

# **STADT WERTHER (WESTF.)**

## **Begründung mit Umweltbericht**

### **Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“**

**Vorentwurf Dezember 2019**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässerschutz
  - 3.5 Bodenschutz
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung und Kosten**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

– Gliederung wird im weiteren Verfahren erstellt –

**Hinweis:** Im Verfahren nach § 4(1) Baugesetzbuch (BauGB) sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs des Umweltberichtes gesammelt werden. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Werther (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

### **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

**Hinweis:** Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung der ggf. zweckmäßigen/notwendigen Gutachten respektive ggf. Aktualisierung der vorliegenden Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ gesammelt werden. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Werther (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** In der Folge wird im Sinne einer umfassenden Transparenz und gemäß aktuellem Planungsstand grundsätzlich auf die relevanten vorhandenen Anlagen respektive Gutachten gemäß Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ verwiesen:

**Gutachten/Stellungnahmen gemäß Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ die gemäß aktuellem Kenntnisstand auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“ Gültigkeit haben:**

(Hinweis: Die Nummerierung entspricht derjenigen gemäß B-Plan Nr. 43 – 1. BA. *Die Stellungnahme A.9\* ist in der Satzungsbegründung des B-Plans Nr. 43 – 1. BA nicht als Anlage aufgeführt, weil diese erst am Tag der Satzungsberatung (Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 12.03.2019), aufgrund einer kurzfristig eingereichten Stellungnahme, erstellt wurde.*)

- A.3** „Geruchs-Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther“, AKUS GmbH, Bielefeld, 14.12.2012; ergänzende Stellungnahme zu einem weiteren landwirtschaftlichen Betrieb vom 06.08.2013
  
- A.4** „Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.)“, METCON, Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 23.10.2014
  
- A.5** „Untersuchung der Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.) auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse“, METCON, Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 07.11.2014
  
- A.8** „Berechnungen zur Belastung durch Bioaerosole durch einen geplanten Schweinemaststall im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther (Westf.)“, AKUS GmbH, Bielefeld, 04.01.2017
  
- A.9\*** „Stellungnahme „Ammoniak“, AKUS GmbH, Bielefeld, Mail vom 12.03.2019

**Gutachten gemäß Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ die gemäß aktuellem Kenntnisstand für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“ aktualisiert oder gänzlich neu erarbeitet werden müssen. Die grundsätzliche Relevanz für den vorliegenden B-Plan muss im weiteren Verfahren noch abschließend geklärt werden:**

(Hinweis: Die Nummerierung entspricht derjenigen gemäß B-Plan Nr. 43 – 1. BA)

- A.2** „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther“, AKUS GmbH, Bielefeld, 09.07.2012; ergänzende Stellungnahmen zum Freibad vom 09.11.2012 sowie zu Lärmpegelbereichen und einer möglichen Lichtsignalanlage vom 12.09.2013
  
- A.6** Bebauungsplan Nr. 43, „Blotenberg“, Werther; „Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserzeugung“, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 19.04.2016

- A.7** Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther (Westf.), „Verkehrslärmeinwirkung auf vorhandenes Wohnen“, AKUS GmbH, Bielefeld, 06.06.2016

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

#### **Ausgangslage der Siedlungsentwicklung in Werther (Westf.)**

Die Stadt Werther (Westf.) liegt auf der Nordseite des Teutoburger Waldes, nordwestlich des Oberzentrums Bielefeld. Die Straßentrasse der Landesstraße L 785 (Bielefelder Straße/Borgholzhausener Straße) verläuft in Südost-Nordwest-Richtung durch das Stadtgebiet sowie auch den Siedlungskörper der Kernstadt. Sie wird auf der Westseite der Kernstadt durch die L 782 (Haller Straße/Engerstraße) gequert. Die Kernstadt liegt insgesamt im östlichen Eckbereich dieser Hauptkreuzung. Die Siedlungsstruktur wird deutlich durch die Lage am Nordrand des Teutoburger Waldes und durch den gegebenen Straßenverkehrsknotenpunkt als verkehrliches „Gelenk“ zwischen den umliegenden Städten Bielefeld, Halle (Westf.), Borgholzhausen und Enger geprägt.

Im Verlauf der heutigen Engerstraße kam eine Trasse der Bielefelder Kreisbahnen in der Kernstadt an, entlang dieser Trasse hat sich schwerpunktmäßig die Gewerbeentwicklung in Richtung Nordosten vollzogen. Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich insgesamt seit jeher auf der Nordostseite der Verkehrsader Bielefelder Straße/Borgholzhausener Straße, jedoch hat sich ebenfalls seit Jahrzehnten bereits eine Siedlungsentwicklung entlang der Haller Straße nach Südwesten in die Geländemulde zwischen Egge, Blotenberg und Hengeberg gezogen. Diese wurde besonders in den 1970er Jahren auf einem Teil des Nordhangs des Hengebergs deutlich ausgeweitet. In der Geländemulde selbst wurden zunehmend öffentliche Einrichtungen angesiedelt, die diesen Bereich auch heute charakterisieren (Gesamtschule, Sportplätze, Freibad etc.). Der Siedlungsansatz der „Waldheimat“ (heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH) am südöstlichen Ende des Teutoburger-Wald-Wegs besteht seit Anfang des 20. Jahrhunderts.

Mit einer Arrondierung des Siedlungsbestands entlang der Hauptstraßen, insbesondere im nordwestlichen sowie im nordöstlichen Eckbereich der Hauptkreuzung, ist die Siedlungsstruktur von Werther (Westf.) innerhalb der letzten Jahrzehnte schrittweise weiterentwickelt worden. Auch unter Einbeziehung der teils bewegten topografischen Situation ist die Kernstadt von Werther (Westf.) damit ein i. W. kompakter Siedlungskörper geblieben. Die letzten größeren Wohngebietsentwicklungen fanden in den Bereichen westlich Schlingweg/Speckfeld (1994) und Süthfeld (1997) statt. Mit der Umsetzung des Wohngebiets „Süthfeld“ sind die Wohnbauflächenreserven des städtischen Flächennutzungsplans weitgehend ausgeschöpft worden. Eine größere weitere Wohnbaufläche ist lediglich am Blotenberg dargestellt. Nach der Umsetzung des Wohngebiets „Süthfeld“ sind die weiteren räumlichen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt von Werther (Westf.) vor diesem Hintergrund wiederholt und teils kontrovers diskutiert worden. Zunächst wurde daraufhin mit dem Wohngebiet „Nordstraße/Käppkenstraße“ ab 2008 eine kleinere Siedlungsfläche ergänzt, die innerhalb kürzester Zeit bebaut wurde. Die Erschließungsanlagen sind 2011 abschließend fertiggestellt worden.

Seitdem sind an verschiedenen Stellen der Kernstadt sowie untergeordnet auch in den Ortsteilen (z. B. Theenhausen) Fortentwicklungen ausschließlich im Innenbereich erfolgt bzw. erfolgen derzeit. Dazu gehören unabhängig von kommunalen Planungen ohnehin stattfindende Maßnahmen wie Nach- und Umnutzungen alter Bausubstanz, Baulückenschließungen (ca. 50 seit Januar 2011), mehrere Satzungen nach § 34 BauGB sowie Bebauungsplanänderungen zur Eröffnung rückwärtiger Baumöglichkeiten. Die tatsächliche Umsetzung von solchen planerisch eröffneten Möglichkeiten hängt insbesondere dort, wo über ein konkret von den jeweiligen Flächeneigentümern angestrebtes Vorhaben hinaus Optionen geschaffen werden, sehr stark von den Interessen der einzelnen

weiteren Flächeneigentümer ab. In der Praxis zeigt sich aber, dass Baumöglichkeiten in Werther (Westf.) ausgeschöpft werden, sofern die Flächen verfügbar sind.

Die Nutzung von **Nachverdichtungsmöglichkeiten** wird von der Stadt auch über die im Einzelfall ggf. erforderlichen städtebaulichen Planungen hinaus intensiv begleitet. In dem Zuge wird die Nach- und Umnutzung alter Bausubstanz bereits seit 2014 durch das Angebot einer kostenlosen Energieberatung unterstützt. Eine erste größere Informationsveranstaltung fand dazu seitens der Stadt im Rahmen der Energieberatung zum Thema *„Nach- und Umnutzung von alter Bausubstanz/Nachverdichtung/Umnutzung von Altbauten für junge Familien“* bereits im November 2008 statt. Der Kreis Gütersloh führt seit 10 Jahren die Initiative ALTBAUNEU zur energetischen Gebäudesanierung durch. In diesem Rahmen wird über einen Internetauftritt, Broschüren und verschiedene Veranstaltungen u. a. über Themen wie Heizungserneuerung, Thermografie, Blower Door Test, Dämmmaterialien, Solar- und Wärmepumpen, Beratung usw. informiert. Die Stadt Werther (Westf.) unterstützt die Initiative des Kreises und ergänzt sie durch eigene Angebote. Seit 2017 bietet die Stadt Werther (Westf.) ein Förderprogramm für Solaranlagen auf Wohngebäuden an, das an die Inanspruchnahme einer Energieberatung gekoppelt ist. Gemeinsam mit dem Kreis bot die Stadt Werther (Westf.) mehrfach vergünstigte Thermografie-Aufnahmen inkl. einer zugehörigen Energieberatung an.

Parallel wird von der Stadt Werther (Westf.) seit März 2000 ein **Baulückenkataster** geführt. Eigentümer von Baulücken werden kontaktiert und – sofern gewünscht – bei der Bebauung bzw. Vermarktung ihrer Flächen unterstützt. Sofern Grundstücksanfragen von Bauwilligen an die Stadt gerichtet werden, wird über entsprechende Grundstücke informiert.

Im Siedlungszusammenhang und insbesondere in der Innenstadt sind in den letzten Jahren diverse einzelne Vorhaben der Wohnnachverdichtung auf Grundlage des jeweils geltenden Planungsrechts durchgeführt worden. Zu nennen sind beispielsweise mehrere Mehrfamilienhäuser sowie einzelne Einzel- und Reihenhäuser in den Bereichen Ahornweg, Gartenstraße, Kök, Speckfeld und Wellenpöhlen.

### **Bedarfslage**

Wie oben dargelegt, konnte die Stadt in den letzten Jahren nur in relativ geringem Umfang Baumöglichkeiten neu schaffen. Gleichzeitig belegt der Stand der Umsetzung solcher Vorhaben, dass ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Art besteht.

Der aktuelle Demografiebericht des Kreises Gütersloh 2015<sup>1</sup> enthält eine Bevölkerungsprognose für 2035 (Basiszeitraum 2009 – 2012). Erstmals wurden die Ergebnisse des Zensus 2011 für die Gesamt- einwohnerzahlen berücksichtigt. Der starke Einwohnerzuwachs durch Flüchtlinge, insbesondere zwischen Mitte und Ende 2015, ist aber noch nicht eingeflossen. Auf dieser Grundlage ermittelt der Kreis eine untere und eine obere Variante der Bevölkerungsprognose. In der oberen Variante ist gegenüber der unteren Variante dabei ein in höherem Maße steigender Zuzug berücksichtigt worden. Den Bereich zwischen der unteren und oberen Variante der Prognose bewertet der Kreis Gütersloh als „Korridor“ der bis 2035 zu erwartenden Einwohnerentwicklung für die jeweilige Kommune. Im Ergebnis gehört die Stadt Werther (Westf.) zu den Kommunen im Kreisgebiet, für die eine Aussage in Bezug auf sinkende oder steigende Einwohnerzahlen nicht so eindeutig zu treffen ist. *„Ein Bevölkerungswachstum ist daher nur unter relativ starken Wanderungsgewinnen (im Vergleich zum Basiszeitraum) möglich“* (Demografiebericht des Kreises Gütersloh, Seite 40 Mitte).

---

<sup>1</sup> Internet-Adresse: <https://www.kreis-guetersloh.de/unsere-region/demografie/demografiebericht-2015-weiterhin-bevoelkerungswachstum-zu-erwarten/>

Im Rahmen der derzeit in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans werden seitens der Bezirksregierung Detmold und IT.NRW aktuelle Bevölkerungsprognosen erstellt. Mit Blick auf die Situation und Entwicklung diverser Rahmenbedingungen im Kreis Gütersloh wird dabei nach bisher vorliegenden Informationen für den Planungszeitraum bis 2035 ein stärkeres Bevölkerungswachstum erwartet als noch vor einigen Jahren.

Die Stadt Werther (Westf.) ist ein sehr gut ausgestattetes Grundzentrum mit einem weiten Angebot an sozialer, kultureller und bildungsbezogener Infrastruktur. Auch ihre reizvolle landschaftliche Lage bei gleichzeitig großer Nähe zur Universitätsstadt Bielefeld (etwa 10 km) macht sie zu einem gefragten Wohnort. Zumal durch die aktuellen Erweiterungen des Hochschulstandorts (Universität und Fachhochschule) mit einer zunehmenden Wohnraumnachfrage von Mitarbeitern der Hochschulen und Studierenden zu rechnen ist. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Bielefelder Hochschulbereich hat sich die Stadt Werther (Westf.) bereits in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort auch für die Bevölkerungsgruppen der Hochschulmitarbeiter und Studierenden profiliert und beabsichtigt, dies fortzuführen. Sie ist aufgrund der guten Anbindung somit ein wichtiger Wohnstandort für den Hochschulbereich Bielefeld. Durch die zusätzliche Ansiedlung der Fachhochschule mit etwa 10.000 Studierenden und etwa 700 Beschäftigten sowie die geplante neue medizinische Fakultät an der Universität Bielefeld erhöht sich der Wohnungsbedarf.

Mit Blick auf die ortsansässigen Unternehmen ist Werther (Westf.) dabei keine ausschließliche „Schlafstadt“ zum benachbarten Oberzentrum, sondern bietet selbst ebenfalls einen attraktiven Arbeitsmarkt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse hat sich in Werther in der Zeit von 2011 bis 2018 (Stichtag jeweils 30.06.) von 2.815 auf 3.274 erhöht (Pro Wirtschaft GT, April 2019 Veränderung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kommunen bzw. im Kreis Gütersloh).

Um die infrastrukturelle Ausstattung besonders in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit weiter zu stützen, sieht die Stadt es als sinnvoll und erforderlich an, ein weiteres attraktives Wohn- und Bauangebot zu eröffnen.

