



... zum Leben und Genießen

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37

„Gewerbliche Baufläche Rodderheide“

gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Auftraggeber: Stadt Werther (Westf.)

Projekt: 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbliche Baufläche Rodderheide“ in Werther (Westf.)

Projektnummer: 0634

Kurztitel: Begründung Bebauungsplan „Gewerbliche Baufläche Rodderheide“ - Satzungsfassung

Version: 1

Stand: 15.09.2022

Bearbeitung: Frank Baudisch
Klaus Beck
Melissa Niebuhr

Unterschrift: 



Alte Bielefelder Straße 1 | 33824 Werther
05203 9182090 | mail@stadtlandkonzept.de

Inhalt

1	Planungsanlass und räumlicher Geltungsbereich	2
2	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB.....	3
2.1	Nachweis der Zulässigkeit des Änderungsverfahrens nach § 13a Abs. 4 BauGB	3
2.1.1	Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB	3
2.1.2	Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4
2.1.3	Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB	5
2.1.4	Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB	5
3	Übergeordnete Planung sowie sonstige Planungsvorgaben.....	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
4	Abgrenzung des Änderungsbereiches – Geltungsbereich.....	8
4.1	Lage und räumliche Abgrenzung	8
4.2	Bestand	8
5	Städtebauliches Konzept.....	11
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34	12
6.1	Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse	12
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	13
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	14
6.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.4.1	Dachbegrünung	14
6.4.2	Sonstige grünordnerische Maßnahmen	15
6.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen	15
7	Umwelt und Artenschutz	16
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht, Eingriffsregelung	16
7.2	Artenschutzrechtliche Belange	16
7.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17
8	Ver- und Entsorgung	17
9	Brandschutz	18
10	Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	18
11	Denkmalschutz.....	19
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	20

1 Planungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Werther (Westf.) beabsichtigt eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ‚Gewerbliche Baufläche Rodderheide‘. Der projektierte Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs und nördlich der „Jöllenbecker Straße“ (vgl. Abb. 1 unten). Er umfasst den südlichen Bereich der Grundstücke Gemarkung Werther, Flur 13, Flurstücke 277 und 278 (Jöllenbecker Straße 31 und 33).

Das Änderungsverfahren wird aufgrund eines entsprechenden Antrags der Grundstückseigentümerin betrieben.

