

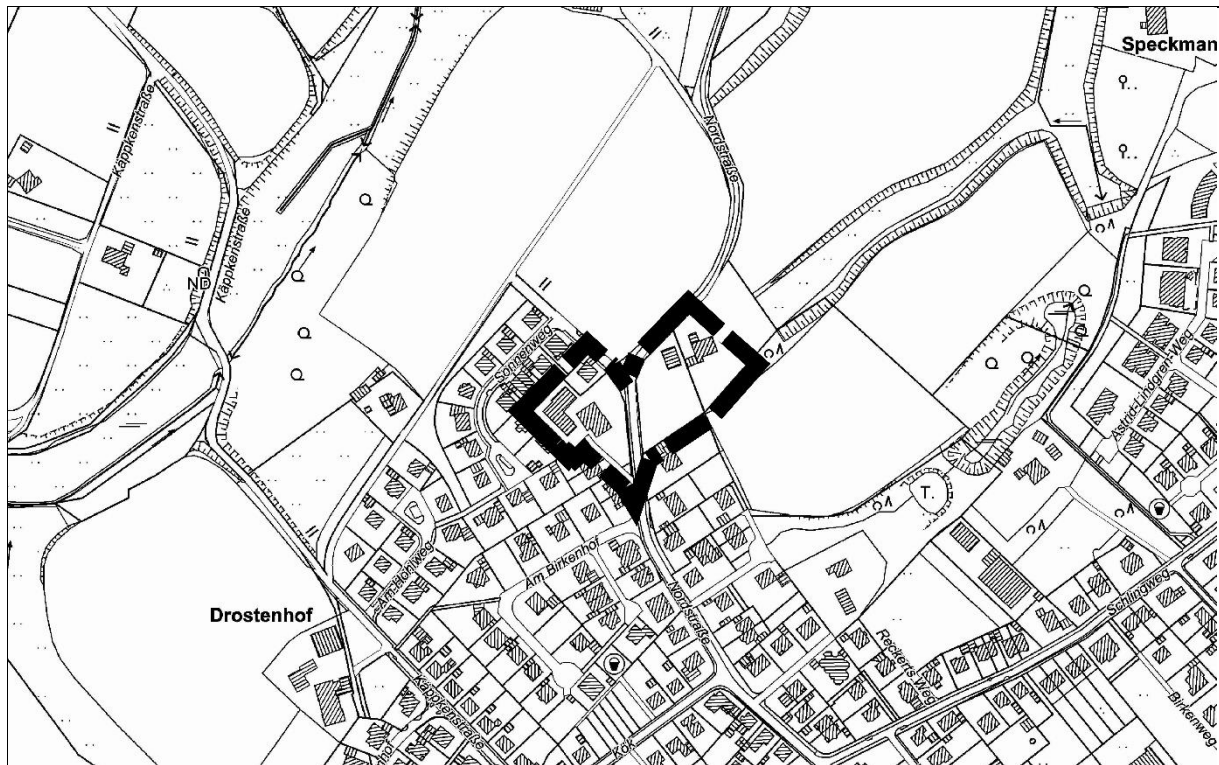
# STADT WERTHER (WESTF.)

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“



*... zum Leben und Genießen*

**Ortsteil:** Werther (Westf.)  
**Plangebiet:** beidseitig der Nordstraße, Südöstlich des Sonnenwegs



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

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

28.03.2022

**Verfasser:**



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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

|           |                                                                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>                                                     | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren .....</b>                                                                       | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Situationsbeschreibung.....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>                                                     | <b>5</b>  |
| 5.1       | Ziele der Raumordnung .....                                                                  | 5         |
| 5.2       | Flächennutzungsplan .....                                                                    | 5         |
| 5.3       | Landschaftsplan .....                                                                        | 7         |
| 5.4       | Bestehendes Bauplanungsrecht.....                                                            | 7         |
| <b>6</b>  | <b>Städtebauliches Konzept.....</b>                                                          | <b>8</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                                | <b>10</b> |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                              | 10        |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                                              | 11        |
| 7.3       | Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen .....                                        | 12        |
| 7.4       | Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise .....                                               | 13        |
| 7.5       | Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen .....                                          | 13        |
| 7.6       | Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende<br>Flächen .....     | 13        |
| 7.7       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft..... | 14        |
| 7.8       | Örtliche Bauvorschriften .....                                                               | 15        |
| <b>8</b>  | <b>Belange der Ver- und Entsorgung .....</b>                                                 | <b>17</b> |
| <b>9</b>  | <b>Belange der Umwelt.....</b>                                                               | <b>18</b> |
| 9.1       | Umweltprüfung/Umweltbericht.....                                                             | 18        |
| 9.2       | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....                                                | 19        |
| 9.3       | Artenschutz.....                                                                             | 19        |
| <b>10</b> | <b>Auswirkungen der Planung .....</b>                                                        | <b>19</b> |
| 10.1      | Immissionsschutz.....                                                                        | 19        |
| 10.2      | Gewässer- und Hochwasserschutz / Starkregenereignisse .....                                  | 19        |
| 10.3      | Belange des Bodenschutzes.....                                                               | 20        |
| 10.4      | Belange des Klimaschutzes .....                                                              | 21        |
| 10.5      | Belange des Denkmalschutzes .....                                                            | 22        |
| 10.6      | Altlasten und Kampfmittel .....                                                              | 22        |

### Teil B: Umweltbericht (separat)

## Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“

### Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

---

**Ortsteil:** Werther (Westf.)  
**Plangebiet:** beidseitig der Nordstraße, südöstlich des Sonnenwegs

---

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

---

#### 1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ soll am nördlichen Siedlungsrand von Werther (Westf.) eine ehemalige Hofstelle sowie ein Teil heutiger Betriebsflächen eines Tiefbauunternehmens zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

In Werther (Westf.) besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken bzw. Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen.

Im Herbst 2020 wurde für das Grundstück Gemarkung Werther Flur 11 Flurstück 599 (ehemalige Hofstelle „Nordstraße 63“) eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und zwei Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern gestellt. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rates der Stadt Werther (Westf.) hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 über die Bauvoranfrage beraten, der Befreiung von der Festsetzung „Hofstelle“ im Bebauungsplan Nr. 18.2 „Kök“ zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB hergestellt. Das Bauordnungsamt des Kreises Gütersloh erklärte jedoch im Dezember 2020, dass Bedenken bestehen die Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 18.2 „Kök“ auszusprechen, da die Konfliktsituation mit dem gegenüberliegenden Gewerbegrundstück kritisch gesehen wird.

Da das Tiefbauunternehmen den Hauptbetrieb zwischenzeitlich verlagert hat und mittelfristig ebenfalls an einer Entwicklung des Betriebsgeländes für Wohnbebauung interessiert ist, hat der Kreis Gütersloh eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.2 „Kök“ für die ehem. Hofstelle und das Betriebsgelände vorgeschlagen. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Werther (Westf.) hat dementsprechend in seiner Sitzung am 02.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ gefasst, um eine Neuordnung der ehemaligen Hofstelle „Stieghorst“ sowie des Betriebsgeländes zu organisieren.

Anschließend ist die Inhaberfamilie des Betriebes auf die Stadtverwaltung zugegangen und hat darum gebeten, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.2 „Kök“ zu erweitern, da das heutige Betriebsgelände einen größeren Bereich abdeckt, als es der Einleitungsbeschluss vom

02.03.2021 vorsah. Eine städtebauliche Überprüfung hat ergeben, dass auf Grundlage des beschlossenen Änderungsbereiches aufgrund der Geometrie eine sinnvolle Aufteilung für neue Wohnbaugrundstücke und eine gewerbliche Weiternutzung der verbleibenden Betriebsflächen nicht möglich ist. Unter Einbezug weiterer östlich angrenzender Flächen können jedoch zweckmäßige Wohnbaugrundstücke ausgebildet werden und in deren Anschluss eine naturnahe Gestaltung der ehemaligen Gewerbeflächen als Übergang zum Landschaftsraum erfolgen.