Daneben ist der anhaltende Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche pro Person und Verkleinerung der Haushalte in den Blick zu nehmen. Neben Großstädten und teilweise Ballungsräumen betrifft dies nicht nur die Stadt Werther (Westf.), sondern letztlich die Kommunen in Deutschland insgesamt. Dieser Trend wird neben den stetig gestiegenen und weiter steigenden Wohnansprüchen auch sehr stark durch die „alternde“ Bevölkerung verstärkt. In älteren Wohnsiedlungsbereichen verbleiben damit in zunehmender Häufung Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte mit älteren Bewohnern. Letztere sind häufig emotional sehr stark mit Haus und Grundstück verbunden. Das Ergebnis sind nicht selten hohe Preisvorstellungen. Nicht zuletzt aus diesen Gründen werden Altimmobilien in älteren Wohnsiedlungsbereichen häufig nur sehr schleppend für neue Nutzer verfügbar. Auch können bei der Nachnutzung von Altimmobilien besondere Anforderungen an die Erhaltung von bautechnisch überholten, jedoch in Gestaltung und Volumen eigentlich interessanten baulichen Anlagen verbunden sein. Auch genügen die im Bestand gegebenen Wohnungsformen und -größen in vielen Fällen nicht den aktuellen Ansprüchen.

Die Stadt hat nur sehr geringe Möglichkeiten und Ressourcen, um auf die Inanspruchnahme von Altimmobilien steuernd einzuwirken. In Werther (Westf.) werden dazu die oben bereits erläuterten Maßnahmen durchgeführt. Aus den dargelegten Gründen ist weiter davon auszugehen, dass in Werther (Westf.) nicht jederzeit Altimmobilien im ausreichenden Umfang zur Deckung der stetigen Nachfrage nach Wohnraum verfügbar sind und dass gleichzeitig weiterhin von einer steigenden Zahl der Haushalte auszugehen ist.

Aufgrund der vorliegenden Erfahrungswerte geht die Stadt davon aus, dass die Nachfrage bzw. der Bedarf an Bauland nicht allein durch die Nutzung von innerstädtischen Baulücken oder von Rest-/Reserveflächen im inneren Siedlungsbereich gedeckt werden kann. Zumal es sich bei der Kernstadt von Werther (Westf.) um einen gewachsenen, relativ dicht bebauten bzw. genutzten Siedlungskörper handelt und einige der denkbaren Innenentwicklungsflächen inzwischen bebaut sind bzw. werden. Neben den verschiedenen Maßnahmen zur Unterstützung der Innenentwicklung, die die Stadt bereits durchführt und auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen stetig intensiviert, sieht sie daher dennoch die Notwendigkeit, in moderatem Umfang und in sehr gut integrierter Lage am Stadtrand zusätzliche Bau- und Wohnmöglichkeiten anzubieten. Neben der stetigen Bautätigkeit im Bereich der oben dargelegten Nachverdichtungsflächen verzeichnet die Stadt eine andauernde Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Nachfrage ist kontinuierlich gestiegen und liegt mit Stand vom 27.11.2019 bei etwa 172 (Stand 07.12.2018 rund 117, Satzungs begründung 1. BA) Anfragen von Privatpersonen für kleinteiligen Wohnungsbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und etwa 27 (Stand 07.12.2018 rund 24, Satzungs begründung 1. BA) von Investoren mit Interesse am Geschosswohnungsbau. Diese Zahlen bieten keine verlässliche Grundlage zur quantitativen Bedarfsabschätzung, werden aber fortlaufend seit September 2010, nach Abverkauf des Gebiets Nordstraße/Käppkenstraße, erfasst und stellen ein wesentliches Indiz für die stetig verbliebene Nachfrage dar. Hinzu kommt, dass bei den letzten Wohngebieten die Nachfrage jeweils erst dann besonders anstieg, wenn eine Bebaubarkeit konkret absehbar wurde.

Auch kommen Anforderungen hinzu, die sich aus dem aktuellen Zuzug von Geflüchteten ergeben. Diese bedeuten auch für die Stadt Werther (Westf.) einen zusätzlichen Wohnraumbedarf, verbunden mit besonderen Integrationsanforderungen. Welche Auswirkungen dies für die Stadt mittel- und langfristig konkret haben wird, ist noch nicht zu sagen. Ein Ergebnis der gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen in Bezug auf den Zuzug von Geflüchteten ist nicht absehbar.

### **Konkrete Entwicklung Blotenberg**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat im Januar 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 gefasst (Drucksache Nr. 282/2011). Demzufolge wurden unterschiedliche städtebauliche Rahmenkonzepte für die Gesamtentwicklungsfläche „Blotenberg“ zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg erarbeitet. Diese waren Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 43 im Februar/März 2013.

Im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt wurde im Zuge der Erörterungen, insbesondere um die denkmalrechtliche Unterschutzstellung und die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle im nördlichen Planbereich des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, am 09.07.2013 der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 43 nur für den westlichen Teil mit Anschluss an den Teutoburger-Wald-Weg aufzustellen, d. h. unter anderem ohne die Flächen der ehemaligen Hofstelle (Drucksache Nr. 447/2013).

Auf Grundlage der Variante 1 des städtebaulichen Rahmenkonzepts (Stand frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 43 im Februar/März 2013) ist der Planentwurf daher für den Westteil als 1. Bauabschnitt fortentwickelt und modifiziert worden. Damit wurde sowohl eine sinnvolle, eigenständige Umsetzung dieses 1. Bauabschnitts wie auch gleichzeitig die spätere Fortentwicklung nach Osten als 2. Bauabschnitt ermöglicht respektive vorbereitet.

Darauf aufbauend wurde der Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiets Blotenberg – 1. BA“ für den westlichen Teil (rd. 2,8 ha) der Gesamtentwicklungsfläche am Nordhang des Blotenbergs zwischen Teutoburger-Wald-Weg und der Straße Blotenberg entwickelt und vom Rat der Stadt Werther

(Westf.) am 14.03.2019 schlussendlich als Satzung beschlossen (DS Nr. 677/2019 inkl. Ergänzungen).

Nunmehr soll der Ostteil der Gesamtentwicklungsfläche am Nordhang des Blotenbergs im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiets Blotenberg – 2. BA“ zur Abdeckung des weiterhin bestehenden Wohnflächenbedarfs entwickelt werden.

### **Planerfordernis**

Zur Umsetzung der städtischen Planungsziele für den östlichen Teil der Wohnbaufläche am Blotenberg ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (§ 1(3) BauGB). Ziel ist es, die Fläche als Wohngebiet mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen für verschiedene Personengruppen zu entwickeln. Angestrebt wird zudem eine soziale Durchmischung.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat daher am 06.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiets Blotenberg – 2. BA“ gefasst (Drucksache Nr. 716/2019).

*Hinweis: Ergänzend wird auf die einleitenden Ausführungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ verwiesen.*

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“ liegt im Süden der Kernstadt am Nordrand des Blotenbergs als Ausläufer des Teutoburger Waldes und umfasst eine Fläche von ca. 3,37 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bielefelder Straße,
- im Osten durch den Wirtschaftsweg Blotenberg,
- im Südosten/Süden durch Wald,
- im Westen durch den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans Blotenberg,
- im Nordwesten durch den Teutoburger-Wald-Weg.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Im südöstlichen Ortseingangs- bzw. Durchfahrtsbereich der Stadt Werther (Westf.) grenzt unmittelbar südwestlich an die Bielefelder Straße (L 785) eine Ackerfläche, die sich in einer Tiefe zwischen etwa 200 m – 250 m über einen Teil des Nordhangs des Blotenbergs erstreckt. Der westliche Bereich dieser Ackerfläche wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 43 Blotenberg – 1. BA überplant (DS Nr. 677/2019 inkl. Ergänzungen). Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens soll nunmehr der östliche Bereich im Sinne des 2. Bauabschnitts (2. BA) städtebaulich entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Nordwesten des Plangebiets des 2. Bauabschnitts, im Kreuzungsbereich der Bielefelder Straße und des Teutoburger-Wald-Wegs, befindet sich das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle Overbeck sowie ortsbildprägende Hofeichen und einzelne Obstgehölze. Die Hofstelle ist seit vielen Jahren unbewirtschaftet und ungenutzt. Das markante Gebäude ist durch seine freistehende Lage und die vorgelagerte Grünfläche gut von der Bielefelder Straße aus sichtbar. Zur Bielefelder Straße ist das Hofgrundstück teilweise mit einer Steinmauer eingefasst.

Südlich des Hofgebäudes grenzt der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 43 Blotenberg mit einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet an. Dort befindet sich am Teutoburger-Wald-Weg 3 auf einer Teilfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> ein Wohngebäude mit untergeordneter gewerblicher Nutzung (vormals Tischlerei, heute Laden). Das Gebäude ist zweigeschossig mit Satteldach und zusätzlich genutztem Dachraum.

Im südlichen Verlauf grenzt die ebenfalls im 1. Bauabschnitt festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie Wendeanlage an. Südlich sowie südöstlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche, diese reicht in Teilen bis in das Plangebiet hinein. Im Südwesten handelt es sich dabei um Fichtenwald, im Übrigen stellt sich der Wald als Buchenaltholzbestand dar. Topografisch liegt der Blotenberg dem Höhenzug des Teutoburger Waldes nördlich vorgelagert.

Am östlichen Rand des Plangebiets verlaufen Gehölzstrukturen. Wiederum östlich davon wird das Plangebiet durch den Wirtschaftsweg Blotenberg abgegrenzt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet direkt an den Wirtschaftsweg Blotenberg an. Nördlich wird das Plangebiet durch die Bielefelder Straße begrenzt. Zur entsprechenden Saison befinden sich seit vielen Jahren im Norden des Plangebiets an der Bielefelder Straße temporäre Verkaufsstände für Erdbeeren und Spargel.

Die Planfläche fällt insgesamt auf einer Länge von ca. 250 m um rund 20 m relativ gleichmäßig von rund 160 m über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) im Süden auf rund 140 m über NHN im Norden ab.



Luftbild (genordet, ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Werther (Westf.), 22.06.2016

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Durch die vorliegende Planung werden insbesondere folgende Inhalte des **Landesentwicklungsplans LEP NRW** in der Fassung von 2017 unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019 berücksichtigt:

- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- 6.1-3 Grundsatz Leitbild „dezentrale Konzentration“
- 6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen
- 6.1-5 Grundsatz Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“
- 6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung
- 6.1-7 Grundsatz Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung
- 6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen
- 6.1-9 Grundsatz Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht, orientiert an der stetigen örtlichen Nachfrage sowie weiterhin kompakt in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns. Es werden keine bandartigen Entwicklungen oder Splittersiedlungen verfestigt.

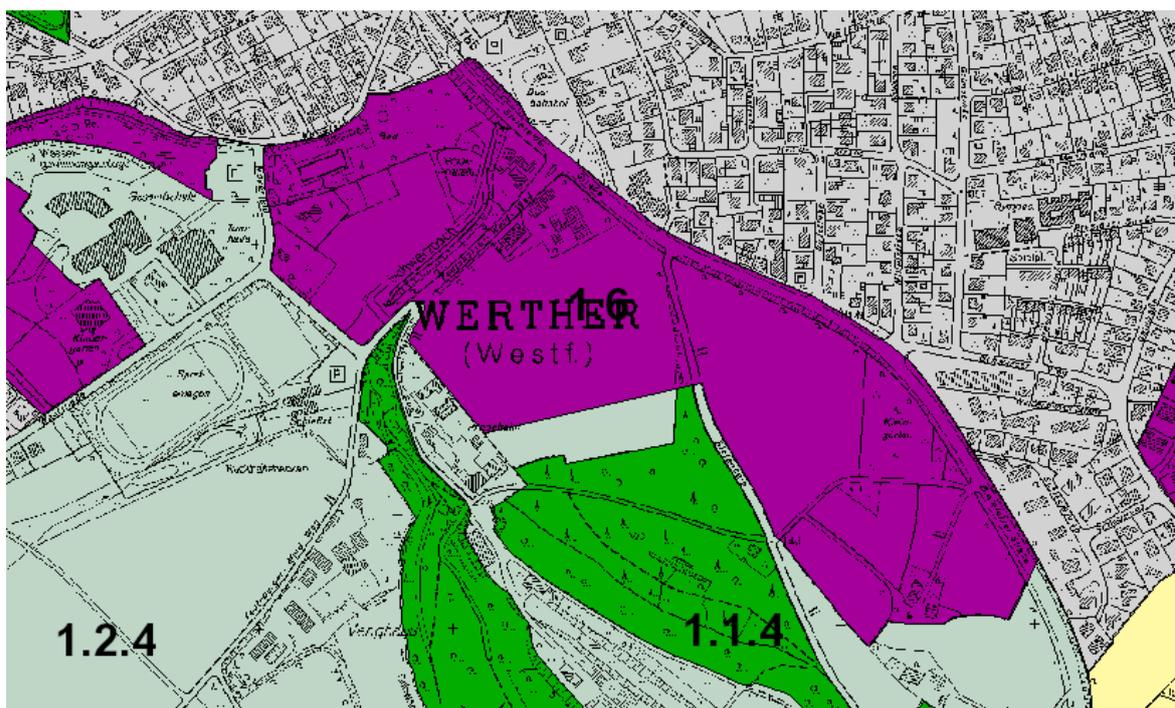
Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP, Blatt 11), ist die Planfläche insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Die Bauleitplanung ist somit den landes- und regionalplanerischen Zielen angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Werther (Westf.) stellt das Plangebiet i. W. als *Wohnbaufläche* dar. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“ sollen die Flächen weitestgehend als *Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO* überplant werden. Weiterhin stellt der FNP eine rund 40 m breite Freiraumzone zwischen Wohnbaufläche und Wald als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Das geplante Wohngebiet reicht im äußersten Süden geringfügig in diese Fläche hinein. Daneben sollen hier öffentliche *Maßnahmenflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB* festgesetzt werden. Diese geringe Abweichung von den nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNP wird als geringfügige Konkretisierung angesehen. Die Grundkonzeption des FNP wird insgesamt nicht berührt.