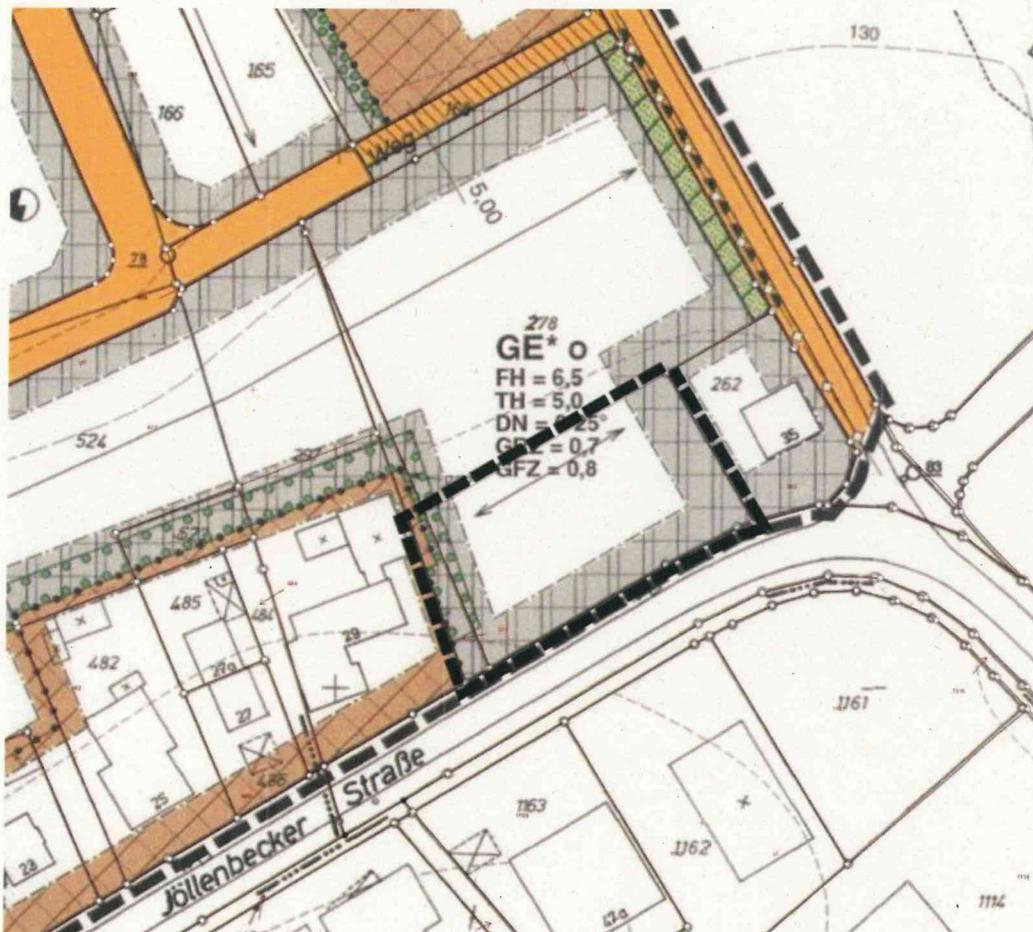


Abbildung 1 Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Änderungsbereich in der Bildmitte (schwarze Umrandung, unmaßstäblich).

Der Änderungsbereich ist bisher gemeinsam mit den nach Norden anschließenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Bebauung ist bisher nicht erfolgt, die Fläche stellt sich aktuell als Wiesenbrache dar.



Zukünftig soll der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen werden, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Die Bebauungsabsicht sieht weiterhin vor, auf der unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden (Gewerbe-) Fläche eine Fahrzeughalle mit angrenzenden Büroräumen sowie einer Einliegerwohnung der „Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.“ zu errichten. Aufgrund der gemeinsamen zentralen Erschließungs- bzw. Verkehrsfläche besteht eine enge funktionale Beziehung zwischen dem Bauvorhaben für die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. und dem in dieser Begründung thematisierten Änderungsvorhaben des Bebauungsplans Nr. 37.

2 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB

Die angestrebte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Änderungsverfahrens nach § 13a Abs. 4 BauGB

2.1.1 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Änderungsbereich stellt sich dar als Baulücke innerhalb einer im Übrigen vollständig geschlossenen Häuserzeile aus überwiegend älteren Wohnhäusern entlang der Jöllenbecker Straße mit einer vorherrschenden Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe. Durch die Lage an der Jöllenbecker Straße ist die Fläche voll erschlossen. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung der Fläche entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zum einen nicht erkennbar aufgrund der geringen Größe. Auf der rückseitig, also straßenabgewandt an die Baulücke angrenzenden Fläche hat



sich in der jüngeren Vergangenheit ein Gewerbebetrieb angesiedelt und damit eine ‚Verinselung‘ der Baulücke bewirkt.

Zum zweiten lässt die standörtliche Situation der ‚Restfläche‘ innerhalb einer Wohn- bzw. mischgebietstypischen Bebauung eine gewerbliche Nutzung auch aus städtebaulicher Sicht zunehmend kritisch betrachten.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund stellt die nunmehr beabsichtigte Ausweisung der Fläche als Mischgebietsfläche – in Anlehnung an die bereits bestehende Festsetzung für die westlich angrenzenden Flächen – mit der Zielsetzung, hier die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in verdichteter Bauweise zu ermöglichen, quasi einen Lückenschluss und insofern eine städtebaulich folgerichtige und sinnvolle Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. auch der Nachverdichtung dar.

Mit dem Bebauungsplan werden also die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzung der innerörtlichen Freifläche geschaffen. Damit wird die brachliegende Fläche einer geordneten Bebauung zugeführt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2.1.2 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt ...

- weniger als 20.000 m² ... und
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist.

Der projektierte Änderungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 hat eine Größe von insgesamt ca. 1.800 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit innerhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB gewählt werden kann. Die Neuaufstellung weiterer Bebauungspläne oder auch die Durchführung weiterer Änderungsvorhaben, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem hier betrachteten Änderungsvorhaben stehen, ist nicht beabsichtigt.



