



# **STADT SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“**

**Satzung, April 2021**

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

## **Begründung, Gliederung:**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
  - 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise
  - 4.2 Städtebauliche Rahmenplanung
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

**Anlagen:**

- A.1 Stadt Schloß Holte-Stukenbrock: Bebauungsplan Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“, Städtebauliche Rahmenplanung, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock und Tischmann Loh PartGmbH, Fortschreibung August 2019
- A.2 Stadt Schloß Holte-Stukenbrock: Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“, Stadt Schloß Holte-Stukenbrock und Tischmann Loh PartGmbH, März 2020

## 1. Einführung

Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock verfolgt mit der Entwicklung des Baugebiets „Fichtenbrink-Nord“ das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren **Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken und an Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen** gerecht zu werden. Planungsziel ist die Weiterentwicklung des Wohngebiets im Bereich zwischen den Straßen Fichtenbrink und Helleforthstraße im Ortsteil Liemke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 umfasst eine Fläche von rund 1,77 ha für ca. 18 neue Wohngrundstücke.

Im Zuge des Siedlungsflächen-Konzepts für die Fortschreibung des Regionalplans<sup>1</sup> sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Schloß Holte-Stukenbrock intensiv erörtert worden. Im südwestlich im Stadtgebiet liegenden Ortsteil Liemke mit ca. 2.600 Einwohnern wird Entwicklungsspielraum für zusätzliche Baumöglichkeiten gesehen, zumal die Bevölkerung im Ortsteil in den letzten Jahren stetig gestiegen ist und weiterhin Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien, nachgefragt werden. Ein moderates Wachstum dieses Ortsteils ist auch für die langfristige Sicherung der Infrastruktur wichtig. In Frage kommt aus heutiger Sicht insbesondere der Bereich zwischen Brinkeweg und Rodenweg/Helleforthstraße. Hier wächst die ursprüngliche Straßenrandbebauung im Norden und im Süden aufeinander zu.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund gemäß **§ 13b i. V. m. § 13a BauGB** („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt. Die Anforderungen des § 13b BauGB sind aufgrund der Gesamtgröße und einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 erfüllt. Die vorliegende Planung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor.

Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat daher in seiner Sitzung am 17.12.2019 beschlossen, das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“ einzuleiten (siehe Vorlage X-342.2019-5). Die ersten **Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** für diesen Bebauungsplan wurden auf Grundlage des städtebaulichen **Rahmenkonzepts** durchgeführt.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“ mit einer Größe von insgesamt etwa 1,77 ha liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Liemke westlich der Sankt-Michael-Straße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Grundstücke entlang der Sankt-Michael-Straße,
- im Süden durch die zweite Bauzeile nördlich der Straße Fichtenbrink,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Grünland auf den Flurstücken 1600 und 1856 (Gemarkung Schloß Holte, Flur 13) sowie
- im Norden durch die zweite und dritte Bauzeile südlich der Helleforthstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Plankarte des Bebauungsplans.

---

<sup>1</sup> Stadt Schloß Holte-Stukenbrock und Tischmann Schrooten PartGmbH: Siedlungsflächen-Konzept, Kommunalen Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Dezember 2018

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Ortslage Liemke im Südwesten des Stadtgebiets wird durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit überwiegend bandartigen Siedlungsbereichen entlang Kaunitzer Straße (K 45), Brinkeweg und Helleforthstraße geprägt, die durch Waldflächen und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen voneinander getrennt sind. Die beiden Siedlungsbereiche entlang Brinkeweg und Helleforthstraße werden räumlich durch das Plangebiet miteinander verbunden. Die geplanten Neubauflächen auf den Flurstücken 1214, 1157 und 1816 (Gemarkung Schloß Holte, Flur 13) westlich der Sankt-Michael-Straße schließen westlich, nördlich und südlich an den Siedlungsbestand an und werden heute überwiegend als **Ackerfläche** genutzt. Im südwestlichen Randbereich befindet sich ein Gehölzstreifen. Westlich grenzen weitere Ackerflächen und Grünland an das Plangebiet. Der Planbereich ist gut in den Siedlungsraum eingebunden.

Die **städttebauliche Situation** am Siedlungsrand zwischen den beiden bandartigen Siedlungsbereichen ist durch Wohnbebauung entlang der Helleforthstraße, der Sankt-Michael-Straße und der Straße Fichtenbrink sowie durch den im Westen angrenzenden Landschaftsraum mit einzelnen Hofstellen und regionaltypischer Streubebauung geprägt. Das Ortszentrum Liemke mit Kirche und Grundschule liegt südlich an der Kaunitzer Straße in ca. 550 m Entfernung. Die für das Plangebiet relevanten Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Schule mit Sportanlagen sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Ein Kindergarten liegt angrenzend an das Plangebiet östlich der Sankt-Michael-Straße. In der Ortslage selbst befinden sich einige Gewerbebetriebe, darüber schließt östlich in ca. 400 m Entfernung das großflächige Gewerbegebiet Helleforthstraße an.

Die umliegenden Wohngebiete sind i. W. durch freistehende Einfamilienhäuser mit z. T. großen Gartenbereichen und zunehmend Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Dachlandschaft wird bestimmt durch Satteldächer mit Dachneigungen zwischen überwiegend 35°-45°. Vereinzelt finden sich auch Walmdächer mit flacheren Dachneigungen. Die Farben der Dacheindeckungen (Ziegel, Betondachsteine) variieren zwischen Anthrazit, Braun und Rot. Die umliegenden Gebäude weisen überwiegend eine 1½-geschossige Bauweise auf. Vereinzelt sind aber auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden.

Der südlich und östlich entlang der Straße Fichtenbrink bzw. Sankt-Michael-Straße an das Plangebiet anschließende Siedlungsbereich wird durch den **Bebauungsplan Nr. 12 „Brinkeweg“** aus dem Jahr 1998 überplant. Vorbereitet wurde dort die Entwicklung im Rahmen eines Reinen Wohngebiets (WR) bzw. Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß §§ 3, 4 BauNVO. Südlich im Bereich des WR entlang der Straße Fichtenbrink ist die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt, östlich im Bereich des WA entlang der Sankt-Michael-Straße sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“ überplant randlich im Osten und Südosten auf den Flurstücken 1157 bzw. 1214 einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 12. Der überplante Bereich umfasst einen festgesetzten Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der als Übergang zum freien Landschaftsraum aufgrund der Ergänzung des Siedlungsbereichs nunmehr dort hinfällig wird.