Die Stadt sieht die vorliegende Planung somit gemäß aktuellem Kenntnisstand als aus dem wirksamen FNP entwickelt an. Vor diesem Hintergrund wird kein Erfordernis gesehen, den Flächennutzungsplan an dieser Stelle kleinteilig zu ändern.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.



Landschaftsplan Osning – Entwicklungsziele (genordet, ohne Maßstab)

Quelle: Kreis Gütersloh, abgerufen im Internet am 15.11.2019

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Osning“** des Kreises Gütersloh. Für den Großteil des Plangebiets ist das Entwicklungsziel 1.6 „temporäre Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung)“ dargestellt. Die gekennzeichneten Teilräume dienen nach dem Landschaftsplan „eindeutig der zukünftigen baulichen Entwicklung“. „Dieses Entwicklungsziel hat daher nur eine vorübergehende Wirkung und behindert nicht die bauliche Entwicklung“ (siehe Landschaftsplan Osning,

Seite 28). Unabhängig davon sind im Bebauungsplan Nr. 43, 2. Bauabschnitt Regelungen vorgesehen, die auf die landschaftliche Einbindung des künftigen Wohngebiets abzielen. Maßnahmen sind z. B. die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche, einer Maßnahmenfläche sowie privater Freiflächen vorgelagert vor der Waldkante.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet (NSG)**. Hier befinden sich auch keine **FFH-Gebiete** oder **europäischen Vogelschutzgebiete** von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). **Geschützte** und **schutzwürdige Biotop**e liegen ebenfalls nicht auf der Fläche.

Etwa 1,9 km westlich beginnt nächstliegend das großräumige **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“**, welches u. a. als Entwicklungsziel die „Erhaltung und Entwicklung naturnaher, altersgestaffelter Buchenwälder durch naturnahe Bewirtschaftung und Sukzession“ vorsieht.

Mehrheitlich südlich des Pangebiets grenzt das im Landschaftsplan Osning festgesetzte **Landschaftsschutzgebiet LSG-Osning** an. Teilflächen im Süden und Osten des vorliegenden Plangebiets liegen innerhalb des festgesetzten LSG-Osning. Das Entwicklungsziel 1.1.4 betrifft den Erhalt „bewaldeter Abschnitte des Kirchdornberger Berg- und Hügellandes“ mit naturnahen Buchenwäldern. Im näheren Umfeld befindet sich rund 300 m nordwestlich ein **geschütztes Biotop** aus seggen- und binsenreichen Nasswiesen (GB-3916-274). Etwa 60 m südwestlich besteht ein schutzwürdiges Biotop aus einem mitteleuropäischen Orchideen-Kalk-Buchenwald (BK-3916-201). In ca. 450 m Entfernung südöstlich verläuft eine im Alleenkataster aufgeführte Allee (AL-GT-0075) entlang der Bielefelder Straße. Weitere geschützte und schutzwürdige Biotop e liegen in größerer Entfernung und damit deutlich abgesetzt vom Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt, ebenso wie das gesamte Stadtgebiet südwestlich der L 785 und Teile auf der Nordostseite dieser Landesstraße, im großräumigen **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald/Wiehengebirge**.

Der Bebauungsplan überplant eine bisher im Außenbereich liegende, größtenteils als Acker intensiv genutzte und baulich nur in einzelnen Randbereichen bereits vorgeprägte Fläche mit Wohnnutzungen sowie zugehörigen Erschließungs- und Grünflächen. Die Stadt geht bislang davon aus, dass der Übergang zu den landschaftlich und aus Naturschutzgründen wertvollen Bereichen im Rahmen der Festsetzungen ausreichend berücksichtigt wird.

### 3.4 Gewässerschutz

**Oberflächengewässer**, auch in der Form von Straßenseitengräben, existieren im Plangebiet nicht. Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines **Überschwemmungsgebiets** noch im **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

Nordwestlich, außerhalb des Plangebiets verläuft der **Schwarzbach** parallel zum Teutoburger-Wald-Weg. Ein Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone II und IIIA) beginnt in ca. 430 m Entfernung nordwestlich. Das Hochwasserrückhaltebecken zwischen Schwarzbach und Teutoburger-Wald-Weg südlich der Hofstelle Venghaus ist im November 2018 fertiggestellt worden. Ein weiterer Rückhaltebereich besteht südlich der Sportplätze an der Weststraße. Somit verfügen alle Zuflüsse des Schwarzbachs südlich und westlich des Teutoburger-Wald-Wegs über Räume zur Hochwasserretention.

### 3.5 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte** NRW stehen im Plangebiet überwiegend schluffige Lehmböden als Parabraunerde an, deren Bearbeitbarkeit nach starken Niederschlägen erschwert ist. Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** treffen auf die Böden hier insgesamt zu. Es handelt sich um fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit. Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung werden laut Reichsbodenschätzung Teilflächen mit maximal 70 Bodenpunkten eingestuft (55 – 75 = hoch).

Durch die Planung gehen die schutzwürdigen Bodenfunktionen zumindest teilweise in den künftig durch Gebäude und Erschließungsanlagen versiegelten Bereichen vollständig verloren. Die Flächeninanspruchnahme wird auch im Hinblick auf die Bodenschutzbelange unter Punkt 6.2 dieser Begründung näher behandelt.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“ sind keine **altlastenverdächtigen Flächen** oder **Altlasten** bekannt. Südöstlich außerhalb der Planfläche befinden sich zwei Altstandorte, die im Altstandortkataster des Kreises Gütersloh erfasst sind und von dort überwacht werden (3916 IM 47, 3916 IM 48). Nach den Informationen der Stadt geht von keinem der Altstandorte eine Gefahr aus.

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

**Kampfmittel** sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Norden des Plangebiets befindet sich die alte **Hofstelle „Overbeck“**. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Bebauungsplan Nr. 43 – 1. BA ist die Prüfung der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der Hofstelle veranlasst worden. Im Ergebnis hat der LWL-Denkmalschutz das Hauptgebäude als denkmalwürdig bewertet. Die Eintragung in die Denkmalliste ist zwischenzeitlich erfolgt, die Bestandskraft ist noch nicht eingetreten. Eine Bebauung rückwärtig des denkmalwürdigen Gebäudes ist nach den Erörterungen mit dem LWL-Denkmalschutz voraussichtlich unproblematisch, da hierdurch insbesondere die Sichtbarkeit des Hauptgebäudes von der Bielefelder Straße aus nicht beeinträchtigt wird. Eine Bauvoranfrage für eine entsprechende Bebauung zur Nachnutzung der alten Hofstelle durch einen Betrieb der IT-Branche wurde 2015 positiv beschieden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum 1. BA hat der LWL-Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass im Plangebiet archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden können. Eine archäologische Untersuchung ist notwendig. Diese sollte sinnvoller Weise auf den Straßenflächen

durchgeführt werden, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen (Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen vom 08.03.2013 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“) vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

Im Übrigen sind **Boden- und Baudenkmale** im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die in der Denkmalliste der Stadt enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Relevante Sichtbeziehungen, bis auf diejenigen im Zusammenhang mit der alten Hofstelt, zu Denkmälern bestehen ebenfalls nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat somit keine Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange. Generell gilt: Werden bei den künftigen Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht, sind diese meldepflichtig. Auf die einschlägigen denkmalrechtlich Bestimmungen wird verwiesen.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“ ist die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulands, um zur Deckung der anhaltenden entsprechenden Nachfrage in Werther (Westf.) beizutragen. Damit soll ausdrücklich auch die Sicherung des Bestands und der Weiterentwicklung von Werther (Westf.) als „gesunde“ Kleinstadt mit intakter, vielfältiger Infrastruktur unterstützt werden, wozu eine ausreichende Mantelbevölkerung die wesentliche Voraussetzung ist.

Dazu sieht die Stadt neben den laufenden Anstrengungen zur Unterstützung der Innenentwicklung das Erfordernis, auch am Siedlungsrand – hier in sehr gut integrierter Lage – in moderatem Umfang eine ergänzende Siedlungsentwicklung vorzunehmen. Die Überlegungen zur Bedarfslage sind unter Punkt 1 dieser Begründung dargelegt. Im Ergebnis soll die Wohngebietsentwicklung im Bereich Blotenberg, im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ (siehe DS Nr. 677/2019 inkl. Ergänzungen), fortgesetzt werden. Der anstehende östliche Teil weist eine Gesamtfläche von rund 3,37 ha auf. Der Bereich soll zur Abdeckung des weiterhin bestehenden Wohnflächenbedarfs entwickelt werden.

Inhaltliche Basis für die Gesamtentwicklung und damit auch für den 2. Bauabschnitt bildet dabei grundsätzlich weiterhin die Variante 1 des städtebaulichen Rahmenkonzepts und die anschließende Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung vom September 2013. Darauf aufbauend wurde der Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ entwickelt, nunmehr soll der 2. Bauabschnitt in Form des vorliegenden Bauleitplanverfahrens folgen.



**Städtebauliches Rahmenkonzept, Variante 1 für die Gesamtentwicklungsfläche „Blotenberg“ zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg (genordet, ohne Maßstab)  
Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 43 im Februar/März 2013**



Auszug städtebauliches Rahmenkonzept (Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg“ Variante 4a) für die Gesamtentwicklungsfläche „Blotenberg“ zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg, Stand September 2013 (genordet, ohne Maßstab)

Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ sowie den aktuellen Rahmenbedingungen, Bedürfnissen und Anforderungen gelten für das Plangebiet des 2. Bauabschnitts zusammenfassend die folgenden **grundlegenden Planungsziele im Einzelnen:**

- Weiterentwicklung des 2. Bauabschnitts unter Fortführung der grundsätzlichen städtebaulichen Vorgaben des 1. Bauabschnitts hin zu einer qualitätsvollen Gesamtgebietsentwicklung.
- Stadtkernnahe Bereitstellung von Wohnbauland vor allem für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihen- und Mehrfamilienhäuser in sogenannter 1½- und teils bis zu 3-

geschossiger Bauweise. Möglichkeiten zur Einbindung alternativer Wohnformen (z. B. „Baugruppen“, Einfamilienhäuser zur Miete etc.).

- Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entlang der Bielefelder Straße unter Einbezug der ehemaligen Hofstelle.
- Städtebauliche Sicherung (Lage) der prägenden ehemaligen Hofstelle und Akzentuierung (u. a. Sichtbeziehungen) als zentraler, identitätsstiftender Blickfang im lokalen Kontext bei gleichzeitiger Sicherstellung von verträglichen Entwicklungsmöglichkeiten.
- Einbindung der künftigen Bebauung der stadtkernzugewandten Hanglage des Blotenbergs in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild durch angepasste Ausrichtung der Dächer, eingegrünte Grundstücke und Siedlungsränder.
- Weiterentwicklung des zentralen Grünzugs gemäß Vorgaben des 1. Bauabschnitts hin zu einer durchgängigen Grünzugachse mit attraktiver Wegeverbindung zwischen Wald im Süden und Kernstadt im Norden.
- Quartierbildung im Plangebiet mit baulicher Schwerpunktbildung entlang der Bielefelder Straße und der südlich angrenzenden Fläche unter Fortführung der städtebaulichen Struktur des 1. Bauabschnitts.
- Angemessene Berücksichtigung des südlich folgenden Waldes, der Einrichtungen der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) und der künftigen nachbarschaftlichen Interessen auch im Inneren durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu gestalterischen Rahmenbedingungen.
- Verkehrliche und versorgungstechnische Anbindung an den Teutoburger-Wald-Weg über die definierte städtebauliche Struktur des 1. Bauabschnitts sowie untergeordnet im nördlichen Bereich direkt an die Bielefelder Straße.
- Schaffung von attraktiven Wegeverbindungen innerhalb des Baugebiets sowie ins Umfeld, dadurch Unterstützung und Ergänzung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraums.
- Günstige Niederschlagswasserentwässerung durch Einrichtung einer zentralen Regenwasserrückhaltung im Umfeld des nordwestlich zum Teutoburger-Wald-Weg parallel verlaufenden Schwarzbachs auf städtischen Flächen.
- Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft sowie der Bewohner des künftigen Wohngebiets (Stichworte Verkehrslärm, landwirtschaftliche Immissionen etc.).
- Angemessene Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

Ein Planungserfordernis ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung nach diesen kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“ sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bislang überwiegend als Acker genutzten Planfläche geschaffen werden. Die Festsetzungen leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Darüber hinaus orientieren sie sich am landschaftlichen und baulichen Umfeld sowie an heutigen städtebaulichen Anforderungen an den Wohnsiedlungsbereich und insbesondere den Festset-

zungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“. Neben grundlegenden Festsetzungen zur Nutzungsart werden abgestufte Vorgaben zu Höhenentwicklung, Baugestaltung und Grünordnung getroffen. Diese werden in Teilen erst im Rahmen der Entwurfserarbeitung im Detail festgesetzt. Abzuwarten bleiben diesbezüglich u. a. ergänzende Untersuchungen und/oder Anregungen im Rahmen der anstehenden frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB. Insgesamt sollen die Bau- und Gestaltungsvorgaben einen gewissen Spielraum eröffnen, um so durch individuelle Wünsche und Vorstellungen geprägte Bauvorhaben zu erlauben. Die getroffenen Festsetzungen sollen jedoch auch gewährleisten, dass für Teilquartiere jeweils einheitliche bzw. ablesbare Gebietscharaktere unterstützt werden, um so ein harmonisches Miteinander von Gebäuden und Freiflächen sowie einen angemessenen Übergang in das Umfeld an den unterschiedlich charakterisierten Rändern des künftigen Wohngebiets zu gewährleisten. Insgesamt soll die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen werden, in dem neuen Wohngebiet einen hochwertigen, klar ablesbaren Gebietscharakter zu entwickeln.