2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Fall werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine derartigen Vorhaben begründet.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist schließlich auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine mögliche Beeinträchtigung von ‚Natura 2000 Schutzgebieten‘ (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) ist sicher auszuschließen, da entsprechende Schutzgebietsflächen im potenziell eingriffsrelevanten, großräumigen Umfeld nicht vorhanden sind.

Alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind somit erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000m²) gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht das Erfordernis der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans und insbesondere auch keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.



3 Übergeordnete Planung sowie sonstige Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 ‚Gewerbliche Baufläche Rodderheide‘ insgesamt als ‚Gewerbliche Baufläche‘ dar. Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 kann insofern nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Da durch das Änderungsvorhaben auf Grundlage des § 13a BauGB aber eine Beeinträchtigung der ‚geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes‘ sicher auszuschließen ist (vgl. Ausführungen unter Punkt 2.1.1), kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird nachfolgend im Wege der Berichtigung angepasst (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

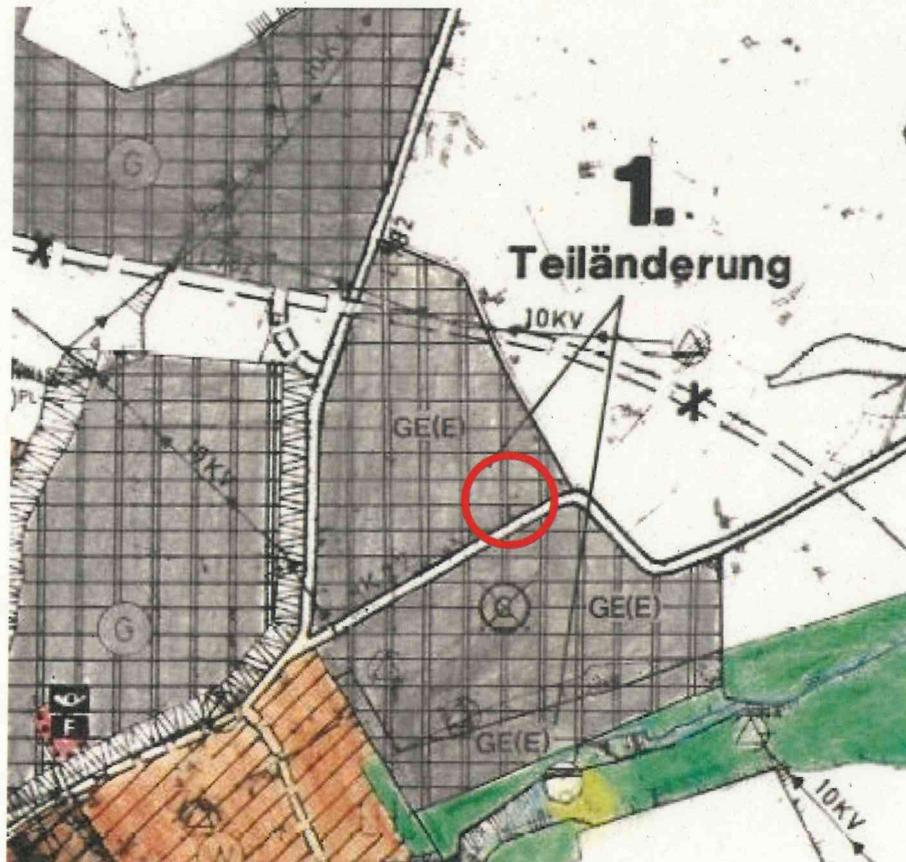


Abbildung 2 Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Werther (Änderung 4.1) aus 1993 mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (roter Kreis; ohne Maßstab).



3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbliche Bauflächen Rodderheide“ aus dem Jahr 2004, der den Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE*) ausweist. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören („Mischgebietstypische Betriebe“). Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