Für den nördlich entlang der Helleforthstraße an das Plangebiet anschließenden Siedlungsbereich ist 1994 eine **Innenbereichssatzung gemäß § 34(4) BauGB** erlassen worden. Im Bereich entlang der Helleforthstraße sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 12 und die Innenbereichssatzung „Helleforthstraße“ wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Gelände des durch den Bebauungsplan Nr. 48 überplanten Bereichs steigt leicht in Richtung Nordosten an. Die Höhendifferenz beträgt ca. 1 m.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

#### a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP)** als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind der Ortsteil Liemke mit weniger als 2.000 Einwohnern und somit auch das Plangebiet nicht als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Der Ortsteil ist i. W. im Rahmen der Eigenentwicklung zu sichern. Im Regionalplan wird er als **allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt**.

Die im Vorfeld zu klärende **landesplanerische Anfrage** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur Darstellung einer Wohnbaufläche im aktuellen Geltungsbereich wurde im April von der Bezirksregierung Detmold beantwortet. Diese hat mit Schreiben vom 23.04.2020 mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

#### b) Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist das vorliegende Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Randbereich im Osten/Südosten, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 liegt und überplant werden soll, ist im FNP als *Wohnbaufläche* dargestellt. Östlich und südlich angrenzend sind *Wohnbauflächen* gemäß § 1(1) Nr. 1 BauNVO sowie nördlich Wohnbauflächen im Bereich der Satzung nach § 34 BauGB „Helleforthstraße“ dargestellt. Westlich grenzen *Flächen für die Landwirtschaft* an. Auf den FNP wird verwiesen. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung soll die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Somit weicht die vorliegende Planung von den FNP-Darstellungen ab.

Angesichts der angestrebten bedarfsgerechten Wohnbautwicklung und des angemessenen Umgangs mit verkehrlichen und landwirtschaftlichen Immissionen sowie der vorgesehenen verträglichen verkehrlichen Anbindung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils aber weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13b i. V. m. § 13a(2) Nr. 2 BauGB keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die überplante Fläche wird i. W. analog zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“ werden somit künftig den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entsprechen.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planbereich umfasst derzeit i. W. ackerbaulich intensiv genutzte Flächen. Im südwestlichen Randbereich befindet sich ein Gehölzstreifen. Randlich schließen im Westen weitere Ackerflächen und Grünland an. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Sennelandschaft“**<sup>2</sup>. Für das Plangebiet ist im Landschaftsplan keine Festsetzung getroffen worden. Allerdings bezieht das Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhal-

---

<sup>2</sup> „Landschaftsplan Sennelandschaft“, Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde, 1991

*tenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“* unter anderem die Fläche des Plangebiets mit ein. Bei diesem Entwicklungsziel werden Maßnahmen angestrebt, die zur Gliederung und Belebung der Landschaft sowie zur Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds beitragen sollen. Neben einer verbesserten Einbindung von Ortslagen und Einzelbauten in die Landschaft soll der Naturhaushalt durch die Schaffung weiterer Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten verbessert werden.

Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Gemäß **Biotopkataster NRW**<sup>3</sup> befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets (LSG). Darüber hinaus finden sich im Plangebiet keine Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete (NSG). Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- Südlich und westlich in ca. 200 m bzw. 400 m Entfernung, durch weitere Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen räumlich vom Plangebiet getrennt, schließt das **Landschaftsschutzgebiet** „*Stukenbrocker Lehmplatten, Holter Wald und obere Senne und Neuenkirchener Sandebene*“ (LSG-4017-0001) an.
- Europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt.
- Die Flächen des Landschaftsschutzgebiets „*Stukenbrocker Lehmplatten, Holter Wald und obere Senne und Neuenkirchener Sandebene*“ sind von den **Verbundflächen** VB-DT-GT-4117-0006 bzw. VB-DT-GT-4117-0007 erfasst.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** oder deren festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>4</sup> stehen im nördlichen Plangebiet Sandböden als **Gley-Podsol** mit hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit, bei tiefreichend humosen Oberboden geringer Sorptionsfähigkeit und geringer nutzbarer Wasserkapazität an. Das Grundwasser steht 8 dm bis 15 dm unter Flur. Im südlichen Plangebiet stehen Sandböden als **Gley** mit hoher bis sehr hoher Wasser-

---

<sup>3</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld, 1983.

durchlässigkeit, geringer Sorptionsfähigkeit und geringe nutzbare Wasserkapazität an. Hier steht das Grundwasser bei 4 dm bis 8 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>5</sup> treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. 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. Im Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel nachrichtlich aufgenommen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, 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

### 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 verfolgt die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock das grundlegende Ziel, der weiterhin sehr starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen in Schloß Holte-Stukenbrock gerecht zu werden. Die örtliche Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, die sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. weitere Zuzüge sind unter anderem die Gründe für den auch weiterhin bestehenden Bedarf. 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 mit unterschiedlichen Größen nachgefragt. Für diesen Wohnbaulandbedarf müssen 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 entlang der Helleforthstraße und der Straße Fichtenbrink sowie in der Nähe des Gewerbegebiets Helleforthstraße eine

---

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes und eine angemessene Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Ortsteil Liemke dar. In der Planung sind die angrenzende Bebauung und die Lage im Übergang zum Landschaftsraum sowie die Erschließung an das vorhandene Straßennetz durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen und durch die Anordnung der Verkehrsflächen sachgerecht zu berücksichtigen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ergänzende Miet-/Eigentumswohnungen in – mit Rücksicht auf die Altanlieger – einigen kleineren Mehrfamilienhäusern,
- somit Einfügen der Neubauten in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache etc. in den umgebenden Bestand sowie in das Umfeld.
- Soweit städtebaulich vertretbar energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper durch Lage der Erschließungsstraße und Zuschnitt der Grundstücke.
- 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 Helleforthstraße, die einen vorgezogenen ersten Bauabschnitt und optional einen weiteren Ausbau mit dem zweiten Bauabschnitt erfährt.