Die Stadt Werther (Westf.) unterstützt dies auch über die Inhalte der Bauleitplanung hinaus dadurch, dass sie die Flächen selbst vermarktet und im Zuge des Verkaufs der Flächen u. a. durch Regelungen in den Kaufverträgen weitergehender Vorgaben sichert.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Insbesondere im Bereich der alten Hofstelle und der Teilfläche WA2 sind wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen denkbar und städtebaulich sinnvoll. Dies gründet insbesondere an der Tatsache, dass die beiden Bereiche direkt an der übergeordneten Hauptverkehrsstraße liegen. Die im WA zunächst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen sowie den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

In den **Teilflächen WA3 und WA4** mit den typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser sowie untergeordnet Reihenhäuser wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten im Einzelhaus sowie auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte und Hausgruppeneinheit beschränkt. Dieses dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten und Hausgruppeneinheiten 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 ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

In den Teilflächen **WA1 (alte Hofstelle) und WA2** mit den geplanten dichteren Baustrukturen und größeren Entwicklungspotentialen/-möglichkeiten zur Deckung des entsprechenden Bedarfs erfolgt begründet keine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten.

Im weiteren Planverfahren werden die entsprechenden Festsetzungen in der Plankarte ergänzt.

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

Durch den städtebaulichen Entwurf und die getroffenen Festsetzungen wird unterstützt, dass sich die Bebauung und die Erschließung an der Neigung des Geländes ausrichtet, um hierdurch die landschaftliche Einbindung zu begünstigen und erforderliche Höhenversprünge innerhalb des Baugebiets funktional und gestalterisch möglichst harmonisch einzubinden. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und Nutzungsmaßen berücksichtigen dies und werden darüber hinaus in Richtung des Waldes im Süden im Sinne einer zunehmend lockeren Bebauung abgestuft. Dazu wird das allgemeine Wohngebiet in die vier **Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4** gegliedert. Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere planungsrechtliche Festsetzungen ergeben sich im Einzelnen aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im gesamten Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze im Sinne der BauNVO zugelassen. Damit wird eine effektive Bodennutzung vorbereitet, auch wird hier insbesondere der Hanglage und den damit verbundenen Möglichkeiten und Erfordernissen der konkreten baulichen Ausgestaltung Rechnung getragen. Der eröffnete Spielraum wird daher für das Wohngebiet insgesamt als sinnvoll angesehen.

Hinsichtlich der Geschossigkeit werden bereits Differenzierungen vorgenommen. So werden in den **Teilflächen WA1 und WA2** rechnerisch bis zu drei Vollgeschossen und in den Teilfläche WA3 und WA4 maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Städtebauliches Ziel ist in den Teilflächen WA4 eine grundsätzlich 1½-geschossige Bauweise. In der Teilfläche WA3 mit den geplanten Reihenhausergruppen gegenüber der dichteren Bebauung entlang der Bielefelder Straße soll grundsätzlich städtebaulich eine 2-geschossige Bauweise zugelassen werden. In der Teilfläche WA2 wird eine 2½-geschossige Bauweise angestrebt. Im Bereich der alten Hofstelle soll das Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert und ergänzend Raum für Entwicklungsmöglichkeiten auf der straßenabgewandt Seite definiert werden. Die konkreten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen bei Steildachbauten und ggf. Wand- und Gesamthöhen bei Flachdachbauten) sollen im weiteren Planverfahren abgestimmt und planungsrechtlich definiert werden. Diesbezüglich soll sich die Planung einerseits an den Festsetzungen im 1. BA orientieren und andererseits besonders den Denkmalbelangen im Bereich der alten Hofstelle und der Besonnung Rechnung tragen.

Die Regelungen zur Bezugshöhe sowie den Bezugspunkten sollen im weiteren Planverfahren abgestimmt und festgesetzt werden.

- Auch mit den Festsetzungen zur **Geschossflächenzahl GFZ** werden die Differenzierungen zwischen den Teilflächen WA1 und WA2 einerseits sowie WA3 und WA4 andererseits fortgeführt und im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkreter definiert.

Angesichts der noch offenen, konkreten Entwicklung im Bereich der ehemaligen Hofstelle und innerhalb der Teilfläche WA2, wird in diesen Bereichen grundsätzlich die Möglichkeit von **Tiefgaragenlösungen** planerisch eröffnet/erwünscht. Diesbezüglich ist im Bebauungsplan auch eine geringfügige Überschreitung der Gesamt-GRZ von 0,6 auf 0,7 festgesetzt. Aus Sicht der Stadt könnten Tiefgaragen in diesen Bereichen, den unter Umständen größeren Stellplatzbedarf aufgrund der Lagequalität direkt an der Bielefelder Straße und die in diesem Zusammenhang erwünschten/möglichen gewerblichen Nutzungen qualitativ im städtebaulichen Kon-

text sicherstellen. Der konkrete planungsrechtliche Rahmen für die Tiefgaragen soll im weiteren Verfahren abschließend geklärt und festgesetzt werden. Diesbezüglich ist in den Bebauungsplanunterlagen ein Hinweis dargestellt.

- Die geplante, im Wesentlichen offene **Bauweise** erlaubt eine Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen. In den Teilfläche WA1 und WA2 ist im Hinblick auf kompaktere Bauformen eine gewisse Verdichtung ausdrücklich gewünscht. Auf eine einschränkende Regelung hinsichtlich der Bauweise soll aus diesem Grund verzichtet werden. Eine stärkere Verdichtung ist zudem in der Teilfläche WA3 mittels Hausgruppen vorgesehen und die städtebauliche Struktur in diesem Sinne festgelegt. Folgerichtig werden in diesem Bereich zur Sicherstellung dieses Wohnungsangebots nur Hausgruppen zugelassen. Gerade Hausgruppen stellen ein interessantes Angebot für Wohneigentumsgründer dar. In den Teilflächen WA4 ist dagegen ausdrücklich eine kleinteiligere Bebauung gewünscht. Diese erstreckt sich in Richtung Süden den Hang hinauf. Das Baukonzept schlägt hier vor, Einfamilien- und Doppelhäuser möglichst „auf Lücke“ zu stellen, um die Besonnungsverhältnisse weitgehend zu begünstigen. Daher werden hier nur Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise zugelassen.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um hierdurch Dichte und Besonnung zu optimieren. Die Ausrichtung der Baukörper und die Abstände zwischen den Bauzeilen sind so gewählt, dass eine Besonnung durch die jeweils südlich oder südwestlich vorgelagerte Gebäudezeile im Zusammenspiel mit den noch festzusetzenden Bauhöhen angemessen optimiert werden kann. Hierdurch wird eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche mehrheitlich nach Süden bis Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen unterstützt. Ausgenommen sind die Baugrundstücke östlich der Planstraße 2. Aufgrund der städtebaulichen erwünschten Orientierung der Hauptgebäude zur Planstraße 1 zur Stärkung der Straßenfassade werden hier bewusst Ostgärten städtebaulich vorgegeben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Lage des Hauptgebäudes der alten Hofstelle werden im Bebauungsplan **Baulinien** definiert.

- Die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** bzw. der **Gebäudelängsachse** des jeweiligen Hauptbaukörpers zielt darauf ab, in zusammenhängenden Teilbereichen eine gestalterische Linie zu erreichen, die mit dem Verlauf der Erschließungswege korrespondiert. Vorrangig bezieht sich dies auf die Fassung der das Ortsbild prägenden Randbereiche von Straßen durch eine einheitliche Trauflinie bzw. Giebelstellung. In den übrigen Bereichen wird zugunsten der gestalterischen Freiheit auf Festlegungen verzichtet.
- Im Hinblick auf private **Stellplätze entlang der Verkehrsflächen** sollen im Bereich der breiteren Planstraße 1 festgesetzte 3 m tiefe Ausschlussflächen eine optische Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum sichern und parallel Spielraum für Durchgrünungsmaßnahmen schaffen. Dies betrifft den Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpports) und parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordneten Stellplätzen. Darüber hinaus ist im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpports) ein Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um hierdurch eine weitere, wenn ggf. auch nur von Besuchern genutzte Stellplatzfläche zu ermöglichen.

Durch **Nebenanlagen** ist ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zielsetzung ist es, deren optische Präsenz, insbesondere im Straßenraum, im Rahmen zu halten und die straßenbegleitenden Flächen neben der Grundstückerschließung insbesondere der gärtnerischen Gestaltung vorzubehalten.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

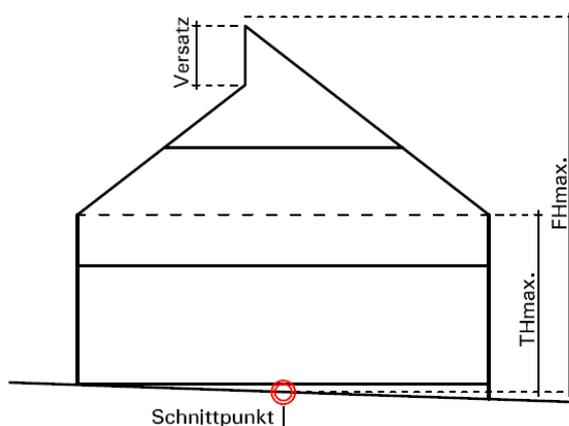
Zur gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen werden Festsetzungen getroffen, die insbesondere eine deutliche Vorgabe zwecks relativ einheitlicher Dach- und Fassadengestaltung vorgeben. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie der städtebaulichen Planung für das neue Wohnquartier und lassen gleichzeitig einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Orts- und Landschaftsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach mit **Dachneigungen** zumeist um  $30^\circ$  bis  $45^\circ$ , je nach Gebäudegröße und Geschosszahl. In Anlehnung an diese Dachform und die Dachneigungen wird zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Hauptdächer im Plangebiet grundsätzlich das **Satteldach** vorgegeben. Im Bereich der kleinteiligen Bebauung innerhalb der Teilflächen WA4 wird eine konkrete Bandbreite von  $38^\circ$  bis  $42^\circ$  definiert. Dies entspricht den Regelungen der kleinteiligen Bebauung im 1. Bauabschnitt und sichert damit ein abgestimmtes Ortsbild in diesen Bereichen. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.

Als Unterart des Satteldachs bzw. gestalterisch eng an das klassische symmetrische Satteldach angelegte Variante, werden in den kleinteilig strukturierten Bereichen im Plangebiet (Teilflächen WA4) auch **vertikal versetzte Satteldächer (VSD)** zugelassen. Hierbei ist eine maximale Höhe des Versatzes von 1,5 m zwischen der unteren und oberen Schnittkante der Dachhaut mit der vertikalen Fläche des Versatzes vorgegeben. Mit dieser Dachform und Ausführung sollen die Gestaltungsräume der Bauherren bei gleichzeitiger Wahrung der Grundkonzeption vergrößert werden.



Prinzipschnitt vertikal versetztes Satteldach (VSD) (ohne Maßstab)

In den dichteren Strukturen entlang der Bielefelder Straße sowie im Bereich der geplanten Hausgruppen (Teilfläche WA3) besteht aufgrund der zunehmenden Nachfrage die Möglichkeit/Vorgabe zur Errichtung von Gebäuden mit **Flachdächern**. Ausgenommen ist davon das Hauptgebäude der alten Hofstelle. An der Stelle muss im Sinne des Denkmalwertes weiterhin ein klassisches Satteldach realisiert werden. Die konkreten Dachneigungen in den Bereichen WA1 bis WA3 werden im weiteren Planverfahren bestands- und vorhabenorientiert festgesetzt. Aus Sicht der Stadt eröffnet der Plan einerseits unterschiedliche Möglichkeiten, andererseits werden durch die Festsetzungen auch die Bildung von Nachbarschaften und deren Quartierscharaktere mittels einheitlicher Dachform für Teilbereiche gestärkt.

Da davon auszugehen ist, dass die Hauptbaukörper und -dächer im Wesentlichen das Ortsbild prägen, beziehen sich die Regelungen zur Dachform und Dachneigung ausdrücklich nur auf die Hauptdächer. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind daher jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer unterbunden werden. Die Beschränkungen erlauben bei geeigneten Dächern auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.
- Der **First bzw. die Oberkante von Nebendächern** ist gegenüber der Oberkante der Hauptfirste niedriger auszuführen, da hierdurch die optische Wirkung des Hauptdachs gestärkt wird.
- Entsprechend den typischen Dacheindeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl werden zur **Dacheindeckung** Betondachsteine und Tonziegel zugelassen. Ausgefällene oder künstliche **Dachfarben** entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Umfeld und auch nicht den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen vermieden. Die ausgewählten Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit bis Schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen.
- Zunehmend kritisch sind **glänzende Dacheindeckungen** die reflektieren und/oder spiegeln. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und gegebenenfalls zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum, als auch für Bewohner der Nachbargebäude erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für entsprechende Dacheindeckungen sind z. B. Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. Die Stadt ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass Spiegelungen Beeinträchtigungen im Umfeld auslösen und in der Nachbarschaft zu Konflikten führen können. In Zweifelsfällen wird daher eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- **Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeu-

tige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen. Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

- b) Weitere wichtige Gestaltungselemente sind die **Materialität und Farben der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen die Wände, von in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten/Dacheinschnitten nicht gehören, sind wie folgt auszuführen:
- Im Grundsatz wird von der Stadt hinsichtlich der Gestaltung der Dach- und auch der Fassadenbereiche eine relativ einheitliche Gestaltung angestrebt. Aus diesem Grund sind bei **Putzfassaden** hier nur weiße Farben sowie helle Gelb- und Grautönungen zulässig. Zur genauen Definition der Farbgebung wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte Farbgebung exakt definiert werden. Zugelassen werden Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems ist zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen.
  - Für Gebäudesockel sind zur farblichen Abgrenzung sowie aus Gründen eines bautechnisch ggf. erforderlichen Materialwechsels andere Farben zulässig.
  - Daneben ist in Anlehnung an ortsübliche und regionaltypische Ausführungen rotes bis rotbuntes **Sicht-/Verblendmauerwerk** mit einem Rotanteil von mindestens 50 % zulässig. Bossierte bzw. gewölbte Klinker bleiben entsprechend ausgeschlossen.
  - Für den Hauptbaukörpern **untergeordnete Bauteile** sind neben Putz und Sicht-/ Verblendmauerwerk andere Materialien zulässig, sofern sie einen Flächenanteil von 30 % je Fassaden-seite nicht überschreiten. Hierdurch sollen individuelle gestalterische Ausführungen begünstigt werden, ohne dabei das Gesamtkonzept zu beeinträchtigen.
  - **Holzblockhäuser mit Holzfassaden** werden aufgrund des fehlenden örtlichen und regionalen Bezugs ausgeschlossen. Dabei werden Holzhäuser nicht generell ausgeschlossen, sie müssen lediglich mit den o. g. regionaltypischen Fassadenmaterialien und -farben versehen werden.
- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente der geplanten Gebäude insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Kommune. Dies betrifft insbesondere die Wirkung im Straßenraum.

