



STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 45 „Mergelheide“

Teil I: Begründung

Februar 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, Bebauungsplan Nr. 45 „Mergelheide“

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Planungsanlass und Ziele der Bauleitplanung
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
 - 3.3 Boden
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung und Regelung der Zahl der Wohneinheiten
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Planungsbüro Tischmann/Schrooten (11/2012): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Mergelheide“
- A.2 Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung GbR (10/2011): Faunistische Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Mergelheide/Ostritzer Straße in Schloß Holte - Stukenbrock
- A.3 Ingenieurgeologisches Büro Dr. Horsthemke (12/2011): Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, Bebauungsplangebiet „Ostritzer Straße - Mergelheide“ – Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Teil I: Begründung

Hinweis: Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 45 „Mergelheide“ umfasste ursprünglich ca. 2,9 ha. Im Rahmen der Offenlage eröffnete der Eigentümer des Flurstücks 1043 der Stadt, dass diese Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Im Rahmen der vorliegenden Planunterlagen zur erneuten Offenlage wird das o.g. Flurstück nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen.

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 45 „Mergelheide“ liegt im Südosten des Ortsteils Schloß Holte, in unmittelbarer Nähe zur Trasse der Autobahn A 33. Der Geltungsbereich umfasst etwa 2,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Ostritzer Straße bzw. die bestehende Wohnbebauung südlich der Straße,
- im Osten durch eine Ackerfläche,
- im Süden durch einen schmalen Weg und sich weiter südlich daran anschließende Gehölzflächen,
- im Westen durch die Straße Mergelheide.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die überplanten Flächen werden heute überwiegend als Waldfläche und Grünlandbrache genutzt, darüber hinaus liegt im zentralen Bereich eine gehölzbewachsene Binnendüne. Die Bestandsgebäude im Plangebiet verfügen z.T. über großzügige Grundstücke, die überwiegend gärtnerisch gestaltet sind. Die Waldfläche wird durch dicht stehendes, jüngeres Fichten-Stangenholz und einzelne Laubgehölze am Rand bzw. als Unterwuchs geprägt.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet wird insbesondere durch zwei 2-/2½-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Darüber hinaus liegen zwei 1½-geschossige Einfamilienhäuser an der Straße Mergelheide sowie drei 1½ bis 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser auf großen Grundstücken im rückwärtigen Bereich des Plangebiets. Die Erschließung erfolgt über Stickerschließungen von der Straße Mergelheide aus. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der o.g. Waldparzelle sind letztgenannte Gebäude von der Straße Mergelheide aus nicht einsehbar.

Nördlich des Plangebiets schließt sich die straßenbegleitende Bebauung südlich der Ostritzer Straße mit Einzel- und Doppelhäusern an. Jenseits der Ostritzer Straße liegt ein größeres zusammenhängendes Wohnquartier mit i.W. freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. Östlich des Plangebiets verläuft eine 110/380 kV-Hochspannungsfreileitung sowie die von einer Heckenpflanzung abgeschirmte Autobahntrasse der A 33. Unterhalb der Leitungstrasse liegt eine (ehemalige) Hofstelle. Der Bereich südlich des Plangebiets wird von einem Wohnhaus mit umgebendem Garten sowie

einer Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs geprägt. Durch eine größere Baumreihe wird dieser Bereich von den sich weiter südlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschirmt. Im Westen schließen sich einzelne Wohn- und Gewerbebauten (Taxizentrale) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich des Kreisverkehrs liegt das Gewerbegebiet Mergelheide.

2.2 Planungsanlass und Ziele der Bauleitplanung

Der Fachausschuss des Rats der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock hat in seiner Sitzung im Januar 2011 beschlossen, den Bereich zwischen der Straße Mergelheide und der Ostritzer Straße baulich zu entwickeln. Auf Anregung der Verwaltung wurde die Fläche auf den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereich reduziert. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der in Teilbereichen bereits bestehenden Wohnbebauung bietet sich eine bauliche Entwicklung, wie auch in dem nur ca. 1.000 m nordöstlich gelegenen Wettbewerbsgebiet „Gerkens Hof“ an.

Durch die demographische Entwicklung mit sinkenden Haushaltsgrößen und steigendem Flächenbedarf je Einwohner besteht in Schloß Holte - Stukenbrock mittelfristig auch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauland. Darüber hinaus kann durch die Randlage zum Oberzentrum Bielefeld und mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh auch weiterhin mit Zuzügen gerechnet werden. Im Ergebnis ist für die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock auch in den kommenden Jahren ein Wohnbaulandbedarf zu erwarten, der durch Nachverdichtung und verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen im Innenbereich (Umnutzung, Nachnutzungen) sowie durch Neubautätigkeiten im Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbau zu decken sein wird.

Als Grundlage für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dieser wurde dem Stadtentwicklungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung im Dezember 2011 vorgestellt. Aufgrund der bestehenden Bebauung, der Nachfragesituation sowie der eingeschränkten Erschließung über den Stichweg im Osten wird für das Plangebiet ein Konzept mit i.W. ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern auf kleineren bis mittelgroßen Grundstücken vorgesehen. Eine stärkere Verdichtung wird in dieser Lage nicht für sinnvoll gehalten.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung i.W. mit regionaltypischen Einzel- und Doppelhäusern vor, je nach Grundstücksteilungen, Doppelhausbauten etc. sind ca. 38 Bauplätze möglich. In Anlehnung an den unmittelbar angrenzenden Bestand ist auf einem Grundstück im Süden Geschosswohnungsbau geplant.