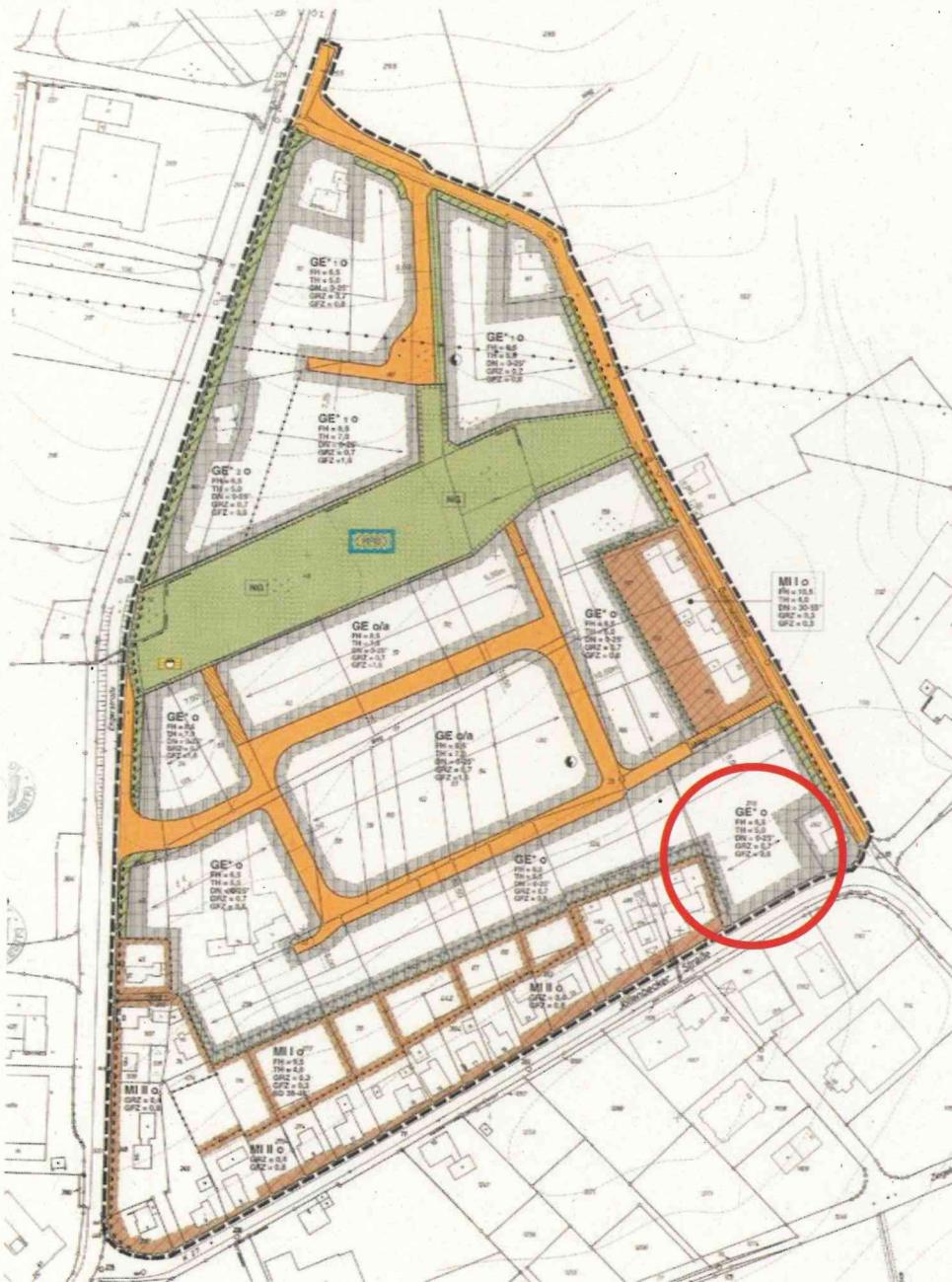


Abbildung 3 Planzeichnung des Ursprungsplans aus dem Jahr 2004 mit Änderungsbereich (unmaßstäblich)



4 Abgrenzung des Änderungsbereiches – Geltungsbereich

4.1 Lage und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ‚Gewerbliche Baufläche Rodderheide‘ umfasst eine Fläche von circa 1.800m² im südöstlichen Randbereich des Gewerbegebiets ‚Rodderheide‘ (vgl. Abb. 1 oben). Südlich begrenzt die „Jöllenbecker Straße“ den Änderungsbereich. Im Norden stellt die Verlängerung der nördlichen Begrenzung des benachbarten Flurstücks 262 (Hausnummer 35) bis an das Flurstück 309 die Grenze dar.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 277 und 278 in der Gemarkung Werther, Flur 13.