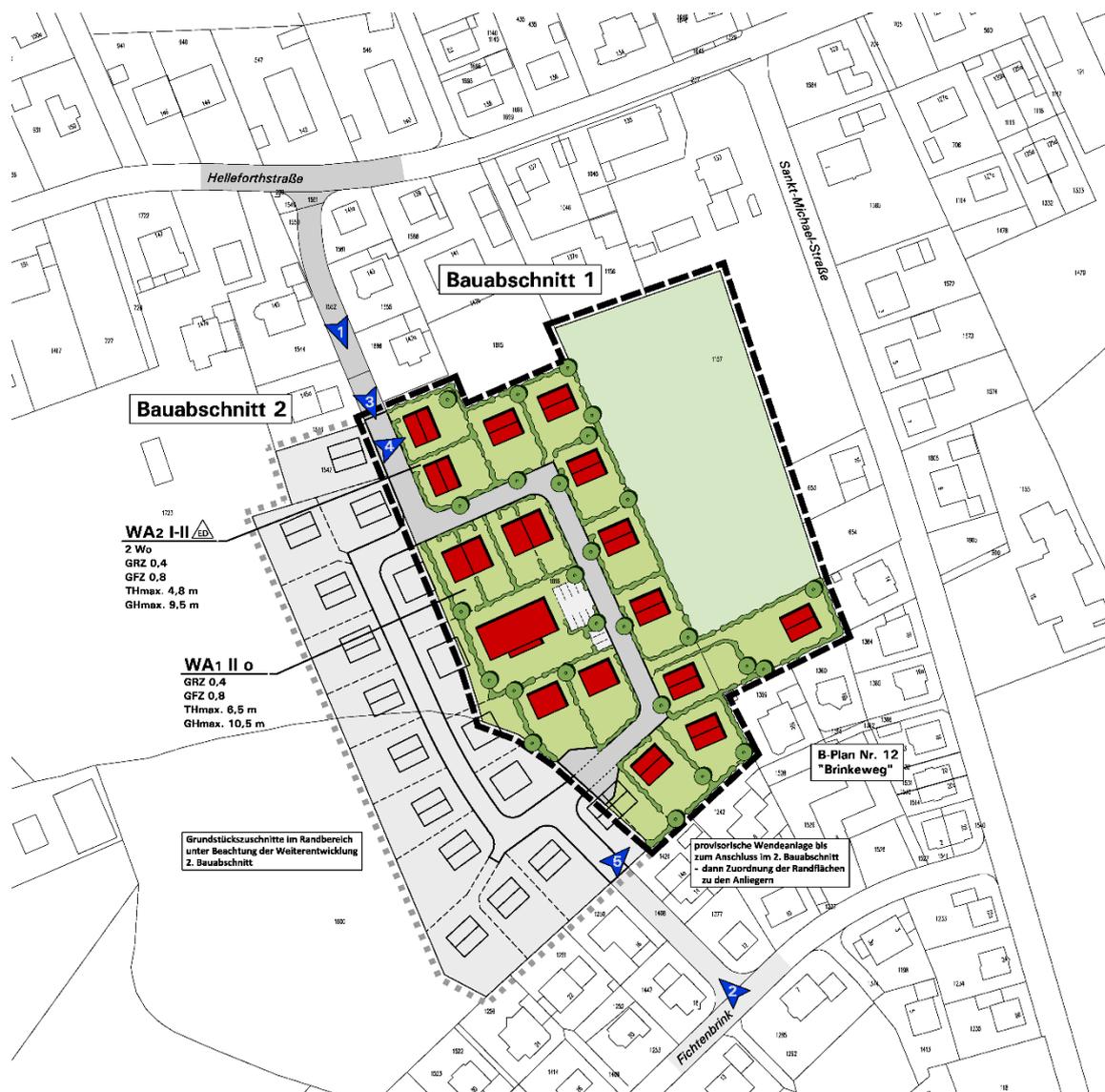
Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Das Planvorhaben ist aufgrund der Rahmenbedingungen als Angebotsplanung vorgesehen.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund gemäß **§ 13b i. V. m. § 13a BauGB** („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt. Voraussetzung ist, dass die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche unter der gemäß § 13b BauGB maßgeblichen Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Hierbei ist zu beachten, dass aus Gründen der Rechtssicherheit die Grundfläche der optionalen Entwicklung im zweiten Bauabschnitt, die nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahren ist, aber ggf. in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 48 steht, gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB mitgerechnet werden sollte. Die Gesamtgröße der angestrebten Flächenentwicklung (Bauabschnitte 1 + 2, vgl. Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB) beträgt ca. 2,77 ha. Aufgrund der Festsetzungen einer Fläche für die Landwirtschaft mit einer Größe von rund 0,5 ha, einer öffentlichen Verkehrsfläche von rund 0,3 ha und einer künftigen Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO von maximal 0,4 ha liegt die hieraus rechnerisch ermittelte Grundfläche bei etwa 7.500 m<sup>2</sup>, der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen ebenfalls nicht vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 kann somit gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Einleitung des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“ gemäß § 2(1) BauGB ist durch den Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am 17.12.2019 beschlossen worden (Beschlussvorlage X-342.2019/1.E-5). Nach Vorstellung des **Rahmenplankonzepts** im März 2020 erfolgten die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) auf dieser Grundlage im März/April 2020. Das Verfahren ist gemäß § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 abzuschließen.

