

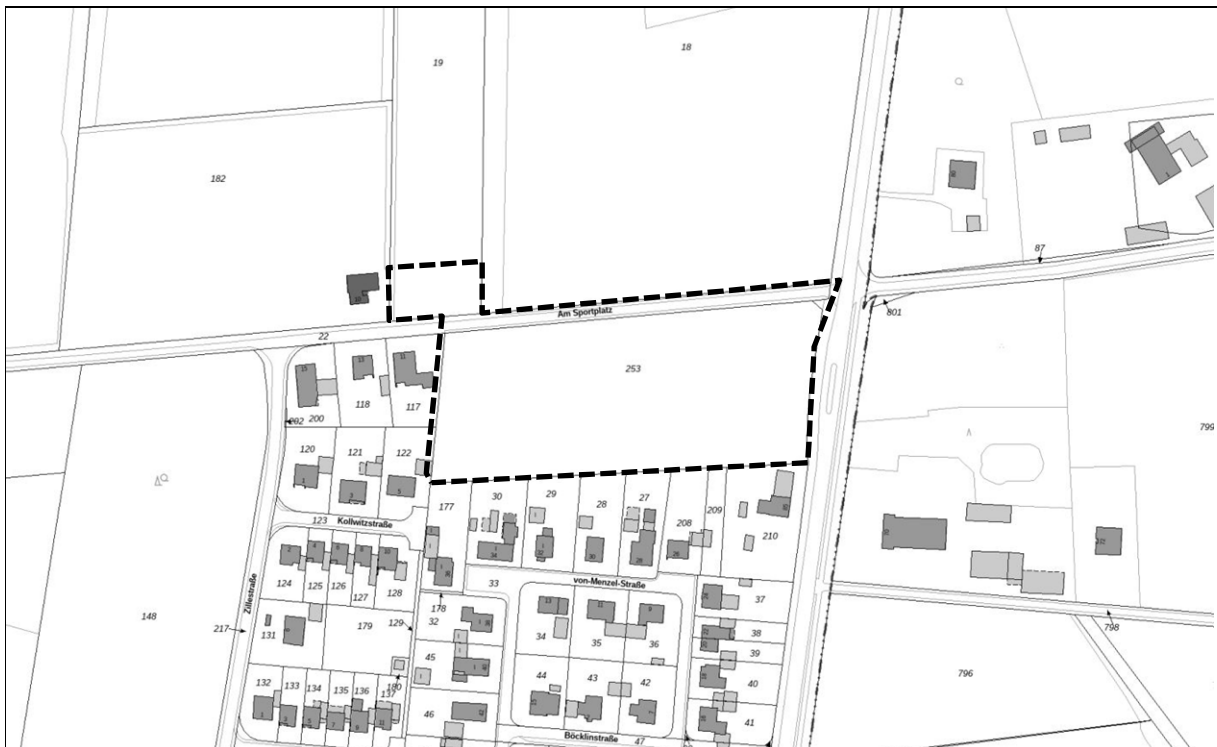
STADT VERSMOLD



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“

Ortsteil: Loxten

Plangebiet: Südlich der Straße Am Sportplatz, westlich der Rothenfelder Straße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

01.02.2022

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Landschaftsplan	6
5.4	Bestehendes Planungsrecht.....	6
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
7.6	Verkehrsflächen	12
7.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung	12
8	Belange der Ver- und Entsorgung	13
9	Belange der Umwelt	14
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
10	Auswirkungen der Planung	17
10.1	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	17
10.2	Belange des Bodenschutzes.....	17
10.3	Belange des Denkmalschutzes	18
10.4	Altlasten.....	18

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenplan - Drees & Huesmann, Bielefeld, November 2021

Anlage 2: UVP Vorprüfung - Drees & Huesmann, Bielefeld, Januar 2022

Anlage 3: Geotechnisches Gutachten - Dr. Fritz Krause, erdbaulabor, Münster 2021

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“

Ortsteil: Loxten
Plangebiet: Südlich der Straße Am Sportplatz, westlich der Rothenfelder Straße