4.2 Bestand

Aktuell stellt sich der Änderungsbereich als eine ruderale Grünfläche dar. Kleinere Bereiche werden als Bodenlager genutzt. Nach Osten und Westen schließen sich an den Änderungsbereich Grundstücke mit einer Mischnutzung aus älterer Wohnbauung und kleingewerblicher Nutzung an. Nach Norden grenzen großmaßstäbliche Gewerbeflächen an den Änderungsbereich. Durch die im Süden unmittelbar angrenzende „Jöllenbecker Straße“ ist der Änderungsbereich in verkehrlicher Hinsicht vollständig erschlossen. Südlich der „Jöllenbecker Straße“ sind ebenfalls Gewerbebetriebe angesiedelt.



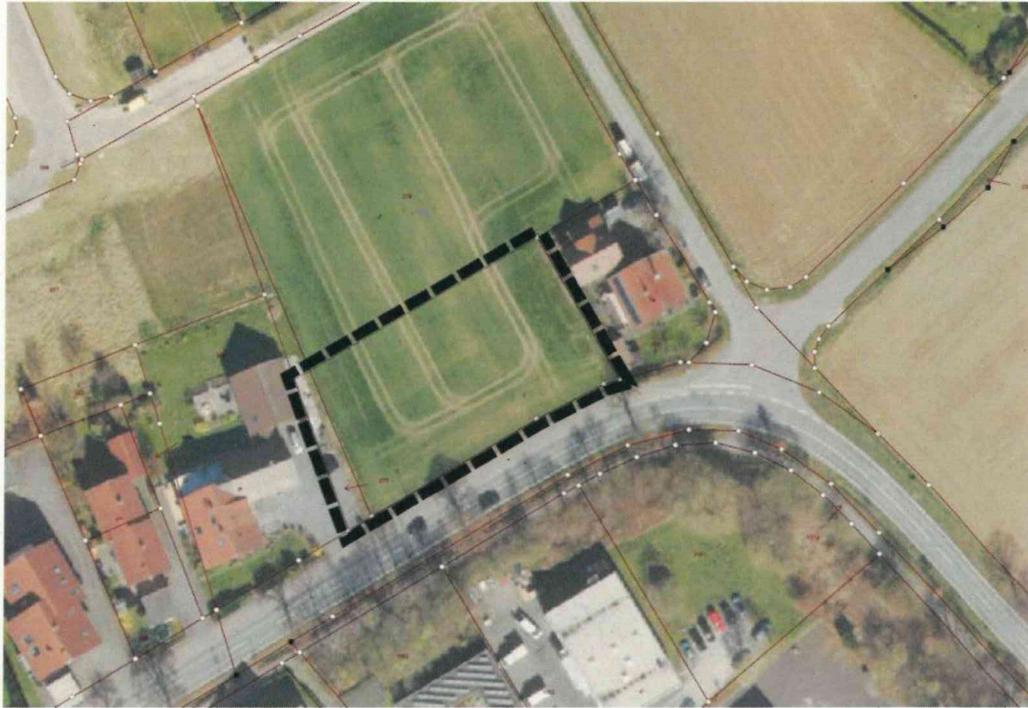


Abbildung 4 Luftbildausschnitt des Änderungsbereiches aus dem Jahr 2019 (ca. M 1 : 1.500)
Plangrundlage: google.maps



Abbildung 5 Blick aus südöstlicher Richtung über die Jöllenbecker Straße auf die Fläche des Geltungsbereiches. Die am rechten und linken Bildrand erkennbare Nachbarbebauung verdeutlicht den ‚Baulückencharakter‘ des Änderungsbereiches.





Abbildung 6 Blick von Osten auf die südlich an den Änderungsbereich angrenzende „Jöllenbecker Straße“ mit einseitiger Alleebaumreihe und straßenbegleitender Rasenmulde. Rechts im Hintergrund ist die westlich angrenzende Mischnutzung mit typischerweise großem Anteil an Nebengebäuden erkennbar.



Abbildung 7 Blick auf einen stadteinwärts an den Änderungsbereich anschließenden Straßenabschnitt der „Jöllenbecker Straße“ mit einer Bushaltestelle als ÖPNV-Anbindung im Bildvordergrund.