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine relativ zentrumsnahe und in Teilbereichen bereits bebaute Fläche zu mobilisieren und einer Wohnbauentwicklung zuzuführen. Die Fläche befindet sich im bereits erschlossenen und von angrenzender Wohnbebauung geprägten Siedlungszusammenhang.

Im Anschluss und in Anlehnung an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich nördlich der Ostritzer Straße soll im Bereich Mergelheide/Ostritzer Straße Wohnbauland v.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen in sogenannter 1 ½-geschossiger Bebauung mit Traufhöhen bis etwa 4,5 m vorbereitet werden, so dass ein zweites Vollgeschoss mit einem Drempel ggf. im Dachraum zulässig ist. Vorge-

sehen sind i.W. Sattel- und Krüppelwalmdächer, in Teilbereichen auch Walm- und Zeldächer. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu gestalterischen Rahmenbedingungen orientieren sich dabei an der Quartiergliederung und der angemessenen Berücksichtigung des angrenzenden Bestands. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine Ring-/Sticherschließung an die Straße Mergelheide.



Abb. 1: Städtebaulicher Rahmenplan (verkleinert), Stand: Dezember 2011

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt ist das Plangebiet als Teil der großen Wohnbaufläche im Bereich Holter Straße/Mergelheide/Autobahn A 33 dargestellt. Das Entwicklungspotenzial umfasst rund 2 ha brutto, wurde jedoch bislang aufgrund von wohnbaulichen Entwicklungen an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht entwickelt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht im **Natur-** oder **Landschaftsschutzgebiet**, auch befinden sich hier keine **geschützten Landschaftsbestandteile** oder **gesetzlich geschützte Biotope**. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt außerhalb des Siedlungsraums, Naturschutzgebiete (NSG) des Kreises Gütersloh sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Ca. 50 m südlich des Plangebiets liegt das im Biotopkataster NRW¹ geführte **schutzwürdige Biotop BK-4117-026 „Rodenbach zwischen A33 und Paderborner Straße“**. Schutzziel ist der Erhalt und die Optimierung eines weitgehend naturnahen Bachlaufs mit bachbegleitenden Erlen-Eschenwäldern sowie die Umwandlung der Acker- in Grünlandnutzung, eine Extensivierung der Grünlandnutzung und die Ausweisung von Uferrandstreifen.

Das o.g. Biotop ist Bestandteil des **FFH-Gebietsvorschlags „Sennebäche“** (DE-4117-301), einem aus drei parallel von Nordost nach Südwest verlaufenden Sandbächen zwischen Schloß Holte - Stukenbrock und Hövelhof. Die Sandbäche verlaufen auf langen Abschnitten in typischen und gut ausgebildeten Kastentälern, sind ausgesprochen naturnah, abschnittsweise mit Unterwasservegetation und werden von Erlen-Eschenwäldern, Feucht- und Intensivgrünland, teilweise auch von Ackerflächen gesäumt. An den Talböschungen stocken Restbestände naturnaher Buchen- und Eichenwälder.

Eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete sowie Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung mit umgebenden Wohngärten und das bereits bestehende, weitaus höhere Störpotenzial der Autobahn A 33 und der Hochspannungsfreileitung gegenwärtig nicht gesehen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu wurde eine Faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt.

b) Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Die **Schutzfunktion** der grundwasserüberlagernden Schichten für den oberen Porengrundwasserleiter wird als **ungünstig** beurteilt.

3.3 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** steht im Plangebiet Podsol/Braunerde-Podsol an. Der z.T. tiefreichend humose Sandboden weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf, der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt z.T. zwischen 13 und 20 dm. Die **Kriterien** der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-**

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

² Geolog. Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4116 Gütersloh; Krefeld 1989

Westfalen³ treffen auf den im Plangebiet anstehenden Boden zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit als **Stufe 1, "Biotopentwicklung"** kartiert worden.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. 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.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Mergelheide“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

4.1 Art der baulichen Nutzung und Regelung der Zahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2004

Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

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 WA3 bis WA10 getroffen. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 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.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA1 bis WA10 nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend sog. 1^{1/2}-geschossiger Bebauung (WA3 bis WA10). Im zentralen Plangebiet sowie entlang der Straße Mergelheide besteht aber auch die Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude (WA3 bis WA5). Die Nutzungsmaße werden auf diese Zielvorstellung abgestellt.

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen. Die Regelung ermöglicht im Sinne der Planungsziele eine erhebliche Nutzungsflexibilität. Die **GFZ** wird jeweils mit Blick auf den jeweils angestrebten Quartiercharakter - 1^{1/2}-geschossige Einzelhausbebauung bzw. voll zweigeschossige Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung - angepasst.
- Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse.
- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen erfolgen. Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße im überplanten Bestand liegen als Ausnahme gemäß § 31 BauGB im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im überwiegenden Plangebiet (WA6 bis WA10) auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. 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 **Firsthöhe** ist mit 9,0 m an die umgebenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Im zentralen Plangebiet und dem Bestand (WA3 bis WA5) werden aufgrund der Nachfrage Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** zugelassen. In diesem Bereich werden auch beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen mit einer **Traufhöhe** von maximal 6,5 m und einer **Firsthöhe** von maximal 10,5 m ausdrücklich angestrebt und ermöglicht. In Anlehnung an den Bestand wird für die Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet (WA1 und WA2) eine voll zweigeschossige Bebauung mit einer **Traufhöhe** von maximal 6,5 m und einer **Firsthöhe** von maximal 12,0 m ermöglicht.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe über den fertigen Erschließungsanlagen abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- Für den Bereich bestehender/geplanter Mehrfamilienhausbebauung wird die **offene Bauweise** vorgegeben. In den übrigen Teilbereichen des Plangebiets wird die **offene Bauweise** auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern.
- **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. Angemessene und sinnvolle Erweiterungen im Bestand sollen ermöglicht und gleichzeitig Dichteprobleme und Verschattung auch für mögliche Neubauten eingegrenzt werden.

Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster ermöglichen einen derartigen Ausgestaltungsspielraum, eine konkrete Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich vorgegeben.

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

Das Plangebiet schließt an die Wohnsiedlungsbereiche nördlich und südlich der Ostritzer Straße an. Darüber hinaus wurden im Plangebiet bereits mehrere Ein- und Mehrfamilienhäuser errichtet. Damit sich die neue Bebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt, werden gemäß **§ 86 BauO NRW 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. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

- a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung und zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische **Dachform** ist das Sattel- bzw. Krüppelwalmdach. Dieses wird in Anlehnung an das Umfeld mit einer Bandbreite in der Dachneigung (35°- 45°) allgemein zugelassen. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums ist dadurch gewährleistet.

Im Plangebiet besteht die Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude (WA1 bis WA5). Hier werden im Hinblick auf die sich ändernde Nachfrage auch alternative Bauformen zugelassen. Entsprechend werden auch andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen. Diese werden aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich im zentralen Plangebiet zusammengefasst bzw. orientieren sich zur Straße Mergelheide. Auf die unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von den vorgegebenen Dachformen wird verwiesen.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen (Walm-/Zeltdach), die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i.A. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Derartige für das regionale Siedlungsbild völlig untypische Farben sind für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) sehr problematisch. Sie entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock und werden ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt empfohlen. Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist. So können bei flach geneigten Zelt- und Walmdächern neben den o.g. Materialien auch Zink-, Kupferbleche o.ä. zur Dacheindeckung verwendet werden.

- Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, 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) 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. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist aufgrund der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen.
- c) **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartiercharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen. Diese sind als standortgerechte Laubhecken auszuführen. Ähnliche Vorgaben werden von der Stadt in ähnlichen Situationen gemacht und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über zwei Anschlüsse an die Straße Mergelheide im Westen. Diese örtliche Sammelstraße besitzt eine wichtige Funktion für den gesamten Siedlungsbereich im Südosten des Ortsteils Schloß Holte, und verbindet die Holter Straße (K 43) mit der Trapphofstraße (K 46). Die Straße ist entsprechend leistungsfähig ausgebaut.

Die **innere Erschließung** erfolgt über einen Erschließungsring sowie eine hiervon ausgehende Stickerschließung nach Nordosten, die in einer Wendeanlage mündet. Die Erschließung der jeweiligen Hinterlieger erfolgt über Privatwege. Der Übergangsbereich Ring-/Stickerschließung kann durch bauliche Maßnahmen (z.B. Aufpflasterung) und Baumpflanzungen aufgewertet werden. Für **Fußgänger und Radfahrer** sind ebenfalls die o.g. Wohnstraßen vorgesehen.

Zur Ostritzer Straße sowie zu einem Teilbereich der Straße Mergelheide wurde ein **Zufahrtsverbot** festgesetzt. Hierdurch soll eine Häufung von Einfahrten in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich vermieden, Gefahrensituationen im Straßenverkehr soll vorgebeugt werden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehenden Buslinien auf der Straße Mergelheide.

4.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet können Immissionen durch KFZ-Verkehr, Gewerbenutzung, aus der Landwirtschaft und ggf. durch die angrenzende Hochspannungsfreileitung eine Rolle spielen.

a) Gewerbliche und sonstige Immissionen

Nordwestlich des Plangebiets grenzt das Gewerbegebiet Mergelheide an. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Mergelheide“ setzt die Bereiche westlich des Kreuzungsbereichs Mergelheide/Ostritzer Straße als Gewerbegebiet mit einer Nutzungsgliederung fest. Hier sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ergänzend erfolgte eine Gliederung gemäß **Abstandsliste** nach dem **Abstandserlass NRW** in der Fassung aus dem Jahr 1990. Beeinträchtigungen des neu geplanten Wohngebiets werden daher nicht erwartet.

Ggf. problematische **landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung** sind im Umfeld nicht bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) nicht anzunehmen.

b) Verkehrslärm

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Trasse der **Autobahn A 33**, welche gegenwärtig die Autobahn A 2 mit der Autobahn A 44 verbindet und im Endausbau bis nach Osnabrück in Richtung der Autobahn A 1 reichen wird. Um die bestehenden Wohnquartiere nördlich des Plangebiets vor dem von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm zu schützen, wurde entlang der Autobahntrasse eine Lärmschutzwand errichtet, die auch östlich des vorliegenden Plangebiets verläuft.

Die Bestandsbebauung nordöstlich des Plangebiets weist einen Abstand von lediglich ca. 30 m zur o.g. Lärmschutzwand auf. Durch den Verzicht auf die ursprünglich im Bereich des Flurstücks 1043 geplante Bebauung erhöht sich der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der Lärmschutzanlage auf ca. 90 m. Dies entspricht in etwa einer Bebauung in der dritten Bauzeile. Durch Wahrung eines ausreichenden Abstands zur Autobahn wird den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes bereits Rechnung getragen. Darüber hinaus verläuft die Autobahn nordöstlich der geplanten Neubauten, die Außenwohnbereiche und schutzbedürftigen Innenräume der Gebäude werden jedoch voraussichtlich vorwiegend nach Süden/Südosten orientiert sein. Durch die Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung werden ideale Innenpegel für die Neubauten erreicht.