### 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Im März 2019 wurde ein erstes Rahmenkonzept zur Klärung der Eigentümerinteressen und der Umsetzbarkeit von Wohnbauvorhaben im Bereich zwischen der Straße Fichtenbrink und der Helleforthstraße entwickelt. Als Ergebnis der darauffolgenden Gespräche und Abstimmungen mit Beteiligten wurde das Plankonzept weiterentwickelt, zudem wurde im westlichen Bereich eine Fläche aus der Bauleitplanung herausgenommen, die künftige Entwicklung des Plangebiets in Bauabschnitten wurde festgelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“ ist die Grundlage für die Entwicklung des ersten Bauabschnitts. Auf Basis der nachfolgend abgebildeten Rahmenplanung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im März/April 2020 durchgeführt:



**Abb.1: Städtebauliche Rahmenplanung, Plankarte mit Darstellung der Bauabschnitte 1 und 2 als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Abbildung ohne Maßstab



Die äußere Erschließung des ersten Bauabschnitts ist im Norden über die Straße Helleforthstraße vorgegeben. Der zweite Bauabschnitt sieht eine ergänzende südliche Erschließung über die Straße Fichtenbrink sowie eine Anbindung an die im ersten Bauabschnitt umzusetzende Planstraße vor.

Durch eine solche Anbindung könnte das gesamte Plangebiet über eine durchgehende Straße, die im Norden auf die Helleforthstraße und im Süden auf die Straße Fichtenbrink trifft, erschlossen werden. Eine alternative Anbindung des Plangebiets wird nicht gesehen. Der Anschluss über die Helleforthstraße als Sammelstraße in Richtung Osten zum Gewerbegebiet Helleforthstraße und Schloß Holte bzw. Richtung Süden über die Sankt-Michael-Straße zur Ortsmitte Liemke ist gegeben. Zudem besteht über die Helleforthstraße und Sankt-Michael-Straße auch der Anschluss an die Kaunitzer Straße (K 25) als Hauptverkehrsstraße und überörtliche Verbindungsachse.

Die innere Erschließung ist über eine von der Helleforthstraße ins Plangebiet verlaufende Stichstraße mit provisorischer Wendeanlage bis zum Anschluss im 2. Bauabschnitt vorgesehen. Im Zuge eines späteren zweiten Bauabschnitts kann diese auch an die Straße Fichtenbrink angebunden werden. Ein Anschluss an die Helleforthstraße und die Straße Fichtenbrink ist jeweils in den früheren Planungen vorgesehen worden. Eine von der Helleforthstraße ins Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 48 verlaufende Stichstraße sowie eine Anbindung an die Straße Fichtenbrink wären im Zuge der Umsetzung eines zweiten Bauabschnitts somit gut umsetzbar.

Die Planung sieht eine **Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern** (1½-geschossige Bauweise), untergeordnet im zentralen Bereich auch einige **kleinere Mehrfamilienhäuser** mit zwei Vollgeschossen vor. Das im nordöstlichen Bereich des Plangebiets gelegene Flurstück 1157 wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und steht für eine bauliche Entwicklung absehbar nicht zur Verfügung. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt wird dieses Flurstück im Bebauungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt. Hier kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine weitergehende geordnete Erschließung/Bebauung erfolgen, Einzelfalllösungen im Rahmen des § 34 BauGB sollen im Interesse einer späteren sinnvollen Erschließungskonzeption für das Gesamtgebiet jedoch vermeiden werden. Die umliegenden Siedlungsstrukturen werden durch die Rahmenplanung berücksichtigt. Gestaltungsvorgaben, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und sonstige Nutzungsmaße wurden abgestimmt auf die umgebenden Nachbarschaften bzw. auf den Freiraum entwickelt. Die Gebäude können weitgehend in Richtung Süden ausgerichtet werden, sodass grundlegende Anforderungen an solares Bauen erfüllt werden.

Das im Verlauf des Verfahrens angepasste Plankonzept umfasst für den ersten Bauabschnitt gemäß Bebauungsplan Nr. 48 insgesamt **16 Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser** (Annahme im Mittel 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz) und **drei Bauplätze für kleine Mehrfamilienhäuser** mit jeweils maximal 4 Wohneinheiten. Überschlägig geschätzt werden hier mit diesen Bauformen rund 36 Wohneinheiten geschaffen. Der mögliche zweite Bauabschnitt umfasst weitere Bauplätze insbesondere für Ein-/Zweifamilienhäuser.

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 48 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 in den Kapiteln 1 und 4 beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock. Gemäß Nachfrage und Rahmenbedingungen im Plangebiet werden überwiegend Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und untergeordnet für kleine Mehrfamilienhäuser entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 48 überplant nach den heutigen Planungszielen Ackerflächen im Außenbereich und teilweise die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

### a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen i. W. als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort bzw. im Zusammenhang mit diesem gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets als Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dagegen ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb des Planbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung aus strukturellen Gründen und ggf. auch z. B. durch Emissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.) und die Erschließungsanlage überlasten. Mit diesen Regelungen wird der angestrebte Gebietscharakter des WA gesichert, ebenso wird den Anforderungen des § 13b BauGB soweit heute erkennbar entsprochen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des VGH München<sup>6</sup> zur Baugebietsfestlegung im Verfahren gemäß § 13b BauGB werden diese Einschränkungen für geboten und vertretbar gehalten.

### b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Sowohl für die geplanten Ein-/Zweifamilienhäusern in der Teilfläche WA2, als auch für die Mehrfamilienhäuser in der Teilfläche WA1 wird eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB aufgenommen. Für die Teilfläche WA1 wird eine Begrenzung auf vier Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen. Für die Teilfläche WA2 wird eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte aufgenommen. Diese Begrenzungen haben eine besondere Bedeutung für die Planungssicherheit der Bauwilligen (mögliche Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück), dienen der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindern eine dem geplanten Quartiercharakter sowie der jeweiligen Erschließungsanlage (Parkplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung auf diesen Baugrundstücken.

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

### a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen.

---

<sup>6</sup> VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE17.2528.

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der weiterhin hohen Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum wird im überwiegenden Teil des Plangebiets eine Bebauung mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern**, hier in sog. 1½-geschossiger Bebauung (WA2) ermöglicht. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete und berücksichtigen auch die Nachbarschaft entlang der Helleforthstraße und der Straße Fichtenbrink mit dem regionaltypischen Satteldach.