Abstimmungen mit der Bezirksregierung Detmold haben ergeben, dass trotz der bestehenden Darstellung im Regionalplan und aufgrund der Darstellung im Entwurf des Regionalplans OWL 2020 als Allgemeiner Siedlungsbereich eine wohnbauliche Entwicklung für einen Teilbereich des Flurstücks 612 vorstellbar ist, wobei diese mit dem derzeitigen Betriebsgebäude abzuschließen haben (siehe auch Kapitel 5.1).

Auf Grundlage der Neuabgrenzung des Änderungsbereiches können somit im Plangebiet bis zu 13 neue Baugrundstücke entwickelt werden, wovon bis zu 7 Baugrundstücke auf der Fläche des Tiefbauunternehmens östlich der Nordstraße und bis zu 6 Baugrundstücke auf der ehemaligen Hofstelle westlich der Nordstraße entstehen können. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll dem anhaltenden Wohnraumbedarf in Werther (Westf.) Rechnung getragen und über die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der vorhandene Siedlungsbereich erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

## 2 Verfahren

Das Planverfahren wird im sogenannten Voll- oder Regelverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ wurde am 02.03.2021 durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Werther (Westf.) gefasst. Am 07.12.2021 wurde durch ebendieses Gremium die Erweiterung des Geltungsbereichs zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.2 "Kök" beschlossen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**separater Teil B der Begründung**) zu beschreiben und zu bewerten sind. Dieser ist im Laufe des Verfahrens zu ergänzen.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu tätigen. Anschließend erfolgen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,8 ha große räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.2 "Kök" umfasst in der Gemarkung Werther Flur 11 die Flurstücke 65, 598, 599, 564, 565, 569, 570 und 612 tlw. sowie einen Teilbereich der „Nordstraße“ (Flurstück 484).

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: in der Flur 19 durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 350 (Nordstraße), 394, 395, 396, 397 und 399 (Sonnenweg);
- im Osten: durch eine senkrecht und südlich zum Flurstück 350 (Nordstraße) in der Flur 19 verlaufende Gerade auf Höhe des östlichsten eingemessenen Punktes des Bestandsgebäudes „Nordstraße Nr. 90“;
- im Süden: in der Flur 11 durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 66 und 613 sowie eine Verbindungsgerade vom nordwestlichsten Katasterpunkt des Flurstücks 66 auf den südöstlichsten Katasterpunkt des Flurstücks 567;
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 391, 392 in der Flur 19 sowie der Flurstücke 562, 563 und 567 in der Flur 11.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

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

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: (Allgemeine) Ziele, Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat)

### 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Werther (Westf.) und umfasst zum einen die Flächen einer ehemaligen Hofstelle westlich der Nordstraße sowie zum Teil die Betriebsflächen eines Tiefbauunternehmens östlich der Nordstraße (siehe Abbildung 1).

Die ehemalige Hofstelle besteht heute aus einem Wohnhaus sowie einem Scheunengebäude, die leicht abgerückt von der Nordstraße liegen. Entlang der Nordstraße erstrecken sich private Grünbereiche, in deren Anschluss sich das Wohngebäude befindet. Das Scheunengebäude bildet einen L-förmigen Abschluss zur nordwestlich und südwestlich angrenzenden Wohnbebauung, sodass sich zwischen den beiden Gebäuden eine Hofsituation ausbildet.

Die Zuwegung zum Hof erfolgt über eine südliche sowie nordöstliche Zuwegung an die Nordstraße. Über die südliche Zuwegung werden zudem drei weitere Wohnbaugrundstücke erschlossen, die unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzen. Entlang der nordöstlichen Zuwegung befindet sich am von der Nordstraße abgehenden Sonnenweg, ein weiteres Wohngebäude, welches mit seinem Vorgarten an die ehemalige Scheune grenzt. Unmittelbar am Sonnenweg befindet sich südlich der hier gelegenen Hofzufahrt ein Straßenbild prägender Laubbaum.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind in diesem Bereich durch eineinhalb geschossige Gebäude mit Satteldach geprägt, die jeweils ein Vollgeschoss sowie ein ausgebauten Dachgeschoss aufweisen. Nordwestlich und südwestlich angrenzend schließt das Wohnquartier Sonnenweg an, welches ebenfalls überwiegend durch entsprechende Gebäudetypen charakterisiert ist. Am Sonnenweg



und somit am Übergang zum Landschaftsraum befinden sich zwei sog. Stadtvillen, die mit zwei Fassadengeschoßen und jeweils nicht ausgebautem, flach geneigtem Zeltdach ausgeführt sind. Östlich der Nordstraße erstreckt sich das überwiegend versiegelte Betriebsgelände des heutigen Tiefbauunternehmens, welches die Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur ehemaligen Hofstelle derzeit noch als offene Lagerflächen nutzt. Im östlichen Bereich des Geländes befinden sich zudem zwei ältere Gebäudebestände, die ebenfalls zu Lagerzwecken genutzt werden. Östlich an das Plangebiet angrenzend schließen weitere offene Lagerflächen für Baustoffe und Schüttgüter an. Durch einen Gehölzstreifen werden die Betriebsflächen zum südöstlich und östlich anschließenden Landschaftsraum abgegrenzt.