Ergänzend wird auf die *Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rats über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm* Bezug genommen. Die in diesem Zusammenhang vom LANUV im Jahr 2010 durchgeführte *Kartierung von Geräuschen* gibt einen Anhaltspunkt für die im Plangebiet bestehende Vorbelastung. Die Isophone für den nächtlichen Straßenverkehrslärm der Autobahn A 33 von > 50 und ≤ 55 dB(A) verläuft etwa eine Bauzeile östlich, außerhalb des Plangebiets. Separate Tag-Werte können in der o.g. Lärmkartierung nicht abgefragt werden. In Anlehnung an die o.g. Kartierung wird davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet voraussichtlich die **Orientierungswerte** nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im WA von 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Die Fachbehörde hat in den bereits durchgeführten Verfahrensschritten diese Vorgehensweise im Grundsatz mitgetragen, ein schalltechnisches Gutachten wird daher nicht für notwendig gehalten.

c) 110/380 kV Hochspannungsfreileitung

Östlich des Plangebiets verläuft eine 110/380 kV Hochspannungsfreileitung. Durch den Verzicht auf die ursprünglich geplante östliche Bauzeile wird im Rahmen der vorliegenden Planung keine Unterbauung der o.g. Leitung mehr ermöglicht. Eine Beeinträchtigung oder besondere Gefährdung durch die o.g. Hochspannungsfreileitung wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gesehen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden durch die Neuplanung keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sichergestellt. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von **800 l/min** (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen⁴.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 51a 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.

Zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser hat die Stadt Schloß Holte – Stukenbrock eine Hydrogeologische Untersuchung⁵ zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet mit ständigen Flurabständen von mindestens 1,4 m gerechnet wird. Demnach wird der gemäß Regelwerk DWA 138 (2005) und Runderlass des MURL (Nordrhein-Westfalen, 1998) für die Errichtung von dezentralen Versickerungseinrichtungen vorausgesetzte Mindestflurabstand (ständige Sickerstrecke $\geq 1,0$ m) im Plangebiet gewährleistet. Eine Ausnahme bildet nur eine schmale Geländevertiefung in der Flächenmitte, die aus Sicht des Gutachters im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ohnehin zu verfüllen ist.

⁴ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

⁵ Ingenieurgeologisches Büro Dr. Horsthemke (12/2011): Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, Bebauungsplangebiet „Ostritzer Straße - Mergelheide“ - Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Der Gutachter empfiehlt aufgrund der hohen Aufnahmekapazität der Mutterbodenunterlagernden Sande eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder flache Rigolen. Um im Plangebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser zurückzuhalten bzw. zu versickern, sind hierfür auf den einzelnen Grundstücken hinsichtlich ihrer Speicherkapazität ausreichend dimensionierte Mulden bzw. flache Rigolen bereitzustellen. Die Planung trifft entsprechende Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW.

Die mögliche Tiefe der Versickerungsanlage soll das Maß von 0,4 m nicht überschreiten. Die Basis einer Versickerungsanlage muss von starken, konzentriert auftretenden Verockerungen frei sein. Um Betriebsbeeinträchtigungen durch Verschlammung zu verringern, sollte der Zulauf verwirbelungsarm erfolgen und ggf. Absetz- und Sedimentationsbecken eingebaut werden. Versickerungsmulden sind so zu dimensionieren, dass sie nur kurzzeitig unter Einstau stehen, ein Dauerstau ist zu vermeiden. Der Mindestabstand der Versickerungsanlagen von der jeweiligen Grundstücksgrenze beträgt 3 m.

Zur Umsetzung der privaten Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahmen ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Gütersloh zu beantragen. Hierbei sind die Annahmen zur maßgeblichen Regenspende von 40 Liter/m² angeschlossener Fläche sowie die erforderlichen Abstände zu unterkellerten Gebäuden sowie Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen zu beachten. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung mit Stand März 2011 wird ausdrücklich verwiesen. Eine frühzeitige Abstimmung der geplanten Versickerungsmaßnahme sowie der erforderlichen Abstände mit dem Kreis wird empfohlen.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Die Versickerung/Retention unverschmutzten Niederschlagswassers von **öffentlichen Verkehrsflächen** erfolgt voraussichtlich im Bereich der Straßenverkehrsfläche über straßenbegleitende flache Rigolen oder versickerungsfähiges Pflaster. Im Bereich der **Privatwege** ist eine Befestigung mit versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke o.ä. vorgesehen. Die Planung und Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen wird im Zuge der städtischen Ausbauplanung konkretisiert und umgesetzt.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung mit z.T. sehr großen Gärten, eine kleine Waldfläche sowie eine gehölzbewachsene Binnendüne geprägt. Die Waldfläche wird durch dicht stehendes, jüngeres Fichten-Stangenholz und einzelne Laubgehölze am Rand bzw. als Unterwuchs geprägt. Die größere Freifläche im Nordwesten stellt sich gegenwärtig als Grünlandbrache dar.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird hier ein kompaktes Baugebiet i.W. mit Ein- und Zweifamilienhäusern und entsprechenden Gärten entwickelt. Im Westen soll – analog zum nördlich angrenzenden Bestand – ein Mehrfamilienhaus mit umgebendem Garten ermöglicht werden. Der Straßenraum kann durch Pflanzung von Straßenbäumen aufgewertet werden.

