

STADT WERTHER (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“

Februar 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, Artenschutz
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 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 und Flächenverbrauch
 - 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 siehe dort –

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1** Karten Bestand/Planung zur rechnerischen Eingriffsbilanzierung, Tischmann Schrooten, Stadtplaner, Architektin PartGmbH, Mai 2018
- 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.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 Bebauungsplan-gebiet Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.) auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse“, METCON, Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 07.11.2014
- 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
- 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

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/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/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 oh-

nehin 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. Bei Letzteren handelt es sich u. a. um folgende konkret durch die Stadt bauleitplanerisch begleitete Maßnahmen:

Bebauungskonzept auf Grundlage des § 34 BauGB „Wohnbaufläche Siegfriedstraße“ von 2000:

7 Baugrundstücke, alle umgesetzt

Bebauungskonzept auf Grundlage des § 34 BauGB „Reckerts Weg/Schlingweg“ von 2000:

3 Gebäude, alle umgesetzt

Bebauungsplan Werther-Häger Nr. 22 „Auf der Bleeke“, 4. Änderung von 2001:

19 Baugrundstücke, 18 umgesetzt, 1 in Umsetzung

Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbaufläche Borgholzhausener Str.“, 1. Änderung von 2003:

1 Einzelhaus, umgesetzt

Bebauungsplan Nr. 39 „Wohnbaufläche Weststraße/Ulmenweg“ von 2003:

16 Einzel-/Doppelhäuser, alle umgesetzt

Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzbachtal“ im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus – Teilplan 1, 13. Änderung von 2004:

Seniorenwohnen 48 Wohneinheiten, umgesetzt

Bebauungsplan Nr. 11, 13. Änderung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ – Teilplan 2, von 2005:

9 Einzelhäuser, alle umgesetzt

Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbaufläche Am Bach/Wellenpöhlen“ von 2005:

7 Einzel-/Doppelhäuser möglich, 2 umgesetzt – im Übrigen fehlende Flächenverfügbarkeit

Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbaufläche Am Bach/Wellenpöhlen“, 1. Änderung ab 2018 in Aufstellung:

Gegenüber Ursprungsplan Schaffung von Baurecht für bis zu 8 zusätzliche Einzel-/Doppelhäuser

Satzung nach § 34 BauGB „Theenhausen“ von 2009:

5 zusätzliche Einzel-/Doppelhäuser möglich, alle umgesetzt

Bebauungsplan Wertherberg II, 7. Änderung von 2011:

3 zusätzliche Einzelhäuser möglich, 1 umgesetzt

Bebauungsplan Nr. 10, 11. Änderung von 2011:

Bis zu 12 zusätzliche Einzelhäuser bzw. Einzel-/Doppelhäuser möglich, 4 umgesetzt

Bebauungsplan Nr. 11, 15. Änderung von 2012:

1 zusätzliches Einzelhaus möglich, umgesetzt

Bebauungsplan Nr. 3 „Bergstraße“, 3. Änderung von 2014:

2 zusätzliche Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten, umgesetzt

Satzung nach § 34 BauGB „Zur Mehrwiese“ von 2014:

6 zusätzliche Einzel-/Doppelhäuser möglich, alle umgesetzt

Bebauungsplan Wertherberg II, 8. Änderung von 2015:

2 zusätzliche Mehrfamilienhäuser, ca. 4 Reiheneinheiten und 2 Einzelhäuser möglich, Mehrfamilienhäuser in Umsetzung

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 Aufstellung oben 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 *ALTBÄUENEU* 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. Im Ortsteil Theenhausen findet im Jahr 2019 erstmals zusätzlich ein Thermografie-Spaziergang statt, um Interessierten die Technik direkt vorzustellen. Die Stadt Werther (Westf.) plant darüber hinaus im Ortsteil Theenhausen, ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB auszuweisen, um den Gebäudeeigentümern eine erhöhte steuerliche Abschreibung für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

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. Jährlich können so ca. drei der erfassten Baulücken geschlossen werden, weitere Schließungen bzw. Ergänzungen in nicht erfassten Situationen kommen hinzu. Bei der letzten Überarbeitung des Baulückenkatasters im Sommer 2017 hat sich ein deutlicher Rückgang des Angebots gezeigt, da einige Baulücken inzwischen genutzt sind und die meisten übrigen Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Insgesamt

wurden die Eigentümer von 76 Baulücken angeschrieben. Bis heute haben 44 Eigentümer der Aufführung und Veröffentlichung ihrer Kontaktdaten im Baulückenkataster aus den unterschiedlichsten Gründen widersprochen. Außerdem stellte sich heraus, dass 16 Grundstücke bereits bebaut waren. Das bedeutet, dass derzeit noch 13 Baulücken in Werther, 2 Baulücken in Häger und eine Baulücke in Theenhausen im Baulückenkataster geführt werden.

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.

2016 hat sich die Stadt Werther (Westf.) im Rahmen des 3. Aufrufverfahrens mit sechs Grundstücken beim *Flächenpool NRW* beworben. Der Flächenpool NRW ist ein Angebot des Landes Nordrhein-Westfalen, um untergenutzte oder brachgefallene Flächen im Innenbereich zu aktivieren. In der Bewerberrunde 2016 wurde die Stadt Werther (Westf.) nicht berücksichtigt. Sie hat die Bewerbung in den Folgejahren wiederholt und ist 2017 mit dem ehemaligen WECO-Gelände und 2018 mit drei weiteren Grundstücken aufgenommen worden. Es handelt sich um folgende Flächen:

Ehemaliges WECO-Gelände, ca. 3 ha, Entwicklungsoption: Gewerbliche Nachnutzungen des ehemaligen Betriebsgeländes, Bebauungsplan Nr. 42 „WECO-Center“ für diese Flächen und das städtebauliche Umfeld in Aufstellung.

Grundstücksbereich Engerstraße 12, ca. 0,5 ha, Kerngebiet, kein Bebauungsplan, Entwicklungsoption: Einzelhandels- oder gewerbliche Nachnutzungen, Wohnnutzung

Grundstücksbereich Engerstraße 32, ca. 0,2 ha, Kerngebiet, kein Bebauungsplan, Entwicklungsoption: Einzelhandels- oder gewerbliche Nachnutzungen, Wohnnutzung

Grundstücksbereich Schlingweg 15, ca. 0,3 ha, Wohnbaufläche, kein Bebauungsplan, Entwicklungsoption: Wohnnutzung

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 2015¹ enthält eine Bevölkerungsprognose für 2035 (Basiszeitraum 2009 – 2012). Erstmals wurden die Ergebnisse des Zensus 2011 für die Gesamteinwohnerzahlen 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

¹ Internet-Adresse: https://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/BerichtGT-20160105-JFRL18_Ueberarbeitung_05_02_2016_f3.pdf

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).

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 2.810 auf 3.274 erhöht. (Pro Wirtschaft GT, Januar 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 (s. o.). 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 07.12.2018 bei etwa 117 Anfragen von Privatpersonen für kleinteiligen Wohnungsbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und etwa 24 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.

Konkret zeigt sich der Bedarf für Geflüchtete in Werther (Westf.) zuletzt wie folgt: Die Stadt ist mit dem Stand vom 31.12.2018 verpflichtet, 43 weitere anerkannte Flüchtlinge aufzunehmen, die mit Wohnraum zu versorgen sind. Zudem leben noch 33 anerkannte Flüchtlinge in der städtischen Übergangseinrichtung, die ebenfalls auf geeignete Wohnungen angewiesen sind.

Alternative Entwicklungsflächen

Die Frage nach der weiteren Ausweisung von Wohnbauland wird in Werther (Westf.) seit einigen Jahren intensiv erörtert. Im Mittelpunkt der Diskussion stand hierbei wiederholt die Frage, welcher Standort für eine künftige Wohnbauentwicklung sinnvoll und möglich ist bzw. bevorzugt wird. Entwicklungsmöglichkeiten am Rand des Siedlungskörpers sind in Werther (Westf.) aufgrund der landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten stark eingegrenzt. Als Alternativen standen sich seit Beginn des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 43 insbesondere eine Fortentwicklung des Baugebiets „Süthfeld“ nach Norden sowie die (teilweise) Umsetzung der schon langjährigen Wohnbauflächendarstellung im Bereich Blotenberg gegenüber. Beide Gebiete verfügen über deutliche Vor- und Nachteile sehr unterschiedlicher Art. Dies hat zu großen Schwierigkeiten in der Vergleichbarkeit und letztlich in der Entscheidungsfindung geführt, so dass sie seit Jahren sehr kontrovers diskutiert worden sind.

Eine **Fortentwicklung im Norden des Wohngebiets „Süthfeld“** könnte den Siedlungsbereich der Kernstadt zwischen der Bebauung im Bereich Zur Mehrwiese, Walterstraße und Schloßstraße/Heinrichstraße auf einer Gesamtfläche von etwa 11 ha einschließlich eines zentral verlaufenden Sieks sinnvoll arrondieren. Allerdings würden hier erhebliche Schwierigkeiten der Verkehrserschließung entstehen. Eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist hier nur ausgehend von der Bielefelder Straße über den Schwarzen Weg und die Oststraße sowie ergänzend ggf. untergeordnet über die Schloßstraße in Richtung Ravensberger Straße überhaupt denkbar. In beiden Richtungen würde der zusätzliche Verkehr über mehrere hundert Meter durch den Wohnsiedlungsbereich mit seinem kleinteiligen, stark verzweigten und verkehrsberuhigten Erschließungsnetz geführt werden. In Richtung Schloßstraße/Ravensberger Straße käme eine Weiterführung durch den inneren Kernstadtbereich hinzu. Dies stünde der grundlegenden Zielsetzung eines beruhigten Innenstadtbereichs deutlich entgegen. Alternativ wäre z. B. noch eine separate Anbindung an die Bielefelder Straße außerhalb der Ortslage östlich des heutigen Siedlungsbereichs im Verlauf der Straße Süthfeld möglich. Diese würde dauerhaft anbaufrei über viele hundert Meter entlang des Siedlungsrandes verlaufen. Auch wäre sie nur über eine zusätzliche Anbindung an die L 785 umsetzbar. Ob hierzu überhaupt eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers und der Naturschutzbehörden erwirkt werden könnte, ist jedoch sehr fraglich. Aufgrund der Länge und der Ausbauerfordernisse ist diese Straßenführung aus wirtschaftlichen, aber auch aus strukturellen Gründen absehbar kaum denkbar. Im Ergebnis ist ein Lösungsansatz der verkehrlichen Belange, der wirtschaftlichen, funktionalen und stadtgestalterischen Anforderungen entspricht, trotz der umfangreichen Prüfungen und Diskussionen der letzten Jahre hier nicht erkennbar. Die aus den verkehrlichen Erschließungsproblemen resultierenden Auswirkungen auf den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich könnten weder vermieden, noch unter vertretbarem strukturellem und erschließungstechnischen Aufwand wirksam gemindert werden. Das Zentrum der Fläche liegt etwa 900 m entfernt vom multifunktional genutzten Stadtkern. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Gutachten zur Prüfung der Möglichkeiten zur verkehrlichen Erschließung soll beauftragt werden. Die Entwicklungsoption wird allenfalls mittelfristig als denkbar angesehen.

Die Entwicklungsfläche **„Blotenberg“** umfasst nach dem wirksamen Flächennutzungsplan insgesamt etwa 13 ha überwiegend landwirtschaftlicher Flächen beidseits der Straße Blotenberg zwischen dem Teutoburger-Wald-Weg und zwei Hofstellen am Nord-

osthang des Blotenbergs. Betrachtet wird hier nur der westliche Teil dieser Fläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und der Straße Blotenberg. Hintergrund ist insbesondere die sehr gut integrierte Lage des Westteils in direkter Nähe zu den Naherholungs- und Bildungseinrichtungen in der angrenzenden Niederung des Schwarzbachs einerseits und zum Stadtkern andererseits (etwa 400 m vom Zentrum der Fläche).

Die verbleibende Gesamtentwicklungsfläche umfasst etwa 5,5 ha am südöstlichen Ortseingang der Kernstadt von Werther (Westf.) und wird bisher vorrangig ackerbaulich genutzt. Die Fläche kann unmittelbar über den angrenzenden Teutoburger-Wald-Weg, d. h. über eine bestehende öffentliche Straße, erschlossen werden. Nur durch die Bielefelder Straße (L 785) und den Knotenpunkt Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg getrennt, befindet sich nördlich der zentrale Omnibusbahnhof der Stadt, an den sich etwa 250 m nördlich des aktuellen Plangebiets der Stadtkern anschließt. Somit sind unterschiedlichste Infrastruktureinrichtungen fußläufig sehr gut erreichbar, darunter Gesamtschule, Sportanlagen, Freibad und Kindergärten. Mit dieser Flächenentwicklung wird der Siedlungskörper der Kernstadt nicht über die Ränder der südöstlichen und südwestlichen Ausläufer der Wohngebiete der Kernstadt hinaus in die Landschaft ausgeweitet. Allerdings handelt es sich um eine markante Nordhanglage am Blotenberg, der auf der Südseite des Schwarzbachs als einzelne Erhöhung dem Höhenzug des Teutoburger Waldes im Nordosten vorgelagert ist. Die mit einer Bebauung in dieser Lage verbundenen Auswirkungen auf die Landschaft können nach Auffassung der Stadt wirksam durch eine angepasste Konzeption und Baugestaltung (insbesondere geneigte Dächer parallel zum Hang) sowie durch grünordnerische Maßnahmen wirksam eingegrenzt werden. Zur Prüfung der ggf. negativen Auswirkungen der Nordhanglage auf energetische Aspekte und den Wohnwert in einem künftigen Wohngebiet an dieser Stelle sind entsprechende Untersuchungen eingeholt worden. Zusammenfassend zeigen diese Untersuchungen, dass eine Bebauung hier auch unter Berücksichtigung dieser Aspekte sinnvoll und vertretbar ist.

Da davon auszugehen ist, dass der Standort der heutigen Flex[®]EingliederungshilfegGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) in der Nutzung als Wohn- und Pflegeheim dauerhaft bestehen bleibt, trägt die geplante Siedlungsentwicklung im Norden des Blotenbergs dazu bei, die im Teutoburger-Wald-Weg ohnehin bestehenden Versorgungsleitungen zu stützen (Mischwasser (DN 250), Frischwasser, Gas, Telekom, Strom). Aktuell besteht z. B. für die Trinkwasserleitung unabhängig von einer Wohnbauentwicklung im Bereich Blotenberg der Bedarf der Erneuerung und Netzoptimierung. Somit kann hier vorhandene technische Infrastruktur sinnvoll mitgenutzt werden, obwohl es sich bei der Planung nicht um eine Nachverdichtung im unmittelbaren Siedlungszusammenhang oder um eine sonstige Innenentwicklungsmaßnahme handelt.

Aus heutiger Sicht sind neben diesen beiden verbliebenden Potenzialflächen der Außenentwicklung, die bereits im geltenden Regionalplan in den allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) einbezogen sind, **ggf. aktivierbare, aufgegebene Gewerbestandorte o. ä.** in den Blick zu nehmen. Solche Flächen stehen jedoch in der Kernstadt von Werther (Westf.) absehbar nicht zur Verfügung. Der einzige größere, historisch gewachsenen Gewerbestandort liegt im Bereich Engerstraße, Nordstraße, Speckfeld (je nach genauem Zuschnitt etwa 6 ha). Der historisch gewachsene Standort ist in seinen gewerblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Lage inmitten des gewachsenen Siedlungsbereichs eingeschränkt. Der mit etwa 3 ha zurzeit nicht bzw. nur untergeordnet genutzte östliche Bereich ist Teil des ehemaligen WECO-Geländes und

liegt laut Regionalplan innerhalb des *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB), der sich entlang der L 782 aus Richtung Nordosten bis in den Kernstadtbereich von Werther (Westf.) erstreckt. Aufgrund des gewerblich-industriellen Umfelds und vorliegender Altlasten wird er auch zukünftig nur gewerblich zu nutzen sein. Der Bebauungsplan Nr. 42 „WECO-Center“ mit entsprechenden Inhalten befindet sich in Aufstellung.

Im Ergebnis der Prüfung anderer Entwicklungsflächen ist daher der Bereich „Blotenberg“ für die planungsrechtliche Vorbereitung der Wohnbauentwicklung als Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs vorgesehen. Diese Wohnbauentwicklung dient ausdrücklich auch der Sicherung des Bestands und der Weiterentwicklung von Werther (Westf.) als „gesunde“ Kleinstadt mit intakter, vielfältiger Infrastruktur. Dazu ist eine ausreichende Mantelbevölkerung die wesentliche Voraussetzung.

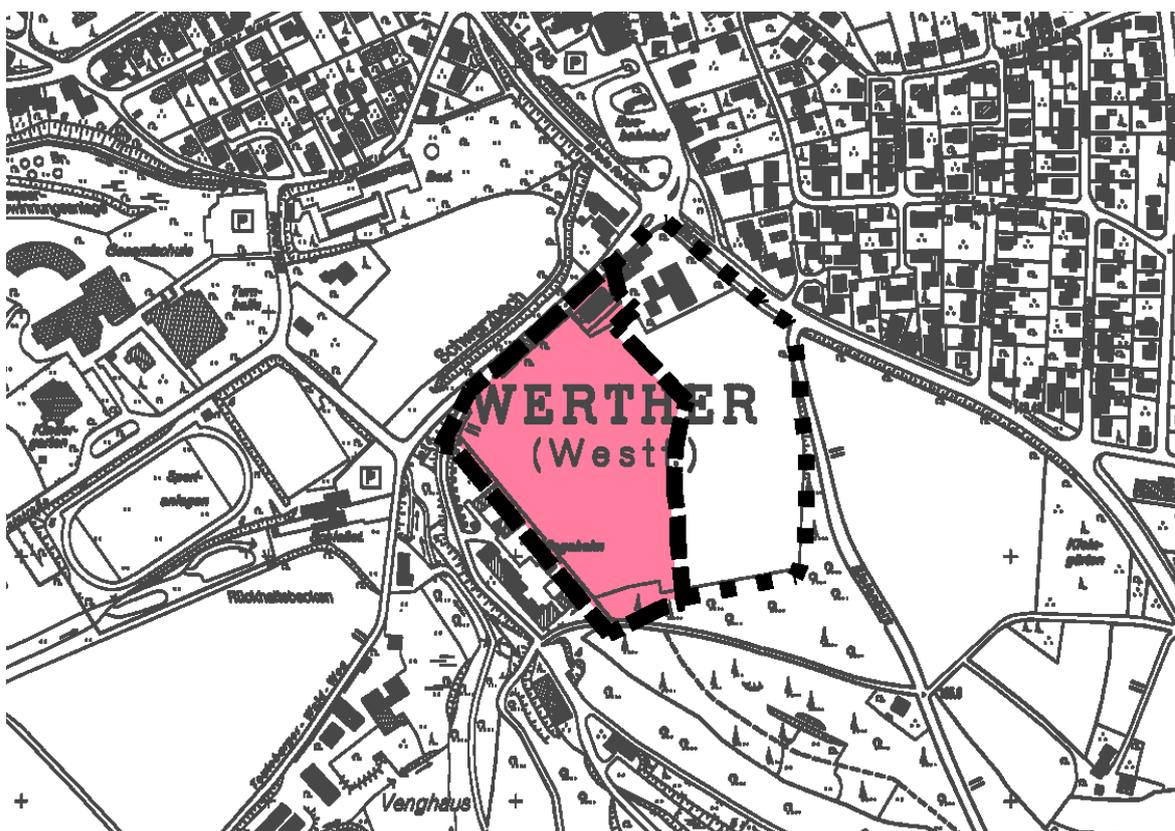
Im nördlichen Bereich der Gesamtfläche ist dabei eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung denkbar, die verkehrlich gut angebunden werden kann und einen sinnvoll genutzten Zwischenbereich zwischen der Hauptverkehrsstraße Bielefelder Straße und dem künftigen Wohnquartier schaffen kann. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiets Blotenberg – 1. BA“ soll dabei auf Grundlage eines robusten städtebaulichen Grundgerüsts für die rd. 5,5 ha große Gesamtfläche zunächst nur für den westlichen Teil aufgestellt werden und umfasst damit rd. 2,8 ha.