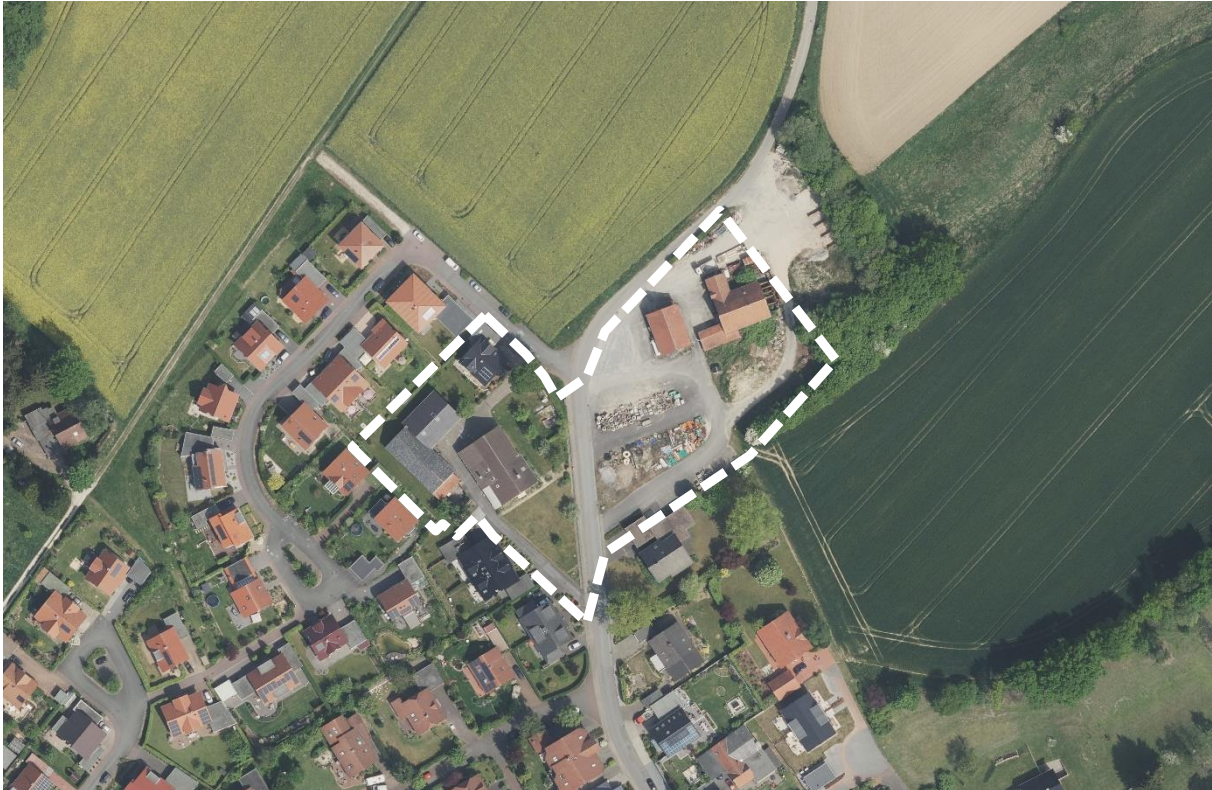


Abbildung 1: Geltungsbereich im Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Während die Fläche südöstlich an das Plangebiet angrenzend landwirtschaftlich genutzt wird, schließt im Osten eine Siekfläche als charakteristisches Kulturlandschaftselement in Ostwestfalen an. Die Fläche grenzt sich durch einen markanten Geländeversprung zu den südlich angrenzenden Ackerflächen ab und leitet die oberflächlich auftretenden Wasservorkommen in den weiter östlich verlaufenden Fluss Warmenau. Südlich des Plangebietes schließen entlang der Nordstraße weitere wohngenutzte Grundstücke an, die ebenfalls durch eine eineinhalb geschossige Wohnbebauung geprägt sind. Nördlich des Betriebsgrundstückes schließen an den Verlauf der Nordstraße weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Während die Flächen westlich der Nordstraße ein eher geringes Höhengefälle von bis zu rd. 1,0 m aufweisen, ist auf den Flächen des Unternehmens ein zum Teil deutlicher Geländeversprung von bis zu 4,0 m vorzufinden.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

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

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet derzeit nicht als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, sondern ordnet es dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zu (siehe Abbildung 2). Allerdings kann in Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele und aufgrund der Darstellung im Entwurf des Regionalplans OWL 2020 als ASB eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen. Voraussetzung ist jedoch der Abschluss der städtebaulichen Entwicklung im östlichen Bereich mit dem derzeitig bestehenden Betriebsgebäude. An dieser Stelle soll auch nicht den weiteren politischen Beratungen der Stadt Werther (Westf.) in Bezug auf die Ausweisung weiterer ASB-Flächen vorweggegriffen werden. Mit der in Kapitel 3 dargelegten Abgrenzung des Geltungsbereiches zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ wird der Forderung der Bezirksregierung gefolgt, womit die vorliegende Bauleitplanung dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegensteht.

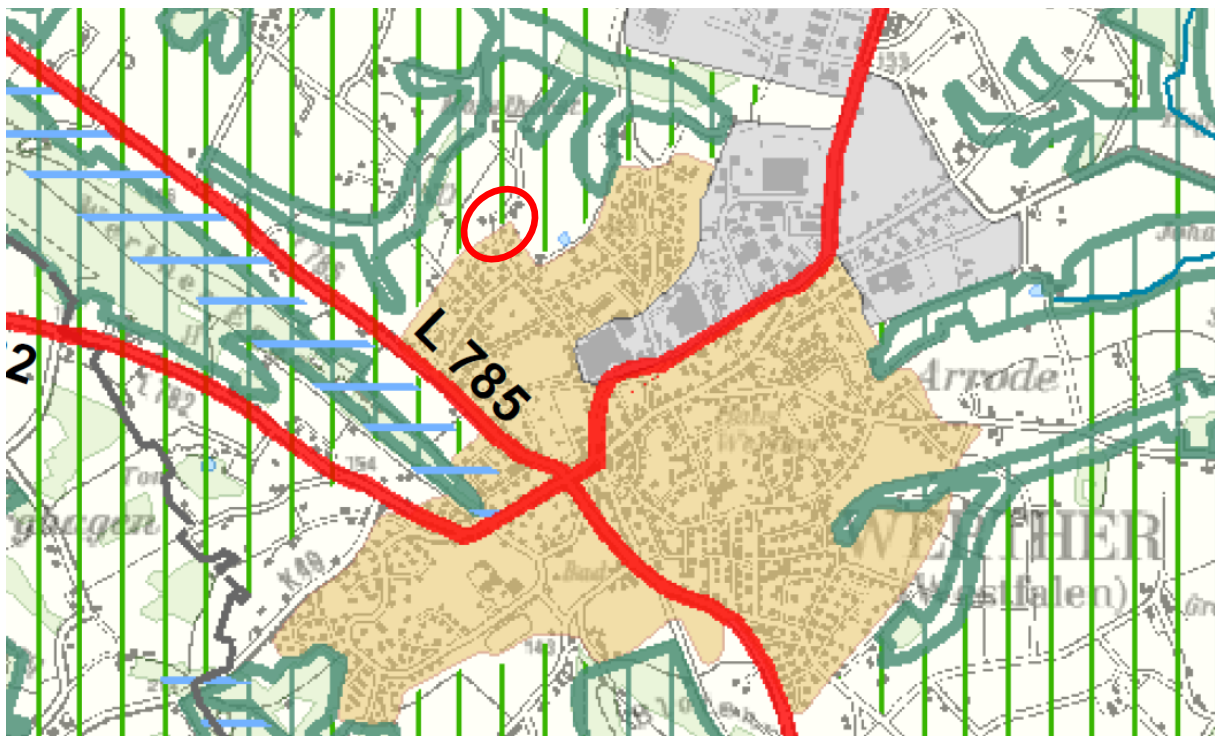


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (ohne Maßstab)

### 5.2 Flächennutzungsplan

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.) wird das Plangebiet östlich der Nordstraße als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2008 wurden die Flächen östlich der Nordstraße bereits zu Wohnbauflächen umgewidmet (siehe Abbildung 4).



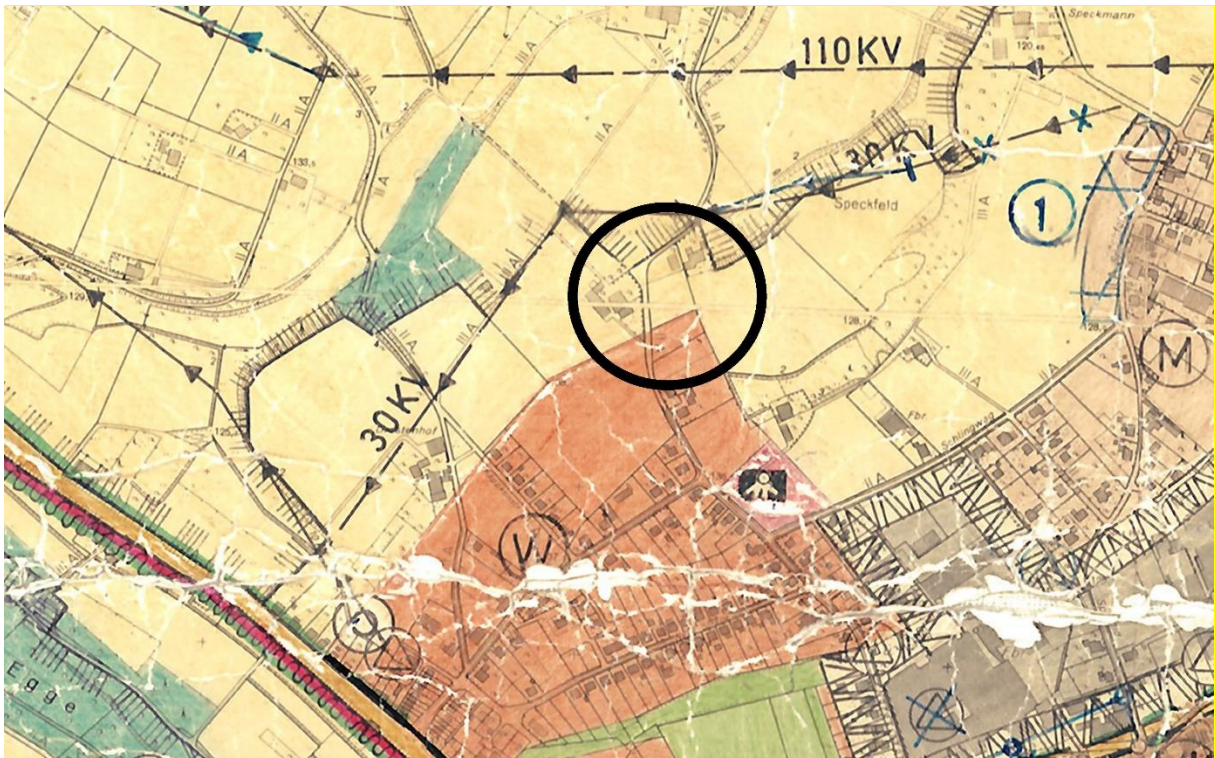


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.), Stand 1977 (ohne Maßstab)

