichert bzw. gestärkt.

**Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet auch insofern den Straßenraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) und zu Grünflächen v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Im Vorgartenbereich müssen Garagen/Carports und Abstellgebäude einen seitlichen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Der Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Füchtenweg“ und „Marktkauf“ liegen nordöstlich bzw. -westlich vom Plangebiet jeweils in ca. 400 bzw. 550 m Entfernung. Von hier aus sind jeweils der Bahnhof von Schloß Holte oder Augustdorf direkt zu erreichen.

## 5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes nach dem bisherigen Kenntnisstand geprüft worden:

### a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Etwa 200 m nordwestlich des Plangebiets liegt das Gewerbegebiet Holter Straße, das überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Das nördlich an das Plangebiet „Trapphofstraße“ angrenzende Plangebiet „Gerkens Hof“ wird von dem o.g. Gewerbegebiet durch einen fünf Meter hohen Lärmschutzwall abgegrenzt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Abstands zu diesem Gewerbegebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Sonstige ggf. konfliktträchtige Gewerbenutzungen bestehen im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht.

Die östlich der Trapphofstraße und südlich der Spellerstraße angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Im östlichen Umfeld befindet sich in etwa 200 m Entfernung ein **landwirtschaftlicher Betrieb** mit Mastrindern. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Darüber hinaus befindet sich nördlich des landwirtschaftlichen Betriebs bereits Wohnbebauung, die in einer geringeren Entfernung (etwa 130 m) als der Änderungsbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb liegt.

### b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trapphofstraße (K 46) und der Spellerstraße, die beide eine Verbindungsfunktion zwischen dem Landschaftsraum und den Siedlungsbereichen Schloß Holte und Stukenbrock besitzen. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Trapphofstraße bzw. im Westen der Spellerstraße werden für die geplanten Wohnnutzungen in Bezug auf verkehr-



liche Immissionen durch Kfz-/LKW-Verkehre Konflikte nicht erwartet. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand geht die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock davon aus, dass im Plangebiet keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

### c) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB sind keine zusätzlichen, weitergehenden oder anderweitigen Informationen bezüglich der Auswirkungen der Planung eingegangen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutz- und Regenwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt. Die Technischen Planungen wurden parallel zum Aufstellungsverfahren und/oder im Anschluss eingeleitet. Dabei geht die Stadt davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit unterirdischen Leitungen/Medien erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Siedlungsraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass **Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen** sind. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu sichern ist bei der Umsetzung eine angemessene Koordinierung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Diese sind daher frühzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.
- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das in der Stadt vorhandene Netz.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sind zu beachten. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten. Die möglichen Gebäudehöhen im Plangebiet WA1, machen zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs je nach Gebäudeplanung den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr und ggf. Aufstellflächen für den Einsatz der Drehleiter auf dem betreffenden Baugrundstück erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren zu klären und sicherzustellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.

## b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbeseitigung

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

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Plangebiet besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser in die im Umfeld bestehende Regenwasserkanalisation (Regenwasserkanal Speller Straße) und das Grabensystem einzuleiten. Die Versickerung gemäß Vorgaben des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) ist anzustreben.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Keller-geschosse eindringen können.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege und Wald

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Stukenbrock durch eine Waldfläche deutlich vom derzeitigen Siedlungsrand abgesetzt. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und im nordwestlichen Bereich als Grünlandflächen genutzt. Innerhalb des Plangebiets ist mit einer mäßigen Verdichtung mit soweit möglich nach Süden und Südwesten ausgerichteten Gärten zu rechnen.