Ehemalige Hofstelle

Die im südöstlichen Eckbereich des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg gelegene ehemalige Hofstelle stellt insbesondere mit dem Haupthaus und den beiden vorgelagerten großen Eichen ein stadtbildprägendes Element dar. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 ist eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung der Hofstelle angestrebt worden. Die Eintragung in die Denkmalliste ist für Teile der Anlage zwischenzeitlich erfolgt, die Bestandskraft ist noch nicht eingetreten. Ein ortsansässiger Betrieb der IT-Branche hat die Verlagerung seines Standorts innerhalb der Kernstadt auf eine größere, entwicklungsfähige Fläche angestrebt. Nach umfassenden Erörterungen zwischen den Beteiligten (Stadt, Unternehmen, LWL – Denkmalschutz) beabsichtigte der Betrieb in dem Zuge eine Nachnutzung und rückwärtige bauliche Ergänzung des Haupthauses der Hofstelle. Wesentliche Rahmenbedingungen für die Um- und Neubauten ergeben sich hier i. W. aus denkmalfachlichen Aspekten, die baulichen Anforderungen können auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden. Daher wird diese Fläche ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43 einbezogen. Eine entsprechende Bauvoranfrage liegt vor und wurde 2015 positiv beschieden. Ende 2018 hat sich das Unternehmen zur Fortentwicklung an einem anderen Standort entschieden. Die Immobilie steht für vergleichbare Nachnutzungskonzepte somit wieder grundsätzlich zur Verfügung. Aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich Blotenberg unterstützt die Stadt dabei wohnverträgliche Nutzungsoptionen ähnlich wie die des Unternehmens der IT-Branche. Sofern sich dazu künftig der Bedarf einer planungsrechtlichen Absicherung ergeben sollte, kann dies gesondert, außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens verfolgt werden.

Planerfordernis

Zur Umsetzung der städtischen Planungsziele für den westlichen Teil der Wohnbaufläche am Blotenberg und zur perspektivischen Vorbereitung der weiteren Umsetzung der Entwicklungsfläche bis zur Straße 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.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 zum Aufstellungsbeschluss im Januar 2012 und Reduktion auf den Westteil zum Entwurf für die Offenlage im Januar 2016 (rot hinterlegte Fläche)

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat daher im Januar 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 gefasst (Drucksache Nr. 282/2011). Im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt wurde im Zuge der Erörterungen um die denkmalrechtliche Unterschutzstellung und die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle 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. ohne die Flächen der ehemaligen Hofstelle (Drucksache Nr. 447/2013).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ liegt im Süden der Kernstadt am Nordrand des Blotenbergs als Ausläufer des Teutoburger Waldes und umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Südostseite des Teutoburger-Wald-Wegs,
- im Nordosten durch die neu zu bildenden südwestlichen Grundstücksgrenzen der alten Hofstelle „Overbeck“, für die seit 2015 ein Bauvorbescheid zur Nachnutzung und Ergänzung durch ein Unternehmen der IT-Branche vorliegt,
- im Osten durch Ackerflächen (= möglicher 2. Bauabschnitt des Wohngebiets „Blotenberg“),
- im Südosten/Süden durch Wald und
- im Südwesten durch den Standort der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) in der Nutzung als Wohn- und Pflegeheim, einer Einrichtung für Menschen mit Behinderungen.

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. Im Nordwesten verläuft der Teutoburger-Wald-Weg, der auch die Planfläche erschließt. Nur entlang dieser öffentlichen Straße sind im Plangebiet einzelne **Gehölze** vorhanden, ansonsten bestehen im Inneren keine gliedernden Landschaftsstrukturen. Am Teutoburger-Wald-Weg 3 befindet sich auf einer Teilfläche von ca. 900 m² ein **Wohngebäude mit untergeordneter gewerblicher Nutzung** (vormals Tischlerei, heute Laden). Das Gebäude ist zweigeschossig mit Satteldach und zusätzlich genutztem Dachraum. Die Planfläche fällt 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 ü. NHN im Norden ab.

Im Südwesten liegt der Standort der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) in der Nutzung als Wohn- und Pflegeheim für Menschen mit Behinderungen benachbart. Es umfasst verschiedene Wohn- und Gemeinschaftseinrichtungen sowie ausgedehnte Außenbereiche. Eine Gebäudegruppe befindet sich am Waldrand, weitere Gebäude erstrecken sich in den Wald und in eine Lichtung auf der Kuppe des Blotenbergs. Der Teutoburger-Wald-Weg verzweigt sich etwa auf Höhe der Westspitze des Plangebiets, sein östlicher Verlauf erschließt als schmale, nicht weiter gegliederte Asphaltfläche den hier gelegenen Standort der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH („Waldheimat“). In gleicher Weise führt sein westlicher Verlauf zum Schützenheim/Schießstand des Schützenvereins 1821 Werther e. V. und

zur landwirtschaftlich genutzten Hofstelle Venghaus am westlichen Fuß des Blotenbergs.

Im Nordwesten zieht sich zwischen dem Teutoburger-Wald-Weg sowie der Weststraße und der Straße Meyerfeld ein Freiraumbereich vom Teutoburger Wald in Richtung des Stadtkerns bis an die Bielefelder Straße. Innerhalb dieses Freiraums liegen neben den o. g. **Anlagen des Schützenvereins mehrere Sportplätze, das Freibad der Stadt Werther (Westf.), die Gebäude und Freianlagen der P.-A.-Böckstiegel-Gesamtschule** sowie landwirtschaftlich überwiegend als **Acker** genutzte Flächen und Gebäude des o. g. Betriebs. Grünland- bzw. Wiesenflächen sind nur untergeordnet vorhanden und erstrecken sich i. W. zwischen dem Teutoburger-Wald-Weg und dem westlich parallel fließenden **Schwarzbach**. Zwischen Sportplatz und Ackerflächen sind einzelne Blänken angeordnet. Der Schwarzbach wird von einer linearen, unterschiedlich dichten Gehölzstruktur begleitet, die sich nach Süden zu einem Waldstück verdichtet. Zwischen dem Schwarzbach und den Wiesenflächen des Freibads besteht im Nahbereich der Bielefelder Straße ein Rückhaltebecken. An der Bielefelder Straße befindet sich im südwestlichen Eckbereich des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg eine **Tankstelle**.

Im südöstlichen Eckbereich des o. g. Knotenpunkts ist außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs die **ehemalige Hofstelle „Overbeck“** erhalten geblieben, die seit vielen Jahren unbewirtschaftet und ungenutzt ist. Die Nebengebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Heute noch vorhanden sind im unmittelbaren Randbereich des Knotenpunkts zwei große, ortsbildprägende Eichen, dahinter das Hauptgebäude sowie einzelne Obstgehölze.

Im nordwestlichen Eckbereich des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße ist seit langer Zeit der **zentrale Omnibusbahnhof der Stadt (ZOB)** angesiedelt. Weiter nördlich beginnt der Stadtkern von Werther (Westf.) in nur rd. 250 m Entfernung zum Plangebiet (Luftlinie). Nordöstlich des o. g. Knotenpunkts beginnt der überwiegend **zum Wohnen genutzte Siedlungsbereich** im Osten der Kernstadt. An der Bielefelder Straße umfasst er teils verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung.

Den Ostrand der überplanten Ackerfläche bildet die untergeordnete **Straße Blotenberg**. Hier stocken keilförmig in einer Tiefe von 5-30 m Bäume und Gehölze zwischen Straße und Acker, die im südlichen Teil als Wald einzustufen sind. Hier sind Lärche und Fichte die bestimmenden Baumarten. Oberhalb der Ackerfläche schließt eine **Waldfläche im Süden** an. Im Umfeld des Standorts der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) 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.



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 (2017)** berücksichtigt:

- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- 6.1-2 Grundsatz Leitbild „flächensparende 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

Derzeit wird ein **Änderungsverfahren zum LEP NRW** durchgeführt, hervorzuheben sind für Ostwestfalen-Lippe insbesondere angestrebte Erleichterungen im ländlichen Raum für etwas mehr Flexibilität in der Baulandentwicklung und in Ortsteilen unter 2.000 Einwohner sowie für die Entwicklung vorhandener Betriebe.

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. Ergänzend wird dazu insbesondere auf die Erläuterungen unter Punkt 1 verwiesen.

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.

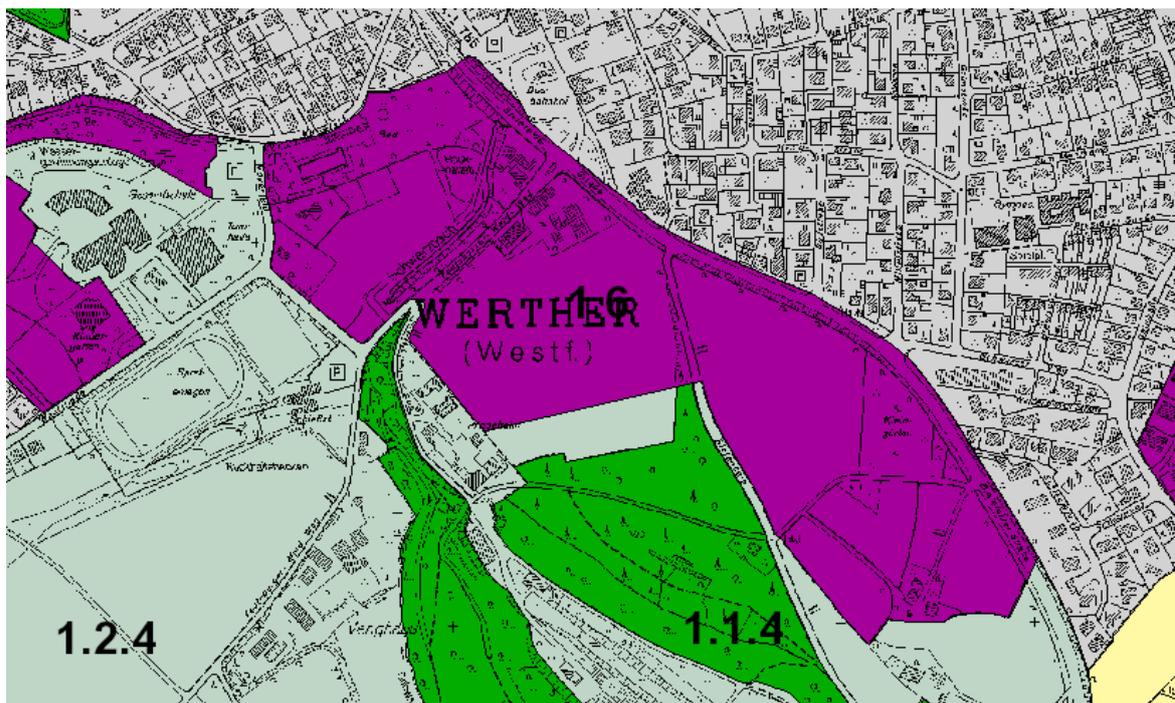
Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Werther (Westf.) stellt das Plangebiet i. W. als *Wohnbaufläche* dar. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. Bauabschnitt“ sollen die Flächen als *allgemeines Wohngebiet* überplant werden. Weiterhin stellt der FNP eine rund 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 öffentlichen Grünflächen 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 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, Artenschutz

a) 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 13.01.2016

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Osning“** des Kreises Gütersloh. Für die nördliche und mittlere Teilfläche und damit für ca. 4/5 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 Regelungen vorgesehen, die auf die landschaftliche Einbindung des künftigen Wohngebiets abzielen. Eine Maßnahme ist z. B. die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche sowie privater Freiflächen auf einem mindestens rd. 20 m bis mehr als 30 m breiten Streifen vorgelagert vor der eingemessenen Waldkante.

Der Geltungsbereich selbst liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet (NSG)** oder **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**. Hier befinden sich auch keine **FFH-Gebiete** oder **europäischen Vogelschutzgebiete** von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des 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. Südöstlich des Plangebiets grenzt ein im Landschaftsplan Osning festgesetztes **Landschaftsschutzgebiet** an. Das Entwicklungsziel 1.1.4 betrifft den Erhalt „bewaldeter Abschnitte des Kirhdornberger 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 Biotope 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.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW² lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte zu befürchten sind und welche Wirkfaktoren auftreten können. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 6.3 dargelegt.

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 Rückhalteraum besteht südlich der Sportplätze an der Weststraße. Somit verfügen alle Zuflüsse des Schwarzbachs südlich und westlich des Teutoburger-Wald-Wegs über Räume zur Hochwasserretention.

² 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.

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 über 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“ 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

Nördlich des Plangebiets befindet sich die alte **Hofstelle „Overbeck“**. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Bebauungsplan Nr. 43 ist die Prüfung der denkmalrechtlichen Unterschützstellung 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 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 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 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 denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen.

4. Planungsziele und Plankonzept

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. 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 und zu möglichen alternativen Standorten in der Kernstadt sind unter Punkt 1 dieser Begründung dargelegt. Im Ergebnis soll eine Wohngebietenentwicklung im Bereich Blotenberg erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 43 ist auf Grundlage zweier städtebaulicher Rahmenkonzepte erfolgt, die die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Bielefelder Straße, Teutoburger-Wald-Weg, Straße Blotenberg und Wald im Süden umfasst haben (etwa 5,5 ha).



**Städtebauliches Rahmenkonzept, Varianten 1 und 2 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**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist die denkmalrechtliche Unterschutzstellung der Hofstelle Overbeck in der Nordspitze dieser Gesamtentwicklungsfläche angestoßen worden. In Bezug auf die Hofstelle Overbeck sind umfassende Erörterungen mit den Beteiligten erfolgt, die im Ergebnis dazu geführt haben, dass das inzwischen in die Denkmalliste eingetragene Haupthaus gewerblich nachgenutzt und durch zusätzliche Bürobauten rückwärtig ergänzt werden kann (2015 auf Grundlage des § 34 BauGB positiv beschiedene Bauvoranfrage).

Weiterhin wurde eine gutachterliche Untersuchung zu den Besonnungsverhältnissen eingeholt. Diese hat ergeben, dass die geplante Bebauung im Westteil der o. g. Variante 1 ohne relevante Restriktionen in Bezug auf Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse umgesetzt werden kann, während im Ostteil unterschiedliche Empfehlungen zur Verbesserung dieser Verhältnisse gegeben werden (möglichst Vergrößerung des Abstands der Bebauung zum Wald oder Erhöhung der geplanten Gebäude). Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt entschieden, den Bebauungsplan Nr. 43 zunächst nur für den westlichen Teil der Gesamtentwicklungsfläche aufzustellen.



Städtebauliches Rahmenkonzept, Variante 5 für den Westteil der Gesamtentwicklungsfläche „Blotenberg“ zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg als 1. Bauabschnitt (genordet, ohne Maßstab) Zwischenstand, Mai 2015

Auf Grundlage der Variante 1 des städtebaulichen Rahmenkonzepts ist der Planentwurf daher für den Westteil als 1. Bauabschnitt fortentwickelt und modifiziert worden. Damit wird sowohl eine sinnvolle, eigenständige Umsetzung dieses 1. Bauabschnitts wie auch gleichzeitig die spätere Fortentwicklung nach Osten als 2. Bauabschnitt ermöglicht.

Auf etwa der Hälfte der künftigen Wohngebietsflächen des 1. Bauabschnitts ist eine kleinteilige, nach Nordwesten zunehmend aufgelockerte Bebauung i. W. aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit genutzten Dachräumen (sogenannte „1 ½-geschossige“ Bebauung) vorgesehen. Auf den verbleibenden künftigen Wohngebietsflächen soll ein größerer Spielraum der Baumöglichkeiten eröffnet werden, um auch die

Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern etc. zu begünstigen. Hier soll daher auch eine bis zu „2½-geschossige“ Bebauung ermöglicht werden. Dies betrifft insbesondere den Westrand des aktuellen Plangebiets, dessen Gelände sich in Richtung des Teutoburger-Wald-Wegs gegenüber dem südöstlichen Teilbereich bereits wieder um mindestens etwa drei bis fünf Meter neigt.

Damit können potenziell deutlich unterschiedliche Bau- und Wohnformen sowie auch die Entwicklung von Teilbereichen als konzeptionell zusammenhängende Wohnprojekte, durch „Baugruppen“, als „Mietreihenhäuser“ o. ä. realisiert werden. Damit wird die zu Beginn des Aufstellungsverfahrens umfassend diskutierte und in besonderem Maß angestrebte, soziale Durchmischung begünstigt. Auch wird hierdurch die Schaffung eines Teilangebots durchaus auch für temporäre Wohnformen unterstützt, z. B. mit Blick auf die Zielgruppe von Universitätsmitarbeitern und Studierenden in der gegebenen großen Nähe zur Universität Bielefeld. Die Anzahl der künftigen Wohnungen ist hier schwer zu fassen, da sie maßgeblich von den später tatsächlich umgesetzten Wohnformen und -größen abhängt. Nach der Konzeption sind zwischen etwa 15 und 20 Einzel- und Doppelhäuser sowie verdichtere Bauformen mit zwischen etwa 40 bis 75 Wohnungen zu erwarten.

Die erschließungstechnische Anbindung des 1. Bauabschnitts sowohl in Bezug auf den Straßen- und Wegeanschluss, als auch in Bezug auf die technische Infrastruktur ist insgesamt in Richtung Teutoburger-Wald-Weg vorgesehen. Der Teutoburger-Wald-Weg ist bis zur Abzweigung der Abschnitte in Richtung des Standorts der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) und der Hofstelle Venghaus mit Mischwasserkanalisation ausgebaut. Zur Versorgung dieser Anlieger ist der Weg auch bereits mit Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationstrassen ausgestattet. Damit kann das neue Wohngebiet hier an vorhandene und auch dauerhaft erforderliche Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden. Trotzdem es sich hier nicht um eine Gebietsentwicklung inmitten des Siedlungszusammenhangs handelt, kommen hier aufgrund dieser speziellen Situation dennoch bestimmte Vorteile der Mit- und Weiternutzung vorhandener Versorgungseinrichtungen zum Tragen, die ansonsten in der Regel nur bei klassischen Maßnahmen der Innenentwicklung/Nachverdichtung genutzt werden können. Mittelbar gilt dies auch für die Mit- und Weiternutzung der umgebenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Sportanlagen, Freibad etc.