### **Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

Vorgelagerte Gartenflächen und Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind Einfriedungen gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Für das Innere des Plangebiets ergänzen Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben den angestrebten verkehrsberuhigten Ausbau und mittlere Grundstücksgrößen, ohne dabei eine starke optische Trennwirkung hervorzurufen. Bei Grundstücken, die aufgrund des Erschließungskonzepts eine Süderschließung aufweisen, wird nicht von der Ausbildung eines Vorgartens ausgegangen. Damit kann ein ausreichender Sichtschutz im Wohngarten auch bei Süderschließung erfolgen.

Die straßenräumliche Einbindung und die Übergänge zwischen Baugrundstücken werden durch festgesetzte Vorgaben zu Arten und Abständen der zulässigen Einfriedungen gesichert. Räumlich und inhaltlich wird dies durch getroffene Regelungen für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Mülltonnen/Abfallbehältern, Zufahrten und Sammelstellplätzen ergänzt. Für Pflanzungen sind im Bebauungsplan beispielhaft Sorten aufgeführt, die für eine aus ökologischer und regionaler, kulturhistorischer Sicht wünschenswerte Durchgrünung empfohlen werden.

**Vorgartenbereiche** übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Im Laufe des Planverfahrens werden Regelungen zur naturnahen Gestaltung/Begrünung der Vorgärten abgestimmt und falls sinnvoll festgesetzt. Diesbezüglich ist im Bebauungsplan ein Hinweis dargestellt.

Für Randbereiche der Baugrundstücke werden Vorgaben zur **Abfangung von Höhen** getroffen, um mit Blick auf den vorliegenden Geländeverlauf Aspekte der späteren Gestaltungsziele und Funktionen, aber auch der Umsetzung und Unterhaltung zu berücksichtigen. Insgesamt ist es das Ziel der Stadt, dass sich die neuen Gebäude im Zusammenwirken mit den zugehörigen Außenbereichen an die Neigung des gewachsenen Geländes anlehnen. Gleiches gilt für die Anlage der Stichstraße. Große Höhenversprünge, die gegebenenfalls durch bauliche Maßnahmen eine zusätzliche optische Dominanz erfahren, sollen vermieden werden.

### **Ausdrückliche Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften**

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Ordnungswidrigkeiten darstellen und mit Bußgeldern geahndet werden können. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit generell eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

## **5.4 Erschließung und Verkehr**

Die **Anbindung an das umgebende Netz öffentlicher Straßen** erfolgt primär über den 1. Bauabschnitt direkt an den Teutoburger-Wald-Weg. Dieser stellt eine Erschließungsstraße mit Sammel-funktion dar und führt in Richtung Nordosten direkt gegenüber der Einmündung der Alten Bielefelder Straße auf die Bielefelder Straße (L 785). Die ehemalige Hofstelle wird ebenfalls direkt an den Teutoburger-Wald-Weg angeschlossen. Die bestehende Zufahrt im Bereich des prägenden Baumbestands dient künftig lediglich der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer. Die Zufahrt für den Kfz-Verkehr wird in Richtung Südwesten verschoben. Die künftige Knotenausgestaltung der Biele-

felder Straße/Teutoburger-Wald-Weg ist im weiteren Verfahren mit dem vorliegenden Planverfahren insbesondere mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Knotenpunktgestaltung als Kreisverkehr bevorzugt. Diesbezüglich ist auf der Plankarte ein Hinweis dargestellt. Die Teilfläche WA2 wird direkt über die Bielefelder Straße und untergeordnet bedarfsgerecht über die Straße Blotenberg angebunden. Auch hierzu ist im weiteren Planverfahren die konkrete Ausgestaltung mit den beteiligten Fachbehörden abzustimmen. In beiden Fällen gilt es insbesondere die Leistungsfähigkeit, voraussichtlich im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** aufbauend auf den Untersuchungen im Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“, sicherzustellen. Der Teutoburger-Wald-Weg ist nach Auffassung der Stadt aufgrund seines Ausbaustandards grundsätzlich geeignet und leistungsfähig für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs.

Aufgrund der direkten Nähe geht die Stadt davon aus, dass sich der künftige zusätzliche Verkehr weit überwiegend in Richtung Bielefelder Straße orientieren bzw. das neue Wohngebiet von dort anfahren wird. Die Bielefelder Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die als Teil des örtlichen und überörtlichen Straßenverkehrsnetzes grundsätzlich als ausreichend leistungsfähig anzusehen ist, zusätzlichen Verkehr aus einer weiteren, moderaten Siedlungsentwicklung aufzunehmen. Auf die grundsätzlichen Überlegungen dazu im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ wird an der Stelle verwiesen.

Im Übrigen kann gemäß aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass durch den zwischenzeitlich vollzogenen **Lückenschluss der A 33** die Belastung der Bielefelder Straße im Vergleich zu den vorgenommenen Betrachtungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ sinken wird.

Die **innere Erschließung** knüpft an die im 1. Bauabschnitt festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen an und bietet ein notwendiges Grundgerüst, das eine flexible Nutzung der entstehenden Bauflächen mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen ermöglicht. Die Anschlusspunkte zwischen dem 2. Bauabschnitt und 1. Bauabschnitt sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren geringfügig angepasst worden. In diesem Zusammenhang wird der 1. Bauabschnitt punktuell in dem vorliegenden Bebauungsplan 2. Bauabschnitt überplant. Die festgesetzte Wendemöglichkeit im südlichen Plangebiet des 1. Bauabschnitts wird dementsprechend aufgehoben und die Flächen mehrheitlich der übergeordneten Grünachse zugewiesen. Gleiches gilt kleinteilig auch für den im 1. Bauabschnitt festgesetzten Quartiersplatz. Mit Anschluss an den Quartiersplatz im Norden und dem obsoleten Wendepunkt gemäß 1. Bauabschnitt im Süden kann die Erschließung der Gesamtentwicklungsfläche „Blotenberg“ auf diese Weise zu einem **Straßenring** vervollständigt werden. Die direkte Anfahrbarkeit von den öffentlichen Straßen wird vor allem für die kleinteilig bebaubaren Bereiche vorgesehen, in denen i. W. die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorbereitet wird. Im Kernbereich des Plangebiets wird eine zusammenhängende Nachbarschaft über einen kurzen Erschließungsstich angebunden.

Der Bebauungsplan setzt dabei nur Verkehrsflächen fest, Regelungen zum konkreten Ausbau und zur Gliederung werden nicht getroffen. Auf diese Weise wird eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung offen gehalten. Dies wird insbesondere in der Hanglage des geplanten Wohngebiets „Blotenberg“ als sinnvoll angesehen.

Für Randbereiche der öffentlichen Straßen im Bereich der ehemaligen Hofstelle werden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Hierdurch werden diese Randbereiche von Zufahrten freigehalten und die städtebaulich prägende Wirkung des markanten Gebäudes gesichert respektive nicht verunklärt.

Für **Fußgänger und Radfahrer** sind ebenfalls die oben genannten Straßen- und Verkehrsflächen vorgesehen. In den Abschnitten bietet sich eine Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche an. Darüber hinaus wird der Quartiersplatz im Norden an eine künftige Wegeführung in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche angebunden und ab dort eine straßenunabhängige Fußwegeverbindung in den Wald im Süden und die Bielefelder Straße in Richtung Mobilitätsstation und Kernstadt insgesamt bieten. Die konkrete Definition der Anordnung und Ausführung der Wegeverbindung erfolgt ebenfalls im Zuge der Ausbauplanung. Eine städtebaulich wünschbare Fortsetzung der fuß-/radläufigen Verbindungen durch den südlich gelegenen Wald zur bestehenden südlich angrenzenden untergeordneten Erschließungsstraße soll außerhalb des vorliegenden Verfahrens diskutiert und im Rahmen der Umsetzung mit den beteiligten Fachstellen und Grundstückseigentümern geklärt und bestmöglich umgesetzt werden. Eine ergänzende Fuß-/Radwegeverbindung aus der übergeordneten Ringstraße im Plangebiet direkt an die Straße Blotenberg im Osten wird zur Sicherstellung eines kleinteiligen, qualitätsvollen Erschließungsangebotes im vorliegenden Bauleitplanverfahren festgesetzt. Diese dient insbesondere der Anbindung an die umliegenden Naherholungsgebiete.

Für den **ruhenden Verkehr** sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Innerhalb des Plangebiets können dezentral in geringem Umfang seitlich der öffentlichen Fahrbahn Parkplätze z. B. für Besucher in den Straßenflächen untergebracht werden. Die darauf bezogenen ergänzenden Regelungen zur **Anordnung von Stellplätzen auf privaten Flächen im Straßenrandbereich** (3 m tiefe Ausschlussfläche) und zur **Begrünung von Sammelstellplätzen** dienen vorrangig der Durchgrünung und der gärtnerischen Gestaltung und damit einer Verringerung der optischen Präsenz parkender Fahrzeuge im Straßenraum. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle, der Teilfläche WA2 direkt an der Bielefelder Straße und der geplanten Hausgruppen im WA3 werden bedarfsgerecht und im Sinne einer optimalen städtebaulichen Integration Flächen für **Stellplatzanlagen** festgesetzt. Im Bereich der geplanten Hausgruppen können optional auch Carportanlagen erstellt werden. Zur Wahrung der prägenden Sichtbeziehungen auf die ehemalige Hofstelle im Bereich der Bielefelder Straße und zur Sicherstellung eines qualitätsvollen Umfeldes im rückwärtigen Bereich der Hofstelle werden Carportanlagen und oder Garagen in diesen Bereichen ausgeschlossen. Angesichts der noch offenen, konkreten Entwicklung im Bereich der ehemaligen Hofstelle und innerhalb der Teilfläche WA2, wird in diesen Bereichen grundsätzlich die Möglichkeit von **Tiefgaragenlösungen** planerisch eröffnet. Diesbezüglich ist im Bebauungsplan auch eine geringfügige Überschreitung der Gesamt-GRZ von 0,6 auf 0,7 festgesetzt. Aus Sicht der Stadt könnten Tiefgaragen in den Bereichen, den unter Umständen größeren Stellplatzbedarf aufgrund der Lagequalität direkt an der Bielefelder Straße und die in diesem Zusammenhang erwünschten/möglichen gewerblichen Nutzungen qualitätsvoll im städtebaulichen Kontext sicherstellen. Die Lage und Anordnung der festgesetzten Stellplatzflächen und der konkrete planungsrechtliche Rahmen für die Tiefgaragen sollen im weiteren Verfahren abschließend geklärt und festgesetzt werden. Diesbezüglich ist in den Bebauungsplanunterlagen ein Hinweis dargestellt.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über die bestehenden Buslinien (21, 62, 89, Bürgerbus 160) und Schülerlinien (43, 60, 63, 68, 98, 157) am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) auf der gegenüberliegenden Seite der Bielefelder Straße gegeben. Der ZOB wird aktuell zu einer barrierefreien Mobilitätsstation umgebaut. Damit ist das bereits heute sehr gute ÖPNV-Angebot (z. B. 1/4-Stunden-Takt Richtung Bielefeld) aus dem Plangebiet in nur etwa 150 m Entfernung hervorragend fußläufig zu erreichen. Durch den Umbau zur Mobilitätsstation wird die ÖPNV-Anbindung weiter verbessert.

Die Buslinien stellen die Verbindung nach Bielefeld sowie in weitere umliegende Städte und Gemeinden sicher. Besondere Bedeutung liegt nach den bisherigen Erfahrungen der Stadt Werther (Westf.) in der sehr guten Anbindung an die Hochschulen der Stadt Bielefeld, wodurch Werther (Westf.) ein attraktiver Wohnstandort auch für Bedienstete und Studierende ist.

## 5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes im ersten Planungsschritt vorgeprüft worden:

Zu betrachten sind Immissionen, die aus dem Umfeld auf das Plangebiet einwirken, die umgekehrt durch das Plangebiet auf die Nachbarschaft wirken und auch solche, die innerhalb des Plangebiets zwischen verschiedenen Nutzungen Bedeutung erlangen können. Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum 1. Bauabschnitt wurden zur Beurteilung der Situation zu den örtlich offensichtlich relevanten Aspekten Verkehrslärm (Bielefelder Straße im Nordosten), Sportlärm (Sportanlagen und Schießstand im Südwesten) sowie Gerüche (Landwirtschaft, Tierhaltung im Südwesten, Bioaerosole, Ammoniak) bereits Gutachten eingeholt und zu weiteren Planungsfragen, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens Bedeutung gewonnen haben, ergänzt. Die Verträglichkeit des 1. Bauabschnitts im Blick auf die o. g. Belange/Aspekte ist im entsprechenden Bauleitplanverfahren abschließend sachgerecht dargestellt und nachgewiesen worden. Die notwendigen Hinweise oder Regelungen wurden dementsprechend vorgenommen.

Die Stadt geht gemäß aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich davon aus, dass aufgrund der teilweise identischen Rahmenbedingungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine Verträglichkeit hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegeben ist respektive im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den 2. Bauabschnitt die ggf. notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen sichergestellt werden können. Auf die entsprechenden Gutachten im Rahmen der Entwicklung des 1. Bauabschnitts und die Ausführungen in der Begründung wird an dieser Stelle explizit hingewiesen. Im weiteren Planverfahren werden die notwendigen Ergänzungen oder Aktualisierungen der o. g. Gutachten sowie ggf. ergänzende Untersuchungen, aufbauend auf den konkreten Festsetzungen, vorgenommen und mit den Fachbehörden abgestimmt. Die ggf. notwendigen und zweckmäßigen planungsrechtlichen Maßnahmen werden im Zuge der Entwurfserarbeitung definiert.

*Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.*

Das Plangebiet liegt direkt im Einzugsbereich der übergeordneten Hauptverkehrsachse Bielefelder Straße. Die Straße führt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze entlang, so dass hier von einer Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm auszugehen ist.