Verfahrensstand: **Vorentwurf**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes, am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten der Stadt Versmold, geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Versmold und insbesondere im Ortsteil Loxten. Im Ortsteil Loxten ist letztmalig im Jahr 2010 durch den Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich Dürerstraße“ eine Wohnbaufläche in städtischem Eigentum entwickelt worden. Da diese Flächen seit längerem ausnahmslos veräußert werden konnten, steht in Loxten derzeit kein städtisches Wohnbauflächenangebot zur Verfügung. Aufgrund einer bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen wurden seitens der Stadt Überlegungen geführt, eine Neuausweisung städtischer Wohnbauflächen vorzunehmen. Durch ein vertraglich geregeltes Zugriffsrecht stehen der Stadt nun Flächen zur Verfügung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Versmold Rechnung getragen werden. Um die unterschiedlichen Wohnansprüche bedienen zu können, soll mit der vorliegenden Planung ein differenziertes Wohnungsangebot aus Mehrfamilienhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern Reihen- sowie Kettenhäusern geschaffen werden. Die Stadt Versmold verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers nach Norden einher.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

2 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Versmold am 17.12.2020 gefasst, nach vorheriger Beratung durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 25.11.2020.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13b i.V.m. 13a Absatz 3 BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- die Fläche schließt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Grundfläche: rd. 1,5 ha).
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung der §§ 13b i.V.m. 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 2). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1,24 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Loxten in der Flur 7 und umfasst die Flurstücke 253, 22 (tlw.) und 19 (tlw.).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 18 sowie einer um 19 m nach Norden versetzten Parallele zur südlichen Grenze des Flurstückes 19;

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 265 (Rothenfelder Straße);
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 210, 209, 208, 27, 28, 29, 30 und 177;
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 122, 117 und 182.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten am Übergang zur freien Landschaft. Die angrenzende Bebauung ist durch eine heterogene Struktur geprägt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern finden sich im Wohngebiet auch Kettenhäuser wieder. An der Rothenfelder Straße wird der nördliche Eingangsbereich in den Ortsteil Loxten durch ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach in rd. 40° Neigung geprägt. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser weisen im Bereich zur angrenzenden Landschaft im Norden sehr tiefe Grundstückszuschnitte auf. Die Grundstücke der Kettenhäuser sowie der Gebäude im südlichen Bereich des Wohngebietes weisen vergleichsweise geringere Größen auf. Im südlichen Bereich des Wohngebietes sind unter anderem auch sog. Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit flach geneigtem Zeltdach vorzufinden. Insgesamt ist das Wohngebiet durch geneigte Dächer, in Form von Satteldächern geprägt. Zudem befinden sich innerhalb des angrenzenden Wohngebietes heute größtenteils Einfamilien- und Doppelhäuser, mit überwiegend einem Vollgeschoss und einem weiteren Dachgeschoss (nicht-Vollgeschoss). Lediglich das unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude, westlich der Rothenfelder Straße, weist eine zweigeschossige Ausführung auf. Das Plangebiet selber wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Ortsteil sowie das Plangebiet sind über die Rothenfelder Straße an das Zentrum von Versmold angebunden. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung des bestehenden Wohngebietes an. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine ehemals als Sportplatz genutzte Fläche. Entlang der Rothenfelder Straße sind vereinzelte Hofstellen vorzufinden, die nächstgelegene befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes. Westlich grenzen an den Siedlungsrand Gehölzstrukturen an, ebenso befindet sich in dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum dichter Gehölzbestand. Die Rothenfelder Straße sowie die Straße Am Sportplatz werden ebenfalls von Baumbestand begleitet.