Die o.g. Strukturen werden weitgehend überplant, neben Teilbereichen der bestehenden Gartenflächen verbleibt ein Teil der Binnendüne nebst Baumbestand. Dieser Bereich soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz entwickelt werden. Die bestehenden Strukturen sollen dabei möglichst in die Spielplatzgestaltung einbezogen und erhalten werden.

Der Gehölzbestand südlich des Plangebiets bindet das Vorhaben schon heute in den angrenzenden Landschaftsraum ein. Weitere Maßnahmen sollen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ergriffen werden. Eine Umsetzung von Pflanzvorgaben auf privaten Grundstücksflächen hat sich als eher schwierig erwiesen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan Nr. 45 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den Boden und in das Landschaftsbild vor, die auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Basis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur i.W. mit Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Bestand im Plangebiet, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung) und wirkt lokal eingriffsmindernd. Die Auswirkungen des Vorhabens wären an anderen Standorten zumindest ähnlich. In einer Vorabstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh wurde einer Überplanung der Binnendüne aufgrund der isolierten Lage und der Beschaffenheit vor Ort grundsätzlich zugestimmt.

Besondere Ausschlusskriterien, die für die Wahl anderer Flächen sprechen würden, liegen bisher nicht vor. Die Eingriffe im Plangebiet werden in dem geplanten Umfang grundsätzlich für maßvoll und für vertretbar erachtet.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die überplanten Flächen werden heute überwiegend als Waldfläche und Grünlandbrache genutzt, darüber hinaus liegt im zentralen Bereich eine gehölbewachsene Binnendüne. Die Bestandsgebäude verfügen z.T. über großzügige Gartenbereiche. Durch die bestehenden Nutzungen sowie die umgebenden Verkehrswege ist das Plangebiet schon heute Störeinflüssen ausgesetzt und insgesamt anthropogen überprägt.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II** der **Begründung** erarbeitet worden. Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt 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.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, 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 i.d.R. eine **Versiegelung** und führt damit lokal zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Der Boden im Plangebiet ist in Teilbereichen bereits durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen überformt. Die Stadt ist bestrebt die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu aktivieren. Planerisches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Schaffung von Baugrundstücken im voll erschlossenen und gut angebundenen Innenbereich kann den Druck auf weiteren Wohnflächenbedarf im Außenbereich reduzieren.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung der Böden für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten.

Zur Verringerung des Eingriffs in den Boden wird angeregt, den humosen belebten Oberboden im Sinne des § 202 BauGB gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden, wobei jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dargestellt werden, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Die Messtischblattabfrage für das Messtischblatt 4017 ergibt nach Zuordnung zu den entsprechenden übergeordneten Lebensraumtypen *Nadelwälder, Kleingehölze/ Alleeen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell 12 Fledermausarten, vier Amphibien- und zwei Reptilienarten (alle streng geschützt), sowie 29 Vogelarten (davon 17 streng geschützt, die Übrigen besonders geschützt) die im Plangebiet vorkommen. Von diesen Arten befinden sich zwei Fledermausarten, 12 Vogelarten, drei Amphibien- und eine Reptilienart in ungünstigem Unterhaltungszustand.

Im Rahmen einer **faunistischen Potenzialabschätzung**⁶ wurden im Plangebiet und den direkt angrenzenden Flächen 20 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 Arten als Brutvögel kartiert wurden. Keine dieser Vogelarten unterliegt dem strengen Artenschutz nach dem BNatSchG. Als bedeutsame Arten, die auch im Plangebiet brüten, wurden Bachstelze, Feldsperling, Fitis und Star nachgewiesen, wobei der Feldsperling in NRW als planungsrelevant bezeichnet wird. Der Lebensraum des Feldsperlings, von dem sieben Exemplare südlich (außerhalb) des Plangebiets kartiert wurden, reicht vermutlich bis in das Plangebiet hinein.

Nach den Ausführungen des Biologen verzeichnet der Feldsperling sowohl im Langzeittrend der Bestandsentwicklung (über ca. 100 Jahre) als auch im Kurzzeittrend (ca. 25 Jahre) starke Bestandsrückgänge und das sowohl in NRW als auch in der westfälischen Bucht. Die faunistische Potenzialabschätzung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Folgen des geplanten Eingriffs für die Avifauna als gering angesehen werden und kompensierbar sind.

Fledermäuse wurden nicht erfasst, jedoch konnten im Plangebiet vier geeignete Gehölze nachgewiesen werden, die als Quartier dienen können. Anwohner wiesen auf das Vorkommen von Fledermäusen hin, darüber hinaus ergaben sich im Rahmen der Kartierung auch indirekte Nachweise (Kotfunde). Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten muss auch ohne konkrete Artnachweise von einem kleinräumigen Verlust geeigneter Jagdhabitats ausgegangen werden. Um möglichst keine Tiere durch die Fällungen zu verletzen, sollten unmittelbar vor Baumfällungen die Höhlungen auf den Besatz durch Fledermäuse geprüft und evtl. vorhandene Fledermäuse gesichert werden. Da Baumhöhlen häufig nicht gänzlich kontrollierbar sind, sollte auch während der Fällarbeiten ein Fledermauskundler anwesend sein, um eventuell vorhandene Fledermäuse zu sichern.

