

Stadt Schloß Holte - Stukenbrock:

Bebauungsplan Nr. 45 „Mergelheide“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6(5) BauGB

1. Planungsziel

Die Stadt Schloß Holte – Stukenbrock beabsichtigt den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereich zwischen der Straße Mergelheide und der Ostritzer Straße mit einer Fläche von ca. 2,4 ha baulich zu entwickeln. 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. Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, 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. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine Ring-/Sticherschließung an die Straße Mergelheide.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Das Plangebiet (Stand: Vorentwurf März 2012) liegt etwa 50 m südwestlich der Autobahn A33, darüber hinaus verläuft zwischen der Autobahntrasse und dem Plangebiet eine 110/380 kV-Hochspannungsleitung. **Umweltrelevante Belange** der zukünftigen Bewohner des Plangebiets sowie der bestehenden Nachbarschaft sind somit insbesondere hinsichtlich Schall- und elektromagnetischer Immissionen betroffen. Laut Versorgungsträger werden die Grenzwerte für Hochspannungsfreileitungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz eingehalten. Im Rahmen der Offenlage wurden Anregungen vorgebracht, dass das Flurstück 1043 für eine Bebauung nicht weiter zur Verfügung steht. Durch den deutlich erhöhten Abstand zwischen Autobahn und Plangebiet werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im WA von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. Darüber hinaus schafft die vorliegende Planung im Bereich der 110/380 kV-Hochspannungsleitung kein Baurecht mehr.
- Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** beziehen sich auf die Überplanung einer Waldfläche und einer Binnendüne. Im Rahmen einer **faunistischen Potenzialabschätzung**¹ 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. 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. Zur Unterstützung der Avifauna bzw. der Fledermäuse werden mindestens drei Vogelnistkästen und zwei Fledermauskästen im Bereich der öffentlichen Grünfläche aufgestellt.

¹ Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung (10/2011): Faunistische Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Mergelheide/Ostritzer Straße in Schloß Holte - Stukenbrock

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. Der östliche Bereich der Binnendüne bleibt als solche erhalten und wird in die geplante Spielplatznutzung integriert.

- **Naturräumliche Umweltauswirkungen für die Umgebung** werden nicht gesehen, da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Eingriffsbewertung/-bilanzierung² erarbeitet. Der externe Kompensationsbedarf wird über das städtische Öko-Konto gedeckt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB fand vom 26.03.2012 bis einschließlich 26.04.2012 statt. Von Seiten der **Öffentlichkeit** wurden von einem Bürger Anregungen vorgetragen, dieser befürchtet durch die geplante Ringschließung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Der vorgebrachten Argumentation wurde nicht gefolgt, da in einem Plangebiet mit ca. 30 Bauplätzen keine problematischen oder ggf. unzumutbaren Belästigungen durch KFZ-Verkehre erwartet werden.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4(1) BauGB folgende abwägungsrelevante Belange vorgetragen:

Der **Geologische Dienst** wies u.a. auf den Schutz des Mutterbodens hin. Begründung und Umweltbericht wurden hinsichtlich Abtragung, Lagerung und Wiederverwendung des Mutterbodens ergänzt.

Der **Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit** sowie die **Abt. Bauen, Wohnen, Immissionsschutz** wiesen in ihren Stellungnahmen auf Verkehrslärm der Autobahn A 33 hin und regten passive Schallschutzmaßnahmen an. Den Anregungen und Hinweisen bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen z.B. durch Einbau von Schallschutzfenstern, Grundrissgestaltung etc. wurde gefolgt. Plankarte, Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend überarbeitet.

Weiterhin wies die **Abt. Gesundheit** auf mögliche elektromagnetische Immissionen der den östlichen Teil des Plangebiets querenden Hochspannungsfreileitung hin und regte einen Verzicht auf die östliche Bauzeile des Plangebiets an. Da die überbaubare Fläche der östlichen Bauzeile nicht von Leitungskabeln überspannt wird, Schutzabstände und die laut Betreiber maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden, beabsichtigt die Stadt, die östliche Bauzeile auch weiterhin für eine wohnbauliche Entwicklung zu nutzen.

Die **Abt. Umwelt, Untere Landschaftsbehörde** wies auf die noch fehlende Eingriffsbewertung/-bilanzierung hin, diese wurde zum Entwurf erarbeitet.

Der **Landesbetrieb Straßen.NRW, Autobahn niederlassung Hamm** wies auf eine mögliche Aufstellung von Werbeanlagen im Plangebiet hin, daher wurden in der Entwurfsfassung der Plankarte Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone dargestellt und die einschlägigen Bestimmungen als Hinweis in die Plankarte übernommen.

² Planungsbüro Tischmann Schrooten (10/2012): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Mergelheide“

Der **Landesbetrieb Wald und Holz.NRW** bat um eine Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs für die überplante Waldfläche zu den bereits erfolgten Aufforstungsmaßnahmen im Stadtgebiet. Diese erfolgte zum Entwurf.

Im Rahmen der **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** (15.06.2012 bis 16.07.2012) wurde aus der **Öffentlichkeit** erneut das Thema Verkehrslärm/Verkehrsaufkommen vorgetragen. Zur Abwägung wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Darüber hinaus äußerte sich der Eigentümer des Flurstücks 1043 dahin gehend, dass sein Flurstück für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung steht. Als Folge wurde der Geltungsbereich verkleinert, das o.g. Flurstück ist nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Planung.

Von Seiten der Fachbehörden wiederholte die **Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh** die o.g. Anregungen bzgl. des Immissionsschutzes. Durch eine Herausnahme des Flurstücks 1043 aus dem Geltungsbereich wird den Forderungen der Abteilung Gesundheit hinsichtlich größerer Abstände zu den o.g. Immissionsquellen entsprochen.

Die **Abteilung Umwelt, Untere Landschaftsbehörde** wies auf fehlende Standortangaben bzgl. der Anbringung von Fledermauskästen hin. Zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans wurden Begründung und Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Der **Landesbetrieb Wald und Holz NRW** führte in seiner Stellungnahme den zu erbringenden Ausgleich für die Inanspruchnahme der Waldfläche auf. Den Anregungen hinsichtlich einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 (Umwandlung) zu 1,2 (Ausgleich) wurde gefolgt. Die Kompensation erfolgt in Verl, Gemarkung Bornholte.

Im Rahmen der **erneuten Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB** (12.11.2012 bis 12.12.2012) wurden aus der **Öffentlichkeit** keine Anregungen vorgetragen.

Von Seiten der Fachbehörden regte der **Kreis Gütersloh, Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen** an, aus Gründen des Immissionsschutzes die Plankarte um einen Hinweis bezüglich architektonischer Selbsthilfe für Gebäude im Bereich der östlichen Bauzeile zu ergänzen. Obwohl im gesamten Plangebiet voraussichtlich die Wohngebietswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, wurde der Anregung gefolgt.

4. Planentscheidung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock eine relativ zentrumsnahe und in Teilbereichen bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaute Fläche zu mobilisieren und einer Wohnbauentwicklung zuzuführen. Die im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche kann über die Straße Mergelheide unproblematisch erschlossen werden. Mit den im Bebauungsplan Nr. 45 getroffenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen geht die Stadt von einem angemessenen Interessenausgleich aus. Die Betrachtung der verschiedenen Belange hat ergeben, dass die Planung verträglich ist und keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung:

Planungsbüro Tischmann / Schrooten

Schloß Holte - Stukenbrock und Rheda-Wiedenbrück, im April 2013