Infrastrukturell beherbergt Loxten derzeit eine Fleischerei, einen Friseursalon und weitere kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 650 m die Grundschule Loxten-Bockhorst sowie direkt angrenzend das Sportlehrheim. Eine Kita befindet sich rd. 430 m südlich des Plangebietes. Ein Gymnasium (CJD Versmold) und eine

Sekundarschule (CJD Sekundarschule Versmold) befinden sich im Zentrum von Versmold. Mit der Straße Am Sportplatz besteht eine Radwegeanbindung in Richtung Warendorf (22 km) und in Richtung Sassenberg (15 km).



Abbildung 1: Luftbild, TIM Online, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) – ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird das Plangebiet dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet (siehe Abbildung 2). Nördlich des Plangebietes stellt der Regionalplan die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

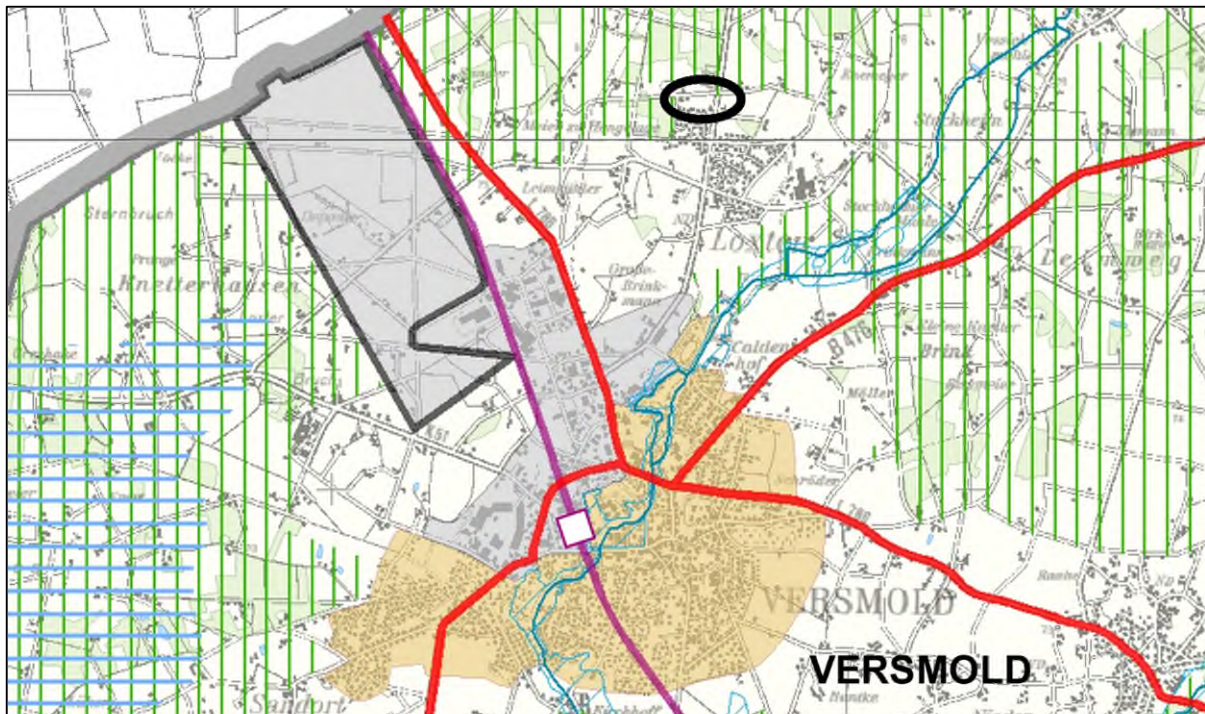


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Versmold bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) gestellt. Eine Antwort steht noch aus.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Versmold wird der Planbereich südlich der Straße Am Sportplatz größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teilbereich (rd. 0,2 ha) im Südosten des Plangebietes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Südlich des Plangebietes wird der bestehende Siedlungszusammenhang als Wohnbauflächen dargestellt. Im Bereich der südlich angrenzenden Fläche wird zusätzlich das Symbol einer Trafostation abgebildet. Nördlich des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen. Die Rothenfelder Straße, welche unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt, wird als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold entwickelt.