Darüber hinaus wird im mittleren Plangebiet in der Teilfläche WA1 die Nachfrage nach „**voll**“ **zweigeschossigen Wohngebäuden** (Traufhöhe maximal 6,5 m) mit größerem Gestaltungsspielraum bei maximal 4 Wohneinheiten aufgegriffen.

Nutzungsmaße, überbaubare Fläche 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.

### **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.

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

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab, zentrale Aspekte sind:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums für Wohn- und Hausformen und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Flexibilität insbesondere auch für die häufig v. a. durch junge Familien nachgefragten Doppelhäuser gewahrt werden, auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden dürften.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird im Plangebiet jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung an die GRZ bzw. an die Rahmenbedingungen angepasst. Die GFZ von 0,8 bietet für die Teilflächen WA1 und WA2 ein großes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und der Höhenvorgaben auch für Doppelhäuser.
- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Tauf- und Gesamthöhen** in beiden Teilflächen erfolgen.

In der Teilfläche WA1 werden gemäß Plankonzept Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** mit entsprechenden **Tauf- und Gesamthöhen** vorgesehen. Im WA1 werden sog. Stadthäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser mit 6,5 m Traufhöhe sowie bis zu 10,5 m Gesamthöhe zugelassen.

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den Bestand in den umgebenden Wohngebieten werden für die Teilfläche WA2, in der die sog. **1½-geschossigen Gebäude** (Mindestmaß 1 Vollgeschoss und Höchstmaß 2 Vollgeschosse) angestrebt werden, Vorgaben getroffen, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die Traufhöhe wird entsprechend auf maximal 4,8 m begrenzt, die Gesamthöhe auf 9,5 m. Die Höhen bieten den Bauinteressierten ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Diese wird im WA1 und WA2 im Bereich der Planstraße durch die Oberkante der Verkehrsfläche in der Fahrbahnmittle (= Straßen-gradiente mit Höhenpunkten gemäß Ausbauplanung) eindeutig bestimmt, bezogen jeweils auf die Mitte der straßenseitigen Grenze eines Baugrundstücks. Die Vorgaben sind damit eindeutig und vollzugsfähig.
- In der Teilfläche WA1 werden Gebäude und ggf. eine Hausgruppe in **offener Bauweise** zugelassen. Zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei Vorhabenplanungen wird hier die offene Bauweise nicht weiter eingegrenzt. In der überplanten Teilfläche WA2 wird dagegen die offene Bauweise aus den o. g. Gründen auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um hier nachbarschaftliche Verlässlichkeit zu bieten und um eine zu starke Verdichtung mit höherem Verkehrsaufkommen etc. zu vermeiden.
- **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.
- **Mindestabstände für Garagen und Carports** sichern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz.
- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in Teilbereichen durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen im Grundsatz indirekt vorgezeichnet.
- Der Bebauungsplan setzt tlw. für die Gebäude – orientiert an der Planstraße – die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zu den Straßenzügen sowie eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bis Südosten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. Diese Regelungen bewirken auch eine bessere Freihaltung der jeweiligen nachbarschaftlichen Gartensituationen bzw. eine bessere Verlässlichkeit der nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bauwilligen.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

- a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.
- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach mit Dachneigungen – je nach Gebäudegröße und Geschosszahl – um 35° bis 45°. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Ein-/Zweifamilienhäuser im WA2 Satteldächer in einer Bandbreite von 35° bis 45° vorgegeben. Hiermit sollen u. a. auch

die heute vorhandene Bebauung an der Helleforthstraße und der Straße Fichtenbrink aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Die zulässigen **Dachneigungen** für die Dächer erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf-, Wand- und Gesamthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. 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 erkennenbar unterordnen.
- Für **Hauptgebäude** 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, Edelengeobe 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.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

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) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem nur geringfügig geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen und zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.
- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der weitgehenden Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen<sup>7</sup>.
- d) **Vorgärten, Einfriedungen und sehr breite Zufahrtbereiche** 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. Dieses gilt auch für sehr breite bzw. für ungeordnete mehrere Zufahrten auf ein Baugrundstück, zudem wird die Straßenraumgestaltung nachhaltig eingeschränkt.
- 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.
- e) Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen sind Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** anzustreben. Um ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Für jeweils angefangene vier Stellplätze soll mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Eiche oder Oberesche (Stammumfang mind. 16-18 cm) zwischen oder neben den Stellplätzen fachgerecht angepflanzt und unterhalten werden. Die Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im halböffentlichen Raum sicherzustellen.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung des vorliegenden Plangebiets Nr. 48** erfolgt von der Helleforthstraße aus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, durch die im Zuge des Bebauungsplan Nr. 48 zu erwartenden **rund 36 Wohneinheiten**, kann über die Helleforthstraße im Norden gut bewältigt werden. Im Falle der Erweiterung im zweiten Bauabschnitt ist zusätzlich eine zweite Erschließung über die Straße Fichtenbrink angedacht.

---

<sup>7</sup> Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebietes erfolgt über die Helleforthstraße sowie über eine davon nach Süden ins Plangebiet abzweigenden geplanten neuen Erschließungsstich. Den Abschluss bildet hier eine (vorerst provisorische) Wendeanlage bis zum Anschluss im 2. Bauabschnitt, die das Wenden für Pkw und Lkw bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) erlaubt. Im Zuge des zweiten Bauabschnitts soll eine zweite Anbindung des gesamten Gebiets über die Straße Fichtenbrink erfolgen. Diese kann im Süden an die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 vorgesehene Planstraße angebunden werden.

**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.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt i. W. über die Buslinien 84.2 (Schloß Holte – Liemke) von der nächstgelegenen Bushaltestelle „Liemke, St.-Michael-Straße“ ca. 250 m südöstlich des Plangebiets.

## 5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet wird wie folgt bewertet:

### a) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Das Gebiet grenzt im Westen und Osten an landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich **landwirtschaftlicher Emissionsquellen**. Konflikte aufgrund typischer Emissionen durch **landwirtschaftliche Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) und landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### b) Gewerbeimmissionen

Gewerbliche Nutzungen mit einem ggf. problematischen Konfliktpotenzial für die Neuplanung grenzen bisher im näheren Umfeld nicht an.