Zur Berücksichtigung der markanten Hanglage und der Einsehbarkeit aus Richtung Bielefelder Straße sieht das städtebauliche Konzept vor, die Bebauung i. W. traufständig parallel zur südlichen Waldkante und zum Standort der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) im Südwesten auszurichten. Auf diese Weise wird gleichzeitig eine Ausrichtung von Wohnbereichen in den künftigen Gebäuden und von Wohngärten in Richtung Süden und Südwesten vorgeprägt. In Zusammenhang mit den gewählten Gebäudeabständen sowie einem „auf Lücke stellen“ von Gebäuden kann damit ein hoher Wohnwert erzielt werden. Auch werden auf diese Weise - trotz der Nordhanglage - günstige Verhältnisse zur Nutzung regenerativer Energiequellen vorbereitet, insbesondere auch in Bezug auf die Nutzung von Sonnenenergie. Nach der Untersuchung der Besonnungsverhältnisse sind hier bei einer „1½-“ bis „2½-“geschossigen Bebauung keine relevanten Defizite zu erwarten. Zu den Ergebnissen im Einzelnen wird auf den Punkt 6.5 dieser Begründung verwiesen.

Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch vorgesehene Heckenpflanzungen an den äußeren Gebietsrändern weiter unterstützt. Daneben dient der zentral

in der Gesamtentwicklungsfläche vorgesehene öffentliche Grünzug für den 1. Bauabschnitt zunächst ebenfalls der landschaftlichen Einbindung. Er wird daher im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 bereits zum 1. Bauabschnitt planungsrechtlich mit vorbereitet. Die Fläche soll naturnah mit einem hohen Naherholungswert gestaltet werden. Wegeverbindungen, die sich im Wald befinden, werden durch das künftige Wohngebiet in Richtung Stadtkern und in Richtung des Nacherholungsraums in der Schwarzbachniederung fortgeführt. Der vorgesehene öffentliche Grünzug nutzt zudem Höhenverlauf und Lage, um Blickbeziehungen vom Nordrand des Waldes über das neue Wohngebiets in Richtung Stadtkern zu ermöglichen. An markanten Stellen innerhalb des Plangebiets ist ergänzend die Anpflanzung von großen Einzelbäumen mit Raum zur Entfaltung vorgesehen, um zusammen mit den Baukörpern beispielsweise den Eingangsbereich in das Wohngebiet hervorzuheben.

Zusammenfassend gelten für das Plangebiet die folgenden **grundlegenden Planungsziele im Einzelnen:**

- Stadtkernnahe Bereitstellung von Wohnbauland vor allem für Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser in sogenannter „1 ½-“ und teils bis zu „2 ½-“geschossiger Bauweise. Möglichkeiten zur Einbindung alternativer Wohnformen (z. B. „Baugruppen“, Einfamilienhäuser zur Miete etc.). Insgesamt damit zukünftig u. a. auch Stützung des städtischen Infrastrukturangebots besonders in den Aspekten Bildung, Sport, Kultur und Freizeit.
- Einbindung des bestehenden Wohnhauses mit untergeordneter gewerblicher Nutzung (ehemals Tischlerei, heute Laden) besonders in Bezug auf Nutzungsart und Nutzungsmaß.
- Umsetzung eines 1. Bauabschnitts im Rahmen einer schrittweisen Gebietsentwicklung bis zur Straße Blotenberg.
- Einbindung der künftigen Bebauung der stadtkernzugewandten Hanglage des Blotenbergs in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild durch angepasste Ausrichtung der Dächer, eingegrünte Grundstücke und Siedlungsränder.
- In dem Zuge auch Entwicklung eines zentralen Grünzugs in Nord-Süd-Ausrichtung als wirksame Eingrünung des 1. Bauabschnitts mit attraktiver Wegeverbindung zwischen Wald im Süden und Kernstadt im Norden. Bei späterer Gesamtumsetzung der Entwicklungsfläche bis zur Straße Blotenberg dient der Grünzug als markantes Gliederungselement.
- Quartierbildung im Inneren mit baulicher Schwerpunktbildung entlang des Teutoburger-Wald-Wegs unter Berücksichtigung des nach Westen leicht abfallenden Geländes und der hier besonders großen Nähe zum Stadtkern.
- 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 einen Erschließungsstich. Dessen Verlauf bietet eine sinnvolle, eigenständige Erschließung des 1. Bauabschnitts der Gesamtentwicklungsfläche im Plangebiet Nr. 43, erlaubt aber auch die Vervollständigung zu einem Erschließungsring im Rahmen des Anschlusses eines 2. Bauabschnitts im Osten.

- 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“ 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. Neben grundlegenden Festsetzungen zur Nutzungsart werden abgestufte Vorgaben zu Höhenentwicklung, Baugestaltung und Grünordnung getroffen. 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 durch Regelungen in den Kaufverträgen sowie ein Bonussystem die Einhaltung 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. 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.

Zudem befindet sich in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereichs im Südwesten des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg bereits eine Tankstelle. Deren Standort mit Anbindung insbesondere an die übergeordnete Bielefelder Straße (L 785) ist strukturell folgerichtig. Ein Standort innerhalb des künftigen Wohngebiets, deutlich abgesetzt von dieser örtlich wesentlichen Verkehrsstrasse ist dagegen strukturell nicht sinnvoll.

Im Norden des Geltungsbereichs wird das vorhandene Gebäude Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 in die Planung einbezogen. In diesem Gebäude bestehen Wohnungen sowie ursprünglich eine Tischlerei und derzeit weiterhin ein Gebrauchtwarenladen. Die Stadt hat mit dem Eigentümer bereits vor Jahren Regelungen getroffen, die auf eine Aufgabe des Handwerksbetriebs an dieser Stelle abzielen, sobald eine Wohnbauentwicklung im Bereich Blotenberg bauleitplanerisch umgesetzt wird (Eintragung einer Baulast). Der Handwerksbetrieb wurde zwischenzeitlich bereits eingestellt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ggf. wieder der Betrieb einer Tischlerei o. ä. angestrebt werden, ist dies gemäß § 4(2) Nr. 2 BauNVO („die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“) im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets denkbar bzw. könnte ggf. auf Grundlage des § 4(3) Nr. 2 BauNVO „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden. Der verbliebene Laden ist ebenfalls als eine zulässige Nutzung nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO einzustufen. Nähere Regelungen oder Differenzierungen sind zur Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen hier somit nicht erforderlich.

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 drei **Teilflächen WA1, WA2 und WA3** 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** rechnerisch bis zu dreigeschossige Bauweisen zugelassen. Dabei gewährleisten die gleichzeitigen Festsetzungen einer maximalen Trauf-

höhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m zusammen mit ergänzenden baugestalterischen Vorgaben zur Dachgestaltung, dass ein eventuelles drittes Vollgeschoss im Dachraum untergebracht wird. Die insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung zwischen zwei und drei Vollgeschossen ist bei Einhaltung der geregelten Bauhöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

Die Teilfläche WA1 erstreckt sich i. W. entlang des Teutoburger-Wald-Wegs, zu dem das Gelände von der mittleren/oberen Hanglage bereits um mindestens etwa 3–6 m abfällt. Die bis zu „2½-“geschossige Bauweise wird hier daher als vertretbar angesehen. Sie entspricht auch dem Bestand des Gebäudes Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3, welches ebenfalls in der Teilfläche WA1 liegt. Die Vorgaben in dem topografisch für eine stärkere Verdichtung besonders geeigneten Bereich stellen eine gute bauliche Ausnutzbarkeit für Projekte des Wohnungsbaus dar und begünstigen im Einfahrtsbereich die Schaffung von ortsbildprägenden baulichen Schwerpunkten. Zur entsprechenden Schwerpunktsetzung werden die Regelungen der Teilfläche WA1 auch auf einen kleineren, zentral in der Gesamtentwicklungsfläche gelegenen Bereich bezogen. Hier ist ebenfalls eine gewisse bauliche Verdichtung konzeptionell vorgesehen, um den an dieser Stelle geplanten Quartiersplatz als nördliches „Gelenk“ zwischen dem östlichen Grünzug und der Erschließungsstraße baulich angemessen zu fassen.

Insgesamt werden hier aber keine Mindestmaße z. B. der Geschossigkeit oder der Traufhöhe vorgegeben. Auf diese Weise soll ein hohes Maß an individueller Baufreiheit eröffnet werden, um die Umsetzung spezieller Wohnformen besonders zu unterstützen. Die Stadt wird aber im Rahmen der eigenen Vermarktung der entsprechenden Flächen darauf achten, dass Projekte umgesetzt werden, die den städtischen Zielsetzungen für die markanten Punkte im künftigen Wohngebiet Rechnung tragen.

In den inneren **Teilflächen WA2 und WA3** wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen auf maximal 4,5 m bzw. 9,5 m eine sogenannte „1½-geschossige“ Bauweise ermöglicht. Zur rechnerisch vollen Zweigeschossigkeit gilt hier das gleiche, wie in den Teilflächen WA1 in Bezug auf rechnerisch drei Vollgeschosse.

In den Übergangsbereichen zum Wald und dem nach Süden ansteigenden Geländeverlauf erfolgt die stärkere Begrenzung der Geschossigkeit und der Bauhöhen in Kombination mit baugestalterischen Vorgaben zur Dachgestaltung im Hinblick auf eine Einbindung in den Landschaftsraum und eine gute Besonnung der Wohnseiten. Die Verbindung der Regelungen zur Geschossigkeit und der Begrenzung der Bauhöhen ermöglicht einerseits ausreichende Nutzungsmöglichkeiten im Dachraum, ohne dabei andererseits durch sehr hohe Außenwände Kubaturen entstehen lassen, die optisch eher dem eines zwei- bzw. in der Hanglage sogar bis zu dreigeschossigen Hauses ähneln würden. Zwei- oder gar dreigeschossig wirkende Gebäude sind in den Teilbereichen WA2 und WA3 insbesondere im Übergang zum Wald nicht gewollt.

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets kann als **Bezugshöhe („Unterer Bezugspunkt“)** hier nicht die in ebenem Gelände häufig gewählte Regelfestsetzung mit Rückgriff auf die Höhe der Planstraße angewandt werden, da je nach Grundstückslage ober- bzw. unterhalb von Erschließungsstraßen bzw. der Gefällesituation der Straßenabschnitte an Grundstücksrändern sehr unterschiedliche Bauhöhen möglich wären. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Bauhöhenentwicklung

wäre hier mit der o. g. Regelfestsetzung daher nicht möglich. Für diesen Bebauungsplan und für die zugehörige Erschließungsplanung wurde daher eine detaillierte Höhenaufnahme des Geländes erstellt, auf deren Grundlage wie folgt verfahren wird:

In der **Teilfläche WA1** sind relativ große, nicht ausschließlich am Verlauf der öffentlichen Straße orientierte überbaubare Flächen definiert. Hier werden die Baufelder daher im Inneren weiter unterteilt und die für jedes Baufeld festgesetzte Bezugshöhe über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) wird konkret aus den dort gegebenen Geländehöhen abgeleitet. Damit verbleibt eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung, gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung in gewissem Rahmen der Hangneigung folgt.

In den **Teilflächen WA2 und WA3** wird zur Wahrung einer angemessenen, grundstücksbezogenen Flexibilität als Bezugshöhe das natürlich gewachsene Gelände im Mittelpunkt des Baufelds eines jeden späteren Grundstücks gewählt. Der Bezugspunkt wird als Geländehöhe des Schnittpunkts der geometrischen Mittellinien der Baufläche eines späteren Grundstücks bestimmt. In einer Prinzipskizze in der Plankarte ist für eine beispielhafte, unverbindliche Grundstücksteilung der jeweilige Bezugspunkt dargestellt. Durch die Verknüpfung mit der Höhenaufnahme in Meter über NHN können die Geländehöhen somit nachvollzogen werden, auch im Falle von Abweichungen bei den Grundstücksteilungen. Auf Grundlage des Plankonzepts wäre alternativ auch in dem eher kleinteilig zu entwickelnden Bereich der Teilflächen WA2 und WA3 für jedes geplante Baugrundstück eine exakte Höhenangabe in Meter über NHN möglich. Da die Bauhöhen in dem geeigneten Gelände dann aber für jedes Grundstück fallbezogen bereits im Vorgriff auf spätere Grundstücksteilungen festgelegt werden müssten und da dann nur noch ein sehr enger Spielraum für die Grundstücksteilung und Baukörperanordnung auf einem Grundstück möglich wäre, wurde eine solche Vorgehensweise verworfen.

- Auch mit den Festsetzungen zur **Geschossflächenzahl GFZ** werden die Differenzierungen zwischen den Teilflächen WA1 einerseits sowie WA2 und WA3 andererseits fortgeführt. Wie oben dargelegt, ist in den **Teilflächen WA1** eine rechnerisch bis zu dreigeschossige Bebauung mit genutztem Dachraum grundsätzlich denkbar. Es wird jedoch weiterhin auch hier eine aufgelockerte Bebauung angestrebt. Daher wird eine dreigeschossige Ausschöpfung der GRZ von 0,4 hier nicht angestrebt, sondern es erfolgt eine Abstufung durch Festsetzung einer GFZ von 1,0.

In den **Teilflächen WA2 und WA3** sichern die übrigen Festsetzungen die angestrebte lockere Bebauung bereits ausreichend ab, so dass hier keine Abstufung auch der GFZ benötigt wird. Daher wird hier im Sinne einer möglichst effektiven Bodennutzung eine volle Ausschöpfung der GRZ und der zulässigen rechnerischen Zweigeschossigkeit als vertretbar angesehen. Daher erfolgt hier die Festsetzung einer GFZ von 0,8.

- Die geplante, im Wesentlichen **offene Bauweise** erlaubt eine Mischung unterschiedlicher Bau- bzw. Wohnformen. In der **Teilfläche WA1** ist im Hinblick auf kompaktere Bauformen eine gewisse Verdichtung ausdrücklich gewünscht, hier sollen auch Hausgruppen, Reihenhäuser und Wohnungsbau möglich sein. Insbesondere in Bezug auf Reihenhäuser bzw. lineare Hausgruppen gilt dies auch für die **Teilfläche WA2**. Daher erfolgen hier keine zusätzlichen Eingrenzungen bzw. Konkretisierungen der festgesetzten offenen Bauweise. In der **Teilfläche WA3** ist dagegen ausdrücklich eine kleinteiligere Bebauung gewünscht. Diese erstreckt sich weiter in Richtung Südwest-

ten den Hang hinauf. Das Baukonzept schlägt hier vor, Einfamilien- und Doppelhäuser möglichst „auf Lücke“ zu stellen, um die Besonnungsverhältnisse möglichst 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 Baufenster und die Abstände zwischen Bauzeilen sind so gewählt, dass eine Besonnung durch die jeweils südlich oder südwestlich vorgelagerte Gebäudezeile im Zusammenspiel mit den festgesetzten Bauhöhen den Rahmenbedingungen angemessen optimiert werden kann. Hierdurch wird eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bzw. Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen unterstützt.

Besonders in den **Teilflächen WA1** sind die überbaubaren Flächen großzügig gefasst, auch hier gilt das oben bereits erläuterte in Bezug auf die insbesondere auch angestrebte Eignung des Gebiets für maßvoll verdichtete und ggf. besondere Wohnformen. Die Stadt wird aber auch mit Blick auf die großzügig gefassten überbaubaren Flächen im Rahmen ihrer Vermarktung darauf achten, dass Projekte umgesetzt werden, die den städtischen Zielsetzungen für die westlichen Randbereiche sowie den markanten Punkten im künftigen Wohngebiets Rechnung tragen.

Eine gewisse Großzügigkeit fließt auch in die entsprechenden Festsetzungen in den **Teilflächen WA2 und WA3** ein, indem hier „bauzeilenweise“ Baufelder gebildet werden und keine „Baukörperfestsetzungen“ erfolgen. Die Tiefe der linearen Baufelder wird aber auf 12,0 m begrenzt, um hierdurch eine harmonische, linienförmige Anordnung der Hauptgebäude im Straßenrandbereich zu erzielen und sinnvolle Abstände zwischen den „Bauzeilen“ zu sichern.

Um in den Teilflächen WA2 und WA3 bei der Erstellung von Bau- und Nutzungskonzepten den gestalterischen Freiraum auf den besonders im Süden teils sehr tiefen Grundstücksflächen zu vergrößern, wird an den Süd- und Südwestseiten ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen z. B. für Anbauten wie Wintergärten zugelassen. Je Wohngebäude wird dies auf ein Vortreten auf einer maximalen Länge von 6,0 m und in einer maximalen Tiefe von 2,0 m beschränkt, um den Charakter eines baulich unterordneten Anbaus zu wahren.

- 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.
- Die **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden wird in den **Teilflächen WA2 und WA3** begrenzt. Dies erfolgt, um eine ablesbare, zusammenhängende Nachbarschaft zu unterstützen und auf ein dem Erschließungskonzept angepasstes Verkehrsaufkommen einschließlich des Park- und Stellplatzbedarfs hinzuwirken. Zulässig sind in den Teilflächen WA2 und WA3 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit. Als Ausnahme kann für

Doppelhaushälften und Reiheneinheiten zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden, um hier ggf. flexibel auf besondere Wohnanforderungen reagieren zu können.

Für die **Teilfläche WA1** werden keine Begrenzungen vorgesehen, weil hier ausdrücklich die Schaffung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine Option ist. Darüber hinaus besteht aufgrund der Geländehöhen insbesondere für das westliche, anteilig große Teilgebiet die Möglichkeit, ausgehend vom Teutoburger-Wald-Weg Tiefgaragenbereiche ohne ausgedehnte Rampen anfahren zu können. Nicht zuletzt hierfür erfolgen in diesem Bereich ausdrückliche Festsetzungen für ggf. größere Tiefgaragenflächen.

- Im Hinblick auf private **Stellplätze entlang der Verkehrsflächen** sollen 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 (Carports) und parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordneten Stellplätzen. Darüber hinaus ist im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) 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 der 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° bis 45°, je nach Gebäudegröße und Geschosszahl. In Anlehnung an diese

Dachform und die Dachneigungen wird zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Hauptdächer nur das Satteldach in einer Bandbreite von 38° bis 42° vorgegeben. 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 im Plangebiet 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. (siehe Prinzipskizze in der Plankarte unter Hinweis F.10)

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.

Die Vorgaben erlauben auch die Installation von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dächern, wenngleich hierfür geringere Dachneigungen günstiger wären. In der gegebenen städtebaulichen Lage wird dem orts- und landschaftsbildbezogenen Ziel der Sicherung einer möglichst einheitlichen Dachlandschaft hier aber der Vorrang eingeräumt.

- 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. Ausgefallene 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, Edlengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-

Glaser oder Schwarz-Matt-Glaser. Die Kommune 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 möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion bei Solaranlagen sollen diese zulässig bleiben, da sie den Bewohnern im Hinblick auf Energiegewinne Möglichkeiten eröffnen und als regenerative Energien von Bund und Land grundsätzlich unterstützt werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktisch und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

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 Grautöne 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 Fassadenseite 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 und Sammelstellplätzen ergänzt. Für Pflanzungen sind im Bebauungsplan beispielhaft Sorten aufgeführt, die für eine aus ökologischer und regionaler, kulturhistorischer Sicht wünschenswerte Durchgrünung empfohlen werden. Straßenzugewandte Außenbereiche sind aufgrund der dargelegten Ziele zur Durchgrünung insgesamt mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen/Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet werden.