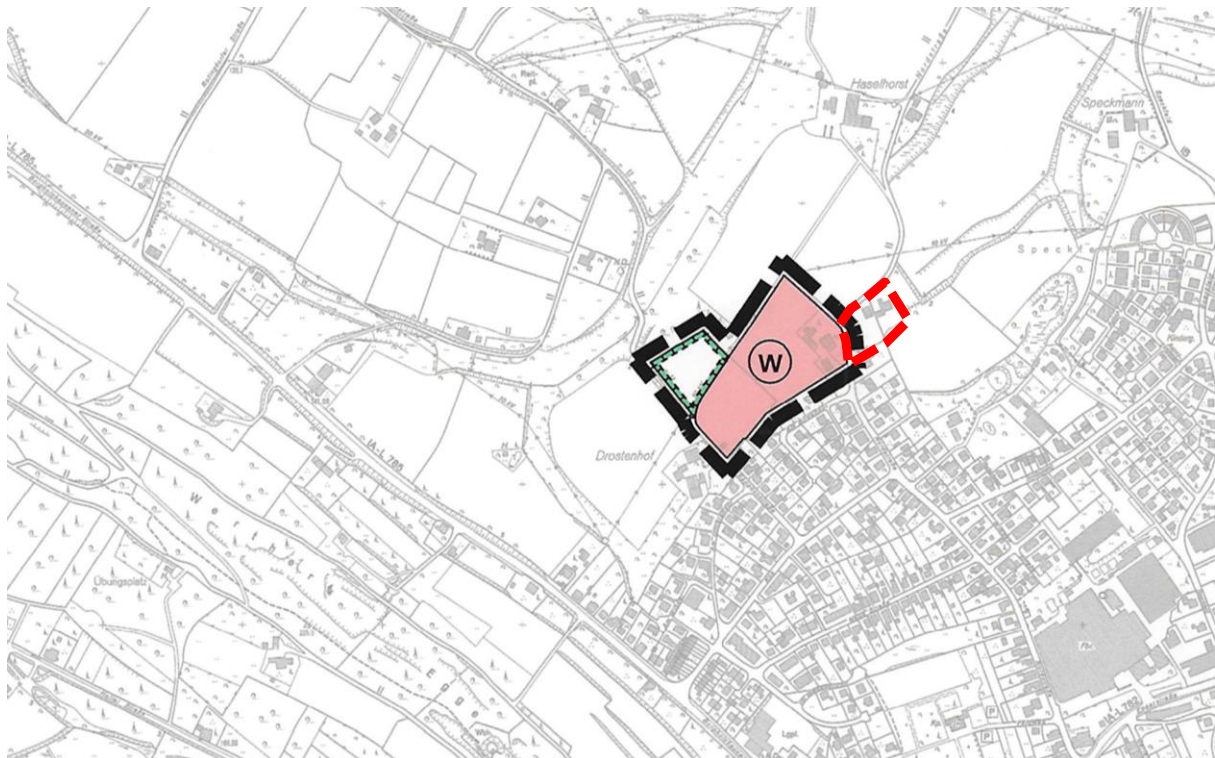


Abbildung 4: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werther (Westf.) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 13. Änderung (ohne Maßstab)

Somit wird der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ nur zu Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden (13. FNP-Änderung). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll der heute als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich im Osten ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.



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

### 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh. In rd. 30 m östlicher Entfernung zum Plangebiet schließt mit der Siekfläche das Landschaftsschutzgebiet „Osning“ (LSG-3915-0001) an die heutigen Betriebsflächen des Tiefbauunternehmens an. Mit der vorliegenden Planung sind zum derzeitigen Verfahrensstand keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

### 5.4 Bestehendes Bauplanungsrecht

Nordwestlich an den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ schließt der Bebauungsplan Nr. 41 „Nordstraße/ Käppkenstraße“ aus dem Jahr 2008 an (siehe Abbildung 5). Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 für zweigeschossige Gebäude. Während für die überwiegenden Bereiche des Wohngebietes eine maximale Traufhöhe von 4,2 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt wird, ist entlang des Sonnenwegs im Nordosten eine maximale Traufhöhe von 6,2 m und eine maximale Firsthöhe von 8,2 m vorgesehen. Für diese Bereiche am Sonnenweg wird eine Dachneigung von 10° bis 22° sowie als zulässige Dachformen das Pult-, Zelt- und Walmdach festgesetzt. Für die übrigen Bereiche sind ausschließlich Sattel- sowie vertikal versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42° zulässig.

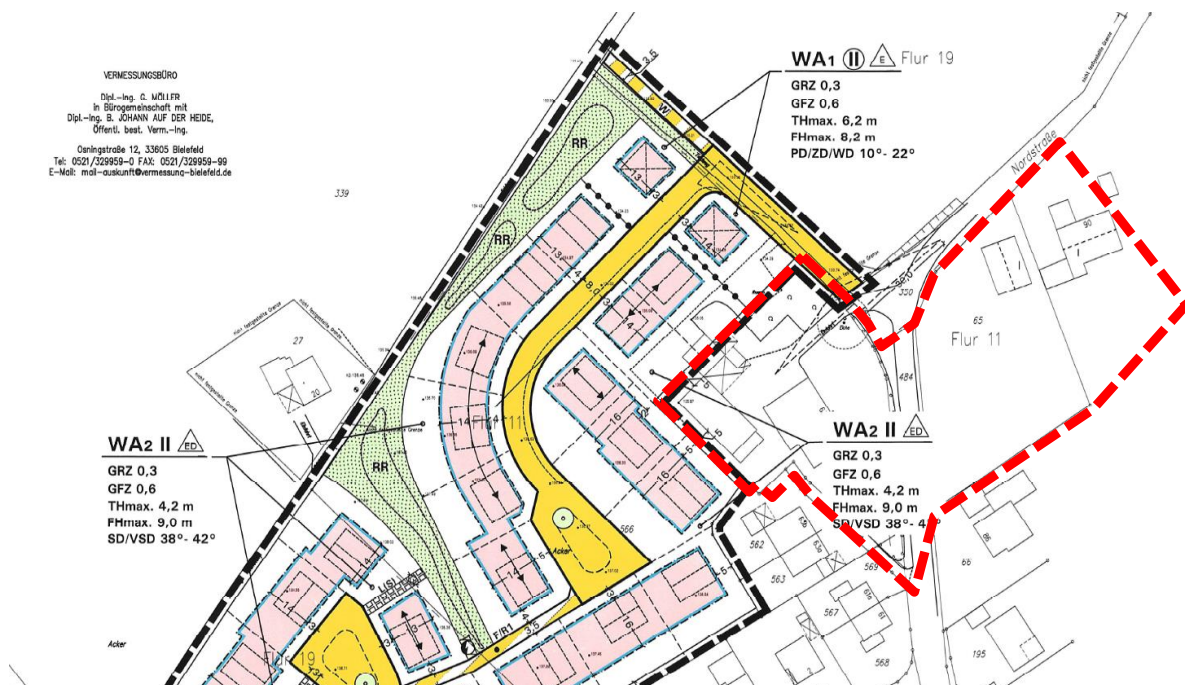


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 „Nordstraße/ Käppkenstraße“ mit Darstellung des Geltungsbereiches zur vorliegenden Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

## 6 Städtebauliches Konzept

Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ ist eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2020 zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und zwei Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern auf den Flächen der ehemaligen Hofstelle östlich der Nordstraße sowie ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Flächen östlich der Nordstraße.