5 Städtebauliches Konzept

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 im Jahr 2004 wurde die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, dem Bedarf entsprechend größere Flächenbereiche in Siedlungsrandlage von Werther für eine Ansiedlung von „kleineren und mittleren Gewerbebetrieben“ nutzbar zu machen. Dabei berücksichtigt der Bebauungsplan die randlich sowohl auf Nachbarflächen als auch im Geltungsbereich vorhandene Wohn- bzw. kleingewerbliche Nutzung durch eine deutliche Staffelung bzw. Abschichtung der zulässigen Nutzungsintensität. So sind Randstreifen des Geltungsbereiches im Süden (an Engerstraße und Jöllenbecker Straße) und Osten als Mischgebietsflächen ausgewiesen. Die daran anschließenden, als ‚Gewerbegebiet‘ (GE) ausgewiesenen Flächen sind wiederum hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung derart gestaffelt, dass nur auf zentralen Teilflächen des Gewerbebestandes eine Firsthöhe (FH) von 8,5m sowie eine GFZ von 1,6 zulässig ist, während für die nach aussen anschließenden Teilflächen nur eine geringere maximale Firsthöhe von 6,5m sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt ist.

Durch die nunmehr vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes werden diese vorstehend aufgezeigten Grundzüge der Planung auch inhaltlich keineswegs in relevantem Maß berührt bzw. verändert.

Da sich die Bestandsbebauung entlang der Nordseite der Jöllenbecker Straße von der Engerstraße bis zur Hausnummer 29 auch aktuell noch vornehmlich als Wohnbebauung mit z.T. kleingewerblicher Nutzung darstellt und auch das nach Osten an den Änderungsbereich angrenzende Grundstück Jöllenbecker Straße 35 für Wohn- und Gewerbe Zwecke genutzt wird, erscheint die beabsichtigte Änderung der festgesetzten Nutzung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet eher als folgerichtige Korrektur für eine adäquate Füllung der vorhandenen Baulücke in enger Anlehnung der Nutzung an die benachbarte Bestandssituation. Die Maßnahme ist somit städtebaulich als klassischer Lückenschluss zu betrachten.

Die Gestaltungsziele für den Änderungsbereich bewegen sich in dem Spannungsfeld zwischen einer möglichst weitgehenden Orientierung an der durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Bestandssituation und einer an der aktuellen (Wohn-)Bedarfssituation sowie auch den Belangen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ausgerichteten multifunktionalen – und damit ressourceneffizienten – Nutzung.



6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34

6.1 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet

Die Änderungsfläche wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an die bereits bestehende Mischgebiets-Festsetzung der die unmittelbar westlich entlang der Jöllenbecker Straße anschließenden Siedlungsfläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auch der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke wird aus der entsprechenden Festsetzung für die benachbarten Flächen im Sinne einer Vereinheitlichung der städtebaulichen Nutzungsstruktur übernommen.

Ein Konflikt hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange wird durch die Umwandlung einer Teilfläche des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE*) in eine Mischgebietsfläche nicht ausgelöst, da der Ursprungsbebauungsplan die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich bereits auf Gewerbebetriebe beschränkt hat, die „das Wohnen nicht wesentliche stören (Mischgebietstypische Betriebe)“.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Sinne einer harmonischen stadtgestalterischen Entwicklung in hohem Maße an der Bestandssituation orientiert, die sich aus der unmittelbaren Nachbarbebauung ergibt und an der sich auch das Bauvorhaben des Vorhabenträgers orientiert. Daneben berücksichtigen die Festsetzungen aber auch die letztendlich für die Initiierung des Änderungsverfahrens ausschlaggebende Wohnraum-Bedarfssituation und die sich daraus ergebende Notwendigkeit zur Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsquartiere.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse

Sowohl mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als auch mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Maximalwert ist eine Anpassung an die Bestandssituation des westlich benachbarten Mischgebiets vorgenommen worden. Der Umfang der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist damit gegenüber der bisher gültigen Festsetzung für eine gewerbliche Nutzung (GE*) mit GRZ von 0,7 deutlich reduziert. Der durch diese Änderung begünstigte erhöhte Freiflächenanteil der Grundstücksfläche ermöglicht eine umfänglichere und vielgestaltigere Begrünung der unversiegelt verbleibenden Bereiche. Die Änderung entspricht insofern auch der städtebaulichen Zielsetzung einer Harmonisierung des Straßenraumbildes entlang der Jöllenbecker Straße.