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 über den Anschluss an den Teutoburger-Wald-Weg. Dieser stellt eine Erschließungsstraße mit Sammelfunktion dar und führt in Richtung Nordosten direkt gegenüber der Einmündung der Alten Bielefelder Straße auf die Bielefelder Straße (L 785). Der Teutoburger-Wald-Weg ist bis zur südlichen Gabelung in Richtung des Standorts der heutigen Flex®Eingliederungshilfeg GmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) sowie der Weststraße/Hofstelle Venghaus etc. mit einer etwa 6 m breiten Asphaltdecke und beidseitigem Fußweg ausgestattet. Ansonsten weist er keine Gliederungselemente auf. In Richtung Weststraße wird er in ähnlicher Weise weitergeführt, ebenso wie die Weststraße selbst. Der Abzweig in Richtung „Waldheimat“ ist demgegenüber abgestuft und nur noch etwa 3,5 m breit. Auch weist dieser keine begleitenden Fußwege auf. 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.

Aufgrund des konkreten Ausbaustandards der Einmündung des Teutoburger-Wald-Wegs in die Bielefelder Straße sowie des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg insgesamt sind anlässlich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bereits frühzeitig Vorüberlegungen zu einer möglichen Ertüchtigung dieses Knotens angestellt worden. Die vorhandene Situation umfasst die Bielefelder Straße als durchgehende Hauptstraße. Die Alte Bielefelder Straße mündet unter der Maßgabe „Vorfahrt achten“ in die Bielefelder Straße ein, beim Teutoburger-Wald-Weg handelt es sich um eine „Stopp-Straße“. Auf der Südostseite ist eine Bedarfs-Fußgängerampel als Querungshilfe installiert. Zur Bewertung der Gegebenheiten und für die entsprechenden Abstimmungen mit Straßen.NRW als Straßenbaulastträger der Bielefelder Straße wurde 2012/2013 das Ing-Büro Röver eingebunden. Einbezogen wurde das zum damaligen Zeitpunkt grob abgeschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der angedachten Gesamtentwicklungsfläche am Blotenberg mit etwa 5,5 ha Größe.

Das Ergebnis dieser Vorberatungen ist in einem Schreiben von Straßen.NRW im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan zusammengefasst worden.

Demnach wird die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunkts im Juli 2013 nach HBS 2001 mit der Qualitätsstufe D angegeben. Dies ist eine Bewertung analog der Schulnote „ausreichend“. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des damaligen Prognoseverkehrs ist für die Linkseinbieger aus den auf die Bielefelder Straße einmündenden Straßen eine Verringerung der Leistungsfähigkeit auf die Qualitätsstufe F ermittelt worden (analog Schulnote „mangelhaft“). Aufgrund des breiten Querschnitts der Landesstraße in dem betroffenen Abschnitt geht Straßen.NRW für die tatsächliche örtliche Situation aber von einer höheren Leistungsfähigkeit aus, als nach HBS 2001 prognostiziert.

Unabhängig davon kommt zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit grundsätzlich sowohl die Errichtung eines Kreisverkehrs, als auch einer Lichtsignalanlage für den gesamten Knotenpunkt zunächst in Frage. Mit Blick auf die Topografie (Anstieg des Teutoburger-Wald-Wegs/Neigung der Alten Bielefelder Straße jeweils ab der Bielefelder Straße) sowie aufgrund der unmittelbar im südwestlichen Eckbereich des Knotenpunkts gelegenen Tankstelle mit entsprechenden Zufahrten bewertet Straßen.NRW eine Lösung mit Lichtsignalanlage hier als die bessere. Weiterhin thematisiert Straßen.NRW ergänzend eine mögliche Teilsignalisierung, deren Funktionalität hier bereits dadurch angezeigt wird, dass bei der Schaltung der Bedarfs-Fußgängerampel durch den ÖPNV bei Rot für den Kfz-Verkehr auf der Bielefelder Straße die Fahrzeuge aus den einmündenden Straßen in die Kreuzung einfahren können. Somit geht der Straßenbaulastträger dadurch von einer Steigerung der Leistungsfähigkeit für die untergeordneten Straßenäste aus und sieht für den Fall künftiger Leistungsfähigkeitsdefizite eine Lösung auch in einer Teilsignalisierung des Knotenpunkts.

Die Planfläche des Bebauungsplans Nr. 43 ist zwischenzeitlich auf den 1. Bauabschnitt im Westen der Gesamtentwicklungsfläche mit rd. 2,8 ha Größe eingeschränkt worden. Vor dem Hintergrund der Überlegungen des Landesbetriebs zu dem Knotenpunkt Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg und anhand der dazu geführten Beratungen geht die Stadt davon aus, dass dieser auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem vorliegenden Plangebiet leistungsfähig bleibt. Sollte diese Erwartung sich nach der Umsetzung als falsch erweisen, kann nach den Beratungen durch eine Teilsignalisierung eine ausreichende Leistungsfähigkeit hergestellt werden. Die Stadt sieht vor diesem Hintergrund kein Erfordernis einer näheren, aktualisierten verkehrlichen Begutachtung dieses Aspekts der leistungsfähigen Erschließung und anlässlich der Bebauungsplanaufstellung derzeit auch kein Ausbauerfordernis.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Knotenpunktgestaltung als Kreisverkehr bevorzugt. Die Überlegungen dazu wurden unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung von der Stadt im Zuge der Umbauplanung des ZOB zur barrierefreien Mobilitätsstation fortgeführt. Zur Möglichkeit dieser Ausgestaltung besteht grundsätzlich Einvernehmen zwischen der Stadt und Straßen.NRW. Die weitere Planung der Knotenpunktgestaltung ist derzeit zurückgestellt, da zunächst der Umbau des ZOB im Vordergrund steht. Da aufgrund der Inhalte des oben dargelegten Schreibens von Straßen.NRW die künftige konkrete Knotenpunktgestaltung keine maßgeblichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet am Blotenberg besitzt, wird die weitere Prüfung und Bewertung außerhalb dieses Aufstellungsverfahrens als angemessen angesehen.

Die ehemalige Hofstelle Overbeck ist nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 enthalten. Gleichwohl war das zwischenzeitliche Vorhaben eines ortsansässigen Unternehmens der IT-Branche zur Betriebsverlagerung an diesen Standort grundsätzlich bekannt und wurde beratend durch die Stadt begleitet. Ende 2018 hat sich das Unternehmen zur Fortentwicklung an einem anderen Standort entschieden. Die Immobilie steht für vergleichbare Nachnutzungskonzepte somit wieder grundsätzlich zur Verfügung. Aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich Blotenberg unterstützt die Stadt dabei wohnverträgliche Nutzungsoptionen ähnlich wie die des Unternehmens der IT-Branche. Nach derzeitigem Stand ist der Umfang des zu erwartenden Verkehrs aus einer neuen Nutzung der alten Hofstelle aber noch nicht konkret absehbar. Im Rahmen der Ansiedlung werden die verkehrlichen Belange des Vorhabens insbesondere auch an dem beschriebenen Knotenpunkt näher zu betrachten sein. Derzeit geht die Stadt davon aus, dass die Einschätzungen von Straßen.NRW zur

möglichen Reaktion auf ggf. später auftretende Leistungsfähigkeitsdefizite durch eine Teilsignalisierung auch auf dieses hinzukommende Verkehrsaufkommen übertragen werden können. In jedem Fall ist die Situation erst im Rahmen der Umsetzung des konkreten Vorhabens näher zu bewerten, eine abschließende Betrachtung bereits im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens ist aufgrund der nicht abschließend bekannten Rahmenbedingungen nicht möglich und auch nicht erforderlich. Gleiches gilt grundsätzlich für eine spätere Fortentwicklung des Wohngebiets mit dem 2. Bauabschnitt im Osten.

Im Übrigen geht Straßen.NRW grundsätzlich davon aus, dass durch die Inbetriebnahme bzw. den Lückenschluss der A 33 die Belastung der Bielefelder Straße sinken wird. Die Stadt teilt diese Erwartung und sieht daher in der Gesamtschau aufgrund der aktuellen Wohnbauentwicklung kein Erfordernis, den nicht signalisierten Knotenpunkt Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg weiter zu überprüfen.

Es ist derzeit nicht gänzlich auszuschließen, dass ein Teil des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs bei Zielen westlich und südwestlich der Kernstadt von Werther (Westf.) nicht den Weg Richtung Bielefelder Straße wählt, sondern in Richtung Südwesten über Weststraße, Meyerfeld und Grüner Weg zur Haller Straße (L 782) abfließt. Dies wird jedoch aufgrund des kleinteiligen Erschließungssystems in diesem Bereich nicht in nennenswertem Umfang erwartet. Entsprechend rechnet die Stadt auch nicht mit relevanten Zusatzbelastungen in den anliegenden bestehenden Wohngebieten. Sofern solche Auswirkungen entgegen dieser Erwartung dennoch nach Umsetzung der Planung erkennbar werden, kann die Stadt dem durch verkehrsregelnde Maßnahmen im Straßennetz entgegenwirken. Auch diesbezüglich wird vor diesem Hintergrund im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens kein näherer Untersuchungs- und/oder Handlungsbedarf gesehen.

Aufgrund der erwarteten Orientierung des zusätzlichen Verkehrs in Richtung Bielefelder Straße ist für die hier nächstgelegenen Wohnnutzungen im Frühjahr 2016 eine gutachterliche Untersuchung des Zusatzverkehrslärms angestoßen worden. Diese basiert auf einer entsprechenden aktuellen verkehrsgutachterlichen Stellungnahme des Ing.-Büros Röver zur Verkehrserzeugung durch den Bebauungsplan Nr. 43³.

Die Untersuchung fußt auf Querschnittszählungen mittels Seitenradar vom 09./10.05.2012 zwischen der o. g. Tankstelle und der Abzweigung zum Standort der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“). Die Zählung wird aus Sicht der Stadt auch heute noch als belastbare Grundlage angesehen, da seither keine wesentlichen Änderungen im hier maßgeblichen Siedlungsbereich eingetreten sind, die zu einer relevanten Änderung des Verkehrsaufkommens geführt haben könnten. Festgestellt wurde eine Gesamtbelastung von rd. 2.100 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von rd. 11,8 %. Für die nachmittägliche Spitzenstunde wurden bis zu 222 Kfz/h ermittelt. Anhand einer angenommenen allgemeinen Verkehrssteigerung von 0,4 %/Jahr hat der Gutachter eine Steigerung von 7,6 % bis 2030 einbezogen. Daraus ergibt sich als Ausgangslage zum Prognosezeitpunkt 2030 („Prognose-Null-Fall 2030“) eine Belastung von etwa 2.250 Kfz/24 h und von rd. 238 Kfz/h für die nachmittägliche Spitzenstunde.

³ Bebauungsplan Nr. 43, „Blotenberg“, Werther, „Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserzeugung“, Röver Ingenieurgesellschaft mbH Gütersloh, 19.04.2016.

Für das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem geplanten neuen Wohngebiet legt der Gutachter die nach dem städtebaulichen Rahmenkonzept und den vorgesehenen Festsetzungen zur Maximalzahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens zu erwartende Zahl der Wohnungen für das Gesamtgebiet zu Grunde. Diese liegt bei bis zu 108 Wohneinheiten. Die weiteren Ermittlungen sind nach Dr. Bosserhoff durchgeführt worden. Danach ermittelt der Gutachter eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von rd. 3.035 Kfz/24 h für die Situation 2030 mit Berücksichtigung des 1. Bauabschnitts des neuen Wohngebiets „Blotenberg“ („Prognose-Plan-Fall 2030“) und eine entsprechende Spitzenstundenbelastung von etwa 340 Kfz/h für den Teutoburger-Wald-Weg.

Damit liegt die Spitzenstundenbelastung unter dem in der *Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006* (RASt 06) genannten Schwellenwert von < 400 Kfz/h für Wohnstraßen. Darüber hinaus ist durch eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m gemäß RASt 06 ausreichend Raum für Begegnungsfälle PKW / PKW bzw. LKW / PKW gegeben. Hinzu kommt auf der Seite des Plangebiets ein ca. 2,0 m breiter und baulich getrennter Fußweg.

Die i. W. als Grundlage für die Ermittlung des Zusatzverkehrslärms erstellte, lokale Verkehrsprognose bestätigt somit die bereits zur Beginn der Planaufstellung getroffene Annahme, dass der Bebauungsplan Nr. 43 eher geringe verkehrliche Auswirkungen mit sich bringen wird.

Die **innere Erschließung** bietet ein notwendiges Grundgerüst, das eine flexible Nutzung der entstehenden Bauflächen mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen ermöglicht, ohne dabei für zahlreiche Grundstücke auf eine direkte Anfahrbarkeit aus dem öffentlichen Straßenraum zu verzichten. 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 zentralen, aber insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets können über kurze private Stiche kleinere zusammenhängende Nachbarschaften mit Reihenhäusern, Hausgruppen und auch im Wohnungsbau darüber hinaus ergänzend privat erschlossen werden. Beide Erschließungsmöglichkeiten dienen nicht zuletzt der Zielsetzung, unterschiedliche Bau- und Wohnformen anbieten zu können.

Eine **zentrale Planstraße** wird ausgehend vom Teutoburger-Wald-Weg als 6,0 m bis 8,5 m breite, öffentliche Stichstraße in Bögen bis in den südlichen Teil des Plangebiets geführt. Mit den abschnittsweise unterschiedlichen Straßenbreiten soll in den verschiedenen Bereichen ausreichend Raum für unterschiedliche Funktionen eröffnet werden. So ist ausgehend vom Teutoburger-Wald-Weg in dem hier ansteigenden Gelände neben der Fahrbahn ein 2,5 m breiter, ca. 80 m langer einseitiger Fußweg angedacht, um in der ansteigenden Einfahrt des Baugebiets eine möglichst übersichtliche Situation für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer vorzubereiten. Im weiteren Verlauf ermöglicht eine weitere Aufweitung von 6,0 m auf 7,0 m am Rand der Fahrbahn eine Anordnung von öffentlichen Parkplätzen in Parallelaufstellung zur Straße. Durch Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen kann ein insgesamt positiv erleb- und beispielbarer öffentlicher Straßenraum geschaffen werden.

Am Ende der Stichstraße wird innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche ein Wendepunkt insbesondere für größere Fahrzeuge wie die der Müllabfuhr und der Feuerwehr angeordnet. Neben diesen funktionalen Anforderungen soll hier ein attraktiver

Aussichtsplatz errichtet werden, der die Verbindung zwischen Wald, neuem Wohngebiet und Altstadt unterstreicht. Der weitere Quartiersplatz am Ende des 8,5 m breiten Einfahrtsbereichs eröffnet mit seiner zentralen Lage zwischen Gebäuden, Straße und Grünzug die Möglichkeit, Gestaltungselemente und Nutzungen anzuordnen, die für eine Quartiers- und Nachbarschaftsbildung wichtig sind. Diese betreffen sowohl angrenzend privat bzw. gegebenenfalls halböffentlich zu entwickelnde Gebäude(-teile) und Flächen, als auch den öffentlichen Raum selbst. Der Quartiersplatz wird vor diesem Hintergrund als entsprechende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Bereich soll bei einer späteren Fortentwicklung des Wohngebiets mit gesonderter Bebauungsaufstellung für den 2. Bauabschnitt im Osten auch einen der beiden Erschließungsansätze bilden. Um diese später zu erwartende Erschließungsfunktion bereits heute klar anzulegen und zu verdeutlichen, wird sie schon jetzt in die Festsetzung der Zweckbestimmung einbezogen. Mit Anschluss an den Quartiersplatz im Norden und den Wendeplatz im Süden kann die Erschließung der Gesamtentwicklungsfläche „Blotenberg“ bis zur Straße Blotenberg auf diese Weise zu einem Straßenring vervollständigt werden.

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 die Bereiche des Quartiers- und Wendeplatzes ist es dabei sinnvoll, die letztliche Entscheidung zur Art und Weise des Ausbaus erst zu treffen, wenn entschieden worden ist, ob und in welcher Weise der 2. Bauabschnitt an diesen Stellen angeschlossen wird.

Für Randbereiche der öffentlichen Straßen, die z. B. in Einfahrts- und Kurvenbereichen im Ortsbild eine prägende Wirkung haben oder in der aufgrund der Höhenentwicklungen Böschungsbereiche zu erwarten sind, werden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Hierdurch werden diese Randbereiche von Zufahrten freigehalten und können, sofern erforderlich unter Einbindung des Geländeverlaufs, im Hinblick auf die Quartiers- und Nachbarschaftsbildung mit z. B. entsprechender Pflanzenauswahl und -pflege gärtnerisch oder aber auch mit z. B. halböffentlichen Aufenthaltsbereichen ortsbildprägend gestaltet werden.

Für **Fußgänger und Radfahrer** sind ebenfalls die oben genannten Straßen- und Verkehrsflächen vorgesehen. Zur Reduzierung des Flächenumfangs und in Anbetracht der begrenzten Verkehrsmengen sind für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer nur in der Gebietseinfahrt abgegrenzte Flächen angedacht. In den übrigen Abschnitten bietet sich eine Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche an. Der angedachte, separat geführte Fußweg in der Gebietseinfahrt schließt an einen ebensolchen Weg auf der Südostseite des Teutoburger-Wald-Wegs an. Darüber hinaus kann er über den Quartiersplatz im Norden an eine künftige Wegeführung in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche angebunden werden und ab dort eine straßenunabhängige Fußwegeverbindung in den Wald im Süden bieten. Die konkrete Definition der Anordnung und Ausführung der Wegeverbindung erfolgt ebenfalls im Zuge der Ausbauplanung. Fuß-/radläufige Verbindungen z. B. nach Osten zur Straße Blotenberg sind im Rahmen einer späteren Bebauungsaufstellung für den 2. Bauabschnitt zu bestimmen. Auch außerhalb der Bauleitplanung und unabhängig von der vorliegenden Gebietsentwicklung wird eine Verbesserung der Quersungsmöglichkeiten der Bielefelder Straße insbesondere an der Einmündung der Straße Blotenberg befürwortet, um die für die Naherholung relevanten Wegebeziehungen zu stärken.

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.

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 2019 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

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. Zur Beurteilung der Situation sind zu den örtlich offensichtlich relevanten Aspekten Verkehrslärm (Bielefelder Straße im Nordosten), Sportlärm (Sportanlagen und Schießstand im Südwesten) sowie Gerüche (Landwirtschaft, Tierhaltung im Südwesten) bereits frühzeitig Gutachten eingeholt und zu weiteren Planungsfragen, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens Bedeutung gewonnen haben, ergänzt worden⁴. Vor dem Hintergrund einer aktuellen Projektplanung für einen weiteren Schweinemaststall im Südwesten sind vor der erneuten öffentlichen Auslegung zusätzlich gutachterliche Berechnungen zur Zusatzbelastung mit Bioaerosolen eingeholt worden⁵.

Unter anderem diese Gutachten sind den folgenden Überlegungen zugrunde gelegt worden.

⁴ „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; „Geruchs-Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther“, AKUS GmbH Bielefeld, 14.12.2012; ergänzende Stellungnahmen zu einem weiteren landwirtschaftlichen Betrieb vom 06.08.2013.

⁵ „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) Einwirkungen aus dem Umfeld im Plangebiet

Verkehr

Verkehrslärm wirkt insbesondere aus der Bielefelder Straße (L 785) auf das Plangebiet ein. Im Vorfeld der Erarbeitung von Rahmenkonzepten für die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg ist die Relevanz dieser Lärmeinwirkung daher gutachterlich geprüft worden.