⁶ Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung (10/2011): Faunistische Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Mergelheide/Ostritzer Straße in Schloß Holte - Stukenbrock

Die vorhandene Binnendüne ist aufgrund der Orientierung (südwest-nordost) und der dichten Gehölzvegetation als Lebensraum für **Reptilien**, hier der streng geschützten *Zauneidechse* nur von geringer Eignung. Hinweise auf Vorkommen dieser Art liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) werden aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen Siedlungsrand, Autobahntrasse und Außenbereich nach heutigem Stand nicht gesehen. Der Gutachter schätzt die Folgen des geplanten Eingriffs für die Avifauna als gering und kompensierbar ein. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden, nähere Untersuchungen werden auf Grund der Rahmenbedingungen und des Planungsziels hier eine familiengerechte Wohnbebauung mit zugehörigen Wohngärten zu entwickeln auch nicht für erforderlich gehalten.

Die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock wird zur Unterstützung des Feldsperlings mindestens drei Vogelnistkästen und darüber hinaus zwei Fledermauskästen im Bereich der öffentlichen Grünfläche aufstellen.

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, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei **Gehölzschnitten** und **Pflegemaßnahmen** sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

5.4 Eingriffsregelung

Die Ertaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. 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 Deckung des kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist vor diesem Hintergrund die planerische Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierbei sind folgende Aspekte zu beachten:

- Für die bereits bebauten Flächen im Plangebiet besteht heute Bestandsschutz und Baurecht gemäß § 34 BauGB, der Bodeneingriff ist bereits in der Vergangenheit erfolgt. Ein Ausgleich für diese Teilflächen ist formal nicht erforderlich.
- Im Plangebiet sind wertvollere Biotopstrukturen in Form von Gehölzen, einer Grünlandbrache sowie im Bereich der Binnendüne vorhanden. Die Überplanung der Binnendüne wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Der westliche Teil der Binnendüne wird gegenwärtig i.W. gärtnerisch genutzt, im östlichen Bereich ist der Dünenkörper durch den prägenden Baumbestand noch zu erahnen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll dieser Baumbestand i.W. erhalten und in die zukünftige Nutzung als Spielplatzbereich eingebunden werden. Die Bereiche mit wertvollen Biotopstrukturen wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend bewertet.
- Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung etc. berücksichtigt den Maßstab der Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild.
- Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind bereits dargestellt worden. Diese Maßnahmen sowie die Vorgaben zur Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung**⁷ erarbeitet worden, in der der erforderliche Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ermittelt wurde. Ermittlungsgrundlage ist die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“⁸

Im Ergebnis wurde für die vorliegende Planung ein Gesamtdefizit von **37.544 Biotopwertpunkten** festgestellt, das auf folgenden Flächen ausgeglichen werden soll:

- **Ersatzaufforstung** (Waldausgleich nach Forstrecht im Verhältnis 1 [Umwandlung] zu 1,2 [Ausgleich]) in der Gemarkung Bornholte, Flur 5, Flurstücke 20 und 22 tlw. mit einer Größe von 4.896 m² (siehe Abb. 3). Die **naturschutzfachliche Wertsteigerung** der o.g. Aufforstung entspricht **8.425 Wertpunkten**.
- **Städtisches Ökokonto im Bereich Holter Wald**: In einem Teilbereich des Flurstücks 181 in der Gemarkung Schloß Holte, Flur 4 mit einer Gesamtgröße von ca. 100 ha (siehe Abb. 4) soll auf einer Fläche von ca. 20.000 m² ein Ausgleich (Entwicklungsziel: Grünlandextensivierung) erfolgen. Auf dieser Fläche wird das verbliebene rechnerische Ausgleichsdefizit von **29.119 Biotopwertpunkten** erbracht werden, was bei einer abgestimmten Aufwertung der Kompensationsfläche um 2,5 Punkte einer Fläche von etwa 11.648 m² entspricht.

⁷ Planungsbüro Tischmann Schrooten (10/2012): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Mergelheide“

⁸ LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008

Die Flächen und Maßnahmen im Bereich der o.g. Aufforstungsfläche bzw. des Öko-Kontos der Stadt sind vertraglich gesichert worden.

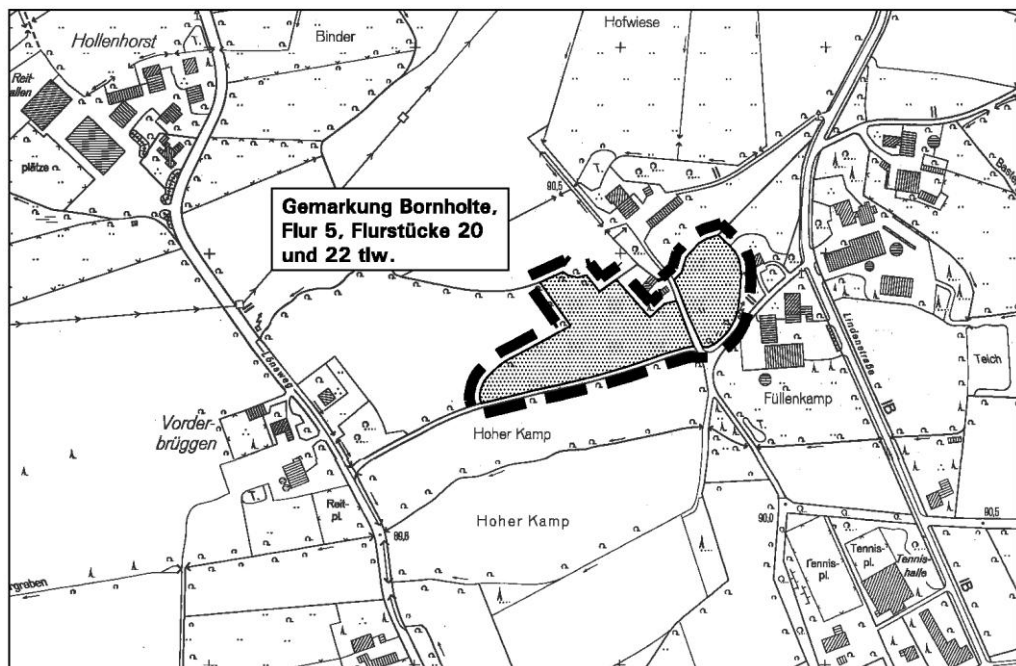


Abb. 3: Räumliche Einordnung der Aufforstungsfläche im Stadtgebiet Verl (ohne Maßstab)