Die Bauvoranfrage sieht auf den Flächen westlich der Nordstraße einen Abriss der bestehenden Scheune und des Wohnhauses sowie die Neuaufteilung von sieben neuen Baugrundstücken vor (siehe Abbildung 6). Auf den neu aufgeteilten Baugrundstücken ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern (Grundstück 1 bis 4) sowie die Bereitstellung von zwei weiteren Baufenstern (Grundstück 6 und 7) für eine weitergehende Nachverdichtung in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern angedacht. Die Zufahrt zu den Doppelhäusern und zu dem Grundstück 7 erfolgt jeweils über die Nordstraße. Zu dem Grundstück 6 gelangt man von der Nordstraße aus über den bestehenden Wohnweg mit den Flurstücknummern 569, 565 und 564.

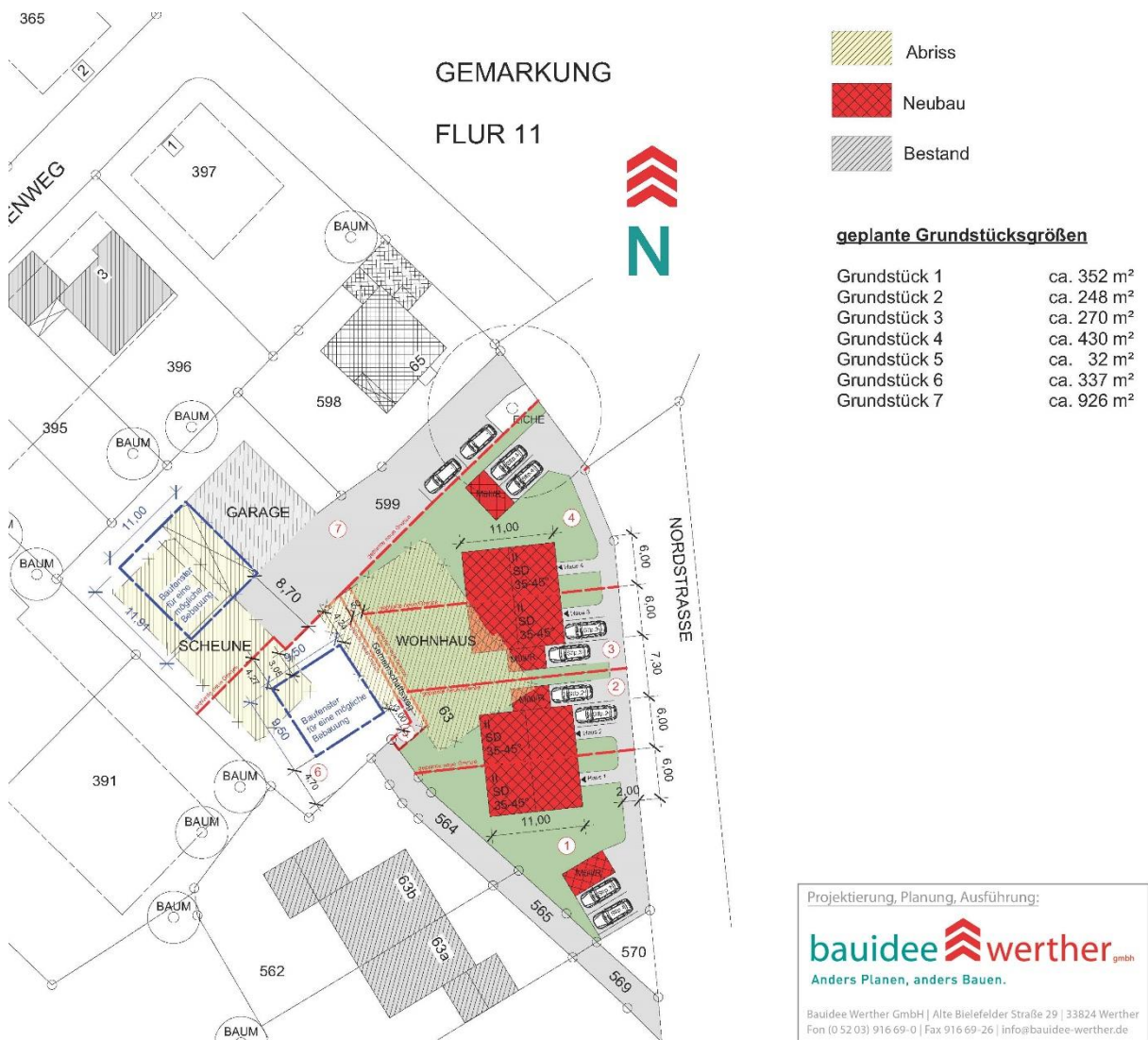


Abbildung 6: Lageplan zur gestellten Bauvoranfrage auf der ehemaligen Hofstelle (ohne Maßstab), Quelle: Baudee Werther GmbH

Das Grundstück mit der Nummer 5 soll dabei als Gemeinschaftsweg für die Doppelhäuser dienen. Des Weiteren sind zu den geteilten Grundstücken 1 bis 4 jeweils ein Müll- und Fahrradschuppen

geplant. Die Bebauungen sollen an die Nachbarschaftsgebäude angelehnt zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei für die Grundstücke 1 bis 4 Traufhöhen von bis zu 6,0 m sowie Firsthöhen von bis zu 11,5 m vorgesehen sind (siehe Abbildung 7). Die geplanten Wohnflächen bewegen sich zwischen 110 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> und sind damit für Familien sehr gut geeignet. Die Wohnfläche kann durch einen Ausbau der Spitzböden zudem erweitert werden.

### OST-ANSICHT - NORDSTRASSE Traufseite

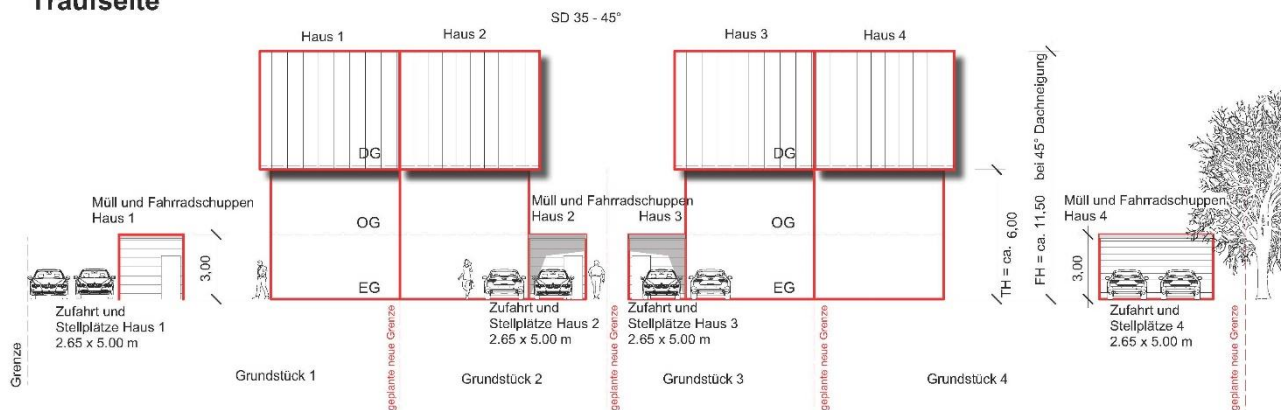


Abbildung 7: Ostansicht zur geplanten Bebauung im Bereich der ehemaligen Hofstelle (ohne Maßstab), Quelle: Bau-idee Werther GmbH

Die Entwicklung der Betriebsflächen des heutigen Tiefbauunternehmens östlich der Nordstraße erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, sodass eine sinnvolle Aufteilung neuer Wohnbaugrundstücke vorgenommen werden kann (siehe Abbildung 8).

