

Stadt Schloß Holte - Stukenbrock: Bebauungsplan Nr. 47 „Trapphofstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsziel

Die Stadt Schloß Holte – Stukenbrock beabsichtigt die Entwicklung einer Wohnbaufläche als Arrondierung des derzeitigen Siedlungsrandes und Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Stukenbrock entlang der Trapphofstraße mit einer Fläche von ca. 2,5 ha. Parallel hierzu erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), um die bisher dargestellte *Fläche für die Landwirtschaft* sowie die im Rahmen der 20. Änderung des FNP dargestellte *Grünfläche* nunmehr als *Wohnbaufläche* darzustellen (siehe Beschlussvorlage X-242. 2017-5).

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 im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) bereits bebaute Fläche zu mobilisieren und einer Wohnbauentwicklung zuzuführen. Die Fläche befindet sich im bereits erschlossenen und von angrenzender Wohnbebauung geprägten Übergang des Siedlungszusammenhangs zum Landschaftsraum. Die Verkehrsanbindung an das örtliche Straßennetz ist über die Anbindung an die Trapphofstraße leistungsfähig gegeben. Die künftige Binnenerschließung des Plangebiets erfolgt über eine Haupterschließung, die sich weiter westlich im Plangebiet zusätzlich in eine nördliche und eine südliche Sticherschließung teilt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Stukenbrock und ist auf drei Seiten von Gehölzstrukturen umgeben. Der nördliche Gehölzstreifen, welcher planungsrechtlich im B-Plan Nr. 47 Trapphofstraße als Fläche für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB) festgesetzt wird, grenzt das Plangebiet zum nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Gerkens Hof“ ab. Zudem schirmen lichte Kiefernwaldstrukturen westlich und südlich des Plangebiets das Plangebiet gegenüber der angrenzenden freien Landschaft ab. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Trapphofstraße (K 46). Die Flächen im vorliegenden Plangebiet sind – bis auf den Bereich des Kindergartens – unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv als Acker- oder Grünland genutzt. Das zweigeschossige Gebäude des Kindergartens verfügt über großzügige Außenspielflächen sowie eine zur Trapphofstraße hin angeordnete Stellplatzanlage mit zwei Zufahrten.
- **Umweltrelevante Belange** der zukünftigen Bewohner des Plangebiets sowie der bestehenden Nachbarschaft wie z. B. Geruchs- oder Lärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind diesbezüglich keine Anregungen und Hinweise eingegangen.
- Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** beziehen sich auf den Flächenverlust und die Versiegelung der Böden durch Überbauung der bisher über-

wiegend intensiv landwirtschaftlich und vereinzelt als Grünfläche genutzten Flächen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Eingriffsbewertung/-bilanzierung¹ erarbeitet. Der externe Kompensationsbedarf wird über das städtische Öko-Konto gedeckt.

Bezüglich der umliegenden Gehölzstrukturen werden aufgrund einer Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Abstände (20 m) zur Bebauung eingehalten.

Eine relevante Betroffenheit der Artenschutzbelange ist bislang nicht erkennbar.

- **Naturräumliche Umweltauswirkungen für die Umgebung** werden aufgrund der bedarfsgerechten Neuentwicklung eines allgemeinen Wohngebiets, angrenzend an den bebauten Siedlungsraum und in direkter Nachbarschaft zu weiterer Wohnbebauung nicht gesehen. Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Nutzer werden nach heutigem Kenntnisstand ebenfalls nicht gesehen.

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 12.03.2018 bis einschließlich 10.04.2018 statt. Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** sind in dem oben genannten Beteiligungszeitraum nicht eingegangen.

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

Der **Kreis Gütersloh, Abt. Bevölkerungsschutz Brandschutzdienststelle** wies in seiner Stellungnahme auf die Erforderlichkeit einer ausreichenden Löschwasserversorgung und die Sicherstellung eines 2. Rettungsweges im WA1 durch den Einsatz eines Hubrettungsgerätes sowie auf die Errichtung der Planstraßen gemäß des Merkblatts Brandschutz in der Bauleitplanung vom Kreis Gütersloh hin. Die Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung zum B-Plan mitaufgenommen worden. **Die Abt. Gesundheit und Tiefbau – Untere Wasserbehörde** wiesen zudem auf bestehende Hausbrunnen zur Trinkwasserversorgung außerhalb des Änderungsbereiches und Anforderungen im Falle einer dezentralen Niederschlagwasserbeseitigung hin. Diese Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wies u. a. auf bestehende Telekommunikationslinien und weitere Anforderungen hin. Diese wurden zur Kenntnis genommen und sind in der Ausbauplanung zu beachten. Dem Hinweis auf die potenzielle oberirdische Verlegung neuer Tk-Linien wurde nicht zugestimmt. Die Festsetzungen des B-Plans zwecks Verlegung der Tk-Linien unterhalb der Geländeoberfläche wurden aufgrund des heutigen Stands der Technik und Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum ergänzt.

Im Rahmen der **Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB** (08.06.2018 bis zum 13.07.2018) wurden von Seiten der **Öffentlichkeit** erneut keine Anregungen vorgetragen.

Von Seiten der **Fachbehörden** verwiesen die **Bezirksregierung Detmold** und der **Geologische Dienst NRW** auf die teilweise im Plangebiet vorhandenen landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**². Die Beschreibung und Bewertung des Schutzguts

¹ Planungsbüro Tischmann Schrooten (09/2018): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Trapphofstraße“

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

Boden wurde im Rahmen der Umweltprüfung mit aufgegriffen. Die Belange des Bodenschutzes sind aber im Ergebnis in der Abwägung aufgrund des erheblichen aktuellen Bedarfs an Wohnraum und Wohnbaugrundstücken für unterschiedliche Nutzergruppen zurückgestellt worden.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt einschließlich der Böden wurden entsprechende multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche in der Gemarkung Hövelhof, Flur 4, Flurstück 134 des städtischen Ökokontos realisiert.

Im Zuge der Offenlage wurden keine Anregungen und Hinweise mehr an der Planung vorgetragen, die ggf. das Gesamtkonzept in Frage gestellt hätten. Vorgetragen wurden jedoch zwei Fragestellungen bzgl. einer ergänzenden textlichen Festsetzung (E.2.2) zu den Zufahrten und Stellplatzanlagen sowie der Reduzierung der Straßenbreite. Hierzu wurden gemäß § 4a(3) S.4 BauGB die berührten Behörden beteiligt und ergänzende Stellungnahmen eingeholt. Im Zuge dessen wurde keine grundlegende Kritik mehr an der Planung vorgetragen, sodass der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung am 25.09.2018 - nach Vorberatung im Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss am 11.09.2018 - über die Ergebnisse des Planverfahrens beraten und im Ergebnis den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst hat (X-231.2018-5). Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen wird insgesamt Bezug genommen.

4. Planentscheidung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock die Entwicklung eines familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Miet-/Eigentumswohnungen.

Die am Siedlungsrand gelegene Fläche kann über die Straße Trapphofstraße unproblematisch erschlossen werden. Mit den im Bebauungsplan Nr. 47 getroffenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen geht die Stadt von einem angemessenen Interessenausgleich aus. Die Betrachtung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung angemessen, sinnvoll und verträglich ist und keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten

Schloß Holte - Stukenbrock und Rheda-Wiedenbrück, im September 2018.