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ zurückgenommen und durch die Darstellung „Wohnbauflächen“ ersetzt werden. Zudem soll der nordwestliche Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden. Grundsätzlich bestehen laut Bezirksregierung Detmold gegen diese Planungsabsichten keine allgemeinen Bedenken. Durch diese Bauleitplanung würde der Ortslage Loxten jedoch ein zusätzlicher Wohnbauflächenanteil zugeteilt, der ihr nach der Ausweisung im derzeitigen Regionalplan und den dazugehörigen Flächenschlüsseln nicht zusteht. Daher fordert die Bezirksregierung einen

Flächenaustausch der Nutzungen (Landwirtschaft – Wohnen / Wohnen – Landwirtschaft) die Rücknahme einer mindestens gleich dimensionierten Fläche aus der jetzigen Wohnbauflächendarstellung im Süden des Siedlungsbereiches, sodass es hier zu einem anteiligen Ausgleich kommt. Die dafür in Frage kommende Fläche befindet sich nördlich der Kreuzstraße.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

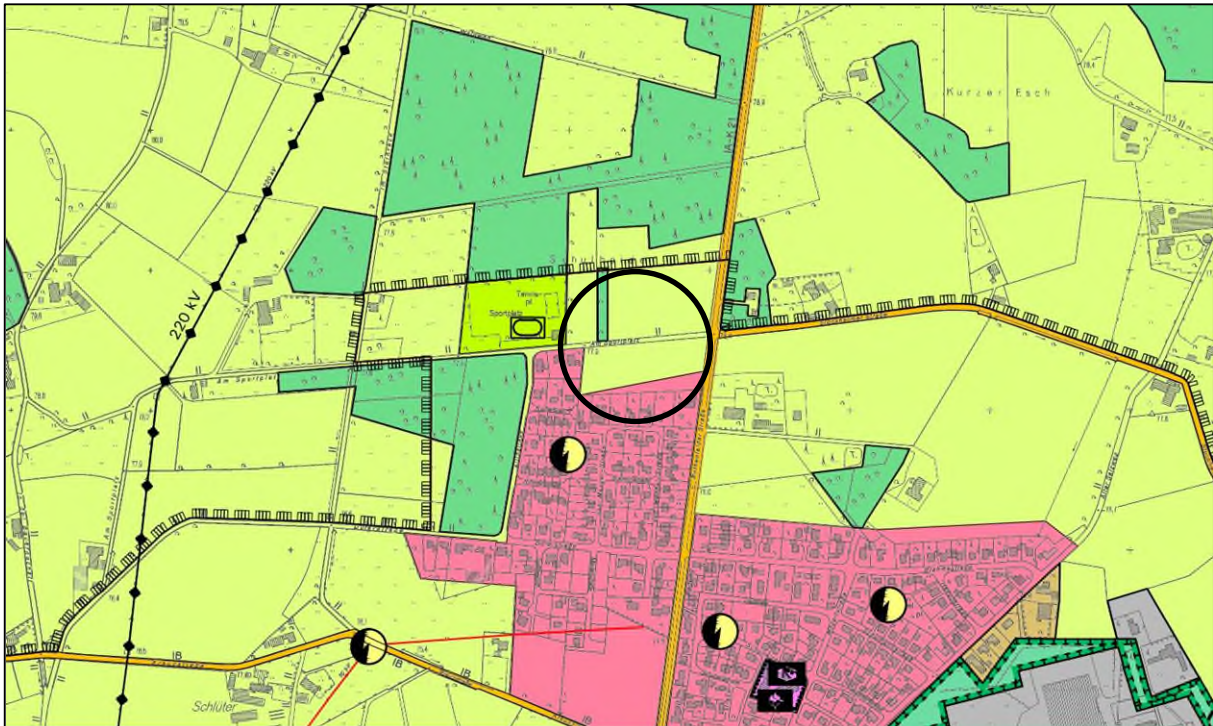


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh (die bisher rechtskräftigen Landschaftspläne sind: „Sennelandschaft“ im Bereich Schloß Holte-Stukenbrock und in Teilbereichen von Verl; „Osning“ im Bereich Borgholzhausen, Werther und in Teilbereichen von Halle, Steinhagen und Versmold; „Gütersloh“ im Bereich der Stadt Gütersloh und kleiner Teile von Herzebrock-Clarholz und Verl sowie „Halle-Steinhagen“).