### c) Verkehrliche Immissionen

Verkehrslärm kann auf das Plangebiet ggf. von den angrenzenden Sammelstraßen Helleforthstraße und Sankt-Michael-Straße einwirken. Aufgrund der Lage des Plangebiets in 3. bzw. 4. Reihe zu diesen Sammelstraßen ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden neue Baumöglichkeiten geschaffen. Die vorliegende Planung trägt damit insgesamt zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Umfeld bei und hat damit angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Gemäß aktuellem Kenntnisstand geht die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock jedoch davon aus, dass aufgrund der untergeordneten Größe des Plangebiets, der begrenzten Zahl der Wohneinheiten und der Leistungsfähigkeit des bestehenden und geplanten Straßennetzes eine Verträglichkeit insgesamt gegeben ist.

#### d) 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.

### 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

#### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Planbereich kann nach heutigem Stand an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen werden.

Obwohl im Bereich des Plangebiets und im gesamten weiteren Umfeld ein öffentliches Trinkwassernetz besteht, wird eine Vielzahl von Haushalten im Umfeld des Plangebiets noch über eigene Brunnen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Es liegen dort teilweise geringe diffuse Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen im Grundwasser vor. Daher ist die Benutzung privater Brunnen zu Trinkwasserzwecken im gesamten Plangebiet nicht gestattet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die **öffentliche Trinkwasserversorgung**. Sollten im Plangebiet einzelne Gebäude darüber hinaus Brunnen oder Regenwasserzisternen für die Brauchwasserversorgung (z.B. für Toilettenspülung/Waschmaschine) nutzen wollen, so sind diese bei der Abteilung Gesundheit und dem öffentlichen Wasserversorger anzuzeigen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** (= mind. 96 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 Stunden) ist unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln (insbesondere DVGW-Arbeitsblätter) sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 und sollte 120 m nicht übersteigen.

Die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dienenden Zufahrten (Verkehrs- und Erschließungsstraßen inkl. der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Wende-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind für eine Achsbelastung von mind. 10 t sowie einem zulässigen Gesamtgewicht von mind. 16 t zu bemessen. Zudem wird auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“<sup>8</sup> des Kreises Gütersloh verwiesen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die Planstraße gesichert werden, die **Müllabfuhr** kann ebenso abgewickelt werden. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs kann – je nach Gebäudeplanung – der Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr sowie ggf. hierfür benötigte Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf dem betreffenden Baugrundstück erforderlich werden. 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 Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**. Das **Schmutzwasser** wird über im Straßenraum verlegte Steinzeug-Rohrleitungen im Freigefälle über den Stichweg Fichtenbrink in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Fichtenbrink abgeleitet und zur Kläranlage geführt.

---

<sup>8</sup> <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf?cid=h1h>

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) 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. Im Süden des Plangebiets soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Das auf den Grundstücken und Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle im Straßenraum gesammelt und in dieses Becken eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird nach DWA A117 zunächst für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis mit einem Drosselabfluss von  $5 \text{ l/(s*ha)}$  bemessen. Das maximal erforderliche Rückhaltevolumen für dieses Ereignis beträgt ca.  $250 \text{ m}^3$  und wird nach einer Regendauer von 180 Minuten erreicht. Für den Überflutungsnachweis hat das Ing.-Büro mit einem 30-jährlichen Ereignis gerechnet, hier ist ein Rückhaltevolumen von ca.  $400 \text{ m}^3$  erforderlich. Mit umlaufend 3,0 m Grenzabstand und einer Beckentiefe von 1,0 m stehen auf dem dafür vorgesehenen Grundstück ca.  $410 \text{ m}^3$  Speichervolumen zur Verfügung. Mit diesem Volumen ist auch der Überflutungsnachweis erbracht. Der maximale Drosselabfluss für das Plangebiet beträgt in beiden Fällen 5,32 l/s. Das Regenrückhaltebecken wird durch einen teilweise verrohrten Graben über das Flurstück 1600 an den weiteren Verlauf des Flößgraben angeschlossen.

Zum Schutz vor den voraussichtlich zunehmenden **extremen Niederschlagsereignissen** sollten die neuen Gebäude grundsätzlich so errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

## 5.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Randbereich befindet sich ein Gehölzstreifen. Westlich und östlich grenzen weitere Ackerflächen und Grünland an das Plangebiet. Das Plangebiet ist gut in den Siedlungsraum eingebunden. Die Ackerfläche im nordöstlichen Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft planungsrechtlich gesichert, ggf. für Naturschutz und Landschaftspflege wertvollere Bereiche sind hiervon nicht direkt betroffen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Angesichts des Abstands sowie zwischenliegender Wohnnutzungen und Verkehrsstrassen wird eine Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen Schutzgebiete etc. durch die vorbereitete Wohnnutzung insgesamt nicht gesehen (s. Kapitel 3.4).

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier eine Grundfläche von  $10.000 \text{ m}^2$ ) unterschritten werden,

- die Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen,
- keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die Stadt geht nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Anforderungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind (s. Kapitel 4.1), so dass der Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des bisherigen Planverfahrens keine weitergehenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt. Die umweltrelevanten Fragestellungen sind jedoch gleichwohl im Planverfahren zu bearbeiten.