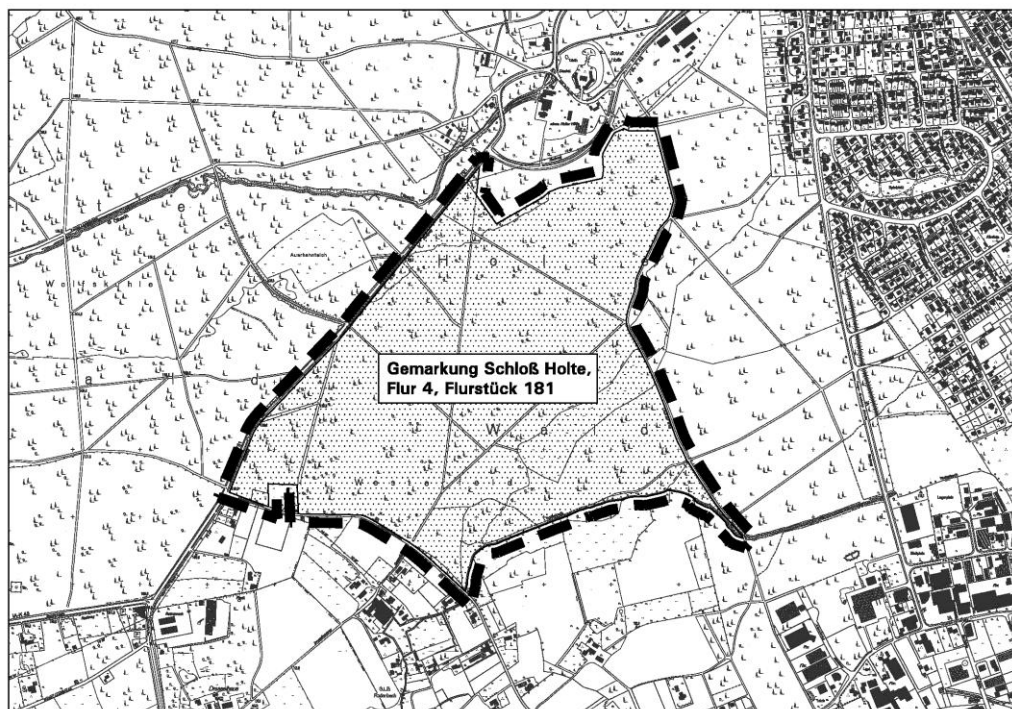


Abb. 4: Räumliche Einordnung der Flächen gemäß Öko-Konto im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Das ermittelte Gesamtdéfizit von **37.544 Biotopwertpunkten** wird differenziert nach dem Eingriff in Waldflächen und sonstigen Flächen den o.g. Kompensationsflächen zugeordnet. Darüber hinaus wurde geprüft, ob eine weitergehende Differenzierung der

„sonstigen Flächen“ in Grünlandbrache, Gartenflächen etc. geboten sein könnte. Dies kann jedoch aufgrund relativ ähnlicher Eingriffswirkungen sowie der kleinräumigen Grundstückszuschnitte nicht mehr sinnvoll und nachvollziehbar vorgenommen werden.

Die geplanten Wohnbauflächen, Straßen und Wege greifen unterschiedlich stark in die bestehende Waldfläche ein. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die Eingriffstatbestände der o.g. **Aufforstungsfläche** anteilig wie folgt zugeordnet:

- 6.989 Wertpunkte für Wohnbauflächen,
- 1.175 Wertpunkte für Straßen,
- 261 Wertpunkte für den Privatweg,

Das verbleibende Defizit von 29.119 Wertpunkten wird anteilig dem städtischen Öko-Konto im Bereich Holter Wald zugeordnet.

Zwecks Nachvollziehbarkeit und ggf. als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff. BauGB nach dem Verursacherprinzip erfolgt im Bebauungsplan eine **Zuordnung gemäß § 9(1a) BauGB**. Die o.g. Flächen/Maßnahmen werden gemäß Satzung der Stadt vom 01.07.2000 bzw. durch städtebauliche Verträge den jeweiligen Wohnbauflächen zugeordnet, so dass eine Kostenumrechnung je Grundstück bzw. je m² Baufläche möglich ist. Unabhängig hiervon kann der Ausgleich für die Herstellung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche nach dem Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden. Auf Grund der unterschiedlichen Kostenerstattung erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Aufschlüsselung der Berechnung nach den Baugrundstücken sowie nach den Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche. Die ungefähren Kosten für Kompensationsmaßnahmen auf den einzelnen Privatgrundstücken können im Fachbereich Finanzen der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock nachgefragt werden.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 45 liegt im Südosten des Ortsteils Schloß Holte und besitzt keine besondere Klimaschutzfunktion, sowie keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche. Die Fläche ist gut erschlossen und befindet sich der Nähe verschiedener Infrastruktureinrichtungen, was zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens beitragen kann.