Der Schallgutachter ist dazu im Sommer 2012 von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

Die für die Berechnungen relevanten Verkehrsdaten der Bielefelder Straße (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in KFZ/24 h) sind den amtlichen Zählungen des Jahres 2010 entnommen worden. Damit die Berechnungsergebnisse auch mittelfristig Bestand haben können, hat der Schallgutachter diese Werte pauschal um 20 % erhöht. Entsprechend der tatsächlichen örtlichen Situation ist für die Bielefelder Straße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt worden. Die weiteren Rahmenbedingungen wie Straßenoberfläche und Steigung sind anhand der einschlägigen Berechnungsmethoden und Regelwerke eingeflossen. Da auf der Südostseite des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg nur eine Bedarfs-Fußgängerampel besteht, war eine Lichtsignalanlage nicht zu betrachten. Auf Grundlage des entsprechend ermittelten Emissionspegels der Bielefelder Straße für die Tag- und Nachtzeit, jeweils im Abstand von 25 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau, sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt worden. Die am stärksten belastete Ebene stellt dabei das 1. OG dar, die weitere Betrachtung erfolgt daher für dieses Geschoss.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) in der Tagzeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit in Bezug auf Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von ca. 65 m bzw. von etwa 85 m südwestlich der Südseite der Bielefelder Straße eingehalten wird.

Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiets Blotenberg – 1. BA“ bedeutet dies, dass im neu geplanten allgemeinen Wohngebiets aufgrund der Entfernung von rd. 90 m zur Bielefelder Straße insgesamt von einer Einhaltung bzw. deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Bezug auf Verkehrslärm sowohl in der Tag-, als auch in der Nachtzeit auszugehen ist. Lediglich für das bestehende Wohnhaus mit Laden am Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3, welches in das neu geplante allgemeine Wohngebiet einbezogen wird, ist im nordöstlichen Randbereich von einer gewissen Überschreitung dieses Orientierungswerts in der Nachtzeit auszugehen. Die Isophonenkarten des Schallgutachtens zeigen aber, dass die um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten bleiben. Aufgrund der gegebenen Bestandssituation im Bereich Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 wird diese Gegebenheit hier als hinnehmbar und vertretbar gewertet. Das Erfordernis, im Bebauungsplan Nr. 43 Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz zu treffen, ergibt sich daher aus dem Schallgutachten vom Sommer 2012 insgesamt nicht.

Im Sommer/Herbst 2013 sind die Planungsüberlegungen für den Bereich „Blotenberg“ dahingehend weiterentwickelt worden, dass neben einer vorgelagerten, wohngebietsverträglichen Gewerbenutzung direkt entlang der Bielefelder Straße auch eine weitere

Wohnbauentwicklung als grundsätzlich denkbar angesehen wird. Daher ist in einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme geprüft worden, ob und welche Schallschutzmaßnahmen dafür entlang der Bielefelder Straße zu treffen wären. Die strukturelle Situation in der Ortseinfahrt verträgt über die Trennwirkung der Bielefelder Straße hinaus städtebaulich keine zusätzliche Zäsur durch straßenbegleitende bauliche Schallschutzmaßnahmen wie einen Wall oder eine Wand. Da die Entwicklungsfläche schalltechnisch günstig auf der Südseite der Schallquelle liegt, sind hier aktive Schallschutzmaßnahmen nicht näher geprüft worden. Stattdessen wurde ermittelt, welche passiven Schallschutzmaßnahmen anhand der zu erwartenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu treffen wären.

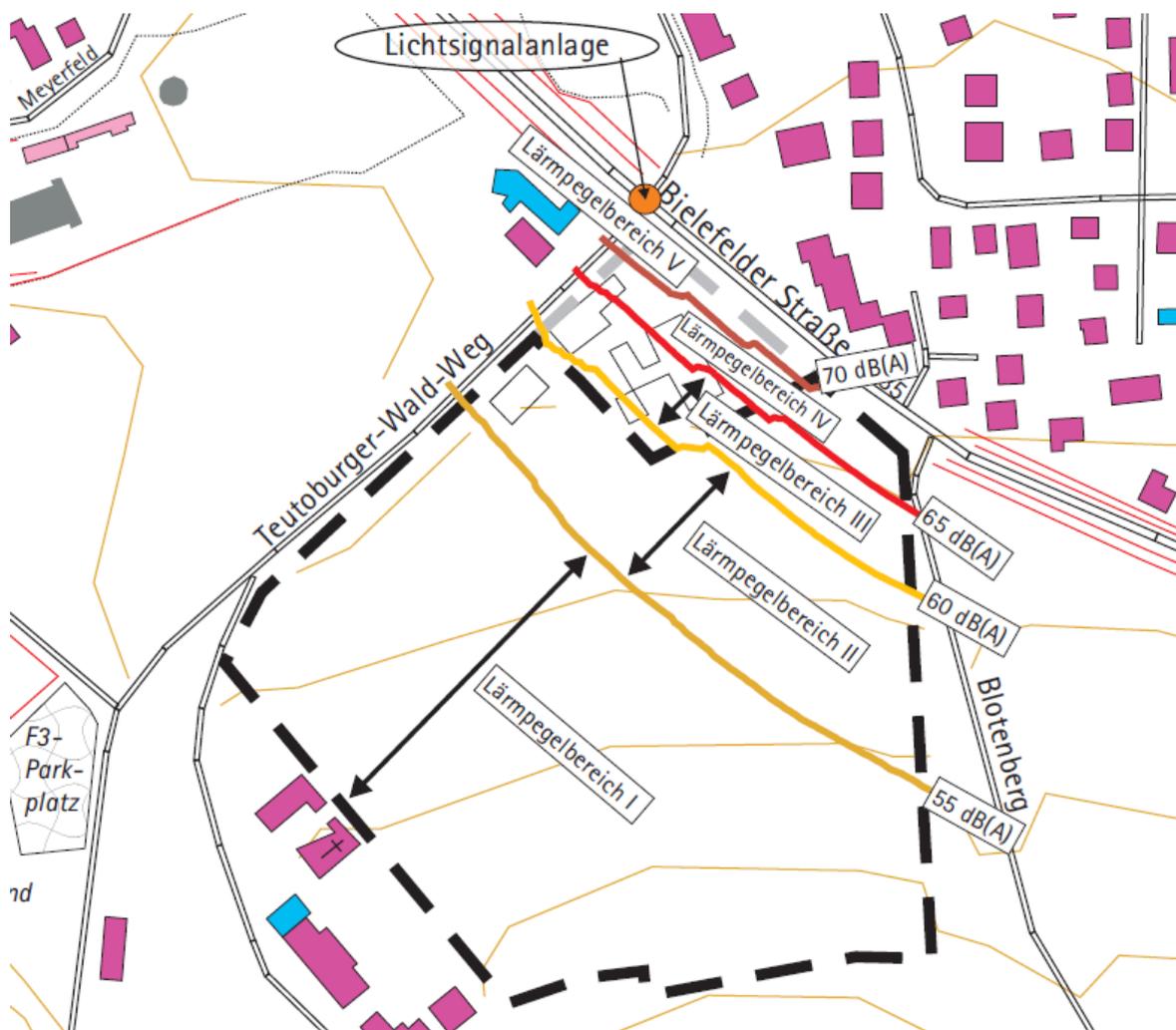
Da sich im Zuge der Beratungen mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten ergeben hat, dass das Erfordernis zumindest einer Teilsignalisierung des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg auf Dauer nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist ergänzend geprüft worden, ob eine Lichtsignalanlage an dieser Stelle die Verkehrslärmsituation relevant beeinflussen würde.

Der Bereich des bestehenden Gebäudes Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 sowie die Nordseite der nördlichsten Zeile der geplanten Bebauung liegen demnach in Lärmpegelbereich II, der gesamte übrige Geltungsbereich in Lärmpegelbereich I. Durch eine Lichtsignalanlage ergeben sich gewisse Erhöhungen der Beurteilungspegel im direkten Umfeld durch das Starten und Stoppen von Fahrzeugen. Dies führt in Bezug auf die Lärmpegelbereiche jedoch nicht zu einer qualitativen Änderung des oben dargelegten Ergebnisses.

Aufgrund der aktuellen energetischen Vorgaben insbesondere der ENEV kann sicher davon ausgegangen werden, dass durch aktuelle bautechnische Ausführungen die schalltechnischen Vorgaben mindestens ab Lärmpegelbereich II bereits abgedeckt sind. Einige Schallgutachter sehen dies auch bereits für den Lärmpegelbereich III als gegeben an. Vor diesem Hintergrund wird in den Wohngebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 43 kein Erfordernis gesehen, Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm zu treffen.

Darüber hinaus erlauben die günstige Lage des Plangebiets im Süden/Südwesten abgewandt von der Lärmquelle sowie das städtebauliche Grundgerüst eine Ausrichtung der Wohnräume und Gärten i. W. nach Süden bzw. Südwesten. Dadurch ergeben sich für private Außen- und Innenräume durch die neuen (Wohn-)Gebäude selbst zusätzliche lärmabschirmende Wirkungen bei einer gleichzeitig deutlichen Besonnung der Wohnseiten. Dies begünstigt insgesamt einen hohen Wohnwert.

Die Stadt erachtet die in die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm einbezogenen Rahmenbedingungen und Annahmen insgesamt als sachgerecht und geeignet zur Erlangung einer Beurteilungsgrundlage „auf der sicheren Seite“. Mit Blick auf den hohen pauschalen Ansatz einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 20 % sieht die Stadt dies auch weiterhin bei Zugrundlegung der amtlichen Zählzeiten von 2010 für die Landesstraße so. Eine Aktualisierung der Untersuchungen wird daher nicht als erforderlich angesehen.



Lärmpegelbereiche für die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg bei berücksichtigter Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg (genordet, ohne Maßstab)

Quelle: Ergänzende Stellungnahme vom 12.09.2013 zum „Schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther“, AKUS GmbH Bielefeld, 09.07.2012

Abschließend stellt die Stadt daher im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm fest, dass dem im BImSchG formulierten „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“ in der vorliegenden Planung ohne weitere Regelungen entsprochen werden kann.

Gewerbe

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Gewerbenutzungen vorhanden, von denen hier ggf. relevante Immissionen zu erwarten sind.

Im westlichen Bereich der Einmündung Teutoburger-Wald-Weg/Bielefelder Straße besteht etwa 50 m nördlich des im vorliegenden Plangebiet bereits bestehenden Wohngebäudes mit Laden eine **Tankstelle**. Zwischen dem Bestand im Plangebiet und der Tankstelle selbst befindet sich auf demselben Grundstück ein Wohngebäude. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an diesen Gewerbebetrieb heran, als bereits vorhandene. Ein Immissionskonflikt wird diesbezüglich somit nicht erwartet.

Im Norden befindet sich zwischen Plangebiet und Bielefelder Straße eine **ehemalige Hofstelle**. Hier ist neben zwei Eichen ausschließlich das Hauptgebäude verblieben. Das Grundstück ist an den Teutoburger-Wald-Weg angebunden. Für das Hauptgebäude bestand seitens eines ortsansässigen Unternehmens der IT-Branche eine Nachnutzungsabsicht als Bürogebäude, auch waren hier bauliche Ergänzungen für weitere Büronutzungen angedacht. Diese wurden außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des § 34 BauGB verfolgt. Eine entsprechend, positiv beschiedene Bauvoranfrage liegt seit 2015 vor. Ende 2018 hat sich das Unternehmen zur Fortentwicklung an einem anderen Standort entschieden. Die Immobilie steht für vergleichbare Nachnutzungskonzepte somit wieder grundsätzlich zur Verfügung. Aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich Blotenberg unterstützt die Stadt dabei wohnverträgliche Nutzungsoptionen ähnlich wie die des Unternehmens der IT-Branche.

Fragen des Immissionsschutzes, die in Bezug auf die geplante Nachnutzung im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet und den bestehenden (Wohn-)Nutzungen am Teutoburger-Wald-Weg 3 sowie auch in Bezug auf die Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Bielefelder Straße zu sehen sind, sind z. B. Anzahl der Mitarbeiter, Betriebszeiten und Lage der Zufahrten bzw. Baukörperstellung. Die Stadt geht davon aus, dass die entsprechenden Belange im Baugenehmigungsverfahren thematisiert und abschließend bewertet werden. Da die künftige Nutzung noch nicht abschließend konkretisiert ist, muss davon ausgegangen werden, dass diese das geplante allgemeine Wohngebiet als Gegebenheit zu berücksichtigen hat. Mit Blick auf die vorhandene Nutzung des Gebäudes Teutoburger-Wald-Weg 3 (Wohnen mit vormals Tischlerei, heute Gebrauchtgüterladen) und die klare Ausrichtung der an die Flächen der ehemaligen Hofstelle angrenzenden Teile des geplanten neuen Wohngebiets nach Südwesten, steht einer ggf. erforderlichen, sachgerechten Zielwertbildung der Genehmigungsbehörde oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nichts entgegen. Die entsprechenden Orientierungswerte für Mischgebiete können hierbei in der Regel als Obergrenze angesehen werden.

Ähnliches ist für den nördlichen Teil des 2. Bauabschnitts der Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg **im Randbereich der Bielefelder Straße** festzuhalten.

Im Übrigen bestehen derzeit für die hieran östlich anschließenden Flächen, keine konkreten gewerblichen oder sonstigen Entwicklungsabsichten. Sofern dies künftig der Fall sein sollte, sind die Immissionsschutzbelange auch diesbezüglich mit Rücksicht auf die dann vorliegende Situation im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren oder in einem dann ggf. sinnvollen bzw. erforderlichen gesonderten Bauleitplanverfahren zu behandeln.

Betriebe, in denen im relevanten Umfang mit Gefahrstoffen im Sinne der **Störfallverordnung (StörfallV)** umgegangen wird, sind der Stadt in einem maßgeblichen Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 22.02.2013 bestätigt, dass das Plangebiet derzeit außerhalb der Achtungsabstände nach KAS-18⁶ in Bezug auf Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung liegt.

⁶ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung 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

Sportanlage, Schießstand, Freibad

Für die Ermittlung und Bewertung der **Immissionen der in südwestlicher Nachbarschaft des Plangebiets gelegenen Sportanlagen** mit einem Kunstrasenplatz, einem Naturrasenplatz und der zugehörigen Stellplatzanlage ist die 18. BImSchV (**Sportanlagenlärm-schutzverordnung**) zu Grunde zu legen. Da auf der Anlage kein Nachtbetrieb stattfindet, bewertet der Schallgutachter auf dieser Grundlage die Ruhezeit an Werktagen, Sonn- und Feiertagen als kritischsten Beurteilungszeitraum. Im Sinne eines konservativen Ansatzes „auf der sicheren Seite“ bringt der Gutachter für diesen Zeitraum gleichzeitig je ein Fußballspiel auf dem Kunst- und dem Naturrasenplatz in Ansatz. Für die zugehörige Stellplatzanlage mit rd. 60 Stellplätzen nimmt er je eine An- und Abfahrt je Stellplatz in diesem Zeitraum an. Auf Grundlage der so ermittelten Emissionspegel für die drei gegebenen Flächenschallquellen ergibt sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 mindestens eine Einhaltung, überwiegend aber eine deutliche Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten nach Sportanlagenlärm-schutzverordnung. Auf der Sportanlage erzeugte Spitzenpegel (z. B. Schiedsrichterpfiffe) sind nach Aussage des Schallgutachters hier aufgrund der Entfernung zum Plangebiet unkritisch.

Die Stadt erachtet die getroffenen Annahmen zu der Sportanlage als sachgerecht und folgerichtig für die Erlangung einer belastbaren Beurteilungsgrundlage des im Plangebiet zu erwartenden Sportlärms. Die so prognostizierte Sportlärmsituation wird als vertretbar und verträglich für das neue Wohngebiet angesehen. Die Stadt erwartet daher keine relevanten Nutzungsbeschränkungen der gegebenen Sportnutzung durch das neue Wohngebiet.

Maßgeblich für die **Geräusche des Schießstands** ist die TA Lärm. Hier konnte der Schallgutachter auf eine vorliegende Untersuchung vom Juli 2005 mit Messergebnissen zu den Geräuschimmissionen des Schießstands zurückgreifen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Werther (Westf.) erstellt worden ist. Die Stadt geht hier von keiner Nachtnutzung aus. Für das Vereinsgrundstück liegt eine Erlaubnis zum Betrieb einer Schankwirtschaft während der vereinsüblichen, schießsportlichen Veranstaltungen und der damit verbundenen Versammlungen und Feste vor. Aufgrund der Beschränkung auf den schießsportlichen Bezug ist auch diesbezüglich von einer Tagnutzung auszugehen, soweit es sich im Einzelfall nicht um besondere Ereignisse im Sinne der TA Lärm handelt.

In der somit kritischen Tageszeit von 20 Uhr bis 22 Uhr ermittelt der Schallgutachter unter Berücksichtigung der erforderlichen Zuschläge (Impulshaltigkeit, Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) eine Geräuschbelastung von tags unter bzw. gleich 38 dB(A). Dieser Pegel ist aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags als irrelevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Die Stadt erachtet die getroffenen Annahmen auch für die Erlangung einer belastbaren Beurteilungsgrundlage des im Plangebiet zu erwartenden Lärms des Schießstands als sachgerecht und folgerichtig. Die so prognostizierte Lärmsituation wird als vertretbar und verträglich für das neue Wohngebiet angesehen. Die Stadt erwartet daher keine relevanten Nutzungsbeschränkungen der gegebenen Nutzung des Schießstands durch das neue Wohngebiet.

Das **Freibad der Stadt Werther (Westf.)** liegt rd. 160 m nordwestlich des vorliegenden Geltungsbereichs. Hierzu erläutert der Schallgutachter, dass der Abstand des Freibads zu dem nördlich nächstgelegenen Wohngebiet nur rd. 35 m beträgt. Damit wird der Freibadbetrieb durch diese vorhandene Nachbarschaft bereits in seinen Geräuschemissionen limitiert. Aufgrund der wesentlich größeren Entfernung des Plangebiets zum Freibad ist davon auszugehen, dass diese im vorliegenden Geltungsbereich selbst dann irrelevant sind, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an dem dem Freibad nördlich nächstgelegenen Wohngebiet ausgeschöpft werden. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung des Schallgutachters an.

Zusammenfassend werden keine Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Nutzungen Sportanlage, Schießstand und Freibad sowie dem neu hinzukommenden allgemeinen Wohngebiet erwartet.

Landwirtschaft, insbesondere Geruch und Bioaerosole

In südwestlicher Nachbarschaft zum vorliegenden Geltungsbereich befindet sich **etwa 250 m entfernt ein landwirtschaftlicher Betrieb**, der **Schweinemast** betreibt. Ein weiterer Schweinemaststall ist dort geplant.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit der angestrebten Wohngebietsentwicklung mit dem bestehenden Betrieb wurde das oben bereits genannte **Geruchsgutachten** eingeholt. Das Gutachten ermittelt die im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie „GIRL“ nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 05.11.2009. Für Wohn- und Mischgebiete wird ein Immissionswert von $IW = 0,1$ angegeben. Dieser Wert bezeichnet die relative Häufigkeit der Geruchsstunden. Der Wert 0,1 bedeutet eine Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden. Bei der Frage der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen ist aber auch zu berücksichtigen, dass in bestimmten Fällen das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme einzubeziehen ist. So ist es allgemein anerkannt, dass auch in neuen Wohngebieten im direkten Übergangsbereich zum umgebenden Freiraum ggf. eine höhere Geruchsstundenhäufigkeit als zumutbar anzusehen ist. In der Regel ist dabei ein Immissionswert von 0,15 als obere Grenze der Zumutbarkeit anzusehen. Dies wird auch in den Auslegungshinweisen der GIRL dargelegt.