Das Planvorhaben erfasst keine Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht besteht. Abweichend von den bundesrechtlichen Regelungen wird nach geltendem Wortlaut des **Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW)** in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) entsprechend der Formulierung unter Nr. 5 beim **Bau einer sonstigen Straße** nach Landesrecht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Zur inneren Erschließung der Wohngebietsflächen wird die Errichtung einer öffentlichen Planstraße vorbereitet, insofern kann das ggf. mögliche Erfordernis einer UVP-Vorprüfung nach Landesrecht selbst für derartige untergeordnete Straßen nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Die Kommune hat daher vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW i. V. m. § 7 UVPG (Neubauvorhaben) bezogen auf die geplante öffentliche Straße durchgeführt.<sup>9</sup>

Im Ergebnis führt nach dem bisherigen Kenntnisstand die mit der geplanten Wohngebietsentwicklung einhergehende Planung/Umsetzung einer das Gebiet erschließenden untergeordneten öffentlichen Straße zu **keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG und/oder des UVPG NRW**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Der Straßenbau bedingt die Inanspruchnahme von ca. 1.850 m<sup>2</sup> Ackerfläche, um die Flächen des künftigen Wohngebiets an die bestehenden Verkehrswege anzubinden. Eine besondere Problematik bzgl. neuer Verkehre und/oder wird nicht erwartet. Es ist bei der insgesamt untergeordneten Größenordnung des Vorhabens auch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Belange von Wasser, Boden sowie Natur und Landschaft zu rechnen. Die UVP-Vorprüfung ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Ergänzend wird auf Kapitel 1 und 5 dieser Begründung verwiesen.

## 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Zudem wurde zur Stärkung der Innenentwicklung im Zuge der BauGB-Novelle aus 2013 die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll u. a. die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen **Möglichkeiten der Innenentwicklung** (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

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

---

<sup>9</sup> Stadt Schloß Holte-Stukenbrock: Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“, März 2020

begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich in den letzten Jahren mit hohem Wohnraumbedarf gezeigt, dass derartige Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Schloß Holte-Stukenbrock nicht in dem benötigten Umfang für Wohnbauvorhaben zur Verfügung stehen. Somit sind zusätzliche Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse weiterhin erforderlich (s. oben). Die Entwicklung anderer potenzieller Standorte würde eine mindestens vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Die vorliegende Planung umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Durch das Wohngebiet werden somit landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, die für diese Nutzung verloren gehen. Die **Belange und Interessenlagen der Landwirtschaft** sind somit in die Abwägung einzustellen. Der bislang i. W. landwirtschaftlich genutzte Bereich ist bisher nicht bebaut und bis auf den östlichen Pflanzstreifen bisher nicht überplant. Die relativ günstig im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche des Bebauungsplans Nr. 48 schließt nördlich, östlich und südlich an bestehende Wohngebiete an. Genutzt wird die vorhandene Erschließung (Helleforthstraße). Die betroffenen Böden sind nicht als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.

Angesichts der Rahmenbedingungen und des heute sehr hohen Baulandbedarfs sowie der Lage der Flächen wird die Überplanung der Böden hier im Ergebnis für vertretbar gehalten. Im Ergebnis der Abwägung sollen die **Belange von Bodenschutz und Landwirtschaft** aus den genannten Gründen insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Fall für vertretbar gehalten.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,77 ha große unbebaute Fläche, die i. W. ackerbaulich bewirtschaftet wird und im südwestlichen Randbereich ein Gehölzstreifen aufweist (s. oben). Natur- und Landschaftsfachlich weist das eigentliche Plangebiet selbst keine besonders hohe Wertigkeit auf.

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>10</sup> zugrunde gelegt.

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Äcker/Weinberge“ und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4117 „Verl“/Quadrant 2 insgesamt fünf Fledermaus- und 29 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.<sup>11</sup> Darüber hinaus wird für die unmittelbar angrenzend vorhandene Kategorie „Gebäude“ kein weiteres potenzielles Vorkommen anderer Arten ausgewiesen. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf im Plangebiet tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

---

<sup>10</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.

<sup>11</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 21.02.2020

Das vom LANUV entwickelte System stellt insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Plangebiet umfasst einen Ackerbereich in Ortsrandlage, aber auch einen Gehölzstreifen im Südwesten.

Die Strukturen im Plangebiet und in der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die Wohnbebauung v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, eher anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen im Plangebiet für planungsrelevante gefährdete Arten werden in dieser Siedlungsrandlage bislang eher nicht gesehen. Daher erwartet die Stadt, dass in dieser konkreten Planungssituation nach heutigem Stand das Planverfahren grundsätzlich umsetzbar ist und dass keine unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des bisherigen Planverfahrens keine weitergehenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist. Insbesondere mit Blick auf die südlich des Brinkewegs liegenden Waldflächen sind auch im Siedlungsrandbereich jagende Fledermäuse wahrscheinlich. Im Sinne des Artenschutzes wird insofern empfohlen, Störungen durch Lichtimmissionen soweit wie möglich zu reduzieren sowie insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und in den Gartenbereichen zu verwenden. Als insekten- bzw. fledermausfreundlich gelten Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (z. B. LED-Lampen mit einem möglichst geringen Blaulichtanteil und eine Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin). Blendwirkungen und Lichtstreuungen sind durch geschlossene Lampengehäuse und durch ein Ausrichten der Lichtkegel nach unten deutlich zu mindern, Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten sind zu minimieren (z. B. durch Bewegungsmelder und nächtliches Abdimmen).

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Zu prüfen ist daher nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zunächst, ob der Eingriff vermeidbar ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch die Überplanung ausgelöst werden.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Das vorliegende Plangebiet grenzt nördlich, östlich und südlich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich des Ortsteils Liemke an. Wie dargelegt wird die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 48 im Verfahren nach **§ 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren) in Kombination mit § 13a BauGB** aufgestellt. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Ausweisung von Wohngebieten vereinfacht und beschleunigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies ist analog zum vorliegenden Planungsfall zu sehen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher rechtlich nicht.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat die Belange des Umweltschutzes und damit auch den **Klimaschutz** zu berücksichtigen. Die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen.

Im Sinne der Energieeinsparung und mit dem Leitbild der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen als Handlungsstrategie der Stadtentwicklungspolitik sind einerseits verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in einer Kommune, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen, Zielkonflikten und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/ Landschaftspflege etc.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz bewirkt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich den Verlust und die Versiegelung von Flächen. Durch die vorliegende Planung gehen landwirtschaftliche Freiflächen mit Ausnahme der östlich im Plangebiet weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf, aufgrund der Lage und der begrenzten Verdichtung im Baubestand im Ortsteil Liemke werden hier aber nach heutigem Kenntnisstand keine Probleme oder Konflikte gesehen. Die Bebauung im Plangebiet ist in offener Bauweise geplant. Zudem soll im östlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft mit einer Größe von ca. 0,5 ha festgesetzt werden, es findet nur eine begrenzte Verdichtung statt.