6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Änderungsbereich wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe sowie einer Firsthöhe – jeweils als Obergrenze – begrenzt. In Hinblick auf die angestrebte bauliche Nachverdichtung soll an dem Standort die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entsprechend der Planungsabsicht des Vorhabenträgers errichtet werden können. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0m wird die Errichtung eines Staffelgeschosses auf den zwei zulässigen Vollgeschossen ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die relativ ‚enge‘ Begrenzung der zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe auf drei Geschossebenen (in Verbindung mit der Festsetzung bzgl. der zulässigen Dachneigung) eine zusätzliche optische Betonung des Baukörpers durch eine große bzw. hoch aufragende Dachfläche vermieden.

Auch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe mit 6,5m erfolgt mit der Zielsetzung, eine hinsichtlich der Maßstäblichkeit wesentlich von der Bestandsbebauung abweichende bauliche Entwicklung im Änderungsbereich zu verhindern. Durch das vorgegebene Maß für die Traufhöhe wird eine volle Ausnutzung von zwei Geschossebenen ermöglicht. Weiterhin wird der Option Rechnung getragen, dass die aufsteigenden Wände der Vollgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses um eine Brüstungsmauer verlängert werden, die als Sichtschutz der Dachterrassen fungiert.

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFG) einheitlich für die gesamte Mischgebietsfläche mit 132,0m ü.NN (Meter über Normalnull) festgesetzt. Dieses Höhenmaß wurde durch Interpolation aus den vorliegenden Kanaldeckelhöhen im unmittelbar an die Maßnahmenfläche angrenzenden öffentlichen Straßenraum ermittelt (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalnetz in Jöllenbecker Straße und Rodderheide, Auszug aus dem Kommunalen Kanalbestand mit Stand vom 09.12.2021).

Ausnahmen von der festgesetzten maximalen First- bzw. Gebäudehöhe werden in begrenztem Umfang zugelassen für erforderliche Dachaufbauten, wie z.B. für Antennen, Fahrstuhlschächte oder Klima- bzw. Lüftungsanlagen. Deutlich weitergehende Ausnahmen werden zugelassen für die Installation von aufgeständerten Photovoltaik- bzw. Solarmodulen. Für diese ist ein Überschreiten der zulässigen maximalen Firsthöhe auf 75% der Grundfläche zulässig. Mit dieser weitgehenden Ausnahmeregelung wird den Erfordernissen zum Ausbau des Anteils an regenerativen Energien an der gesamten Energieversorgung Rechnung getragen und eine umfangreiche Nutzung der Sonnenenergie soll ermöglicht werden.



Da gleichzeitig aber den auch auf kommunaler Ebene zunehmend erkennbaren Folgen des fortschreitenden Klimawandels sowohl hinsichtlich wasserhaushaltlicher Belange als auch bezüglich mikroklimatischer Effekte Rechnung getragen werden soll, wird das Erfordernis gesehen, die Dachflächen auch möglichst umfängliche zu begrünen. Eine flache (liegende) Installation von Photovoltaik- bzw. Solarmodulen würde diese Begrünung wesentlich behindern bzw. ausschließen.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Größe und Anordnung des Baufensters sowie auch der Stellung baulicher Anlagen wurden die bisherigen, aus der Bestandssituation der Nachbarbebauung abgeleiteten Festsetzungen sehr weitgehend übernommen. Ergänzt wurden diese Festsetzungen um eine Regelung zur Anordnung eines Staffelgeschosses. Danach muss ein Staffelgeschoss straßenseitig um mindestens 1,5m gegenüber den aufsteigenden Wänden der darunterliegenden Vollgeschosse zurückspringen. Auf den anderen Gebäudeseiten ist ein Versprung um mindestens 1,0m erforderlich. Auch mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die durch eine breite und hoch aufragenden Gebäudefront möglicherweise hervorgerufene, optisch bedrängende Wirkung zu vermeiden, indem eine deutlich markierte und baulich akzentuierte Höhenbegrenzung zwischen den Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgeschrieben wird. Aufgrund der exponierten Lage in der Ortseinfahrt von Werther kommt der straßenseitigen Gebäudeansicht des Änderungsbereiches eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Gestaltqualität zu. Dies begründet den gewählten vergrößerten Rücksprung um 1,5m auf der Südseite des Baufensters für ein Staffelgeschoss.