Der Landschaftsplan „Osning“ mit Darstellungen in Teilbereichen des Stadtgebietes Versmold sieht keine Festsetzungen bzw. Entwicklungsziele im Umfeld des Plangebietes vor. Die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

5.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „In der Schulheide“ der Stadt Versmold, welcher seit 1966 rechtskräftig ist. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen ein reines Wohngebiet mit offener Bauweise fest. Innerhalb des südlich angrenzenden reinen Wohngebietes sind maximal 1 bzw. 2 Vollgeschosse zulässig.



Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 2 „In der Schulheide“ der Stadt Versmold, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Der Bauleiplanung liegt das Vorhaben zugrunde, das Wohngebiet östlich der Rothenfelder Straße in Richtung Norden zu erweitern. Mit der ergänzenden Bebauung soll zum einen die vorhandene Struktur des bestehenden Wohngebietes fortgeführt werden und zum anderen ein differenziertes Wohnungsangebot vorgehalten werden. Insgesamt soll das Plangebiet auch weiterhin einer kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung zugänglich sein und zudem verdichtete Bereiche ermöglichen. Für ein differenziertes Wohnungsangebot sollen innerhalb des Plangebietes neben aufgelockerten und kleinteiligen Strukturen ebenfalls verdichtete Bereiche entstehen.

Grundsätzlich wird das Plangebiet ausgehend von der Straße Am Sportplatz erschlossen, die im Zuge der Planung ausgebaut werden soll (siehe Anlage 1). Dies ist erforderlich, um den im Plangebiet zu erwartenden Verkehr abwickeln und alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufnehmen zu können. Von dort aus gehen in südliche Richtung jeweils 3 Stickerschließungen ab, um die rückwärtigen Flächen zu erschließen. Eine Bebauung mit Kettenhäusern ist dabei entlang der Rothenfelder Straße vorgesehen, um einen baulich verdichteteren Bereich an der Hauptstraße zu schaffen und die grobkörnigere Bebauung in Form des südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäudes aufzugreifen. Zudem kann mit der Errichtung der Kettenhäuser und damit einhergehenden zusammenhängenden Bauungsabfolge eine lärmabschirmende Wirkung auf die restlichen Bereiche des Plangebietes erzielt werden. Die Kettenhausbebauung verleiht dem

Wohngebiet eine prägende Raumkante und damit eine adäquate Eingangssituation zur Rothenfelder Straße.

An der Straße am Sportplatz ist im Rahmenkonzept ebenfalls eine leicht verdichtete Bebauung z.B. in Form von Doppel- oder Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Ortseingang von Loxten, sodass die östlichen und nördlichen Grundstücke die neue Eingangssituation abbilden. Mit der Verortung der Kettenhäuser soll daher eine städtebauliche Betonung erzielt werden, indem Raumkanten geschaffen werden und den Effekt einer Eingangssituation verstärken. Zudem kann mit der Verortung des Mehrfamilienhauses und der Kettenhäuser an den Quartierseingängen verhindert werden, dass ein höher zu erwartendes Verkehrsaufkommen in die hinterliegenden, beruhigten Planbereiche hineingezogen wird.

Die Grundstücksgrößen können wie im Umfeld des Plangebietes unterschiedlich groß ausgebildet werden, um ein differenziertes Angebot zu schaffen. Nach der Rahmenplanung in Anlage 1 weisen die Grundstücke im Osten und Norden eher kleinere Zuschnitte auf, während den hinterliegenden Bereichen mehr Fläche zur Verfügung steht.

