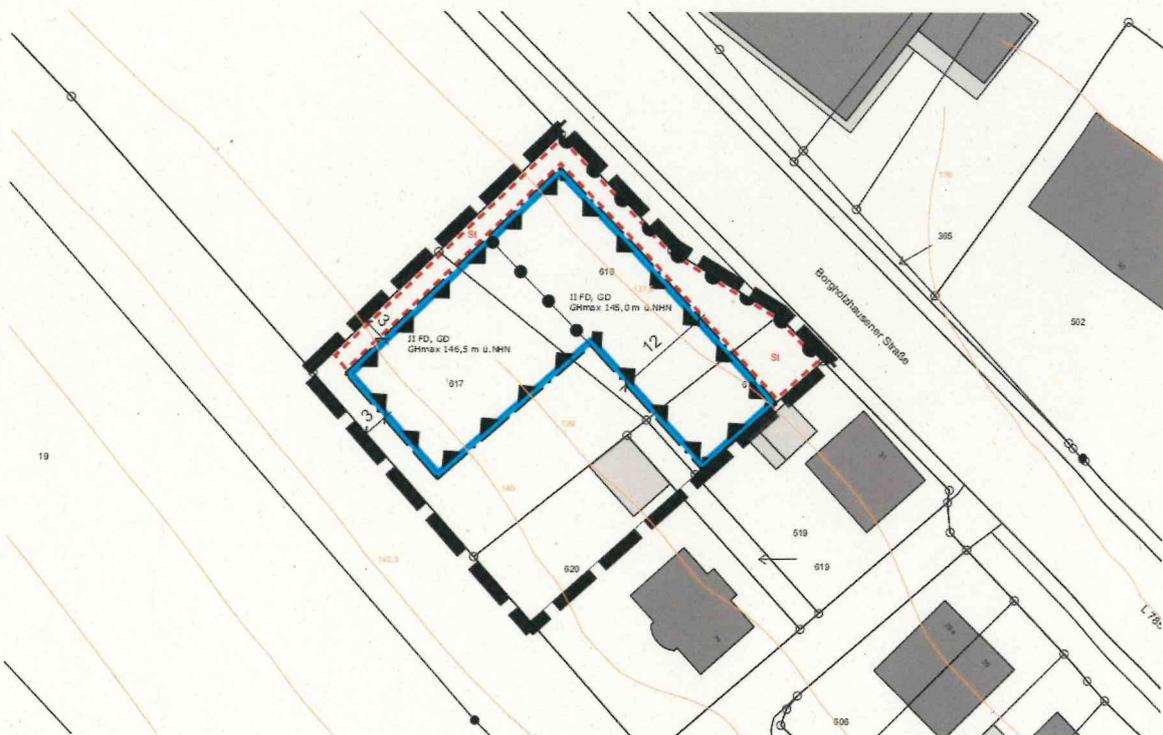


Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß
§ 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB

„Borgholzhausener Straße“

in Werther (Westf.)

Begründung



Satzung

Januar 2021

In fachlicher Begleitung der Stadt Werther (Westf.) erstellt durch:

Gliederung:

1. Ausgangslage
2. Grundlagen
 - 2.1 Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
3. Festsetzungen und ihre Herleitung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung „Borgholzhausener Straße“
4. Technische Erschließung
5. Immissionsschutz
6. Zusammenfassung

Anlage:

1. „Schalltechnische Untersuchung zu einem möglichen Baukonzept ‚Borgholzhausener Straße 31‘ in Werther“; AKUS GmbH, Bielefeld, 10.08.2020

1. Ausgangslage

Die Borgholzhausener Straße (L785) führt aus dem Stadtkernbereich in nordwestliche Richtung. Entlang der nordöstlichen Straßenseite endet die zusammenhängende Bebauung erst etwa 400 m weiter stadtauswärts. Hingegen auf der südwestlichen Seite der Straße, hier die Seite der Satzung, endet die zusammenhängende Bebauung bei der Hausnummer 31. Das Grundstück der Hausnummer 31 grenzt unmittelbar südöstlich an den Satzungsbereich.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: Liegenschaftsinformation Kreis Gütersloh; abgerufen am 12.08.2020); genodet, unmaßstäblich; Satzungsgebiet ergänzt durch schwarze Strichelung

Die Stadt Werther (Westf.) möchte im Anschluss an die auf den Flurstücken 519 und 620 (Gemarkung Werther, Flur 1) bestehende Bebauung in ebenfalls zwei Bautiefen eine weitere Wohnbebauung zulassen. Um dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll für diese Parzellen eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB erlassen werden. Für die angrenzende Bebauung liegt mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung Borgholzhausener Straße“ aus dem Jahre 2002 das Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor. Dieser Plan wurde im Jahr 2003 um die Flurstücke 519 und 620 erweitert.