Betriebe, in denen im relevanten Umfang mit Gefahrstoffen im Sinne der **Störfallverordnung (StörfallV)** umgegangen wird, sind der Stadt gemäß aktuellem Kenntnisstand in einem maßgeblichen Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 22.02.2013 im Rahmen der Aufstellung des 1. Bauabschnitts bestätigt, dass das Plangebiet derzeit außerhalb der Achtungsabstände nach KAS-18<sup>6</sup> in Bezug auf Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung liegt.

---

<sup>6</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf)

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** sowie die **Schmutzwasserentsorgung** des künftigen Wohngebiets sollen durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen und Kanäle erfolgen. Die Kanalisation und die sonstigen Versorgungsleitungen sind im Teutoburger-Wald-Weg mit dem Bau der „Waldheimat“ als Einrichtung für Menschen mit Behinderungen (heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH) Anfang des 20. Jahrhunderts erstmals errichtet worden. Der Mischwasserkanal (DN 250) stammt aus den 50er-/60er-Jahren und wurde zwischenzeitlich saniert. Die vorhandene Trinkwasserleitung im Teutoburger-Wald-Weg muss unabhängig von der Wohnbauentwicklung des 1. Bauabschnitts und des vorliegenden Bebauungsplans erneuert werden.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand ist im Plangebiet selbst die Errichtung einer **Trennkanalisation** innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Diese soll das Niederschlags- und Schmutzwasser zum größten Teil in **Richtung Teutoburger-Wald-Weg** führen. Mit Fließrichtung zur Bielefelder Straße liegt dort der o. g. Mischwasserkanal (DN 250), durch den das Schmutzwasser im Freispiegelgefälle in Richtung Kläranlage Werther (Westf.) am Schwarzbach abgeleitet wird. Die Stadt verfolgt bereits seit einiger Zeit eine Modernisierung dieser Kläranlage und ihren Umbau zur Zentralkläranlage. Hierfür liegt der Genehmigungsbescheid vor, ebenso wie der Förderbescheid für eine 4. Reinigungsstufe. Ausschreibung und Baubeginn sind für 2020 vorgesehen, es wird mit einer Bauzeit von zwei Jahren gerechnet. Für Flächen direkt an der Bielefelder Straße kommen u. U. auch ergänzende Lösungen im direkten Umfeld in Frage. Im weiteren Planverfahren sind diese Fragestellungen separat zu erörtern und ggf. sinnvolle zweckmäßige Lösungen planungsrechtlich zu sichern.

Die Stadt hat aufgrund verschiedener zu klärender Aspekte der Entwässerung im Umfeld des ZOB einen „Masterplan Entwässerung“ beauftragt, der sich insbesondere mit Fragen der Niederschlagswasserentwässerung in dem Gesamtbereich beschäftigt (Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH, s. u.). Dieser hat mit dem Stand des Erläuterungsberichts vom September 2018 auch aufgezeigt, dass der Mischwasserkanal im Teutoburger-Wald-Weg zur geordneten Ableitung des Abwassers bereits aus den im Bestand angeschlossenen Nutzungen und durch einen Kanal DN 400 ersetzt werden sollte. Diese ohnehin erforderliche Dimension reicht nach den Angaben des Entwässerungsplaners auch für den künftigen Anschluss des Baugebiets Blotenberg (Gesamtfläche) aus. Das Baugebiet (1. und 2. Bauabschnitt) ist nicht auslösender Faktor für den Erneuerungsbedarf.

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des künftigen Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die **Belange des Brandschutzes** sind in der Umsetzung insgesamt zu berücksichtigen. Dabei sind die einschlägigen technischen Regeln, insbesondere die relevanten DVGW-Arbeitsblätter zu Grunde zu legen. Das Wasserwerk Werther (Westf.) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bauleitplanverfahren 1. Bauabschnitt mitgeteilt, dass die erforderliche Löschwassermenge (48 m<sup>3</sup>/Std über eine Dauer von 2 Stunden) aus dem Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann, sofern das Baugebiet an die Füll-/Abnahmeleitung des Hochbehälters Blotenberg angeschlossen wird. Dies ist so vorgesehen. Die Stadt geht gemäß aktuellem Kenntnisstand auch für den nun folgenden 2. Bauabschnitt davon aus.

*Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.*

Auch Anschlüsse an die Gas- und Stromversorgung sowie das Netz der Telekommunikation können

gemäß aktuellem Kenntnisstand ortsnah im Teutoburger-Wald-Weg oder der Bielefelder Straße erfolgen. Diesbezüglich allenfalls notwendige planungsrechtliche Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen und zu regeln.

Die häuslichen **Abfälle** benachbarter Wohngebiete bzw. Anlieger (insbesondere Standort der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“)) werden bereits getrennt in Restmüll, Wertstoffen und Kompost gesammelt und regelmäßig durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Dies kann auch für das neue Wohngebiet ergänzend so erfolgen.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtentwicklung und Kultur des Rates der Stadt Werther (Westf.) vom 28.01.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, „zukünftig im Rahmen der Ausweisung von Baugebieten, die von der Stadt selbst vermarktet werden, jeweils zu prüfen, wie ein **Energiekonzept** ausgestaltet werden kann. In diesem Zusammenhang sollen Optionen der Nutzung geothermischer sowie einer zentralen Energieversorgung mit berücksichtigt werden.“

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans erlauben gemäß aktuellem Planstand in unterschiedlichen Teilbereichen unterschiedliche Bauformen. Insbesondere im Süden sind überwiegend kleinteilige Bebauungen als Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäuser vorgesehen. Die Ausrichtung der Baukörper großmehrerheitlich in Richtung Süden und Westen sowie die Abstände der Bauzeilen untereinander in Kombination mit einem „auf Lücke Stellen“ von Gebäuden erlauben hier trotz der Nordhanglage eine wirkungsvolle solarenergetische Nutzung. Ob sich hier daneben eine geothermische Energienutzung oder eine zentrale Energieversorgung anbieten, kann außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung näher untersucht werden. In Bezug auf die hier lockere Baustruktur und damit verbundene große Leitungslängen bei einer zentralen Versorgung bietet sich diese nach Erfahrungen bei vergleichbaren Gebietsentwicklungen nicht offensichtlich an.

Anders kann dies in den stärker verdichteten bebaubaren Teilflächen des Plangebiets entlang der Bielefelder Straße aussehen. In Abhängigkeit von dem späteren konkreten Projekt können hier etwas dichtere und kompakte Bauformen entstehen, die ggf. für eine zentrale Energieversorgung prädestiniert sind. In Bezug auf die solarenergetischen Nutzung gilt hier das gleiche wie in den kleinteiliger zu bebauenden Teilflächen.

Grundsätzlich stehen im vorliegenden Plangebiet entsprechenden Konzeptionen somit keine erkennbaren Gründe wesentlich entgegen. Bisher liegt kein festgelegtes Energieversorgungskonzept für das gesamte Plangebiet vor, auch sind bislang noch keine konkreten Projekte für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe mit einer entsprechenden Energiekonzeption bekannt. Gleichwohl ist es entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und technischen Möglichkeiten Ziel der Stadt, zeitgemäße und/oder alternative Energieversorgungseinrichtungen, wie z. B. die Errichtung eines Blockheizkraftwerks, in sinnvoll abgrenzbaren Teilbereichen umzusetzen. Der Bebauungsplan selbst trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen.

Erste Überlegungen zu Energiekonzepten für den 1. Bauabschnitt wurden im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 21.05.2019 von der Elektrizitätsversorgung Werther GmbH (EWG) vorgestellt.

**Versorgungsleitungen (z. B. für Telekommunikation)** sind zur Gewährleistung einer attraktiven Gebietsentwicklung generell unterirdisch zu führen, da oberirdische Leitungen nicht dem aktuellen Stand der Technik und heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum entsprechen. Eine entsprechende Festsetzung sichert dies bzw. stellt es klar.

## b) Wasserwirtschaft und Regenwasserbehandlung

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß Bodenkarte NRW<sup>8</sup> steht im überwiegenden Teil des Plangebiets schluffiger Lehmboden an (Parabraunerde). Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Bereits daraus lässt sich schließen, dass eine (dezentrale) Versickerung oder Verrieselung innerhalb des Plangebiets nicht sinnvoll möglich ist. Hinzu käme ein ggf. höherer technischer und räumlicher Aufwand aufgrund der Hanglage. Vor diesem Hintergrund ist eine Ableitung über einen Regenwasserkanal im Freigefälle nach Nordwesten über den 1. Bauabschnitt in Richtung Schwarzbach und eine Regenwasserrückhaltung vor Einleitung in dieses Gewässer vorgesehen. Für Flächen direkt an der Bielefelder Straße kommen u. U. auch ergänzende Lösungen im direkten Umfeld in Frage. Im weiteren Planverfahren sind diese Fragestellungen separat zu erörtern und ggf. sinnvolle zweckmäßige Lösungen planungsrechtlich zu sichern. Diesbezüglich ist in der Plankarte ein Hinweis dargestellt.

Die Stadt hat das Büro Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH aus Enger mit einem „Masterplan zum Umgang mit Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserbehandlung im Bereich Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg“ beauftragt. Hintergrund sind mehrere bauliche und erschließungsrelevante Maßnahmen in dem genannten Bereich. Dabei handelt es sich nach dem letzten Erläuterungsbericht zu diesem „Masterplan“ mit Stand vom September 2018 um die Planungen zum Zentralen Omnibusbahnhof ZOB, auch unter Berücksichtigung des angrenzend bestehenden Lebensmittelmarkts, die geplante Umgestaltung des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg, die erforderliche Neuordnungen der Entwässerungsverhältnisse im Verlauf der L 785 sowie auch die geplante Wohngebietsentwicklung im Bereich Blotenberg (1. und 2. Bauabschnitt). Aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs dieser Maßnahmen und der Vernetzung über einen stadtkernnahen Teilbereich der bestehenden Kanalisation wird dabei eine konzeptionelle Gesamtbetrachtung angestrebt. Hintergrund der konzeptionellen Gesamtbetrachtung sind auch Probleme in der vorhandenen Kanalisation der Kernstadt, die im Bestand zu häufigen Abschlügen ungeklärten Mischwassers in den Schwarzbach führen.

Auf die Aussagen des „Masterplans“ und die Ausführungen zur Wasserwirtschaft und Regenwasserbehandlung im Bebauungsplanverfahren Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ wird an der Stelle Bezug genommen. Innerhalb des „Masterplans“ werden zwei Varianten bezüglich des Umgangs zum Niederschlagswasser entwickelt und beurteilt. Beide Varianten sind nach den Ergebnissen des o. g. „Masterplans“ technisch unproblematisch umsetzbar. Die diesbezüglich notwendigen Flächen liegen jeweils außerhalb des Plangebiets 1. Bauabschnitt.

Mit Ratsbeschluss vom 02.10.2019 wurde eine nähere Prüfung zur Umsetzung der Varianten beschlossen (Drucksache Nr. 759/2019).

In der Gesamtschau weist der o. g. „Masterplan“ nach, dass die Regenwasserentsorgung u. a. für die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und der Straße Blotenberg verträglich möglich ist. Gemäß aktuellem Kenntnistand also auch für das vorliegende Plangebiet 2. Bauabschnitt. Die notwendigen Flächen für die sach- und fachgerechte Regelung des anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ liegen außerhalb des Plangebiets. Zusätzliche Regelungen sind dazu im Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ somit nicht erforderlich gewesen. Die Stadt geht gemäß aktuellem Sachstand auch bezüglich der vorliegenden

---

<sup>8</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

Planung davon aus. Ausgenommen sind u. U. die notwendigen planungsrechtlichen Regelungen im vorliegenden Planverfahren für untergeordnete Teilbereiche entlang der Bielefelder Straße.

Im weiteren Verfahren werden die konzeptionellen Überlegungen des o. g. Masterplans in Bezug auf die konkreten Anforderungen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens überprüft und mit den Fachbehörden abgestimmt. Ggf. notwendige Maßnahmen oder gar Regelungen werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung definiert.

*Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.*

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

### a) Grünordnung

Das Plangebiet soll entlang der Bielefelder Straße mittels größerer, dichter Gebäudekomplexe sowie im Bereich der geplanten Reihenhäuser eher verdichtet und teils durch Einzel- und Doppelhäuser aufgelockert bebaut werden können, um so verschiedenen Bau- und Wohnformen Raum zu bieten. Die Bereiche für Einzel- und Doppelhäuser sind zur Abstufung der baulichen Dichte im Übergangsbereich zwischen der ebenfalls kleinteiligen Wohnbebauung des 1. Bauabschnitts und östlichem Grünzug bzw. Wald angeordnet. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass bei einer für das gesamte Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine **innere Durchgrünung durch Gartenflächen** erzielt wird.

Wesentliches Element des städtebaulichen Konzepts für die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg ist der **zentrale Grünzug** zwischen Waldkante im Süden, Quartiersplatz im Kernbereich und der nördlich gelegenen Bielefelder Straße. Teile des Grünzugs wurden bereits im Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich abgesichert. Im vorliegenden Planverfahren wird die Lage und Abgrenzung der Grünfläche punktuell im Sinne der Schnittstellenbereinigung zwischen dem 1. Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt begründet angepasst und in Richtung Bielefelder Straße erweitert. Der Charakter des Grünzugs verändert sich somit von einer großzügigen randlichen Eingrünung hin zu einer inneren Grünachse mit direkter Anbindung des gesamten Wohngebiets Blotenberg zum ZOB und Kernstadt. Bezüglich der Fortsetzung der Fuß-/Radwegeverbindung in Richtung Süden durch den Wald wird auf Kapitel 5.4 verwiesen.

Aufgrund der Nordsüdausrichtung über den Hang besitzt dieser Grünbereich ein Gefälle von rd. 20 m (ca. 160–140 m ü. NHN). Er soll damit auch die Sichtbeziehung zwischen der Waldkante und dem Stadtkern von Werther (Westf.) unterstützen. Auch in der entgegengesetzten Blickrichtung wird er als wahrnehmbare Grünzäsur im künftigen Wohngebiet den Weg zwischen Stadt und Wald markieren. Der Grünzug wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ an der Westseite durch vorgegebene **Pflanzungen auf den Privatgrundstücken** als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen begrenzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf der Ostseite in gleicher Weise verfahren. Damit kann die angestrebte Sichtverbindung bei entsprechender Pflege der künftigen Hecken weiter unterstützt werden. Der Grünzug bietet sich auch zur Integration eines Fußwegs an. Dessen Verlauf und ggf. ergänzende Baum- und Heckenpflanzungen sind im Rahmen der Umsetzung zu bestimmen. Weiterhin können Möglichkeiten für das Kinderspiel integriert werden, soweit diese mit Blick auf umgebende Grün- und Freiraumstrukturen im Umfeld hier überhaupt explizit benötigt werden.