Der nördliche Teil des Plangebiets stellt sich als Teil eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Waldstreifens dar. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Süden und Westen von lichten Kieferbeständen gesäumt. Die geplanten Wohngebäude halten in den Randbereichen einen Abstand von etwa 20 m zu den genannten Waldflächen ein. Die Baugrenzen sind hier entsprechend deutlich zurückgesetzt, sodass den Belangen des Waldes ausreichend Rechnung getragen wird. Zudem müssen die Grundstücke entlang des Waldes mit einer mindestens 1 Meter hohen Einfriedung entlang des Waldes versehen werden, um Müllablagerungen zu vermeiden. Damit nimmt der Bebauungsplan angemessen Rücksicht auf den Wald und den Gehölzbestand insgesamt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird angrenzend an diesen Kiefernbestand eine öffentliche Grünfläche entwickelt, die zur Erholung genutzt werden kann. Darüber hinaus sind in diesem Bereich auch einzelne Spielgeräte zulässig.

Der im nördlichen Teil des Plangebiets verlaufende Waldstreifen sowie die westlich und südlich angrenzenden Gehölzstrukturen sind als **besonders zu schützender Landschaftsbestandteil** „Kiefernwäldchen westlich der Trapphofstraße und beiderseits der Spellerstraße (2.4.47)“ im (Landschaftsplan Sennelandschaft) festgesetzt. Bei Umsetzung des B-Plans werden diese Gehölzstrukturen erhalten und ein 20 m Abstand zur Bebauung eingehalten.

Weiterführend sind keine **geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft** gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop im

Plangebiet und seinem nahen Umfeld vorhanden und daher nicht betroffen. In ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebiets befindet sich das nächstgelegene **schutzwürdige Biotop „Feldgehölz und Feuchtbrache im Haberland“** (BK-4017-082) sowie in 400 m Entfernung nördlich das schutzwürdige Biotop **„Ölbach westlich Stukenbrock“** (BK-4017-074), das gleichzeitig vom Biotopverbund **„Ölbach nördlich Holter Wald“** (VB-DT-4017-310) erfasst wird. Aufgrund der Distanz sowie der maßvollen Weiterentwicklung der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand sind keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf die Biotope sowie die Biotopverbundfläche zu erwarten.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der nördlich bestehenden Wohnbebauung dar. Durch die o. g. grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen und darüber hinaus durch Festsetzungen zur Bauhöhe und ggf. Baugestaltung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum östlich angrenzenden freien Landschaftsraum sowie zu den angrenzenden Waldflächen Rechnung getragen.

## 6. Umwelrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** wird als **Teil II der Begründung** erarbeitet und beigefügt.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Zudem werden sich durch die neue Bebauung auch Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das vorliegende Plangebiet wird künftig den neuen Siedlungsrand im Südwesten vom Stadtteil Stukenbrock darstellen. Durch die umgebenden Gehölzbestände und durch Planfestsetzungen wie Höhenbegrenzung, Bauvorschriften etc. werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das engere Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen im Stadtteil Stukenbrock derzeit nicht für die Entwicklung von Wohnraum zur Verfügung. Auch andere ggf. potenziell geeignete Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten.

Bei dem durch die Kindergartennutzung bereits vorgeprägten Plangebiet handelt es sich um eine Restfläche am Ortsrand zwischen bestehender Bebauung im Bereich des Plangebiets „Gerkens Hof“ und den Hauptverkehrsstraßen Trapphofstraße und Spellerstraße. Vor diesem Hintergrund stellt die Fläche eine sinnvolle Arrondierung am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Stukenbrock dar. Mögliche lokale Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima können durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans wirkungsvoll gemindert werden.

Die im (süd-)westlichen Teilbereich anstehenden tiefgründigen Sand- oder Schuttböden weisen aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte eine hohe Funktionserfüllung auf und sind daher als landesweit

rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (s. Kapitel 3.5). Mit Blick auf die bauliche Inanspruchnahme besteht insofern auch ein Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes. Die vorliegend betroffenen schutzwürdigen Böden stellen eine vergleichsweise geringe und isoliert liegende Fläche dar. Die Plangebietsflächen selbst erfassen hiervon zudem nur eine Teilfläche, insbesondere den Bereich mit Erschließungsstraße und der hier südlich angrenzenden Wohnbauzeile mit den südwestlich angeordneten Gärten sowie der kleinen öffentlichen Grünfläche. Die bauliche Inanspruchnahme ist hier insofern bereits eingeschränkt, ggf. kann der Boden daher seine schutzwürdige Funktion zumindest in Teilen (weiterhin) erfüllen. Darüber hinaus wertet die Stadt die untergeordnete bauliche Inanspruchnahme zur Arrondierung des Siedlungsbereichs angrenzend an den Kindergarten auch mit Blick auf den u. a. im südöstlichen Stukenbrock im Bereich der naturschutzfachlich geschützten Sennefläche liegenden größeren zusammenhängenden Bereich mit Böden derselben Schutzfunktion als vertretbar.

Die **Belange des Bodenschutzes** müssen aufgrund des erheblichen aktuellen Bedarfs an Wohnraum und Wohnbaugrundstücken für unterschiedliche Nutzergruppen im Ergebnis in der Abwägung zurückgestellt werden (Zielkonflikt).

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB sind keine zusätzlichen Informationen oder andere Erkenntnisse, die sich ggf. auf die vorliegende Planung auswirken können, eingegangen.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>4</sup>** zu Grunde gelegt worden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4017 (Quadrant 4, Brackwede) in den im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld vorkommenden Lebensraumtypen *Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren, Nadelwälder, Gebäude und Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* potenziell 10 Fledermausarten (alle streng geschützt) und 27 Vogelarten (davon 15 streng geschützt) vorkommen. Zur konkreten Artenliste wird auf den Umweltbericht (Teil II) verwiesen. Aufgrund der Grenzlage Stukenbrocks zwischen kontinentaler (KON) und atlantischer (ATL) biogeografischer Region ist das Artenvorkommen für beide Regionen wiedergegeben.

Von den aufgeführten Arten befinden sich sowohl in der kontinentalen als auch in der biogeographischen Region unter den Fledermäusen das *Große Mausohr* und der *Kleine*

---

<sup>4</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

*Abendsegler* in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Für die Bechsteinfledermaus wird ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Unter den Vogelarten weisen folgende 11 Arten in der kontinentalen biogeographischen Region einen ungünstigen Erhaltungszustand auf: *Raufußkauz, Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Heidelerche, Pirol, Feldsperling, Wespenbussard* und *Gartenrotschwanz*. Für den Kiebitz wird ein **schlechter Erhaltungszustand** festgehalten.

Im Bereich der atlantischen biogeographischen Region ist unter den Vögeln für *Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Heidelerche, Pirol, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger* und *Kiebitz* ein ungünstiger Erhaltungszustand und für die *Löffelente* ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch nur übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst i. W. eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie im Teilbereich eine Grünlandfläche, die im Norden, Westen und im Süden von waldartigem Gehölzbestand mit überwiegend Nadelgehölzen gesäumt wird. Der Standort bietet im Bereich der Gehölzbestände Potenzial für ein Vorkommen von Fledermäusen und anderen Waldbewohnern und in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen Raum für Arten die an Offenlandbereiche gebunden sind. Aufgrund der Störeinflüsse durch die landwirtschaftlichen Nutzungen, den Spielbetrieb im Bereich des Kindergartens sowie der angrenzenden Straßen ist das Plangebiet schon heute anthropogen überprägt. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB sind keine vorliegenden Informationen oder anderen Erkenntnisse, die sich ggf. auf die vorliegende Planung auswirken können, eingegangen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, sodass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