Im Osten des Plangebietes ist ein Radweg vorgesehen, der an das vorhandene Radwegenetz anschließt und so eine Anbindung an die umliegenden Ortsteile schafft. Mit dem Ausbau der Straße Am Sportplatz ist auf der Südseite ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen.

Nordwestlich der geplanten Bebauung ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu beschränken und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO soll für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (max. 2) wird die GFZ im Plangebiet auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Dies liegt unter des Orientierungswertes von 1,2 für allgemeine Wohngebiete und orientiert sich damit an der bestehenden südlich angrenzenden Bebauung. Mit einer GFZ von 0,8 sind bauordnungsrechtlich zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem / nutzbarem Dachraum (Nicht-Vollgeschoss) möglich.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen. Für die Wohngebiete WA1 WA2 und WA3 wird eine zwingende 2-Geschossigkeit festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass im östlichen und

nördlichen Bereich des Plangebietes Raumkanten ausgebildet werden, die von dem Ortseingang aus sichtbar sind und hier keine Versprünge in der Höhenentwicklung der Gebäude entstehen. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen geneigten Dächern festgesetzt werden. Daher wird für die WA1-, WA2- und WA3-Gebiete eine Mindesthöhe der Traufe von 6,50 m sowie eine Maximalhöhe der Traufe von 6,50 m festgesetzt. Somit wird die Errichtung von 2 Vollgeschossen sichergestellt und dennoch ein Spielraum für die späteren Bauherren gelassen. Zudem wird die Firsthöhe auf maximal 10,00 m beschränkt. So wird die Errichtung von zwei aufgehenden Fassadengeschossen mit flach geneigten Zeltdächern sichergestellt. Für das WA4 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine maximale Traufhöhe von 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,00 m beschränkt. Mit diesen Festsetzungen sind zum einen klassische Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, aber auch moderne Gebäudetypen mit 2 Fassadengeschossen und flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach (sog. Stadtvillen) möglich.

Durch die Festsetzungen wird die bestehende Struktur fortgesetzt und darüber hinaus entsteht eine einheitliche Gestaltung der Gebäude.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Der Siedlungsrand des Ortsteils Loxten ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt.

Innerhalb des Plangebietes soll ein differenziertes Wohnungsangebot entstehen, sodass unterschiedliche Gebäudetypologien vorzufinden sein sollen. Um die Zulässigkeit unterschiedlichster Gebäudetypologien zu ermöglichen, werden verschiedene Bauweisen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Mit einer offenen Bauweise in den Wohngebieten WA3 und WA4 werden Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht. Hiermit wird eine aufgelockerte und kleinteilige Bebauung ermöglicht, sodass die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung aufgegriffen und diese verträglich in das neue Quartier integriert wird.

Für das Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude einseitig grenzständig errichtet werden können. Diese sind ausschließlich an der südlichen Grundstücksseite grenzständig und mit Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksseite zu errichten, damit eine einheitliche Bebauungsabfolge vorgegeben wird. Die Lücken zwischen den Gebäuden sind durch Garagen oder Nebenanlagen zu schließen. Mit dieser Festsetzung ist die Errichtung von sog. Kettenhäusern bzw. Atriumhäusern vorgesehen. Zudem wird somit eine Eingangssituation unmittelbar an der Rothenfelder Straße geschaffen und die Bebauung wirkt gleichzeitig lärmabschirmend für die dahinterliegende Bebauung.

Da auf dem südlichen Endgrundstück der Kettenhausbebauung keine grenzständige Bebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze möglich ist, gilt hier auch eine offene Bauweise in Form von Doppel- und Einzelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird mittels Baugrenzen entlang der Straße Am Sportplatz überwiegend auf 14,00 m dimensioniert. Die Reglementierung erfolgt vor dem Hintergrund, eine einheitliche Bebauungsabfolge zu erlangen, sowie Verschattungseffekte der Gebäude untereinander weitgehend zu vermeiden und somit eine optimale Solarausnutzung sicherstellen zu können. Um den Bauherren eine größere Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes zu gewähren und einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,00 m für Terrassen und ihre Überdachungen sowie Balkone zulässig.