Die Fläche der Satzung umfasst die Flurstücke 616, 617, 618 und 620 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Werther. Ausgehend von der Borgholzhausener Straße steigt das Gelände relativ gleichmäßig auf einer Länge von ca. 50 m um ca. 5 m an. Dort befinden sich zunächst Felder und dann mit der Egge ein Ausläufer des Teutoburger Waldes. Relevante Belange des Artenschutzes sind für die im Straßenrand liegende Fläche der Satzung nicht bekannt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungs- und Abrundungssatzung hat eine Größe von ca. 1.850 m².

2. Grundlagen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungs- und Abrundungssatzung als Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

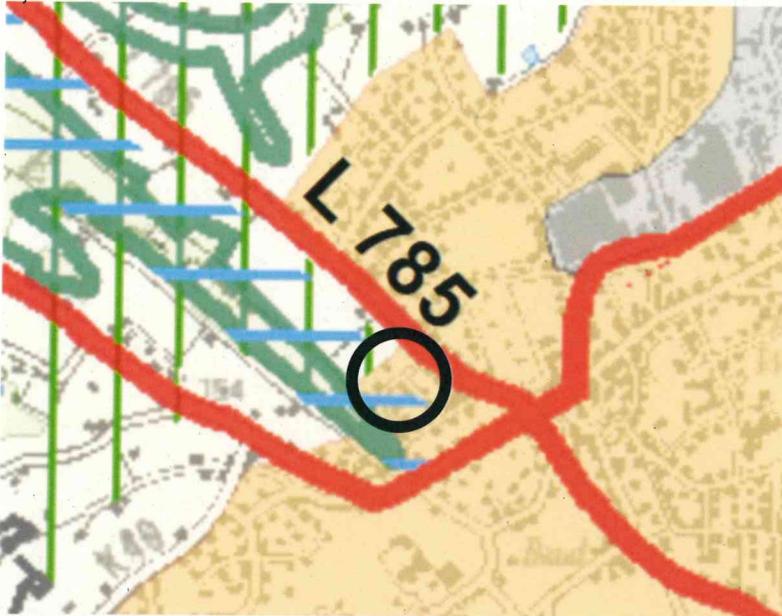


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 11); genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der nächsten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird eine entsprechende Korrektur erfolgen.

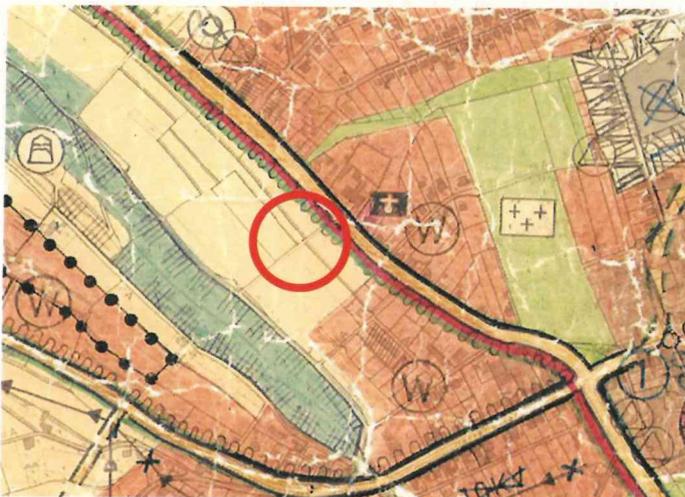


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.); genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch roten Kreis

3. Festsetzungen und ihre Herleitung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung „Borgholzhausener Straße“

In der Ergänzungs- und Abrundungssatzung wird auf einer bislang ungenutzten, eingezäunten Wiesenfläche eine Bebauung ermöglicht. Aufgrund der angrenzenden, zumeist durch Wohnen geprägten Nutzungen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) ausgeschlossen.

Die vordere Baugrenze entlang der Borgholzhausener Straße wird analog zur südöstlich benachbarten Bebauung gelegt. Die maximale Bautiefe von hier 12 m eröffnet ausreichend Spielraum zur Entwicklung sowohl von Einzelhäusern, als auch eines reihen- oder doppelhausähnlichen Gebäudes. Für den sich winklig westlich anschließenden Teil der überbaubaren Fläche gilt sinngemäß dasselbe.