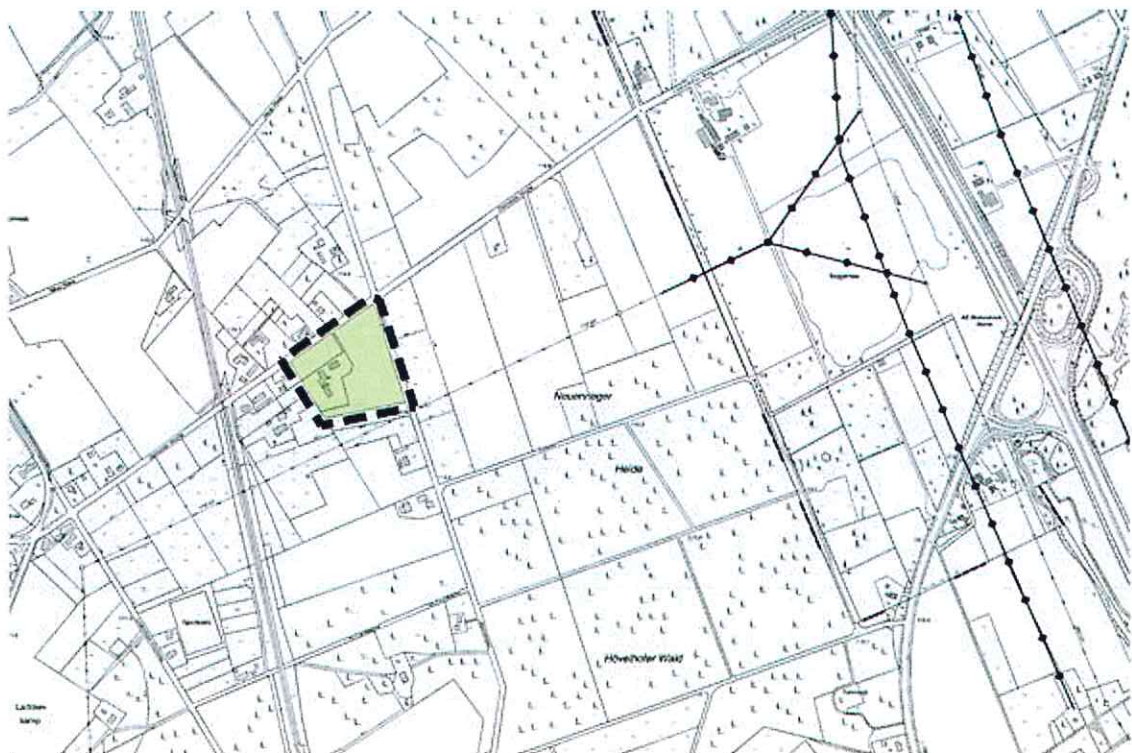
Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG i. V. m. LNatSchG NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

## 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Arrondierung des südwestlichen Siedlungsrandes grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Hierzu wurde eine **Eingriffsbewertung und –bilanzierung** auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt, die den Planunterlagen beigelegt ist (s. Anlage A.1 zur Begründung). Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich durch die Durchführung der Eingriffsbewertung und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. **26.960** Biotopwertpunkten. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und Ausgleichsbilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock einzustellen.

Das im Ergebnis festgestellte Defizit soll über die Kompensationsfläche in der Gemarkung Hövelhof, Flur 4, Flurstück 134 des städtischen Ökokontos ausgeglichen werden. Auf dieser Fläche wurden Streuobstwiesen, Blänke und Feuchtwiesen zum Ausgleich der 26.960 Biotopwertpunkte angelegt.



Übersicht: Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Hövelhof, Flur 4, Flurstück 134  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5, ohne Maßstab

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung. Das vorliegende Plangebiet liegt südwestlich des Siedlungsrandes des Stadtteils Stukenbrock und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der nördliche Teil des Plangebiets wird durch eine Grünlandfläche sowie einen Kindergarten einschließlich umgebender Außenspielflächen geprägt. Der breite Gehölzstreifen, der das Plangebiet zum nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Gerkens Hof“ abgrenzt, ragt in den nördlichen Teil des Plangebiets hinein. Lichte Kiefernwaldstrukturen westlich und südlich des Plangebiets schirmen das Plangebiet gegenüber der angrenzenden freien Landschaft ab.

Eine besondere klimatische Bedeutung der Fläche ist bislang nicht bekannt. Aktuelle kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Schloß Holte - Stukenbrock liegen nicht vor.