Im Süden bilden Teilbereiche des Grünzugs (Flächen innerhalb des 1. Bauabschnitts) den Vorbereich des Waldes. Der **Wald** im Süden und Südosten des Plangebiets ist orts- bzw. landschaftsbildprägend. Zur planerischen Sicherung werden die in das zusammenhängende Flurstück des vorliegenden Plangebiets hineinreichenden Teilflächen des Waldes als Wald festgesetzt. Die aktuelle Abgrenzung basiert auf Vermessungsdaten (Waldkante (= Kronentraufe der äußersten Baumreihen)) und einer Abstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Im weiteren Verfahren ist die definitive Abgrenzung mit dem Landesbetrieb Wald und Forst NRW abschließend zu klären und im Bebauungsplanentwurf festzusetzen. Diesbezüglich ist im vorliegenden Bebauungsplan (Legende) ein Hinweis dargestellt. Im Vergleich zu früheren städtebaulichen Überlegungen im Rahmen der Gesamtentwicklung Blotenberg rücken die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen in der Südostecke des Plangebiets weiter vom Wald ab. Planerisches Ziel ist nunmehr die Entwicklung nur noch einer Bautiefe auf der Ost- respektive Südseite der Planstraße 1. Somit beträgt der Waldabstand rund 13,0 m bis zu knapp 40,0 m. Die Stadt erachtet gemäß aktuellem Kenntnisstand die Abstände im Hinblick auf einen aus Sicherheitsaspekten gebotenen Waldabstand als ausreichend. Im weiteren Verfahren ist der Belang Waldabstand mit dem Landesbetrieb Wald und Forst NRW abschließend zu klären. Durch den Verzicht auf eine zweite Bautiefe kann zudem die Verschattung der künftigen Baugrundstücke durch den Wald reduziert werden.

Die bestehenden **Gehölzstrukturen** entlang der Westseite der Straße Blotenberg im Anschluss an den Wald werden bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gebiets-eingrünung festgesetzt. Für den Gehölzbestand wird ein Erhaltungsgebot gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB definiert. Aus Sicht der Stadt ist damit weiterhin ein qualitätsvoller Übergangsbereich in Richtung der östlich angrenzenden Freiräume sichergestellt.

Der Pufferbereich zwischen den künftigen Wohnbaugrundstücken und dem Wald wird als Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB sichergestellt. Entwicklungsziel ist die Realisierung einer **struktureichen Waldrandzone**. Die genauen Entwicklungsziele und insbesondere Maßnahmen sollen im weiteren Planverfahren abgestimmt und definitiv festgesetzt werden. Die Maßnahme sichert einen qualitätvollen und strukturierten Übergang zwischen künftiger Wohnbebauung und Wald und leistet gleichermaßen einen Ausgleichsbeitrag bezüglich des naturschutzfachlichen Eingriffs im Plangebiet. Durch eine vorgegebene **Pflanzung auf den Privatgrundstücken** als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen im Übergangsbereich zur Maßnahmenfläche wird der Bereich zusätzlich qualitätvoll gegliedert und aufgewertet.

Im Bereich der **ehemaligen Hofstelle** stocken im Knotenbereich des Teutoburger-Wald-Wegs/Bielefelder Straße zwei **ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Bäume**. Diese gehören zum Hofensemble, akzentuieren den markanten Punkt und werden dementsprechend planungsrechtlich gesichert. Zur Sicherung der städtebaulichen Wirkung und Einsehbarkeit der gemäß LWL-Denkmal-schutz denkmalwürdigen alten Hofstelle werden auf der Nord-, Ost- und Südostseite des bestehenden Hauptgebäudes **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland** festgesetzt. Eine bauliche Entwicklung ist damit grundsätzlich ausgeschlossen und die Sichtbeziehungen von der übergeordneten Straße auf das markante Gebäude langfristig gesichert. Optional soll für einen untergeordneten Plangebietsteil entlang der Bielefelder Straße die Möglichkeit einer lokalen Rückhalte-möglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser geprüft und falls sinnvoll und zweckmäßig im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden. Die konkrete Abstimmung mit den Beteiligten, insbesondere der Denkmalpflege, erfolgt im weiteren Verfahren.

Zur Sicherung qualitätvoller Übergangsbereiche zwischen den Baugrundstücken und von diesen zum öffentlichen Raum, werden im Bebauungsplan ergänzende Regelungen zur Gestaltung, Anordnung und Höhenbegrenzung von **Einfriedungen** vorgegeben. Diese definieren einen Grundrahmen

und eröffnen aus Sicht der Stadt ausreichend Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten auf der Umsetzungsebene. Die in der Plankarte beispielhaft empfohlenen Gehölze für Pflanzungen von Bäumen I., II. und III. Ordnung, von Sträuchern bzw. frei wachsenden Hecken, von Schnitthecken und von Rand-, Schling- oder Kletterpflanzen eignen sich im Hinblick auf standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Pflanzungen auch für die privaten Gärten.

Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit den Beteiligten Regelungen zur naturnahen Gestaltung/Begrünung der **Vorgärten** getroffen und falls sinnvoll festgesetzt. Diesbezüglich ist im Bebauungsplan ein Hinweis dargestellt.

**Überörtlich relevante Grünkonzepte**, die innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen wären, sind nicht gegeben.

### **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans auf bisher nicht bebauten Flächen bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen.

Auch wenn die Planung des neuen Baugebiets u. a. auch für die direkten Anlieger einen Eingriff in die heutige Situation unmittelbar am Rand der Kernstadt von Werther (Westf.) bedeutet und sich dort die Ortseingangssituation in einem Teilbereich verändert, betrifft sie i. W. eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, die naturschutzfachlich keine hohe Wertigkeit hat. Zudem wird sie in Teilen durch private und öffentliche Grünflächen künftig auch ökologisch aufgewertet.

In der Bauleitplanung sind weiterhin **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** zu prüfen. Hierzu wird ebenfalls auf die bisherige intensive Ackernutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt, auf die geplante Bebauung in abgestufter Dichte und auf die Einhaltung eines überwiegend sehr großen Abstands zum südlich angrenzenden Waldbereich verwiesen. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur mit einer Mischung aus Eigenheimen und Wohnungsbau berücksichtigt durch die offene Bauweise mit gleichzeitigen Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung den Maßstab der Umgebung, der Nachbarschaft sowie das Stadt- und Landschaftsbild (Minderung).

Im Landschaftsplan Osning ist ein rund 45 m breiter Streifen im südlichen Teil des Geltungsbereichs vor dem dortigen Wald mit dem Entwicklungsziel der „Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Der am Waldrand beginnende öffentliche Grünzug gemäß 1. Bauabschnitt, die angrenzenden künftigen Privatgärten und insbesondere die geplante Maßnahmenfläche mit dem Ziel eine strukturreiche Waldrandzone auszubilden stellen entsprechende Elemente dar. Somit wird in der Gesamtschau dieser Zielsetzung des Landschaftsplans auch bei der geplanten Wohnbauentwicklung i. W. entsprochen. Dazu wird ergänzend auf den vorangehenden Abschnitt dieses Kapitels verwiesen. Diese Maßnahmen sowie die zusätzlich angestrebten ortsnahen Ausgleichsmaßnahmen, wirken bereits lokal eingriffsmindernd. Darüber hinaus werden – trotz des Entwicklungsziels 1.6 im Landschaftsplan Osning einer „temporären Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung)“ – für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs hierdurch den Naturraum dauerhaft stützende Elemente entwickelt und gesichert.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und/oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden demnach unter Berücksichtigung der städtischen Planungsziele angemessen berücksichtigt.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs des Umweltberichtes gesammelt werden. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Werther (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung erarbeitet.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und 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. Alternative Entwicklungsflächen stehen der Stadt derzeit auch nicht zur Verfügung.

### 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Der **Bau von Gebäuden und Straßen** bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete, wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen zeigt sich, dass einzelne Neubauf Flächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherren und zur Weiterentwicklung der Stadt und Stützung der bestehenden Infrastruktur weiterhin erforderlich sind.

Nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans für das geplante allgemeine Wohngebiet ist bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 davon auszugehen, dass neben den Versiegelungen für Gebäude und Nebenanlagen auch ein großer Anteil unversiegelter und durchgrünter Gartenbereiche entsteht. Hinzu kommen die große, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie weiter private und öffentliche Grünflächen und die Maßnahmenfläche zur Ausgestaltung einer strukturierten Waldrandzone. Diesbezüglich wird ergänzend auf das Kapitel 5.7 verwiesen. Da zukünftig Schadstoffeinträge aus der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung entfallen, wird diese Nutzungsvorgabe maßgeblich zu einer teilweisen Verbesserung

bzw. Sicherung von Bodenfunktionen beitragen. Von den angestrebten Wohnnutzungen sind keine relevanten Schadstoffeinträge zu erwarten.

Die **Landwirtschaft** ist als Wirtschaftsfaktor bedeutsam und erfüllt nicht nur wirtschaftliche Funktionen, sondern in erheblichem Maße auch öffentliche Aufgaben zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.) als *Wohnbaufläche* dargestellte und teilweise bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ und nunmehr im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“ als allgemeines Wohngebiet entwickelte Fläche geht der Landwirtschaft als Produktionsfläche für Lebensmittel verloren. Die heutige Ackerfläche ist als relativ isolierter Standort im Randbereich des Stadtkerns von Werther (Westf.) zu bewerten. Eine Ausweitungsmöglichkeit der Ackerfläche auf umliegende Flächen ist lediglich in östliche Richtung jenseits der Straße Blotenberg gegeben, wo ebenfalls durch Waldbereiche, Bielefelder Straße, Streubebauung und Grabeland eine begrenzte und relativ isolierte Lage vorzufinden ist. Insgesamt handelt es sich um vergleichsweise kleine Ackerflächen. Zudem grenzen sie, in Richtung Nordwesten nur getrennt durch die Bielefelder Straße, an die zentrale, hier vorrangig von Wohngebäuden geprägte Ortslage Werther (Westf.) an.

Es ist jedoch auch festzuhalten, dass es sich bei den Böden im Plangebiet um „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als **in NRW landesweit geschützte Böden** handelt. Teilflächen sind nach der Reichsbodenschätzung mit über maximal 70 Bodenpunkten bewertet (siehe auch Punkt 3.5). Die Böden gehen für die Bodenfunktionen der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit der Planung dauerhaft verloren.

Der Stadt Werther (Westf.) ist die oben beschriebene **Konfliktlage** in Bezug auf die Bedeutung der überplanten Böden für die Landwirtschaft bewusst. Gleichwohl sind die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen. Angesichts der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet mit Teutoburger Wald, verbreiteter Streubebauung, teilweise schwierigen Erschließungen etc., werden aufgrund der hier günstigen Rahmenbedingungen für das geplante Wohngebiet in der Abwägung die Belange des Bodenschutzes und der Weiternutzung der landwirtschaftlichen Fläche als Produktionsfläche für Lebensmittel zurückgestellt. Die Standortentscheidung wird nicht zuletzt aufgrund der besonderen Lagegunst am Rand des Stadtzentrums mit dessen Infrastruktur und günstigen verkehrlichen Anbindungen an das Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr sowie die im Teutoburger-Wald-Weg gegebene technische Infrastruktur für sachgerecht gehalten. In der Gesamtbetrachtung wird daher aus Sicht der Stadt im vorliegenden Fall eine Zurückstellung der Bodenschutzbelange gegenüber den Planungszielen der Gebietsentwicklung als vertretbar angesehen.

Während der **Bauarbeiten** ist unnötiges Befahren, die Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände). Bei der

Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>9</sup> zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle (Westf.)), Internetabfrage am 27.11.2019) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Laubwälder mittlerer Standorte, Äcker/Weinberge* und *Gebäude* potenziell 11 Fledermausarten, 22 Vogelarten sowie eine Amphibienart vorkommen. Da Werther (Westf.) im Übergangsbereich von kontinentalem und atlantischem Klima liegt, wurden die relevanten Arten beider Klimazonen betrachtet. Nach der Messtischblatt-Abfrage befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und das Große Mausohr in einem ungünstig/unzureichenden und die Bechsteinfledermaus in einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand. Bei den Vögeln befinden sich die Feldlerche, der Baumpieper, die Waldohreule, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, die Rauchschwalbe, der Neuntöter, der Feldsperling und der Waldlaubsänger in einem ungünstig/unzureichenden und der Kiebitz in einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand. Bei den Amphibien ist die Geburtshelferkröte mit einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand eingestuft.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Durch die Planung kann es, insbesondere mit der Neuerrichtung von Verkehrsflächen und Gebäuden sowie der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Ackerland, zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Ein Teilbereich des Gebiets wird im Zuge der Bebauung jedoch durch öffentliche Grünflächen und private Gartenflächen ökologisch aufgewertet. Diese Flächen werden auch künftig ein Lebensraumpotenzial für verschiedene Arten bieten.

Darüber hinaus schließen sich an das Plangebiet nach Westen und Osten Offenland- und nach Süden Waldbereiche an, die gegebenenfalls betroffenen Arten nach bisheriger Kenntnis ausreichend Raum zum Ausweichen bieten können.

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt als einziges Gebäude das Hauptgebäude der alten Hofstelle. Entlang der Straße Blotenberg stocken unterschiedliche Gehölze die planungsrechtlich gesichert werden. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der oben genannten Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden auf dem Hofgrundstück im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ wurden keine entgegenstehenden Kenntnisse erlangt. Im Übrigen liegen keine Hinweise auf planungsrelevante Arten sowie faunistische und floristische Kartierungen vor.