Derzeit weist der Betrieb rund 1.000 Schweinemastplätze in drei Ställen auf. Zur Bestimmung der Geruchsemmissionen auch unter Berücksichtigung optionaler Erweiterungen ist zusätzlich eine Erweiterung um 1.500 Tierplätze angenommen worden.

Für die Berechnung der Geruchsemmissionen hat der Gutachter die hier maßgeblichen Großvieheinheiten und die spezifischen Geruchseinheiten einbezogen und daraus den Geruchsstoffstrom ermittelt. Weitere berücksichtigte Rahmenbedingungen liegen in der Höhe der Ableitung der Abluft aus den Ställen von 6 m und in einem kontinuierlichen Betrieb über das gesamte Jahr. Die meteorologischen Gegebenheiten sind anhand der entsprechenden Zeitreihe der nur ca. 3,5 km entfernt gelegenen Wetterstation Halle (Westf.) für das als repräsentativ bewertete Jahr 2007 eingeflossen. Da sich diese Wetterstation auf der Südwestseite des Teutoburger Waldes befindet, das vorliegende

Plangebiet aber auf der Nordostseite dieses Höhenzugs, hat der Gutachter ein diagnostisches Windfeldmodell vorgeschaltet. Demnach herrschen östliche und westliche Windrichtungen vor.

Die Berechnungen ergeben, dass die Geruchsbelastungen ohne die angenommene Erweiterung bei 4% am nördlichen und 8% am südlichen Rand des geplanten Wohngebiets liegen. Der idealtypische Immissionswert der GIRL von 10% der Jahresstunden wird insgesamt deutlich eingehalten bzw. unterschritten.

Bei der angenommenen Erweiterung um 1.500 Tierplätze würde die Geruchsbelastungen zwischen 7% im nördlichen und 11% im äußersten südlichen Randbereich betragen. Der idealtypische Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete würde damit nur im äußersten Süden auf einer sehr geringen Teilfläche um 1% überschritten werden. Diese Teilfläche ist im Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche und Wald festgesetzt. Sie ragt nur im Bereich anteiliger Gartenflächen in das geplante allgemeine Wohngebiet hinein.

Damit wird der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden weit überwiegend unterschritten. Lediglich im südlichsten Teilbereich ergäbe sich eine geringe Überschreitung dieses Werts um 1 %. Diese liegt jedoch noch weit unter dem nach den Auslegungshinweisen der GIRL im Allgemeinen zumutbaren Wert von 15 % im Randbereich von z. B. Wohngebieten zum Freiraum bzw. bei direkt angrenzendem Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Stadt erachtet die getroffenen Annahmen als realistisch und sachgerecht. Sie bewertet die Ergebnisse als nachvollziehbar und beurteilt die zu erwartende Geruchssituation auch bei Erweiterung der benachbarten Schweinemast um mehr als das Doppelte als vertretbar und verträglich für die geplante Wohnbauentwicklung.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Frage aufgekommen, ob ein weiterer landwirtschaftlicher **Betrieb mit Intensivtierhaltung in etwa 750 m Entfernung** südöstlich des geplanten Wohngebiets näher zu untersuchen wäre. Hierzu ist eine ergänzende Stellungnahme des Geruchsgutachters eingeholt worden (s. o.). Der in Rede stehende Betrieb liegt an der Wellenstraße, etwa 350 m südöstlich des Wohnsiedlungsbereichs um den Schlesierweg. Der Geruchsgutachter stellt dazu fest, dass dieser Betrieb aufgrund der Nachbarschaft zum bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereich bereits Beschränkungen unterliegt. Das vorliegende Plangebiet rückt nicht näher an diesen Betrieb heran und führt damit dort gegenüber der bestehenden Situation zu keinen weitergehenden Beschränkungen. Einen näheren Untersuchungsbedarf sieht der Gutachter daher nicht. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an. Auch sonstige landwirtschaftliche Betriebe mit ggf. relevanter Tierhaltung sind im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt bzw. erkennbar.

In Nachbarschaft zu dem südwestlich bestehenden Tierhaltungsbetrieb ist inzwischen konkret die Errichtung eines weiteren Schweinemaststalls mit 1.250 Tierplätzen in etwa 300 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist vor der öffentlichen Auslegung vorsorglich eine gutachterliche **Berechnung zur Belastung durch Bioaerosole** eingeholt worden (s. o.). Die Berechnungen sind auf Grundlage des „Leitfadens zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Einträgen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ vom Januar

2014 erstellt worden. Dieser Leitfaden ist eigentlich für die Anwendung in Genehmigungsverfahren nach BImSchG vorgesehen. Obwohl es sich bei der aktuell geplanten Schweinemastanlage um eine baurechtlich und nicht nach BImSchG zu beurteilende Anlage handelt, hat der Gutachter den Leitfaden als Erkenntnisquelle herangezogen, um eine vorsorgliche Bewertung der zu erwartenden Situation in Nachbarschaft zwischen dem geplanten Schweinemaststall und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen. Die Stadt hält diese Vorgehensweise für sinnvoll und folgerichtig.

Der Leitfaden sieht ab einem Abstand von 350 m zwischen der emittierenden Anlage und dem Immissionsort eine tiefere Prüfung vor. Bei einer Unterschreitung dieses Abstands ist zunächst zu untersuchen, ob mit einer Zusatzbelastung durch Feinstäube mit einer Größe von $< 10 \mu\text{g}$ (PM10) gleich bzw. unterhalb von $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ oder oberhalb dieses Werts zu rechnen ist. Erst, wenn eine Überschreitung dieses Werts prognostiziert wird, sieht der Leitfaden bei einer kritischen Gesamtsituation eine Ermittlung der Gesamtbelastung durch Bioaerosol-Parameter vor. Damit greift der Leitfaden auf das sogenannte „Irrelevanzkriterium“ nach TA Luft in Bezug auf PM10 zurück. Demnach gilt eine Zusatzbelastung als irrelevant, wenn sie bei maximal 3 % ($= 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) des Immissionswerts der TA Luft für die Gesamtbelastung ($= 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) liegt.

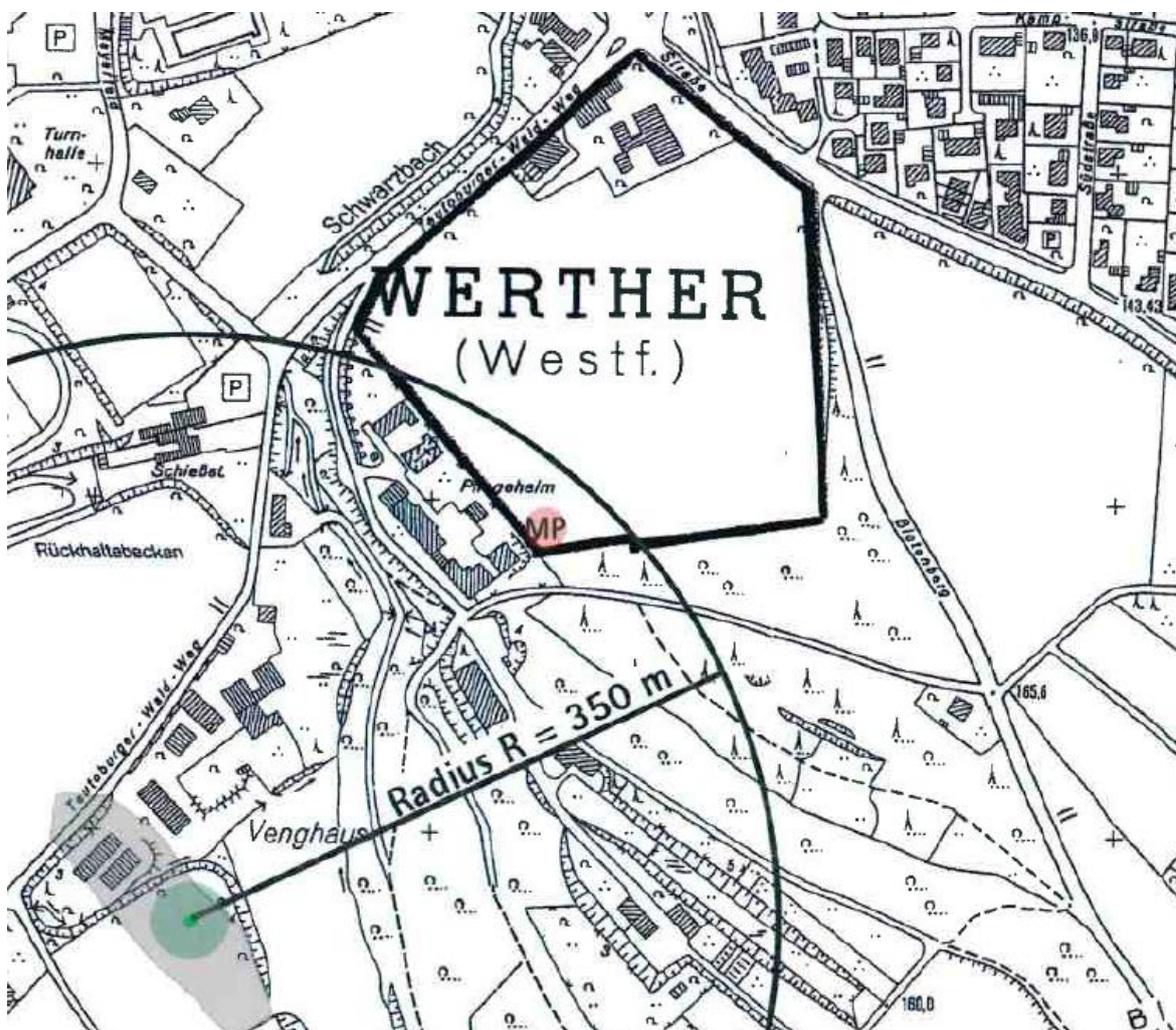
Das Plangebiet befindet sich überwiegend weiter als 350 m entfernt zum geplanten Schweinemaststall, lediglich ein südwestlicher Teilbereich liegt innerhalb des relevanten Radius. Für eine konservative Beurteilung „auf der sicheren Seite“ hat der Gutachter die äußerste südwestliche Spitze des Plangebiets (= der dem geplanten Schweinemaststall nächstgelegene Punkt) somit als Monitorpunkt (MP) gewählt, auch wenn hier im Bebauungsplan lediglich Wald- und Grünflächen festgesetzt sind.

Nach den einschlägigen technischen Regelwerken hat der Gutachter die PM10-Emissionen auf Grundlage eines Emissionsfaktors ermittelt, der einem Anteil von 40 % am Gesamtstaub je Tierplatz entspricht. Daraus ermittelt der Gutachter PM10-Emissionen des geplanten Schweinemaststalls mit 1.250 Tierplätzen von $Q = 0,034 \text{ kg/h}$ bzw. $0,010 \text{ g/s}$. Unter Berücksichtigung einer Höhe der Abluftschächte von 9 m und einer Firsthöhe des Stalls von 5 m, der Wetterdaten der Wetterstation Halle (Westf.) (analog zum Geruchsgutachten) sowie der topografischen Gegebenheiten hat der Gutachter mit dem anerkannten Berechnungsmodell LASAT Ausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dabei hat er ein vierfach geschichtetes Rechengitter mit einer inneren Maschenweite von 25 m und einer äußeren Maschenweite von 200 m zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis werden Werte von über $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ der PM10-Zusatzbelastung nur im direkten Umfeld des geplanten Schweinemaststalls prognostiziert. Am Südrand des Plangebiets ist eine PM10-Zusatzbelastung von nur $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt worden. Das Irrelevanzkriterium der TA Luft für PM10 wird im Plangebiet somit auch auf den Flächen mit einem Abstand von weniger als 350 m zu dem geplanten Schweinemaststall deutlich eingehalten. Nach dem aktuellen „Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Einträgen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ liegen somit keine Hinweise für das Erfordernis weitergehender Untersuchungen zur Bioaerosol-Belastung vor.

Die Stadt hält die Vorgehensweise des Gutachters und die angesetzten Rahmenbedingungen für sinnvoll und folgerichtig für eine sachgerechte und belastbare Bewertung

des Themas im Rahmen ihrer Abwägung. Sie schließt sich den Ergebnissen der Berechnungen an, weitergehende Untersuchungen der Gesamtbelastung durch Bioaerosol-Leitparameter werden daher hier nicht als erforderlich angesehen.



Abstand und Lage des geplanten Schweinemaststalls zum Plangebiet (genordet, ohne Maßstab), darin grau markiert: Bereich mit Jahresmittelwerten der PM₁₀-Zusatzbelastung > 1,2 µg/m³

Quelle: Ausschnitt der Anlage 2 zu den Berechnungen der AKUS GmbH im Hinblick auf eine Belastung durch Bioaerosole vom 04.01.2017

Landwirtschaftliche Immissionen können im Plangebiet am Übergang zum freien Landschaftsraum im Übrigen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte mit Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dies ist unvermeidbar und im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

Weitere ggf. bedeutsame Immissionen im Plangebiet aus dem Umfeld (z. B. Staub, Erschütterungen), sind nicht erkennbar.

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben im Umfeld

Zusätzlicher Verkehrslärm

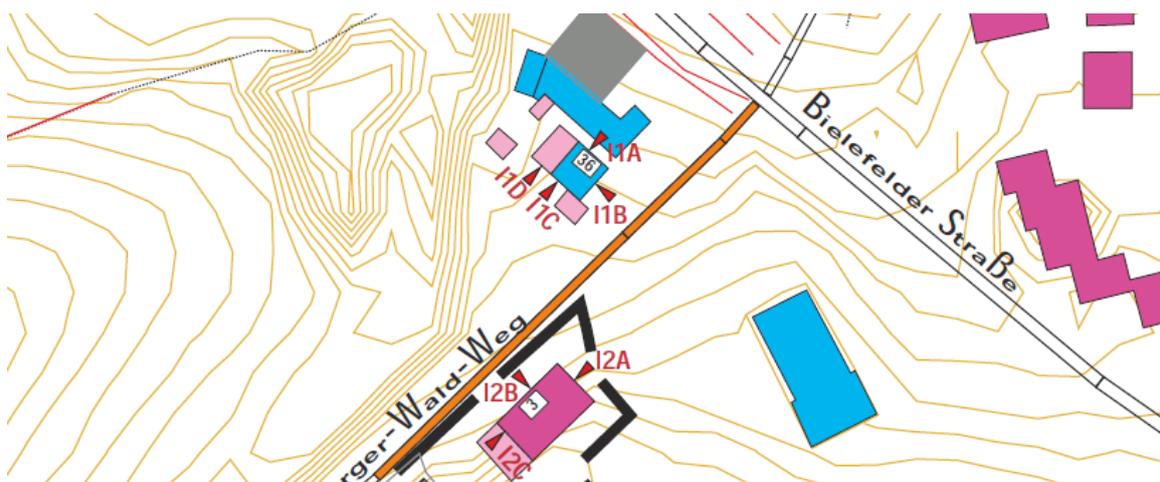
Die Fortentwicklung des Siedlungsbereichs der Stadt Werther (Westf.) durch ein neues Wohngebiet im Bereich „Blotenberg“ zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg bringt in gewissem Umfang ein **zusätzliches Verkehrsaufkommen** und damit auch zusätzlichen Verkehrslärm im Umfeld mit sich. Die zu erwartenden Auswirkungen sind im Frühjahr/Sommer 2016 auf Grundlage des Plankonzepts und der vorgesehenen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ mit rd. 2,8 ha Größe beurteilt worden.

Zur Abschätzung der heutigen Verkehrsmengen auf dem Teutoburger-Wald-Weg wurden Querschnittszählungen mittels Seitenradar des Kreises Gütersloh vom 09./10.05.2012 zwischen der Tankstelle an der nordwestlichen Ecke der Einmündung des Teutoburger-Wald-Wegs in die Bielefelder Straße und der Abzweigung zum Standort der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) zugrunde gelegt. Zur Prognose des Verkehrsaufkommens für den Zielhorizont 2030 wird auf das vorangehende Kapitel verwiesen. Die Ergebnisse der verkehrsgutachterlichen Prognose wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Zusatzverkehrslärm zu Grunde gelegt⁷.

Der Schallgutachter betrachtet die beiden nächstgelegenen Immissionsorte. Dabei handelt es sich um das Gebäude Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3, welches in den Geltungsbereich Nr. 43 einbezogen ist sowie um das Gebäude Bielefelder Straße 36 rückwärtig der o. g. Tankstelle. Da nicht nur die Verkehrsgeräusche des Teutoburger-Wald-Wegs, sondern auch die der Bielefelder Straße relevant auf diese Immissionsorte einwirken, werden diese mit untersucht. Aus den vom Verkehrsgutachter prognostizierten Verkehrsdaten ohne die neue Wohngebietsentwicklung und mit dieser („Prognose-Null-Fall 2030“ und „Prognose-Plan-Fall 2030“) ermittelt der Schallgutachter die jeweils maßgeblichen Emissionspegel in 25 m Abstand zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn in 4 m Höhe über Straßenniveau unter Berücksichtigung der örtlich relevanten Pegelkorrekturen. Danach liegen die Emissionspegel im „Prognose-Plan-Fall 2030“ am Teutoburger-Wald-Weg tags um 0,6 dB(A) über denen des „Prognose-Null-Falls 2030“ und nachts um 0,8 dB(A) darüber. An der Bielefelder Straße beträgt der Unterschied tags und nachts jeweils 0,1 dB(A).

Die ermittelten Emissionspegel fließen in die EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnungen ein. Dabei wird eine Überlagerung der Pegel beider Straßen berücksichtigt. Die Immissionsorte sind mit ihren dem Teutoburger-Wald-Weg zugewandten Fassaden einschließlich der Gebäudeseiten differenziert untersucht worden. Die zur Bielefelder Straße orientierten Nordseiten sind somit auch überprüft worden.

⁷ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther (Westf.); „Verkehrslärmeinwirkung auf vorhandenes Wohnen“; AKUS GmbH, Bielefeld, 06.06.2016.



Lageplan – Verkehrseinwirkung auf vorhandenes Wohnen (genordet, ohne Maßstab)

Quelle: Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther (Westf.), „Verkehrslärmeinwirkung auf vorhandenes Wohnen“, AKUS GmbH, Bielefeld, 06.06.2016

Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im „Prognose-Null-Fall 2030“ an der Nord- und Südseite des Gebäudes Teutoburger-Wald-Weg sowie an der Südseite und im Erdgeschoss der Nordseite des Gebäudes Bielefelder Straße 36 jeweils unterschritten. Gleiches gilt an diesen Seiten unter Zugrundelegung des „Prognose-Plan-Falls 2030“. An der Westseite des Gebäudes Teutoburger-Wald-Weg 3 sowie an der Ostseite und im 1. Obergeschoss der Nordseite des Gebäudes Bielefelder Straße 36 werden die Wohngebietswerte im „Prognose-Null-Fall 2030“ bis auf maximal 62,4 dB(A) tags und maximal 52,1 dB(A) nachts überschritten, die entsprechenden Werte von 64 d(A) tags/54 dB(A) nachts für Mischgebiete werden aber durchgängig unterschritten. Gleiches gilt auch bei ergänzender Berücksichtigung des neuen Wohngebiets im „Prognose-Plan-Fall 2030“. Die Werte erhöhen sich dann maximal auf 62,9 dB(A) tags und höchstens 52,5 dB(A) nachts. Für die einzelne Gebäudeseite und Geschossebene liegen die Erhöhungen bei 0,3 dB(A) bis höchstens 0,8 dB(A).