Der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock hat im Dezember 2016 ein gesamtstädtisches **integriertes Klimaschutzkonzept** beschlossen. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Durch die vorgesehene offene Bauweise mit v. a. Einzel- und Doppelhäusern sowie den Gebäuden mit größeren Kubaturen erfolgt allenfalls eine moderate Verdichtung. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Das städtebauliche Konzept sieht weitestgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn-/Freiraumbereiche Richtung Süden, Südwesten und Südosten vor, sodass eine energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper umgesetzt werden kann. Im Bebauungsplan werden extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zugelassen. Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dachbegrünung etc. wird ausdrücklich empfohlen. Insgesamt werden die getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend bewertet. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten.

## 7. Bodenordnung

Die Fläche im Plangebiet befindet sich im städtischen Eigentum, Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.



## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	In Anspruch genommener Boden (GRZ + 50 %, Straßenfläche)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA gesamt)</b>	<b>1,67</b>	<b>1,01</b>
WA1 (Bebauung mit größeren Kubaturen)	0,56	0,34
WA2 (Einzel-/Doppelhäuser)	0,30	0,18
WA3 (Einzel-/Doppelhäuser)	0,30	0,18
WA4 (Einzel-/Doppelhäuser)	0,51	0,31
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>0,40</b>	<b>0,24</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>0,22</b>	<b>0,22</b>
Planstraße mit Wendeanlagen	0,17	max. 0,17
Fuß-/Radwege	0,05	max. 0,05
<b>Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)</b>	<b>0,05</b>	
<b>Wald</b>	<b>0,20</b>	
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>2,54 ha*</b>	<b>1,47</b>

\* Ermittelt auf Basis des Bebauungsplans 1:1.000, die Werte sind gerundet.

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Trapphofstraße“ bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Südwesten Stukenbrocks vor. Die geplanten Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum sichern.

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47 „Trapphofstraße“ ist nach vorangegangener Beratung in den Sitzungen des Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschusses und des Stadtrats im September 2017 durch den Stadtrat am 26.09.2017 (X-243.2017-5) gefasst worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde im Zeitraum vom 12.03.2018 bis einschließlich 10.04.2018 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden vom Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung im 24.04.2018 beraten. Auf der Grundlage dieser Beratungen hat der Rat der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock in seiner Sitzung am 08.05.2018 den Offenlegungsbeschluss gefasst (vgl. Vorlage X-112.2018-5).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Trapphofstraße“ hat anschließend vom 08.06.2018 bis zum 13.07.2018 einschl. gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Behörden und Nachbarkommunen wurden gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB parallel beteiligt. Im Zuge der Offenlage wurde keine grundlegende Kritik mehr an der Planung vorgetragen, die ggf. das Gesamtkonzept in Frage gestellt hätte. Vorgetragen wurden jedoch zwei Fragestellungen bzgl. einer ergänzenden textlichen Festsetzung (E.2.2) und der Reduzierung der Straßenbreite. Hierzu wurden gemäß § 4a(3) S.4 BauGB die berührten Behörden beteiligt und ergänzende Stellungnahmen eingeholt. Im Zuge dessen wurde keine grundlegende Kritik mehr an der Planung vorgetragen, sodass die Satzungsunterlagen vorbereitet wurden und der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock voraussichtlich in seiner Sitzung am 25.09.2018 - nach Vorberatung im Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss am 11.09.2018 - über die Ergebnisse des Planverfahrens beraten und im Ergebnis den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** fassen kann (vgl. Vorlage und Sitzungsprotokolle). Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen wird insgesamt Bezug genommen. Das Ergebnis der Beratung wird hier nachgetragen.

#### **b) Planentscheidung**

Mit der vorliegenden geplanten 23. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans Nr. 47 „Trapphofstraße“ verfolgt die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock i. W. das Ziel der Entwicklung eines familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Miet-/Eigentumswohnungen.

In der Gesamtschau hält die Stadt die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Schloß Holte - Stukenbrock, im September 2018