Im Straßenrandbereich wird auf einer Länge von maximal 15 m und einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise eine Überschreitung der vorderen Baugrenze zugelassen, um eine Gebäudekonstellation am Beginn der durchgängigen Bebauung auf dieser Straßenseite gestalterisch hervorheben zu können. Ergänzend wird auf einer Länge vom 15 m parallel zur Straße eine ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 3 m zugelassen.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in entsprechend zeichnerisch dargestellten Flächen entlang der Straße sowie der nordwestlichen Grundstücksgrenzen können Stellplätze angelegt werden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Borgholzhausener Straße sicherzustellen, ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

Im vorderen Bereich liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 145,0 m ü.NHN (über Normalhöhennull), in Bezug dazu liegt die Borgholzhausener Straße im Mittel bei ca. 137,5 m ü.NHN. Angesetzt wird eine Böschung von ca. 1,0 m, zwei Geschosse von jeweils ca. 3,0 m sowie 0,5 m Spielraum bzw. Höhe für die Ausführung eines geneigten Daches. Im hinteren Grundstücksteil beträgt die maximale Gebäudehöhe aufgrund des ansteigenden Geländes 146,5 m ü.NHN. Somit sind in Anlehnung an das Umfeld maximal zweigeschossige Gebäude möglich, zulässig mit geneigtem Dach oder Flachdach.

4. Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist über die Borgholzhausener Straße gegeben. Es sind lediglich die Hausanschlüsse einmalig herzustellen.

5. Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist der auf den Planbereich einwirkende Verkehrslärm der Borgholzhausener Straße relevant. Zum Verkehrslärm wurde daher von der AKUS GmbH aus Bielefeld mit Datum vom 10.08.2020 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die der Satzung als Anlage beigelegt ist.

Als Ausgangswerte ergeben sich daraus entlang der Borgholzhausener Straße für den Tag ≤ 69 dB(A) bis ≤ 57 dB(A) im westlichen Teil der Fläche. In der Nacht sind dies entlang der Borgholzhausener Straße ≤ 61 dB(A) bis ≤ 49 dB(A) im westlichen Teil. Das bedeutet, dass aufgrund des von der Borgholzhausener Straße (L785) ausgehenden Verkehrslärms bei einer

Zielsetzung „gesundes Wohnen“, d. h. maximal 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form eines Walles oder einer Wand sind aufgrund

- der notwendigen Erschließung der geplanten Wohngebäude aus der Richtung der Lärmquelle (Nordosten),
- der Belichtung der nächstliegenden Gebäudeseiten,
- aus Platzgründen sowie
- aus stadtgestalterischen Zielsetzungen, wie hier im Besonderen der Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu einer durchgängigen Straßenrandbebauung,

nicht sinnvoll.

Passiv durch Gebäudekörper und mit Hilfe von Grundrissgestaltungen an den Fassadenseiten, an denen die Pegel oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete liegen, können gesunde Wohnverhältnisse herbeigeführt werden.

Deshalb sind neben einer straßenbegleitend vorteilhaften geschlossenen Bebauung für die Gebäudekonzepte insbesondere passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Ziel ist es, den Lärmschutz vor allem von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern sicherzustellen. Hierbei sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (geeignete Bauteile), der Verzicht auf straßenseitig offene Balkone und Loggien sowie eine entsprechende Grundrissgestaltung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten) geeignete Maßnahmen. Sofern Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer nicht ausreichend von lärmabgewandten Gebäudeseiten belüftet werden können, sind diese mit schalldämmten Lüftern auszustatten.

Darüber hinaus ist es möglich durch eine im Nordosten und Nordwesten weitreichend geschlossene Bebauung die rückwärtig zu Wohnzwecken nutzbaren Außen- bzw. Gartenbereiche wirkungsvoll zu schützen.

Zur Vertiefung der schalltechnischen Belange und Anforderungen wird ausdrücklich auf das der Ergänzungs- und Abrundungssatzung als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten verwiesen.

6. Zusammenfassung

Die Stadt Werther (Westf.) möchte am Ende der Wohnbebauung am südwestlichen Rand der Borgholzhausener Straße die Bebauung im geringen Umfang mit Wohnnutzungen ergänzen. Die Fläche ist durch die Borgholzhausener Straße erschlossen. Um Baurecht herzustellen, wird eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Für die Ergänzungs- und Abrundungssatzung ist gemäß § 34 (6) BauGB ein sogenanntes „Vereinfachtes Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Damit wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet. Die Erstellung eines Umweltberichts ist ebenfalls nicht erforderlich.