Trotz geringer Pegelerhöhungen von aufgerundet höchstens 1 dB(A) ergibt sich an den Immissionsorten somit durchgängig keine qualitative Änderung der Lärmsituation. Dort, wo die Grenzwerte für WA ohne Berücksichtigung des neuen Wohngebiets eingehalten werden, ist dies auch mit dem neuen Wohngebiet zu erwarten und dort, wo ohne das neue Wohngebiet lediglich die MI-Grenzwerte unterschritten werden, ist damit auch mit dem künftigen Wohngebiet zu rechnen. Es ist somit festzuhalten, dass gesunde Wohnverhältnisse bei der Prognose für 2030 in jedem Fall verbleiben. Die in der Rechtsprechung wiederholt angesprochenen Schwellenwerte für eine anzunehmende Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bleiben jeweils weit unterschritten.

Der im Umfeld aufgrund des neuen Wohngebiets zusätzlich zu erwartende Verkehrslärm wird in der Gesamtschau als eher gering und in der gegebenen örtlichen Situation in großer Nähe zum Stadtkern von Werther (Westf.) als vertretbar angesehen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet abnehmen. Da sie an den o. g., nächstgelegenen Immissionsorten schon sehr gering sind, sieht die Stadt das Ergebnis der Bewertung als übertragbar an auch in Bezug

auf die nördlich der Bielefelder Straße vorhandene Wohnbebauung. Aufgrund der Entfernung sind dort auch keine Reflexionen zu erwarten.

Lichtimmissionen

Mit der Wohngebietsentwicklung wird eine zusätzliche Beleuchtung im Plangebiet sowohl auf den künftigen öffentlichen Flächen, als auch im privaten Bereich einhergehen.

Um eine „Lichtverschmutzung“ u. a. aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes einzugrenzen, sind folgende Maßnahmen erforderlich: Insbesondere im öffentlichen Raum sind als Außenleuchten nur warmweiße Leuchtmittel mit einem geringen Blauanteil, einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin und einem eingeschränkten Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm vorzusehen. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

Die HQL-Beleuchtung wird in Werther (Westf.), insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten, derzeit auf LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 4.000 Kelvin in der Lichtfarbe neutralweiß umgerüstet. Die Stadt hält dies für die Beleuchtungserfordernisse öffentlicher Flächen für angemessen und erforderlich.

Sonstige Emissionen

Weitere ggf. bedeutsame Emissionen des neuen Wohngebiets für das Umfeld (z. B. Staub, Erschütterungen), sind nicht erkennbar.

c) Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sind grundsätzlich keine relevant störenden Immissionen im Inneren zu erwarten. Eine am Teutoburger-Wald-Weg 3 vormals betriebene Tischlerei wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben, eine Neuaufnahme der Nutzung ist nicht erkennbar. Relevante Immissionsprobleme aufgrund des hier verbliebenen Ladens sind ebenfalls nicht zu erkennen.

d) Fazit

Die Stadt geht nach derzeitiger Kenntnis davon aus, alle für die geplante Wohngebietsentwicklung relevanten Aspekte des Immissionsschutzes betrachtet zu haben. Ein weiterer Untersuchungsbedarf ist nicht erkennbar.

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 Inliner-saniert. Die vorhandene Trinkwasserleitung im Teutoburger-Wald-Weg muss unabhängig von der Wohnbauentwicklung aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans erneuert werden.

Im Plangebiet selbst ist die Errichtung einer **Trennkanalisation** innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Diese soll das Niederschlags- und Schmutzwasser 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 2019 vorgesehen, es wird mit einer Bauzeit von zwei Jahren gerechnet.

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 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 mitgeteilt, dass die erforderliche Löschwassermenge (48 m³/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.

Auch Anschlüsse an die Gas- und Stromversorgung sowie das Netz der Telekommunikation können ortsnahe im Teutoburger-Wald-Weg erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte haben die Stadtwerke Bielefeld als örtlicher Stromversorger mitgeteilt, dass für die Stromversorgung ergänzend zu den Möglichkeiten im Verlauf der Planstraße auch weiter südlich abzweigend vom Teutoburger-Wald-Weg eine Leitungstrasse benötigt wird. Daher erfolgt im südwestlichen Bereich

der Teilfläche WA1 die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Träger der Versorgung. Diese verläuft teilweise innerhalb von Flächen für Tiefgaragen. Sofern hier in der Umsetzung tatsächlich eine städtebauliche als sinnvoll anzusehende Tiefgarage realisiert wird, ist die Leitungstrasse baulich einzubinden, auch sind die erforderlichen Regelungen zu treffen, die eine ausreichende Zugänglichkeit für den Versorgungsträger gewährleisten. Dies wird insgesamt als grundsätzlich möglich angesehen, der überlagernden Festsetzung spricht hier somit nichts entgegen. Für eine ebenfalls von den Stadtwerken Bielefeld benötigte Fläche von ca. 5,5 m auf 5,0 m für einen Trafo erfolgt keine konkrete Festsetzung und Verortung im Bebauungsplan, um einer ggf. sinnvollen Integration in die o. g. mögliche Tiefgarage o. ä. nicht vorzugreifen. Der Flächenbedarf ist unabhängig davon im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich werden hierzu vertragliche Regelungen zwischen der Stadt bzw. den Stadtwerken Bielefeld als Versorgungsunternehmen und ggf. betroffenen Eigentümern getroffen.

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 des Beschlusses 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 in unterschiedlichen Teilbereichen sehr unterschiedliche Bauformen. Insbesondere im Süden und Osten sind überwiegend kleinteilige Bebauungen als Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäuser vorgesehen. Die Ausrichtung der Baukörper in Richtung Süden und Südwesten sowie die Abstände der Bauzeilen untereinander in Kombination mit einem „auf Lücke Stellen“ von Gebäuden erlauben hier trotz der Nordhanglage eine wirkungsvolle solarenergetische Nutzung. Dazu wird ergänzend auf Punkt 6.5 dieser Begründung verwiesen. 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 verdichteter bebaubaren Teilflächen des Plangebiets entlang des Teutoburger-Wald-Wegs und im Zentrum des Plangebiets aussehen. Je nach dem späteren konkreten Projekt können hier kompakte Bauformen entstehen, die 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 der 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 entgegengesetzten Festsetzungen.

Am Nordwestrand des Plangebiets verläuft eine Gasleitung sowie eine Telekommunikationsleitung in Richtung des Standorts der heutigen Flex[®]Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) teils im äußersten Randbereich der Straßenparzelle bzw. ragen etwas in das festgesetzte Wohngebiet hinein. Zur Sicherung des Leitungsbestands erfolgt hier daher die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger mit 2 m Breite ab der mitgeteilten Leitungstrasse der Gasleitung. Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen entlang des Teutoburger-Wald-Wegs werden davon nicht berührt. Bei der möglichen Anlage von Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzu-/abfahrten im Rahmen der Umsetzung ist der Leitungsbestand zu berücksichtigen und einschließlich der Zugänglichkeit baulich zu sichern.

Versorgungsleitungen (z. B. für Telekommunikation) sind zur Gewährleistung einer attraktiven Gebietsentwicklung generell unterirdisch zu führen, da oberirdische Leitungen nicht dem aktuellem 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 NRW⁸ 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 in Richtung Schwarzbach und eine Regenwasserrückhaltung vor Einleitung in dieses Gewässer vorgesehen.

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, erforderliche Neuordnungen der Entwässerung

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

rungsverhältnisse im Verlauf der L 785 sowie auch die geplante Wohngebietsentwicklung im Bereich Blotenberg. 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 Abschlägen ungeklärten Mischwassers in den Schwarzbach führen.

Besonders berücksichtigt wird dabei der Bezug zur bestehenden Niederung des Schwarzbachs und deren Querung durch die L 785. Diese Ausgangslage bringt eine räumlich weite Potenzialfläche für Retentionsmaßnahmen auf der Südwestseite der L 785 sowie gleichzeitig eine räumlich sehr beengte Situation im Bereich des ZOB, des Lebensmittelmarkts und des Übergangs in den Stadtkern auf der Nordostseite der L 785 mit sich. Auf der Südwestseite der L 785 stehen der Stadt etwa 1,1 ha bisheriger Ackerflächen zur Verfügung, die bereits seit Jahrzehnten nach dem Bebauungsplan Nr. 17 „Weststraße/Teutoburger-Wald-Weg“ als öffentliche Grünfläche vorgesehen sind. Die dort festgesetzte Zweckbestimmung „Parkanlage“ erlaubt eine unmittelbare Umsetzung erforderlicher Retentionsmaßnahmen.

Im Bereich des ZOB stehen keine Flächen für eine Regenwasserrückhaltung zur Verfügung. Hier sieht der o. g. „Masterplan“ eine Direkteinleitung in den Schwarzbach über einen Lamellenklärer vor. Das an dieser Stelle nicht umsetzbare Rückhaltevolumen soll auf der o. g. Fläche südwestlich der L 785 kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund wird eine Umsetzung solcher Maßnahmen an dieser Stelle auch unabhängig von der Wohnbauentwicklung am Blotenberg erforderlich. In dem o. g. „Masterplan“ werden für diese Maßnahmen zwei grundsätzlich verschiedene Varianten vorgestellt:

Variante 1: „Klassisches“, offenes Regenwasserrückhaltebecken auf der Nordwestseite des bestehenden Verlaufs des Schwarzbachs im Nebenschluss zu diesem Gewässer. Für einen Anschluss der Regenwasserkanalisation der Flächen der Wohnbauentwicklung am Blotenberg müsste zusätzlich zur Unterquerung des Teutoburger-Wald-Wegs der Schwarzbach ebenfalls unterquert (gedükert) werden.

Variante 2: Verlegung des Schwarzbachs mit mäandrierendem, naturnahen Verlauf und Einbindung eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens im Hauptschluss zum Gewässer. Die Regenwasserkanalisation der Flächen der Wohnbauentwicklung am Blotenberg könnte auf der Nordwestseite des Teutoburger-Wald-Wegs direkt an das Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen werden.

Beide Varianten sind nach den Ergebnissen des o. g. „Masterplans“ technisch unproblematisch umsetzbar. Variante 2 ist aufgrund damit verbundener, größerer Bodenbewegungen voraussichtlich kostenintensiver, bietet aber gleichzeitig deutliche städtebauliche Vorteile für die Innenstadtentwicklung im großräumigen Umfeld der Unterquerung der L 785 durch den Schwarzbach. Auch können ökologische Ausgleichsmaßnahmen integriert werden. Sie bietet gegenüber der Variante 1 somit einen erheblichen Mehrwert.

Bei den ersten Überlegungen zur Dimensionierung einer solchen Rückhaltemaßnahme ist neben den Bedarfen aus den Bau- und Neuordnungsmaßnahmen im Umfeld für die Wohnbauentwicklung im Bereich Blotenberg folgende Grundannahmen getroffen worden:

- Berücksichtigung der Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und der Straße Blotenberg (etwa 5,75 ha).
- Zugrundelegung eines 5-jährigen Bemessungsregenereignisses.
- Einbeziehung eines üblichen spezifischen Landabflusses von 10 l/(s*ha), aber auch Überlegungen über eine Verringerung des spezifischen Landabflusses bis auf 3 l/(s*ha). Eine solche Verringerung des spezifischen Landabflusses erscheint nach dem o. g. „Masterplan“ aufgrund der gegebenen Flächenverfügbarkeit auch bei geringen Einstautiefen unter 1 m möglich und kann, besonders mit Blick auf die nord-östlich der L 785 (= unterstrom) bestehenden Engpässe zu einer weiteren Entspannung der Abflusssituation im Umfeld des Schwarzbachs insgesamt beitragen.
- In den aktuell seitens der Stadt beschlossenen Ökostandards, die bei der Veräußerung von Neubauflächen verbindlich von ihr mit den künftigen Grundstückskäufern geregelt werden, wird auch die Vorgaben einer Regenwassernutzung für Gartenbewässerung und WC-Spülung vorgegeben. In dem Zuge wird die Verpflichtung zur Anlage einer Regenwasserzisterne für mindestens 6.000 l sowie zur Schaffung eines zusätzlichen Auffangvolumens von mindestens 3.000 l für einen gedrosselten Abfluss bei Starkregenereignissen geregelt. Diese verbindlichen Vorgaben in Rahmen der Umsetzung wurden aber im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ auf der sicheren Seite bei den ersten Überlegungen zur Dimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens nicht berücksichtigt.

In der Gesamtschau weist der o. g. Masterplan nach, dass die Regenwasserentsorgung für den Bebauungsplan Nr. 43 im direkten Nahbereich des Plangebiets verträglich möglich ist. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Niederschlagswasserentwässerung der Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und der Straße Blotenberg. Zusätzliche Regelungen sind dazu im Bebauungsplan Nr. 43 somit nicht erforderlich.

Die oben bereits angesprochene **Brauchwassernutzung** z. B. zur Gartenbewässerung reduziert das abzuleitende Regenwasser und bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich unbenommen. Brauchwasseranlagen sind dem Versorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001, DIN 1988 und Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet soll teils durch Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser bzw. Gebäudekomplexe eher verdichtet und teils durch Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäuser 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 Wohnbebauung 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 Rahmenkonzepts für die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg ist der **zentrale Grünzug** zwischen Waldkante im Süden und dem Quartiersplatz im Norden bzw. potenziell auch weiterführend in Richtung Bielefelder Straße. Anliegend an die mit dem vorliegenden Bebauungsplan als 1. Bauabschnitt vorgesehenen Wohngebietsflächen wird dieser Grünzug bereits als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* planungsrechtlich abgesichert. Für diesen 1. Bauabschnitt dient der Grünzug damit auch als großzügige randliche Eingrünung nach Osten. Bei einer späteren Umsetzung des 2. Bauabschnitts wird er zu einer inneren Grünachse.

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 vorliegenden Bebauungsplans an der Westseite durch vorgegebene Pflanzungen auf den Privatgrundstücken als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen begrenzt. In gleicher Weise kann bei einer späteren Bebauungsplanung für den 2. Bauabschnitt auf der Ostseite verfahren werden. 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 Norden bilden Teilbereiche des Grünzugs den Vorbereich des Waldes und schaffen einen Übergang zu den dann anschließenden privaten Gärten. Der **Wald** im Süden des Plangebiets, vorrangig mit Buchen, im westlichen Abschnitt auch Nadelgehölzen bestanden, ist orts- bzw. landschaftsbildprägend. Zur planerischen Sicherung werden die in das zusammenhängende Flurstück des vorliegenden Plangebiets hineinreichenden Teilflächen des Waldes anhand einer bereits frühzeitig im Aufstellungsverfahren eingeholten Einmessung der Waldkante (= Kronentraufe der äußersten Baumreihen) als Wald festgesetzt.

Im Hinblick auf einen aus Sicherheitsaspekten gebotenen Waldabstand reicht lediglich die Ecke einer überbaubaren Fläche bis ca. 20 m an den Wald heran, an den angrenzenden Seiten vergrößert sich hier der Abstand durch die Ausrichtung maßgeblich. Alle weiteren Bereiche liegen erheblich weiter vom Wald entfernt.

Im **Randbereich der Planstraße** wird auf den privaten Grundstücken die **Anpflanzung von Laubbäumen II. und III. Ordnung** festgesetzt, um hierdurch ergänzend zu den zu erwartenden Einfriedungen die Fassung des Straßenraums zu unterstützen und darüber hinaus durch Pflanzenwahl und Anordnung eine ortsbildprägende Wirkung zu erzielen. Der Standort kann jeweils bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden, um so einerseits das gestalterische Konzept zu sichern und andererseits eine Flexibilität bei der Grundstücksparzellierung und -aufteilung zu ermöglichen. **An markanten Stellen im Plangebiet**, wie dem Eingangsbereich zum geplanten Wohngebiet und dem Quartiersplatz, ist konkret die Anpflanzung von einzelnen **Laubbäumen I. Ordnung** vorgesehen. Ihnen ist ausreichend Raum zu geben, um an ihrem jeweiligen Standort die dauerhafte Entwicklung einer ortsbildprägenden

Wirkung zu ermöglichen. Im Eingangsbereich wird unterstützend daher eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Beeinträchtigungen der Gebäude und Gartenflächen aufgrund von Verschattungen werden durch die gezielte Anordnung gering gehalten.

Im Plangebiet stocken heute am Rand des Teutoburger-Wald-Wegs vereinzelt Gehölze, die gegebenenfalls im Zusammenhang mit konkreten Bauprojekten in ein Grünkonzept eingebunden werden können. Im Sinne der Grünordnung besonders einzustufende ortsbildprägende oder ökologisch wertvolle Bäume sind nicht vorhanden.

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

Für die **privaten Gärten** sollen mit Ausnahme der **randlichen Heckenpflanzungen** entlang der geplanten öffentlichen Grünfläche zur Wahrung einer angemessenen Flexibilität bei der Gartengestaltung keine weitreichenden Begrünungsvorgaben getroffen werden. 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.

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 und die angrenzenden künftigen Privatgärten 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 voraussichtlichen 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. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigefügt.

Zusammenfassend werden nach dem bisherigen Kenntnisstand durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen, die z. B. durch Wahl eines anderen Standorts oder Modifikation des Plankonzepts vermieden werden könnten. Auftretende erhebliche Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis wirksam verringert oder ausgeglichen werden.

Mit Blick auf die BauGB-Novelle 2017 ist darauf hinzuweisen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 durch Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 24.01.2012 förmlich eingeleitet worden ist und dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB im Februar/März 2013 durchgeführt worden ist. Nach der Überleitungsvorschrift in § 245c BauGB wird das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Damit fußt die Gliederung des Umweltberichts auf Anlage 1 zum BauGB a. F.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenver-

änderungen 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 kommt die große, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte öffentliche Grünfläche. 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 nunmehr im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 43 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 Schrebergärten 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.

Neben den Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets wird der **verbleibende Ausgleichsbedarf extern** gedeckt. Bei der Wahl der externen Ausgleichsflächen werden insbesondere auch landwirtschaftliche Belange berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche liegt am Südhang der Egge an der Haller Straße. Die ehemalige Ackerfläche ist bereits in eine extensiv bewirtschaftete Obstbaumwiese umgewandelt worden. Es handelt sich somit nach wie vor um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

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 NRW⁹ 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 04.02.2016) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/ Bäume/ Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Laubwälder mittlerer Standorte* und *Gebäude* potenziell 11 Fledermausarten, 18 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 Rauchschnalbe, 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. Einer Abfrage im November 2018 hat kein relevant verändertes Ergebnis gezeigt.

⁹ 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.