Die Planung dient der Mobilisierung von in Teilbereichen bereits erschlossenen Flächen in direktem Anschluss an den Siedlungsrand und trägt so grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Der Bereich weist aufgrund seiner Lage und der bestehenden Bebauung keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand erfolgt eine Arrondierung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs mit Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um bis zu etwa 30° aus der Südrichtung unkritisch. Als Faustregel sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen.⁹ Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%. Im überwiegenden Teil des Plangebiets weichen die Gebäude ca. 25° bis 30° aus der optimalen Südrichtung ab.
- Die Mindestabstände zwischen den Bauzeilen sollten bei typischen Einfamilienhausgebieten mindestens die 2,4-fache Höhe der schattenwerfenden Kante betragen, bei verdichteten Zeilenbauformen etwa das 2,7-fache und mehr (Beispiel: 10,0 m Firsthöhe x 2,4 = 24,0 m Abstand südlicher First zur Nordfassade der zweiten Bauzeile). Auch diese Werte sind ein Entwurfsprinzip gewesen und werden im Plangebiet weitgehend eingehalten.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2009 demnächst erfolgen soll.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Versickerung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Da der Bebauungsplan je nach Grundstücksteilungen lediglich ca. 27 Bauplätze vorsieht, wird eine wesentliche Zunahme des Verkehrs und eine deutliche Mehrbelastung durch Abgase nicht erwartet. Als weitere Maßnahme zum Klimaschutz lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Die vorgesehene bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden daher auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

⁹ Siehe z.B.: Solarfibel, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 5. Auflage, Stuttgart, November 2007; abweichend hiervon werden im Planungsleitfaden - 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW (Cluster Energiewirtschaft NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, Düsseldorf 2009) sogar als Anforderung (nur) eine Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung von im Mittel kleiner als 45° genannt.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Wohnbauflächen, WA:	2,07
Verkehrsflächen, Summe:	0,26
- öffentliche Verkehrsfläche	0,22
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatwege	0,04
Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz	0,10
Summe	2,43

* Ermittlung auf Basis der Plankarte Rahmenplan 1:1.000, Werte gerundet

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Mergelheide“ bereitet die Erschließung der bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock dargestellten Wohnbaufläche und die Entwicklung eines maßvoll bebauten Wohngebiets i.W. mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor.

Zur **Einleitung des Planverfahrens** wird auf Kapitel 2 und auf die Sitzungen des Fachausschusses und des Rats im Dezember 2011 verwiesen. Der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 20.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 beschlossen (vgl. Vorlage IX-227.2011-5). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um diese Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

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 26.03.2012 bis einschließlich 26.04.2012 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden von einem Bürger Anregungen vorgetragen. Dieser befürchtet durch die geplante Ringerschließung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen. Von den Fachbehörden wurden Anregungen hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen für die östliche Bauzeile (siehe Plankarte Vorentwurf) aufgrund der Nähe zur Autobahn A 33 sowie der Lage der Bauzeile im Bereich der Hochspannungsfreileitung vorgebracht. Darüber hinaus gingen Stellungnahmen zu der noch fehlenden Eingriffsberechnung/-bilanzierung, der Kostenerstattung der Kompensationsmaßnahmen, dem Umgang mit Boden sowie Anbauverbots-/beschränkungszone zur Autobahn A 33 ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB sind vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuss bzw. dem Stadtrat Schloß Holte - Stukenbrock in ihren Sitzungen im Mai 2012 beraten und beschlossen worden (vgl. Vorlage IX-81.2012-5). Hierbei wurde insbesondere die Lage der östlichen Bauzeile im Bereich der Hochspannungsfreileitung intensiv diskutiert. Da die Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes eingehalten werden und keine Leitungen direkt über die

überbaubare Fläche führen, hat sich die Stadt im Ergebnis dazu entschieden, die östliche Bauzeile auch weiterhin in die vorliegende Planung einzubeziehen. Die Planunterlagen wurden entsprechend der Beratungsergebnisse angepasst.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** fand vom 15.06.2012 bis einschließlich 16.07.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.06.2012 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden i.W. Anregungen hinsichtlich eines Verzichts auf das Flurstück 1043 vorgetragen. Darüber hinaus gingen i.W. Anregungen bzgl. der geplanten Ringerschließung (Verkehrslärm, Verkehrsaufkommen) ein. Von den Fachbehörden wurden Anregungen hinsichtlich eines Verzichts auf die östliche Bauzeile (Verkehrslärm, Lage zur Hochspannungsfreileitung), die zu leistende Ersatzaufforstung und auf Leitungstrassen im Plangebiet vorgebracht. Die Ergebnisse der Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB sind vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuss bzw. dem Stadtrat Schloß Holte - Stukenbrock in ihren Sitzungen im September 2012 beraten und beschlossen worden (vgl. Vorlage IX-140.2012-5).

Aufgrund der Herausnahme des Flurstücks 1043 und der damit einhergehenden Verringerung der Größe des Plangebiets ergab sich die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Die erneute **Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB** fand vom 12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2012 gemäß § 4a(3) BauGB beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Von den Fachbehörden wurden Anregungen hinsichtlich des Verkehrslärms der Autobahn A33 und zu bestehenden Leitungstrassen der Telekom im Plangebiet vorgebracht.

Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 19.02.2013 nach Vorbereitung im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss den Bebauungsplan Nr. 45 „Mergelheide“ als **Satzung** beschlossen. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Schloß Holte-Stukenbrock und seiner Fachausschüsse (vgl. Vorlage IX-215.2012-5) wird ausdrücklich Bezug genommen.

Schloß Holte - Stukenbrock, im Februar 2013