Das Konzept sieht eine zur Nordstraße zugewandte, straßenbegleitende Bebauung aus 4 Baugrundstücken sowie eine ergänzende hinterliegende Baureihe mit weiteren 3 Baugrundstücken vor.

Die Erschließung erfolgt zum einen über die Nordstraße selbst sowie über eine private Sticherschließung zu den hinterliegenden Grundstücken. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist zudem eine weitere öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen, die zur Erschließung des hieran gelegenen Baugrundstückes dient und gleichzeitig die Anfahrbarkeit der südöstlichen landwirtschaftlichen Flächen auf dem Flurstück 613 sicherstellt. Die Erschließung ist zudem als Entwicklungsperspektive für eine zukünftige Weiterentwicklung des Bereiches zu sehen. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold ist derzeit eine wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele und aufgrund der Darstellung im Entwurf des Regionalplans OWL 2020 als ASB nur bis zum östlichsten bestehenden Gebäude möglich (siehe Kapitel 5.1). Mit der Entwicklung der Flächen soll jedoch die Möglichkeit einer späteren Weiterentwicklung des Bereiches nach Osten als auch nach Süden offengehalten werden.

In Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude soll entlang der Nordstraße die geplante Gebäudetypologie für den Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie die vorhandene Bebauung im Bereich des Sonnenwegs aufgegriffen werden und der Haustyp der sog. „Stadtvilla“ umgesetzt werden. Diese zeichnet sich durch zwei aufgehende Fassadengeschosse sowie einem nicht ausgebauten, flach geneigten Dach aus. Hierdurch kann ein einheitliches Erscheinungsbild in Form einer klaren Raumkante am Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum erzeugt werden, wodurch



insgesamt ein harmonischer Ortsrand ausgebildet wird. Für die hinterliegenden Bereiche ist dagegen eine flexiblere Gebäudetypologie vorstellbar.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Fläche des heutigen Tiefbauunternehmens (ohne Maßstab)

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

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

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

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

Mit dem festgesetzten Nutzungskatalog soll der Wohnnutzung im Plangebiet ein Vorrang eingeräumt werden und eine Abgrenzung gegenüber gewerblichen Nutzungen erfolgen. Zudem soll eine dem Wohnen dienende Versorgungs- und Freizeitstruktur ermöglicht werden, die den sozialen und kulturellen Interessen, den Belangen des Sports sowie dem Gedanken einer verbraucher-nahen Versorgung entspricht. Dies entspricht den Zielen zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Anschluss an bereits vorwiegend wohngenutzten Siedlungsflächen. Mit dem Nutzungsauschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird der Fahrverkehr auf den gebietszugehörigen Verkehr reduziert und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft belastet.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Für den Bereich der ehemaligen Hofstelle westlich der Nordstraße wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Für die östlich der Nordstraße gelegenen Flächen soll dagegen eine reduzierte GRZ von 0,3 festgesetzt werden, um hier die Versiegelungsmöglichkeiten einzuschränken und somit die Grundstücksausnutzung in Verhältnis zu der Lage am Übergang zum Landschaftsraum zu setzen. Während im westlichen Planbereich aufgrund der kleinräumigen Platzverhältnisse eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen zugunsten einer zweckmäßigen Nachverdichtung entsprechend der in Kapitel 6 dargestellten Planungen ermöglicht werden soll, können im östlichen Planbereich großzügigere Grundstückszuschnitte umgesetzt werden, die dann eine entsprechend geringeren Versiegelungsgrad aufweisen.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus und wird in Bezug auf die festgesetzte GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt (max. zwei Vollgeschosse, siehe Kapitel 7.3). Dementsprechend wird für die Bereiche westlich der Nordstraße eine GFZ von 0,8 sowie für die Bereiche östlich der Nordstraße eine GFZ von 0,6 vorgegeben.

### 7.3 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die vertikale Ausdehnung der im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen geregelt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen. Für die unmittelbar an die Nordstraße angrenzenden Planbereiche soll zudem eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt werden. Die Zweigeschossigkeit entspricht zum einen dem geplanten Baukonzept für die ehemalige Hofstelle westlich der Nordstraße, zum anderen wird die bestehende Gebäudetypologie der Bebauung am Sonnenweg mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem, flach geneigtem Dach aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt. Mit der Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit wird ein einheitliches Erscheinungsbild in Form einer klaren Raumkante am Übergang zum nach Norden hin anschließenden Landschaftsraum sichergestellt, welches keine Versprünge in der Höhenentwicklung der Gebäude zulässt.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachform sowie dem gewünschten Raumbild festgesetzt werden.

Daher wird für die der Nordstraße zugewandten Bereiche eine Mindesthöhe der Traufe von 6,0 m sowie eine Maximalhöhe der Traufe von 6,5 m festgesetzt, damit die Errichtung von 2 Vollgeschossen sichergestellt und dennoch ein Konstruktionsspielraum für die späteren Bauherren ermöglicht wird. Als maximale Firsthöhen werden im östlichen Nahbereich zur Nordstraße maximal 12,5 m zugelassen, was eine Realisierung des dort vorgesehenen Baukonzeptes und auch Entwicklungsmöglichkeiten für ausgebauter Dachgeschosse als sog. Nicht-Vollgeschoss zulässt. Für die westlich an die Nordstraßen gelegenen Bereiche wird dagegen eine reduzierte Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Hier soll die Gebäudetypologie des Sonnenwegs mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem, flach geneigtem Dach fortgeführt werden.

Für die jeweils hinterliegenden, von der Nordstraße abgewandten Bereiche sollen dagegen flexiblere Festsetzungen gelten. So ist im östlichen Bereich der Nordstraße für die hinterliegenden Baugrundstücke eine maximale Traufhöhe von 6,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Somit sind hier sowohl klassische Einfamilienhäuser in Form von eineinhalb geschossigen Gebäuden mit Satteldach möglich (ein aufgehendes Fassadengeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss), als auch Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen, z.B. in Form der sog. Stadtvillen.

Für die hinterliegenden Bereiche westlich der Nordstraße sollen dagegen insgesamt reduzierte Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Hierdurch soll ein verträgliches Einfügen gegenüber der westlich und nördlich angrenzenden Bestandswohnbauung sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird für diese Bereiche eine maximale Traufhöhe von 4,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Aufgrund der durchgängigen Prägung von geneigten Dachformen im angrenzenden Bestand, sollen in diesem Bereich keine Gebäudetypologien mit Flachdächern möglich sein.

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



## **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird überwiegend auf 14,0 m dimensioniert, sodass für die späteren Gebäude eine weitestgehend einheitliche Bebauungsabfolge sichergestellt werden kann. Im Bereich östlich der Nordstraße können hierdurch zudem Verschattungseffekte der Gebäude untereinander reduziert und somit eine verbesserte Solarausnutzung auf den Dachflächen sichergestellt werden. Für die Bereiche westlich der Nordstraße sollen dagegen kleinräumigere Bebauungsabfolgen ermöglicht werden. Das Bauungskonzept sieht hier eine Nachverdichtung vor, für die zur angrenzenden Bestandswohnbauung allerdings ein Mindestabstand von 4,5 m bzw. 5,0 m, entsprechend der heutigen Gebäudestellungen, sichergestellt werden soll. Diese Abstände gehen über das bauordnungsrechtlich vorgesehene Mindestmaß von 3,0 m hinaus und soll somit eine sozial verträgliche Eingliederung der Neubauung in den Bestand gewährleisten. Lediglich für das bereits bestehende Gebäude „Nordstraße Nr. 65“ wird über die Festsetzung der Baugrenzen entsprechend der Gegebenheiten vor Ort ein 3,0 m Grenzabstand festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise mit ausschließlich zulässigen Einzel- und Doppelhäusern wird zudem ein aufgelockerter Charakter im Plangebiet gesichert. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

## **7.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO allgemein sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bebauungsplan wird allerdings festgesetzt, dass Garagen und Carports mit ihrer Erschließungsseite mind. 5,00 m Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass PKWs, die vor Garagen oder Carports abgestellt werden, nicht in die Straßenverkehrsfläche hineinragen und somit das Straßenbild beeinträchtigen.