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 ein Wohn- und Geschäftshaus. Entlang des Teutoburger-Wald-Wegs stocken (Klein-)Gehölze. 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 wurden keine entgegenstehenden Kenntnisse erlangt. Im Übrigen liegen keine Hinweise auf planungsrelevante Arten sowie faunistische und floristische Kartierungen vor.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Untersuchung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

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 und die in Werther (Westf.) aktuellen Standards bezogen und können sich insbesondere im Zuge technischer Entwicklungen ändern. Die Stadt rüstet ihre HQL-Beleuchtung, insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten, derzeit insgesamt auf LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von

4.000 Kelvin in der Lichtfarbe neutralweiß um. Dies wird für die Beleuchtungserfordernisse öffentlicher Flächen für angemessen und erforderlich gehalten. Durch die neutralweiße Lichtfarbe (LEDs zwischen warm- und kaltweiß) geht die Stadt dabei gleichzeitig davon aus, Artenschutzbelange ausreichend zu berücksichtigen.

6.4 Eingriffsregelung

Besonders wertvolle und erhaltenswerte Gehölze sind im Bebauungsplan Nr. 43 nicht vorhanden. In einem Teilbereich am Rand des Teutoburger-Wald-Wegs stocken freiwachsend (Klein-)Gehölze. Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht am Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 ein einzelnes Wohn- und Geschäftshaus. Der Geltungsbereich wird ansonsten 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.

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. Der Waldbestand im Süden bleibt unberührt und wird lediglich zur planerischen Sicherung der Waldkante in den Geltungsbereich einbezogen, soweit er in das zusammenhängende Flurstück der Planfläche ragt. Hier entsteht aufgrund der bestandsorientierten Festsetzung als Wald kein Ausgleichsbedarf.

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“¹⁰. Bei der Ermittlung des Umfangs der im allgemeinen Wohngebiet versiegelbaren Flächen werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) zuzüglich eines anteiligen Ansatzes für die Überschreitung durch Nebenanlagen etc. auf Grundlage des § 19(4) BauNVO zu Grunde gelegt. Aufgrund der angestrebten lockeren Baustruktur und des zu erwartenden Zuschnitts der Baugrundstücke wird angenommen, dass die maximal mögliche Flächenversiegelung von 50 % über die nach BauNVO festgesetzten GRZ von 0,4 (WA1-3) hinaus - also insgesamt eine GRZ von 0,6 - nicht ausgeschöpft wird. Ein Ansatz der Gesamt-GRZ von 0,55 in den Teilflächen WA1-3 wird hier daher als angemessen angesehen. Alle Flächenwerte werden auf 5 volle Quadratmeter gerundet.

¹⁰ Hg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW), Stand: März 2008.

A. Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Bestand							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Bebautes Grundstück (nahezu vollversiegelt)	960	0,0	0,0	0,0	0
2	3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	25.440	2,0	0,0	2,0	50.880
3	2.3	Straßenböschung, teilweise mit Gehölzbestand	555	4,0	0,0	4,0	2.220
4	6.3	Wald mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90 %	1.105	6,0	0,0	6,0	6.630
Gesamtfläche			28.060	Gesamtflächenwert A:		59.730	

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 43							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	<u>Biotoptyp</u>	Fläche (m ²)	Grundwert P	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen: vorh. Baugrundstück, Straßen, Quartiersplatz (rd. 3.915 m ²) davon						
1.1	1.1	Bebautes Grundstück (nahezu vollversiegelt)	960	0,0	0,0	0,0	0
1.2	1.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.465	0,0	0,0	0,0	0
1.3	1.1	Öffentliche Verkehrsfläche <i>Quartiersplatz</i>	490	0,0	0,0	0,0	0
2	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen: Allgemeines Wohngebiet WA mit den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 insgesamt, abzüglich des bebauten Grundstücks Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 (20.990 m² - 960 m² = 20.030 m²) davon						
2.1	1.1	Versiegelte Flächen im WA, 20.030 m ² x Gesamt-GRZ 0,55	11.020	0,0	0,0	0,0	0
2.2	7.2	Festgesetzte Heckenpflanzungen, ca. 134 lfdm x 3 m Breite	400	5,0	0,0	5,0	2.000
2.3	7.4	Festgesetzte Baumpflanzung, 23 Stück bei Ansatz 25 m ² Fläche je Baum	575	5,0	0,0	5,0	2.875
2.4	4.3	Verbleibende Hausgartenflächen im WA, 20.030 m ² Abzüglich der Flächen 2.1-2.3	8.035	2,0	0,0	2,0	16.070
3	Nicht versiegelte Flächen: Öffentliche Grünflächen, Wald = rd. 4.115 m², davon						
3.1	4.8	Öffentliche Grünflächen <i>Parkanlage</i>	3.010	4,0	0,0	4,0	12.040
3.2	6.3	Wald mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90 %	1.105	6,0	0,0	6,0	6.630
Gesamtfläche			28.060	Gesamtflächenwert B:		39.615	

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	- 20.115
--	-----------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Die Eingriffsbewertung ergibt unter Berücksichtigung der grünordnerischen Planungen innerhalb des Geltungsbereichs somit rechnerisch einen verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von etwa 20.115 Biotopwertpunkten. Aufgrund der Siedlungsentwicklung im Außenbereich in einer landschaftlich deutlich wahrnehmbaren Hanglage wird hier ein vollständiger Ausgleich des rechnerisch ermittelten Defizits als angemessen angesehen.

Die Stadt hat 2018 im Westen der Ortslage Werther am Südhang der Egge (Muschelkalkzug) eine Ackerfläche erworben und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in eine extensiv bewirtschaftete Obstbaumwiese umgewandelt (Gemarkung Werther, Flur 1, Flurstück 80). Die landwirtschaftliche Nutzung wird somit beibehalten, die Bewirtschaftung erfolgt durch einen Pächter. Es handelt sich somit um eine ökologisch sinnvolle Maßnahme, die nicht zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche führt. Die Fläche befindet sich etwa 1,9 km westlich des vorliegenden Plangebiets. Die hier erreichte ökologische Aufwertung liegt bei 22.620 Biotopwertpunkten und wird anteilig für den Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 43 vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft herangezogen. Damit wird die Eingriffsregelung zum vorliegenden Bebauungsplan im Sinne des BauGB ortsnah und angemessen behandelt.

Der verbleibende Kompensationsüberschuss der externen Maßnahme von etwa 2.500 Biotopwertpunkten kann zur Kompensation anderer naturschutzfachlicher Eingriffe herangezogen werden.

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 von bewaldeten Ausläufern des Teutoburger Waldes sowie im Westen vom Bachtal des Schwarzbachs umgeben. Aufgrund dieser Lage im Stadt- und Landschaftsgefüge wurden 2014 für die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg auf der Grundlage des Rahmenkonzepts vom September 2013 Fragen der Besonnung und der Kaltluft- bzw. Durchlüftungsverhältnisse gutachterlich untersucht.

Mit dem Ziel einer guten **Besonnung** erfolgen im städtebaulichen Entwurf 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 wurden auf der Grundlage des Rahmenkonzepts vom September 2013 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 untersucht¹¹.

Auf Grundlage der o. g. Unterlagen wurde dabei insbesondere der Frage nachgegangen, ob es in der gegebenen Nordhanglage auf der Nordseite des Teutoburger Waldes sowie unter Berücksichtigung der südlich anschließenden Waldkante mit einer anhand allgemein verfügbarer Daten vom Gutachter angesetzten Höhe von mindestens 20 m zu einer maßgeblich größeren Verschattung und reduzierten Sonnenscheindauer kommen kann. Auch die gegenseitigen Verschattungen der geplanten Gebäude untereinander sind ebenfalls insbesondere mit Blick auf die Nordhanglage geprüft worden. Dabei wurden Bauungen gegenübergestellt und letztlich differenziert für verschiedene Teilflächen der Gesamtentwicklungsfläche empfohlen.

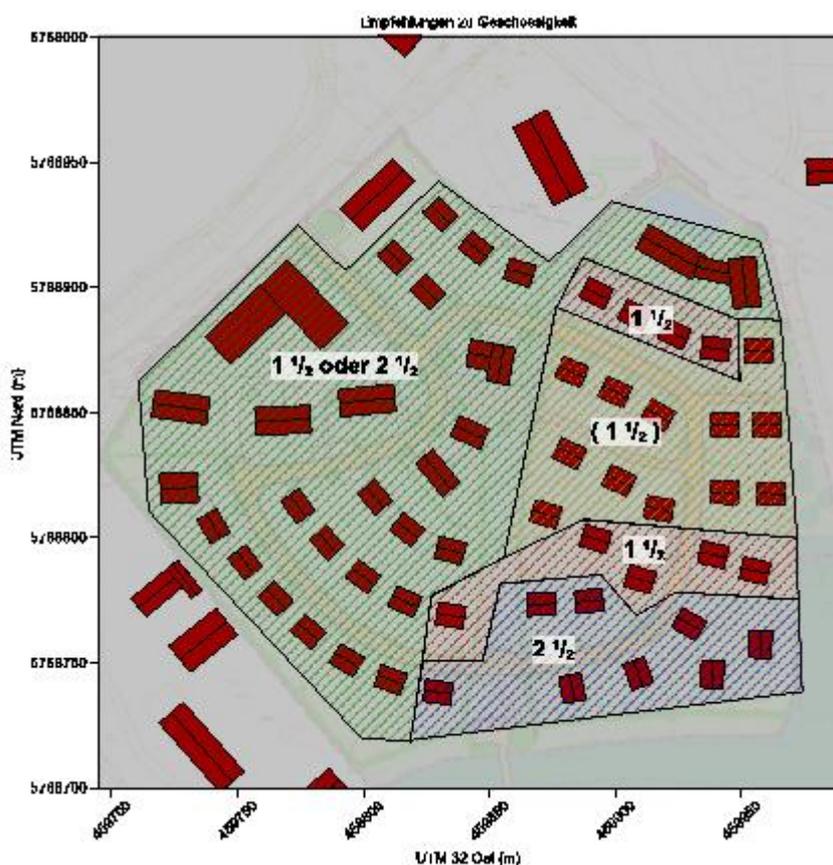
Für die Berechnungen wurde das Simulationsmodell METSUN (Version 3.6) eingesetzt. Die Ergebnisse wurden vom Gutachter anhand von DIN-Normen für die Mindestbesonnung von Wohnräumen sowie anhand relativer Differenzen in der solarenergetisch nutzbaren Globalstrahlung bewertet.

Als wesentliches Bewertungskriterium für die solarenergetischen Nutzungsmöglichkeiten zieht der Gutachter den prozentualen Anteil an der maximal verfügbaren solaren Einstrahlung im Vergleich zu einem Referenzwert (100 %) der astronomisch möglichen Einstrahlung in ebenem Gelände ohne Verschattung heran.

Der Gutachter kommt beim Vergleich mit den Anforderungen der DIN 5034 zu dem Schluss, dass die dort genannten Mindestbesonnungszeiten am 21. März sowohl bei durchgehender „1-1/2-“ als auch „2-1/2-“geschossiger Bebauung erreicht werden.

¹¹ „Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.)“, METCON, Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 23.10.2014.

Für den Stichtag des 17. Januar ergibt sich ein differenzierteres Bild, der Gutachter schlägt daher zur Optimierung letztlich die in der unten stehenden Abbildung dargestellten Vorgaben zur Geschossigkeit für unterschiedliche Teilflächen vor.



Empfehlungen zu einer möglichen Geschosszahl aufgrund der Verschattungsberechnungen (Abbildung 13, Seite 49), Grundlage ist das Rahmenkonzept vom September 2013

Quelle: Gutachten „Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.)“, METCON, Pinneberg, Oktober 2014

Die ermittelte Globalstrahlung als relevante Größe für die Frage nach der sinnvollen Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie zeigt bereits für die Erdgeschosebene (Bezugshöhe 2 m), dass an den meisten Gebäuden der Gesamtentwicklungsfläche auf der Südseite um die 80 % der maximal möglichen Globalstrahlung erreicht werden können. Dies entspricht in etwa dem optimalen Wert, der bei offener Bauweise und leichter Verschattung durch Nachbarhäuser sowie Eigenverschattung zur Verfügung steht. Lediglich im südöstlichen Teil der Gesamtentwicklungsfläche in einem Streifen von etwa 40 m innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen parallel zum Waldrand kann nur wesentlich weniger Globalstrahlung genutzt werden. Für die höheren Bezugshöhen von 6 m und 9 m – d. h. die zu erwartenden Dachhöhen – ergeben sich für das gesamte Plangebiet deutlich günstigere Werte.

Zusammenfassend wird 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 Entwurfs auf, dass insbesondere im kompletten westlichen Teil des Plangebiets aufgrund der Besonnungszeiten und der verfügbaren Globalstrahlung bzw. Helligkeit „1 ½-geschossige“ und auch „2 ½-geschossige“ Gebäude sinnvoll möglich sind.

Die Ausrichtung der Gebäude- und Freiflächen zur Sonne ist planerisch so vorgegeben, dass sie einen guten Wohnwert sowie eine gute energetische Ausnutzung ermöglichen.

Die Stadt erachtet die Eingangsdaten und die Vorgehensweise als sachgerecht und nachvollziehbar und schließt sich den Ergebnissen an. Auch in Bezug auf die Besonnungsverhältnisse wird die geplante Gebietsentwicklung, insbesondere im zunächst weiterverfolgten westlichen 1. Bauabschnitt, als vertretbar und verträglich angesehen.

Neben der reinen städtebaulichen Anordnung werden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 für den 1. Bauabschnitt im westlichen Teil zur Optimierung der Besonnung ergänzend folgende Aspekte berücksichtigt:

- Festsetzung der unteren und oberen Bezugshöhen und damit Eingrenzung zulässiger Bauhöhen,
- Ausrichtung der überbaubaren Flächen zur weiteren Vergrößerung des Abstands zwischen den Gebäuden und damit einhergehend einer Optimierung der Besonnung von Gartenflächen und Innenräumen,
- Ermöglichung besonneter Bereiche durch versetzte Baukörper,
- Anordnung und Auswahl von festgesetzten Einzelbäumen neben stadtgestalterischen Aspekten insbesondere auch unter den Aspekten einer möglichst unkritischen Verschattung dahinterliegender Bereiche.

Zur Überprüfung der **Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse** im Bestand und nach Realisierung neuer Gebäude wurde im November 2014 eine weitere meteorologische Begutachtung erstellt¹². 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 MET-KAT eingesetzt.

Die Simulationsberechnungen haben ergeben, dass die Flächenveränderungen im Falle des Gesamtgebiets 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.

¹² „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 5 km² 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.

Einen weiteren Untersuchungsbedarf zu den oben dargelegten Aspekten sieht die Stadt 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:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets nahe des Stadtkerns erfolgt eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes sowie eine Anbindung an örtliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur und eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung Richtung Südwesten.
- 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 CO₂-Belastung erstellt werden. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan vor Vermarktungsbeginn vorgesehen.

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 Ostrand des vorliegenden 1. Bauabschnitts der Gesamtentwicklungsfläche relevant, der auch bei spä-

terer vollständiger Umsetzung inmitten des künftigen Wohngebiets lokalklimatisch positiv wirken wird.

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.

Erschließungs- und Herstellungskosten, die am Gesamtstandort bei der Gebietsentwicklung in jedem Fall entstehen, auch wenn nur der 1. Bauabschnitt umgesetzt werden sollte, liegen voraussichtlich bei etwa 3,1 Mio. €, die entsprechenden Zusatzkosten für einen 2. Bauabschnitt voraussichtlich bei etwa 2,2 Mio. €. Die zu erwartenden Gesamtkosten belaufen sich damit voraussichtlich auf etwa 5,3 Mio. €. Angesetzt sind dabei jeweils Kosten des Grunderwerbs (inklusive Grunderwerbssteuer, Nebenkosten und Kosten der Zwischenfinanzierung), Planungskosten für den Bebauungsplan (inklusive Gutachten), Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (inklusive Vermessung, Baustraße mit Unterhaltung, Endausbau, Beleuchtung, Trennkanalisation innerhalb sowie anteilige Regenwasserentwässerung außerhalb, Hausanschlüsse und Vermarktung) und der externe Ausgleich.

Die Herstellungskosten für die öffentliche Grünfläche im 1. Bauabschnitt werden je nach Ausstattung einschließlich der ökologischen Aufwertung bei etwa 60.000 € liegen.

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen haben nach Erkenntnissen der Stadt ausreichende Kapazitäten auch für die Aufnahme von Kindern aus dem geplanten Wohngebiet. Dies gilt sowohl für den 1. Bauabschnitt (B-Plan Nr. 43), als für die Gesamtentwicklungsfläche am Blotenberg. Diesbezüglich sind somit keine zusätzlichen Investitionskosten zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Teilflächen/Nutzungen	Größe ca. in ha *
Allgemeines Wohngebiet (Teilflächen WA1, WA2 und WA3), davon	2,10
- Teilfläche WA1	1,10
- Teilfläche WA2	0,35
- Teilfläche WA3	0,65
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Flächen für öff. Stellplätze), davon	0,30
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,25
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Quartiersplatz	0,05
Öffentliche Grünfläche, davon	0,30
- Parkanlage im Osten	0,29
- Parkanlage mit Großbaum im Einfahrtsbereich	0,01
Wald	0,11
Gesamtfläche	2,81

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen (Drucksache Nr. 282/2011). Im Juni 2012 fand ein halbtägiger, im September 2012 ein ganztägiger Workshop für Ratsmitglieder statt. Mit den Anwesenden wurden Leitziele zur baulichen Entwicklung sowie Strukturkonzepte (Erschließungsvarianten) erörtert und bearbeitet. Die Ergebnisse sind in die weitere Planaufstellung eingeflossen.

In seiner Sitzung am 22.01.2013 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen beschlossen (Drucksache Nr. 389/2013). Die Planinhalte wurden am 20.02.2013 in einer öffentlichen Bürgerversammlung erörtert. In der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich zum 08.03.2013 lagen die Unterlagen inklusive des Vorentwurfs des Umweltberichts zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme im Rathaus bereit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 11.02.2013 über die Planung informiert, ihnen wurde bis einschließlich zum 08.03.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Am 08.10.2013 wurden im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt grundlegende Planungsfragen und wiederholt vorgetragene Kritikpunkte, Anregungen und Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungen erörtert (Drucksache Nr. 465/2013).

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt folgte in seiner Sitzung am 11.10.2016 mehrheitlich der Empfehlung der Verwaltung, zunächst lediglich den 1. Bauabschnitt, d. h. ohne ehemalige Hofstelle und Ostteil, als Entwurf zu beschließen und auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchzuführen. Die zusammenfassende Erörterung vom September 2016 zum Verfahrenseingang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte, die grundlegende Planungsfragen und wiederholt vorgetragene Kritikpunkte, Anregungen und Hinweise behandelt, wurde zur Kenntnis genommen (Drucksache Nr. 314/2016).

Die öffentliche Auslegung fand vom 06.02.2017 bis einschließlich zum 10.03.2017 statt. Mit Schreiben vom 02.02.2017 wurde gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Februar/März 2017 eingeleitet.

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 Doppel- bzw. Einzelhäusern und Wohnungen oder speziellen Baumöglichkeiten z. B. auch für Wohn- und/oder Hausgruppen o. ä. Damit soll 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 wird durch den Bebauungsplan Nr. 43 zunächst der Westteil der Gesamtentwicklungsfläche am Nordhang des Blotenbergs zwischen Teutoburger-Wald-Weg und der Straße Blotenberg entwickelt. 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 Februar 2019