Im Rahmen der Planfortschreibung soll mit den Fachbehörden, insbesondere der Unteren Natur-

---

<sup>9</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

schutzbehörde des Kreises Gütersloh, der ggf. notwendige artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf nochmals abgestimmt und die allenfalls notwendigen und zweckmäßigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen planungsrechtlich geregelt werden.

*Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.*

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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes und zur Vermeidung einer übermäßigen Ausleuchtung (Stichwort „Lichtverschmutzung“) werden im Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich Hinweise zur **(Außen-)Beleuchtung** gegeben. Grundsätzlich ist eine Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen und eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus zu vermeiden. Die aufgeführten Hinweise zur Wahl und zum Einsatz umweltschonender Leuchtmittel sind auf den heutigen Stand bezogen und können sich insbesondere im Zuge technischer Entwicklungen ändern.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Besonders wertvolle und erhaltenswerte Gehölze werden im Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“ planungsrechtlich gesichert. Der Geltungsbereich wird aktuell großmehrheitlich landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden, ob die Planung erforderlich ist und in welchem Umfang gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Planung ist im vorliegenden Fall zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt für die weitere moderate Siedlungsentwicklung erforderlich. Alternativen sind unter Einhaltung dieser Zielsetzung nicht vorhanden. Daher wird dem Eingriff hier Vorrang vor einem Eingriffsverzicht gegeben. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ wird im weiteren Verfahren erstellt. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Werther (Westf.) einzustellen.

Auf den Neubauf Flächen werden neue Baurechte geschaffen und somit konkret Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauf Flächen nicht vorhanden. Somit sind im Wesentlichen die Eingriffe in Ackerfläche/Böden und die Versiegelung zu bilanzieren. U. a. der Waldbestand im Süden und die östlichen Gehölzstrukturen bleiben unberührt.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss – nicht erst seit der sogenannten „Klimaschutznovelle“ des BauGB 2011 – die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der oben genannten Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen und vieles mehr gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn gegebenenfalls nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt; die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Das geplante Baugebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtkerns von Werther (Westf.) im Übergang zum Teutoburger Wald. Als nach Norden gleichmäßig geneigte Freifläche ist es im Süden/Osten von bewaldeten Ausläufern des Teutoburger Waldes umgeben. Getrennt durch den 1. Bauabschnitt befindet sich im Westen das Bachtal des Schwarzbachs. Aufgrund dieser Lage im Stadt- und Landschaftsgefüge wurden 2014 für die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger Wald-Weg und Straße Blotenberg (1. und 2. Bauabschnitt) auf der Grundlage des Rahmenkonzepts vom September 2013 Fragen der **Besonnung**<sup>11</sup> und der **Kaltluft- bzw. Durchlüftungsverhältnisse** gutachterlich untersucht. Aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplanverfahren weiterhin identischen Rahmenbedingungen können aus Sicht der Stadt die entsprechenden Untersuchungen und Ergebnisse gemäß aktuellem Kenntnisstand auch auf das vorliegende Bauleitplanverfahren Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“ übertragen werden. In diesem Sinne wird an der Stelle auf die Gutachten und die Erläuterungen im Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ verwiesen.

Mit dem Ziel einer guten **Besonnung** erfolgen im städtebaulichen Entwurf (Stand September 2013 – inhaltliche Basis des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“) die Anordnung der Erschließung und die Stellung der Baukörper mit der Maßgabe, die Wohninnenbereiche der geplanten Gebäude sowie geplante Garten- und Terrassenbereiche nach Süden bzw. Südwesten auszurichten. Die damit über das ganze Jahr hinweg verbundene gute Sonneneinstrahlung begünstigt einen guten Wohnwert und ermöglicht Energieeinsparungen und -gewinne.

Zur Überprüfung der Örtlichkeit hinsichtlich Besonnung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg – 1. BA“ und auf der Grundlage des Rahmenkonzepts vom September 2013 (siehe Punkt 4. Dieser Begründung) und ergänzender Unterlagen, wie u. a. dem digitalen Geländemodell DGM10, dem 3D-Stadtmodell vom Kreis Gütersloh, dem digitalen Landschaftsmodell GlobDEM50 (Fa. metSoft, Heilbronn) und Luftaufnahmen aus Google Earth, die Einstrahlungsverhältnisse untersucht.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> „Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.)“, MET-CON, Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 23.10.2014.

<sup>12</sup> „Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.)“, MET-CON, Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 23.10.2014.

Zusammenfassend wird gutachterlich festgestellt, dass Verschattungen durch das umgebende Geländere relief sich mit 2 % Verminderung der Einstrahlung im Jahresmittel als vernachlässigbar gezeigt haben, während nur die Verschattung zwischen den Gebäuden und durch den südlich benachbarten Wald Relevanz besitzen.

Die Bewertung des Gutachters zeigt auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenkonzept vom September 2013 auf, dass insbesondere im kompletten westlichen Teil der Gesamtentwicklungsfläche Blotenberg aufgrund der Besonnungszeiten und der verfügbaren Globalstrahlung bzw. Helligkeit „1½-geschossige“ und auch „2½-geschossige“ Gebäude sinnvoll möglich sind. Im östlichen Teil sind mehrheitlich „1½-geschossige“ und teils auch „2½-geschossige“ Gebäude sinnvoll möglich.

Die Stadt erachtet die Eingangsdaten und die Vorgehensweise als sachgerecht und nachvollziehbar und schließt sich den Ergebnissen, auch bezüglich des vorliegenden Planverfahrens, an. Auch in Bezug auf die Besonnungsverhältnisse wird die geplante Gebietsentwicklung (1. und 2. Bauabschnitt) als vertretbar und verträglich angesehen.

Im Vergleich zu früheren städtebaulichen Überlegungen im Rahmen der Gesamtentwicklung Blotenberg (städtebaulichen Rahmenkonzept vom September 2013) rücken die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“ in der Südostecke des Plangebiets weiter vom Wald ab. Planerisches Ziel ist nunmehr die Entwicklung nur noch einer Bautiefe auf der Ost- respektive Südseite der Planstraße 1. Somit beträgt der Waldabstand rund 13,0 m bis zu knapp 40,0 m. Dementsprechend werden die Besonnungsverhältnisse für die künftigen Wohngebäude nochmals verbessert. Im weiteren Planverfahren werden die konkreten Gebäudehöhen für die einzelnen Quartiere definitiv festgesetzt. Zu berücksichtigen gilt es in diesem Zusammenhang u. a. die Ergebnisse der Besonnungsstudie sowie die konkrete Verortung und Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Überprüfung der **Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse** im Bestand und nach Realisierung neuer Gebäude wurde im November 2014 eine weitere meteorologische Begutachtung erstellt.<sup>13</sup> Ebenfalls auf der Grundlage des Rahmenkonzepts vom September 2013 und ergänzender Unterlagen, wie u. a. dem digitalen Geländemodell DGM10, dem digitalen Landschaftsmodell DLM, dem digitalen Landschaftsmodell GlobDEM50 (Fa. metSoft, Heilbronn), CORINE 2006 Landnutzungsdaten, topografischer Karten und Luftaufnahmen, wurden die betroffenen Flächen insbesondere auf Kaltluftproduktion und Kaltluftabfluss hin untersucht. Hierzu wurde das Kaltluft-Simulationsmodell METKAT eingesetzt.

Die Simulationsberechnungen haben ergeben, dass die Flächenveränderungen im Falle des Gesamtgebiets (1. und 2. Bauabschnitt) einen ausgesprochen geringen Einfluss auf die Strömungsgeschwindigkeit der abfließenden Kaltluft und deren Mächtigkeit haben. Dies betrifft Windgeschwindigkeitsdifferenzen lediglich in einer Größenordnung von 0,1 m/s, die im Wesentlichen durch den abbremsenden Effekt der Bebauung hervorgerufen werden. Differenzen von weniger als 0,1 m/s sind nach den Ausführungen des Gutachters außerhalb des Plangebiets nicht mehr wahrnehmbar. Im Grundsatz Ähnliches gilt für die Kaltluftmächtigkeit, da durch die Änderung von einer Ackerfläche in ein Wohngebiet außerhalb des Plangebiets eine äußerst geringe Abnahme der Mächtigkeit um nur ca. 5 % bzw. höchstens 1 m ermittelt wird.

---

<sup>13</sup> „Untersuchung der Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.) auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse“; METCON, Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 07.11.2014.

Wie darüber hinaus im Gutachten ausgeführt, liegt ein vergleichsweise geringer Effekt der geplanten Bebauung auf die nächtliche Belüftungssituation in der Umgebung vor. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Kaltluftsystem aus einem regionalen Einzugsgebiet von rund 500 ha gespeist wird, während die Größe der Gesamtentwicklungsfläche mit rund 5 ha demgegenüber gering ist. Dadurch werden die Verhältnisse weniger von lokalen Strukturen und deren Änderungen geprägt.

Die Stadt erachtet auch die gewählten Ansätze und Datengrundlagen der Untersuchung der Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse als sinnvoll und sachgerecht sowie die Ergebnisse als nachvollziehbar. Daraus zieht sie den Schluss, dass die Gebietsentwicklung auch in dieser Hinsicht vertretbar und verträglich ist. Dies gilt demnach auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg – 2. BA“.

Einen weiteren Untersuchungsbedarf zu den oben dargelegten Aspekten sieht die Stadt gemäß aktuellem Kenntnissand nicht.

Ergänzend zu den vorherigen Ausführungen zu Besonnung und Kaltluft- bzw. Durchlüftungsverhältnissen werden unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** mit der Planung folgende Maßnahmen vorbereitet bzw. sind im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung zu empfehlen:

- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes. Weitergehende Anforderungen werden im Rahmen der Grundstücks-Kaufverträge von der Stadt Werther (Westf.) formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist im Plangebiet umfassend möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen). Die Gebäude sollten jeweils mit ausreichendem Abstand zueinander und teils versetzt angeordnet werden, so dass eine Verschattung minimiert wird. Zudem wird i. W. ein großer Abstand der geplanten Bebauung zur Waldkante eingehalten, der die Verschattung der Gebäude maßgeblich eingrenzt.
- Die Beachtung ökologischer Aspekte, wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc., wird ausdrücklich empfohlen.
- Auf der Grundlage des vom Rat am 05.11.2014 beschlossenen integrierten Klimaschutzkonzeptes (Maßnahme 46) soll ein Energiekonzept mit dem Ziel einer möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Belastung erstellt werden.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** ist insbesondere die Lage des Gebiets gleichzeitig am Ortsrand mit weitgehend offener Bauweise, aufgelockerten Freiflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets von Bedeutung sowie in direkter Nähe zum Zentralen Omnibusbahnhof, zum Stadtkern und zu Einrichtungen der Infrastruktur zu nennen. Daneben ist insbesondere auch der Grünzug am Westrand des vorliegenden 2. Bauabschnitts der Gesamtentwicklungsfläche relevant. Dieser liegt nunmehr inmitten des künftigen Wohngebiets Blotenberg und wirkt sich lokalklimatisch positiv auswirken.

Die vorgesehene begrenzte bauliche Entwicklung und die geplanten Festsetzungen werden aus Sicht der Stadt auf **Bebauungsplanebene** zur Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und 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.

## **7. Bodenordnung und Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

*Hinweis: Überschlägige Erschließungs- und Herstellungskosten werden im weiteren Verfahren soweit sinnvoll und zweckdienlich ergänzt.*

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen haben nach Erkenntnissen der Stadt ausreichende Kapazitäten auch für die Aufnahme von Kindern aus dem geplanten Wohngebiet. Dies gilt gemäß aktuellem Kenntnisstand für die Gesamtentwicklungsfläche (1. und 2. Bauabschnitt) am Blotenberg. Diesbezüglich sind somit keine zusätzlichen Investitionskosten zu erwarten.

## 8. Flächenbilanz

Teilflächen/Nutzungen	Größe ca. in ha*
<b>Allgemeines Wohngebiet,</b> davon	<b>2,26</b>
- Teilfläche WA1	0,52
- Teilfläche WA2	0,29
- Teilfläche WA3	0,24
- Teilfläche WA4	1,21
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b> (inkl. Flächen für öff. Stellplätze), davon	<b>0,28</b>
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,22
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Quartiersplatz	0,05
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Fuß-/Radweg	0,01
<b>Grünflächen,</b> davon	<b>0,46</b>
- öffentliche Grünfläche, Parkanlage	0,19
- öffentliche Grünfläche, Gebietseingrünung	0,12
- private Grünfläche, Gartenland	0,15
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>0,16</b>
<b>Wald</b>	<b>0,21</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,37</b>

\* Werte gerundet auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, Maßstab 1:1.000

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

– wird im Laufe des Verfahrens ergänzt –

### b) Planentscheidung

Ziel ist es, das größtenteils als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen für verschiedene Zielgruppen zu entwickeln. Angestrebt und durch die getroffenen Festsetzungen vorbereitet wird ein Mix aus familienbezogenen Wohnformen, wie Reihen-, Doppel- bzw. Einzelhäusern und Wohnungen. Ergänzend wird der planungsrechtliche Rahmen für spezielle Bau- sowie Umnutzungsmöglichkeiten entlang der Bielefelder Straße, z. B. für maßstabgerechten Geschoßwohnungsbau oder wohnnutzungsverträgliche gewerbliche Nutzungen, geschaffen. Damit soll insbesondere der anhaltenden Nachfrage nach modernen Wohnformen in Werther (Westf.) nachgekommen werden. Diese Wohnbauentwicklung soll sich am Rand des Stadtkerns behutsam in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Dabei wurde durch den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ zunächst der Westteil der Gesamtentwicklungsfläche am Nordhang des Blotenbergs zwischen Teutoburger-Wald-Weg und der Straße Blotenberg entwickelt und vom Rat der Stadt Werther (Westf.) am 14.03.2019 als Satzung beschlossen (Drucksache Nr. 677/2019 inkl. Ergänzungen). Nunmehr soll der Ostteil der Gesamtentwicklungsfläche im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entwickelt werden. Die getroffenen planungsrechtlichen Vorgaben werden als geeignet angesehen, den bestehenden Randbereich des Stadtzentrums von Werther (Westf.) bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und eine hinsichtlich Nutzung, Bebauung und Grünordnung verträgliche Einfügung vorrangig neuer Wohnnutzungen in das Umfeld verbindlich zu regeln.

Werther (Westf.), im Dezember 2019