Um die städtebauliche Figur der im Osten vorgesehenen Kettenhäuser mit den entsprechenden Raumkanten zur Rothenfelder Straße sicherzustellen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen hin zur Verkehrsfläche gem. § 23 (2) BauNVO mittels Baulinien festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden, ohne ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen. Um hier nicht zu starre und eintönige Fassadenabwicklungen zu erhalten, wird festgesetzt, dass die Bebauung von den festgesetzten Baulinien um bis zu 1,00 m vor- oder zurücktreten kann, sofern es sich um Nebenanlagen oder untergeordnete Bauteile handelt. Insgesamt soll mit der städtebaulichen Figur der Gebäude eine Eingangssituation sowie eine lärmabschirmende Wirkung auf die restliche Bebauung im Plangebiet erzielt werden (Belange des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren betrachtet).

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für das Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind daher je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des WA3 sind je Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig, sodass hier Mehrfamilienhäuser realisiert werden können. Für die vorgesehenen Kettenhäuser im WA1 sind je Hausgruppeneinheit zwei Wohnungen zulässig.

Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Plangebiet. Die Festsetzung entspricht dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

Ausgenommen von der Festsetzung sind offene Stellplätze, Zufahrten, Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern. Nebenanlagen sind entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges unzulässig.

Seitlich ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen zu wahren. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen. Somit kann eine einheitliche und ruhige Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet werden, indem ein „Wildwuchs“ verschiedener und verschieden gestalteter Nebenanlagen verhindert wird.

Bei der Kettenhausbebauung innerhalb des WA1 sind die Lücken zwischen den Gebäuden durch Garagen oder Nebenanlagen zu schließen, um einen Lärmschutz für die rückwärtigen Flächen im Plangebiet sichergestellt werden kann.

7.6 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Sportplatz, die im Zuge der Planung ausgebaut wird, um den im Plangebiet entstehenden Verkehr abwickeln zu können sowie alle wichtigen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können. Ausgehend von der Straße Am Sportplatz ergeben sich 3 Sticherschließungen, die von Norden in das Plangebiet hineingeführt werden. Die Planstraßen werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Querschnittsbreiten der neuen Planstraßen betragen 6,00 m. Die Straßen sind damit für den im Plangebiet zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert und in der Lage, alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen. Zudem sollen innerhalb der Straßenverkehrsfläche Besucherstellplätze angeordnet werden. Ein Befahren der Müllabfuhr ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit in den Sticherschließungen keine Option, sodass die Abfallbehälter am Tag der Abholung an die Straße Am Sportplatz zu stellen sind.

Der im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Fuß- und Radweg wird im Zuge der Planung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich der Straße Am Sportplatz und der Rothenfelder Straße sowie entlang der Rothenfelder Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Übersichtlichkeit im Straßenverkehr sicherzustellen und einen ungestörten Verkehrsablauf zu gewährleisten. Zudem quert in dem Kreuzungsbereich unmittelbar der geplante Fuß- und Radweg die Straße Am Sportplatz, sodass mit der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt eine höhere Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt werden kann.

7.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Nördlich der Straße Am Sportplatz ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurde ein geotechnisches Gutachten (Dr. Fritz Krause, erdbaulabor, Münster 2021, Anlage 3) erstellt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu untersuchen.

Für die im südlichen Bereich angetroffenen Sande liegen die Durchlässigkeitsbeiwerte innerhalb des von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) in deren Regelwerk geforderten Durchlässigkeitsspektrums. Gemäß DWA-Regelwerk ist in dem südlichen Bereich des Plangebietes eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in den Sanden über Mulden oder Rigolen möglich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im nördlichen Bereich des Plangebietes, unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten (zu geringe Durchlässigkeit) und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk nicht möglich. Vor diesem Hintergrund soll ein Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Am Sportplatz errichtet werden.

Aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens im südlichen Bereich des Plangebietes würde sich dort die Ansiedelung des Regenrückhaltebeckens anbieten. Dies hätte allerdings zur Folge, dass auf Baugrundstücke verzichtet werden müsste, sodass mit der vorliegenden Planung die Errichtung des Regenrückhaltebeckens im Norden verfolgt werden soll.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Sportplatz erfolgen. Hierzu ist eine Verlängerung der bestehenden Leitungen westlich des Plangebietes im Bereich der Bestandsbebauung in Richtung Osten erforderlich.

Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Plangebietes kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Sportplatz erfolgen. Auch hier ist eine Verlängerung der bestehenden Leitungen westlich des Plangebietes im Bereich der Bestandsbebauung in Richtung Osten erforderlich.

Zudem ist aufgrund der hydraulischen Auslastung der angrenzenden Kanalisation eine Rückhaltung erforderlich. Innerhalb der Plangebietsflächen besteht im nordwestlichen Bereich eine Möglichkeit zur Rückhaltung. Dort kann der erforderliche Rückhalteraum in Form eines Erdbeckens geschaffen werden. Dieses wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet nicht bzw. nur bedingt möglich, sodass das anfallende Niederschlagswasser in der unmittelbaren Umgebung über Rückhalteräume gedrosselt abgeleitet werden soll.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen, ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Sportplatz erfolgen.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsfläche Am Sportplatz wird im Zuge der Planung ausgebaut und ist hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Abfallbehälter von Grundstücken, die an den 6,00 m breiten Sticher-schließungen liegen, sind aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße (Am Sportplatz) zu stellen

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen dar.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Belange des Immissionsschutzes werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt. Die Rothenfelder Straße verläuft unmittelbar östlich des Plangebietes und stellt die Ortseinfahrt von Loxten dar. Von der Rothenfelder Straße gehen keine Immissionen aus, die im Zuge der Planung einen weiteren Untersuchungsbedarf hervorrufen. Das wohnbaulich geprägte Umfeld ist somit keinen besonderen Emittenten ausgesetzt.

		Die mit dem Vorhaben zu erwartenden geringfügig gesteigerten Abgasbelastungen infolge des Anliegerverkehrs tragen unerheblich zur Schadstoffbelastung des Ortsteils bei.
Pflanzen und Tiere	<p>Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, in den Randbereichen sind angrenzend Abpflanzungen mit Sträuchern und vereinzelt Baumbestand vorhanden.</p> <p>Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brutplanung relevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln und Fledermäusen als Quartier nutzbar sind.</p> <p>Das Plangebiet weist keine Biototypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.</p>	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.
Boden und Fläche	<p>Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 1,5 ha auf. Die Fläche ist im Bestand zu einem Großteil unversiegelt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet steht als Boden Pseudogley an. Die Schutzwürdigkeit ist</p>	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht. Die Planung stellt eine Maßnahme der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB dar, sodass der Bodenschuttklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprechen wird.

	gem. Bodenkarte NRW nicht bewertet.	Die überbaubaren Flächen werden für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,4 auf das in § 17 BauNVO als Orientierungswert genannte Maß beschränkt.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet grenzt an den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Loxten. Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche als Stadtrandklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert. Es besteht keine Relevanz für stadtklimatische Prozesse i.S. übergeordneter Freiluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, allerdings sind aufgrund der Kleinräumigkeit und der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 2). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. §§ 13b, 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

10.2 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet ist gem. Deutscher Bodenkarte als Bodentyp überwiegend Pseudogley vorhanden. Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Im Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden nicht bewertet.

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Loxten. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch mit heute bestehendem Planungsrecht eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60% möglich ist.

Gemäß § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden.

10.3 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.4 Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de