Das städtebauliche Konzept sieht soweit möglich eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Südwesten bis Südosten vor. Die damit überwiegend gute Ausrichtung der Gebäudedächer unterstützt grundsätzlich eine aktive Solarenergienutzung. Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach/Fassadenbegrünung etc. wird zudem ausdrücklich empfohlen.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden voraussichtlich angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes von der Planung unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

## 7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Planrealisierung sind nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,77 ha und umfasst folgende Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha <sup>1</sup>	Bodenbeanspruchung (GRZ+50 %) <sup>1</sup>
<b>Wohnbauflächen, Summe ca.</b>	<b>0,99</b>	<b>0,59<sup>2</sup></b>
- Teilfläche WA1 (GRZ 0,4)	0,20	0,12
- Teilfläche WA2 (GRZ 0,4)	0,79	0,47
<b>Verkehrsflächen, Summe ca.</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
- Planstraße	0,18	0,18
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,01	0,01
<b>Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>0,50</b>	----
<b>Plangebiet B-Plan zusammen rund</b>	<b>1,77*</b>	<b>0,87</b>

<sup>1</sup> Ermittlung auf Basis der Plankarte Entwurf zur Beratung, im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

<sup>2</sup> Brutto-Flächen, tatsächliche Gesamtversiegelung bei Einzelhäusern geringer

Zu erwarten sind im Plangebiet mit der angestrebten Bebauung rund 34 Wohneinheiten.

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat daher in seiner Sitzung am 17.12.2019 beschlossen, das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“ einzuleiten (Beschlussvorlage X-342.2019/1.E-5).

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB kann in den beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB zwar verzichtet werden, der Öffentlichkeit wäre dann nur die Möglichkeit zu einer allgemeinen Unterrichtung und Äußerung einzuräumen (§ 13a(3) Nr. 2 BauGB).

Aufgrund der berührten nachbarschaftlichen Belange und um weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln hat die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock von dieser Verfahrens-erleichterung keinen Gebrauch gemacht. Auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 wurden die **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** vom 13.03.2020 bis 03.04.2020 durchgeführt. Da während des Zeitraums eine Einsichtnahme im Rathaus, aufgrund von Maßnahmen, die im Rahmen der Corona-Pandemie durchgeführt werden mussten nicht durchgehend gewährleistet war, wurde zur Beteiligung der Zeitraum vom 30.03.2020 bis einschließlich 23.04.2020 festgesetzt (siehe auch Amtsblatt Nr. 11/2020). Im Rahmen dieser ersten Beteiligungen sind aus der Öffentlichkeit insbesondere Stellungnahmen eingegangen, die sich auf die Ausweisung der östlich im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Fläche, auf die Abschnittsbildung und auf das Plankonzept sowie auf Größe und Umfang der geplanten Mehrfamilienhäuser und auf den geplanten Straßenausbau beziehen. Die Stellungnahmen wurden in den Sitzungen des Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschusses und des Rates am 25.08.2020 bzw. am 01.09.2020 beraten, im Ergebnis wurde der

**Beschluss zur Offenlage** gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB gefasst. Auf die Beratungsvorlage X-234.2020-5 und auf die Sitzungsprotokolle wird Bezug genommen. Von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. nur allgemeine Anregungen und Hinweise zur technischen Erschließung mitgeteilt und auf die noch fehlende Entwässerungsplanung hingewiesen.

Die **Offenlage gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** fand vom 09.10.2020 bis zum 19.11.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 07.10.2020 über die vorliegende Planung informiert. Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich i.W. auf die Themen, Ableitung/Versickerung von Niederschlagswasser, Brandschutz Trinkwasserversorgung und Versiegelung. Diese Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Wirtschafts-, Stadtentwicklungs- und Quartiersentwicklungsausschusses am 19.01.2021 vorberaten. Da aufgrund der vorgelegten Entwässerungsplanung nunmehr auf ein Baugrundstück verzichtet wird hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2021 den **Beschluss zur erneuten Offenlage** gemäß § 4a(3) BauGB gefasst. Auf die Beratungsvorlage XI-5.2021-5 und auf die Sitzungsprotokolle wird Bezug genommen.

Die **erneute Offenlage gemäß § 4a(3) i.V.m. §§ 3(2), 4(2) BauGB** fand vom 05.03.2021 bis zum 26.03.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a(3) i.V.m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 01.03.2021 über die vorliegende Planung informiert. Die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich i.W. auf die Themen Brandschutz, Trinkwasserversorgung und Versiegelung. Der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 – nach Vorberatung im Wirtschafts-, Stadtentwicklungs- und Quartiersentwicklungsausschusses am 20.04.2021 – über die Ergebnisse der erneuten Offenlage und des gesamten Planverfahrens beraten und im Ergebnis den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst. Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen insgesamt wird Bezug genommen.

## **b) Planentscheidung**

Die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 48 „Fichtenbrink-Nord“** bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbauflächen in Liemke vor. Diese Neuentwicklung erfolgt vor dem Hintergrund des erheblichen Bedarfs an Wohnraum in Schloß Holte-Stukenbrock. Die von der Kommune in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um den aktuellen Bedarf zu decken.

Durch den Bebauungsplan Nr. 48 kann der Siedlungsbereich zwischen Fichtenbrink, Helleforthstraße und Sankt-Michael-Straße arrondiert werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden etwa 34 Wohneinheiten erwartet. Für eine derartige Planung kommt nach der bisherigen Rechtslage die beschleunigte Aufstellung eines **Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB** in Frage („**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**“). Danach können die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige kleine Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB erfolgen, die Eingriffsregelung ist auf die Bauvorhaben nicht anzuwenden, der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung ohne zusätzliches Planverfahren anzupassen (§ 13b BauGB i. V. m. 13a(2) BauGB). Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Umweltbelange aber unabhängig von den Verfahrenserleichterungen zu behandeln sind.