Zudem dürfen Garagen, Carports und offene Stellplätze, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen (auch an Fuß- und Radwege) und öffentliche Grünflächen grenzen, nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern vorzusehen. Hierdurch soll im Plangebiet ein grünes Straßenbild gewährleistet werden (siehe auch Kapitel 7.8). Der Bebauungsplan enthält hierzu eine beispielhafte Pflanzliste, die jedoch nicht als abschließend anzusehen ist.

## **7.6 Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nordstraße, die für die im Plangebiet liegenden Teilflächen entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird zudem eine weitere öffentliche Straßenverkehrsfläche in 6,5 m Breite festgesetzt. Diese dient zum einen zur Erschließung der hieran angrenzenden hinterliegenden Baugrundstücke, stellt zum anderen jedoch auch die Anfahrbarkeit der südöstlichen landwirtschaftlichen Flächen auf dem Flurstück 613 sicher. Die Erschließung ist ebenso als Entwicklungsperspektive für eine zukünftige Weiterentwicklung des Bereiches zu sehen.

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold ist derzeit eine wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele und aufgrund der Darstellung im Entwurf des Regionalplans OWL 2020 als ASB nur bis zum östlichsten bestehenden Gebäude möglich. Dennoch soll mit der Entwicklung des vorliegenden östlichen Planbereiches eine spätere Weiterentwicklung offen gehalten werden.

Die innere Erschließung der Planbereiche erfolgt zum einen über die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche im östlichen Bereich sowie zum anderen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im westlichen Planbereich. Da der Stichweg im Osten zur Erschließung mehrerer hinterliegender Baugrundstücke dient, ist hier im weiteren eine privatrechtliche Regelung z.B. über die Aufteilung der Wegeflächen als Gemeinschaftseigentum erforderlich. Im westlichen Bereich erfolgt die Sicherung der inneren Erschließung jeweils über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger. In diesem Bereich genügt eine Ausparzellierung der jeweiligen Erschließungsflächen. Somit kann sowohl die bestehende Erschließung zum Gebäude „Nordstraße Nr. 65“, als auch eine zukünftige Bebauung im hinterliegenden Bereich sichergestellt werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eine verbesserte Ausnutzbarkeit des hinterliegenden Baugrundstückes möglich ist. Bei entsprechender Ausparzellierung oder über die Sicherung entsprechender Baulasten können die Abstandsflächen eines späteren Gebäudes im rückwärtigen Bereich die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts überlagern. Dies wäre bei Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche nicht ohne weiteres möglich.

Zudem kann über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der jeweiligen Anlieger der Privatweg auf den Flurstücken 564, 565, 569 und 570 als private Erschließung für die Wohnbaugrundstücke Nordstraße 63a und 63b gesichert werden.

## **7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet soll eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Um innerhalb des Plangebietes den durchgrünten Charakter des angrenzenden Wohngebietes zu wahren und darüber hinaus den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Festsetzungen zu der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen:

So wird der heute vorhandene und gebietsprägende Laubbaum im Nahbereich zum Sonnenweg zum Erhalt festgesetzt. Sollte der Laubbaum in Zukunft abgängig sein, ist an dem Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen und somit der heutige Charakter möglichst wieder herzustellen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden sind. Somit ist beispielsweise das Anpflanzen von Ziergehölzen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings dürfen diese nicht überwiegen. Zudem ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine beispielhafte Pflanzliste, die jedoch nicht als abschließend anzusehen ist.

In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Dachflächen von Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Neben der festgesetzten mindestens extensiven Dachbegrünung sind jedoch ebenso auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Solar-energienutzung genutzt werden, um hier eine finanzielle Doppelbelastung für die privaten Bauherren zu vermeiden.

Weitergehende Festsetzung zugunsten eines grünen Charakters im Plangebiet erfolgt über die Definition von Vorgärten, die als grüne Vegetationsfläche anzulegen sind sowie über die Sicherung von Einfriedungen als Heckenstrukturen (siehe Kapitel 7.8).

## **7.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und die Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

### Dachform

In dem gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern zulässig, wie sie größtenteils in den angrenzenden Bestandsgebieten vorzufinden sind, wodurch ein harmonisches Einfügen der Neubebauung gewährleistet wird.

### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wodurch eine harmonische und ruhige Dachlandschaft gewährleistet werden soll. Darüber hinaus darf die maximale Gesamtbreite für Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Außerdem müssen diese einen Mindestabstand von 1,00 m zum Giebel bzw. Ortgang und einen Abstand von mindestens 3 Pfannenreihen zum First einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

### Nutzung solarer Energie

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Anbringung solarer Energieanlagen auf Dachflächen (Flach- und geneigte Dächer) grundsätzlich ermöglicht. Um hier ein optisches Einfügen zu gewährleisten, wird bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig ist. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zu den straßenzugewandten Seiten sowie



mindestens 1,00 m zu straßenabgewandten Seiten zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.

Bei geneigten und flach geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

#### Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift für eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben. Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupassen.

#### Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Plangebiet zu schaffen, werden Regelungen zur Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So sind Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % (bei Reihenmittelhäusern zu mindestens 25 %) als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,00 m - 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- /Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Gärten/Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

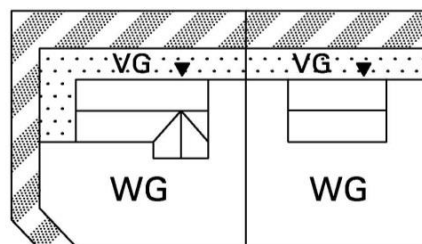


Abbildung 9: Prinzipskizze zur Abgrenzung zwischen Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG)

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

### Einfriedungen

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Plangebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig sind. Innerhalb der Hecke (von den Verkehrsflächen aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßenoberkante zulässig, wodurch ein einheitliches Straßenbild gesichert werden kann. Diese Regelung gilt nicht für Wohngärten, für die zugunsten eines entsprechenden Sichtschutzes höhere Einfriedungen zulässig sein sollen (bis zu 2,00 m). Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine beispielhafte Pflanzliste, die jedoch nicht als abschließend anzusehen ist.

### Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrtsbereiche, die als Querung über den offenen Entwässerungsgraben angelegt werden.

## **8 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Nordstraße erfolgen. Der erforderliche Mindestbedarf gem. Arbeitsblatt - W 405 - für die Löschwasserversorgung für Allgemeine Wohngebiete von 48 m<sup>3</sup>/h kann nach derzeitigem Kenntnisstand hierdurch bereitgestellt werden.

### Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um hierin auch Leitungsanlagen dritter Anbieter unterzubringen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Nordstraße erfolgen.

### Niederschlagswasser / Schmutzwasser

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

Da die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes überplanten Bereiche bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut waren, entfällt die Verpflichtung einer ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder direkte Einleitung in ein Gewässer. Im Sonnenweg sowie im nordöstlichen Verlauf der Nordstraße befindet sich eine Trennkanalisation im sog. Huckepacksystem (Schmutz- und Niederschlagswasser übereinander verlegt). Das Regenwasser wird in den nordöstlich verlaufenden Fluss Warmenau eingeleitet, das Schmutzwasser in die rd. 450 m nordöstlich gelegene Kläranlage Warmenau. Die Kläranlage soll bis Ende 2023 zu einer Pumpstation umgebaut werden und dann das dort angesammelte Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage Schwarzbach weiterführen. Südlich der Einmündung Sonnenweg befindet sich für ein kurzes Teilstück ein Mischwasserkanal. Ab Höhe des Gebäudes „Nordstraße Nr. 86“ verläuft eine Druckleitung in südliche Richtung.

Zur Entwässerung beider Bereiche westlich und östlich der Nordstraße ist somit ein Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Werther (Westf.) möglich.

#### Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Abfallbehälter von Grundstücken, die an den privaten Stickerschließungen bzw. an der öffentlichen Straße entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze liegen, sind aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße (Nordstraße) zu stellen.

## **9 Belange der Umwelt**

### **9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht als separater Teil B der Begründung darzulegen.

Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

## **9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung) darzulegen.

## **9.3 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im weiteren Verfahren zu untersuchen.

## **10 Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Immissionsschutz**

Mit der Überplanung der Flächen des heutigen Tiefbauunternehmens erfolgt bauplanungsrechtlich eine wohnbauliche Neuausrichtung in Bezug auf die Nutzung der Flächen. Mit der Aufgabe des heutigen Betriebes kann eine wohnbauliche Entwicklung der ehemaligen Hofstelle westlich der Nordstraße erfolgen. Weitere emittierende Betriebe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe zum Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich unmittelbar angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen. Darüber hinaus werden die umliegenden Straßen von den in der Umgebung ansässigen Landwirten als Zufahrten zu ihren landwirtschaftlichen Flächen genutzt, sodass es während der Erntezeit hier zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen kann. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

### **10.2 Gewässer- und Hochwasserschutz / Starkregenereignisse**

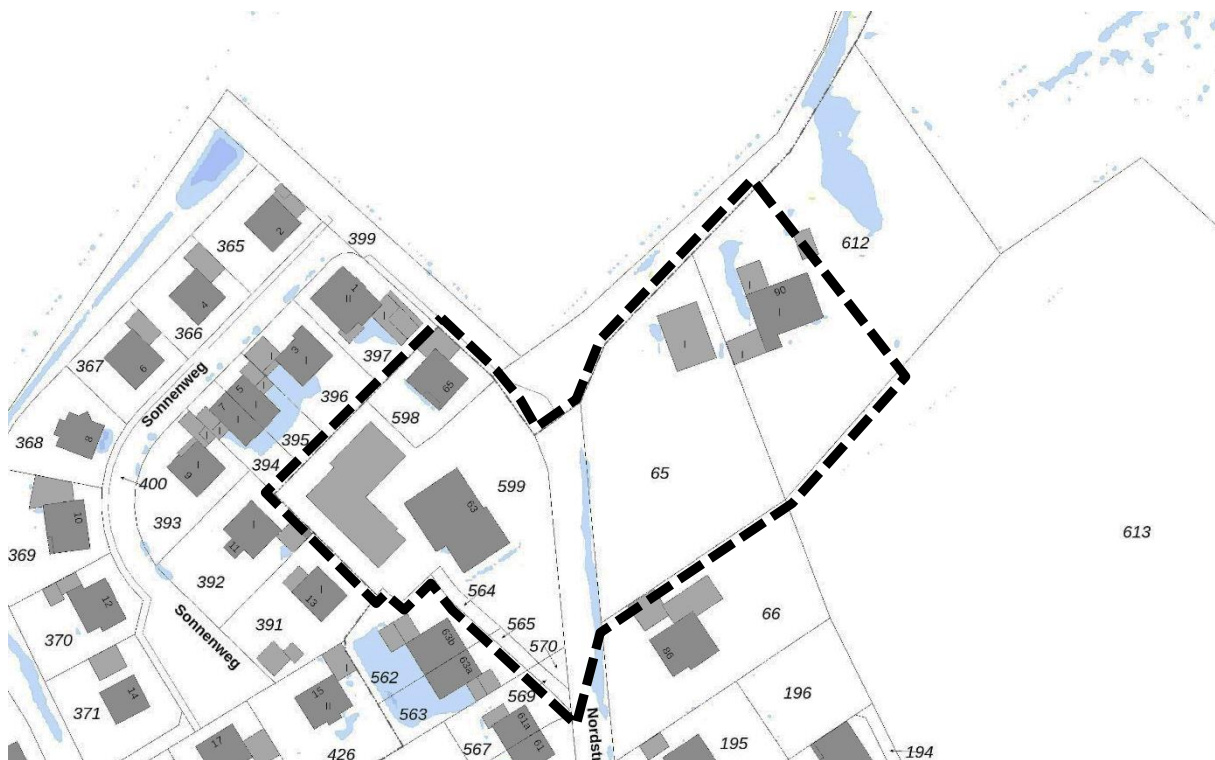
Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete und befindet sich in Bezug auf den Hochwasserschutz nicht innerhalb von Gefahren- oder Risikokarten dargestellten Bereichen. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 10). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage



eines digitalen Geländemodell eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m<sup>2</sup>), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass im Nahbereich der bestehenden Gebäude des heutigen Tiefbauunternehmens östlich der Nordstraße sowie direkt für den Verlauf der Nordstraße Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden, für die bei extremen Starkregenereignissen geringfügige Wasserstände zwischen ca. 12 – 15 cm auftreten. In den Darstellungen ist zu erkennen, dass die Nordstraße bereits heute die Funktion eines Notfallwasserwegs einnimmt.



Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) sind besonders zu schützen. Im Auskunftssystem BK50 der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit bewertet.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Überplanung bereits siedlungsstrukturell genutzter und zum Teil voll versiegelter Flächen. Mit der wohnbaulichen Entwicklung der derzeitigen Betriebsflächen östlich der Nordstraße ist somit insgesamt eine Verbesserung des Versiegelungsgrades zu erwarten. Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die überbaubaren Flächen werden für die Bereiche westlich der Nordstraße mit einer GRZ von 0,4 entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte begrenzt. Die Bereiche östlich der Nordstraße werden zudem mit einer GRZ von 0,3 über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Darüber hinaus ist vorgesehen die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen ebenfalls zu entsiegeln und naturnah zu gestalten, sodass ein entsprechender Übergang zu den angrenzenden Siekflächen hergestellt werden kann.

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

#### **10.4 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Versiegelung in Wohngebieten führt insbesondere zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation, einer Grundwasserreduzierung, einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr sowie zu einem Verlust von Lebensräumen (Biotopen) für Flora und Fauna. Eine Reduzierung dieser Umwelteinwirkungen lässt sich durch den Verzicht auf Versiegelung bzw. die Wahl wasserdurchlässiger Versiegelungsmaterialien, der Festsetzung von Dachbegrünungen, Pflanzgeboten (Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen mittels Dachbegrünung) und der Festsetzung der Versickerung von Niederschlagsabflüssen (auf den Grundstücken bzw. zentrale Versickerung) erreichen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und sie seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas,

Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Darüber hinaus bietet § 9 (1) BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf stadtklimatische Prozesse positiv beeinflusst werden können. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit den folgenden Festsetzungen umgesetzt:

- Naturnahe Gestaltung privater Grundstücksflächen: Verbindliche Vorgabe für Baumpflanzungen (siehe Kap. 7.7)
- Gestaltung der Vorgartenbereiche als grüne Vegetationsflächen (siehe Kap. 7.8)
- Pflicht zur Begrünung von flach geneigten Dächern und Flachdächern (siehe Kap. 7.8)

Die vorstehend benannten Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Grünordnung tragen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff und verbessern den Wasserhaushalt.

Dachbegrünungen haben zudem positive Effekte hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers, da eine Drosselung des Oberflächenabflusses bewirkt wird. Darüber hinaus kann bei Regenfällen ein Großteil des anfallenden Regenwassers auf dem Dach zurückgehalten werden, wodurch die öffentliche Kanalisation entlastet werden kann. Durch Verdunstung gelangt das Wasser direkt wieder in den natürlichen Wasserkreislauf, woraus ein angenehmes Mikroklima in der Umgebung eines begrünten Daches resultiert. Im Sommer kann dadurch der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden.

Begrünungen schaffen zudem Lebensräume, wenn sie beispielsweise extensiv begrünt werden, wodurch eine wertvolle Lebensgrundlage für Insekten- und Schmetterlingsarten entsteht.

## **10.5 Belange des Denkmalschutzes**

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

## **10.6 Altlasten und Kampfmittel**

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

Bielefeld / Werther (Westf.), März 2022

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)