6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.4.1 Dachbegrünung

Die im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden einerseits wünschenswerte verdichtete Bauweise und auch die Nachverdichtung von Innenbereichen bedingt nahezu zwangsläufig auch einen hohen Versiegelungsgrad von städtischen Quartieren. Typische negative Folgewirkungen sind häufig ein erhöhter sowie auch beschleunigter Abfluss von Niederschlagwasser mit der Gefahr



der Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen sowie auch die Herausbildung von Wärmeinseln aufgrund der erhöhten Wärmeabstrahlung von den großflächig versiegelten Flächen bei gleichzeitigem Fehlen von mikroklimatisch ausgleichend wirkenden Vegetationsflächen. Begrüntes Dachflächen kommt vor dem aufgezeigten Hintergrund eine wesentliche, multifunktionale Gunstwirkung zur Begrenzung der durch die Klimaveränderung verstärkten negativen Folgen der Siedlungstätigkeit zu:

- anfallendes Niederschlagwasser wird deutlich verzögert von den Dachflächen abgeführt und eine Überlastung des örtlichen Kanalnetzes kann vermieden werden,
- eine Wärmeabstrahlung von überhitzten Dachflächen insb. an heißen Sommertagen mit der negativen Folgewirkung für das Mikroklima wird vermieden
- energetisch positive Effekte für die Gebäudeklimatisierung und -temperierung.
- Erhöhung der Diversität durch Bereitstellung vielgestaltiger Lebensräume.

Der Festsetzung einer möglichst weitgehenden Dachbegrünung – sowohl von Haupt- als auch von Nebengebäuden inkl. Carports und Garagen – wird vor dem aufgezeigten Hintergrund ein hoher Stellenwert beigemessen. Bewusst wird deshalb auch nicht eine alternative Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik/Solarthermie *oder* Dachbegrünung festgesetzt.

6.4.2 Sonstige grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung einer vielgestaltigen Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen, die sich z.T. auch an den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes orientieren (z.B. trennender Gehölzgürtel zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet). Es wird ein flächenbezogenes Pflanzgebot für Einzelbäume oder alternativ Sträucher vorgegeben. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird darüber hinaus eine Heckengehölzpflanzung festgesetzt, um eine Mindesteingrünung der entstehenden Baukörper sicherzustellen. Außerdem sind Stellplatzanlagen durch Baumanpflanzungen zu gliedern bzw. auch zu Beschatten.

6.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen

Die hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie auch der Werbeanlagen getroffenen Festsetzungen dienen an erster Stelle der Sicherung der Ortsbildqualität.



Die enge Begrenzung der zulässigen Dachneigung auf maximal 15° soll in diesem Zusammenhang eine wesentliche Dominanzwirkung von hoch aufragenden Dachflächen vermeiden. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass eine Eignung der Dachflächen für eine Begrünung jedenfalls gegeben ist.

7 Umwelt und Artenschutz

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht, Eingriffsregelung

Da es sich bei der 2. Änderung des B-Plans Nr. 37 "Gewerbliche Baufläche Rodderheide" um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Von einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist nicht auszugehen, da auf der überplanten Fläche keine geeigneten Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt werden konnten. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine strukturarme Grünlandfläche ohne Gehölze (vgl. Abb. 5 und 6 oben), die aufgrund ihrer Ausprägung keine Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten aufweist. Weiterhin sind Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (Gehölz- und Gebäudestrukturen) nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe, der Ausstattung und der isolierten Lage mit angrenzenden Wohngrundstücken und Gewerbebetrieben ist die Fläche kein essentielles



Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Ferner bietet sie Reptilien (Zauneidechsen und Mauereidechsen), aber auch weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten keinen Lebensraum.

Vorbelastungen sind in nennenswertem Umfang durch die angrenzenden Nutzungen gegeben.

Da auf der überplanten Fläche keine geeigneten Lebensräume für artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden konnten, ist mit einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Die Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens ist daher nicht erforderlich.

7.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung einer Fläche im bestehenden und gut erschlossenen Siedlungsgebiet ist – wie oben bereits erwähnt – auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine der Zersiedlung Vorschub leistende Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

Die im Sinne des Klimaschutzes bzw. der erforderlichen Anpassung an die Folgen des Klimawandels bereits im Ursprungsplan enthaltenen Festsetzungen – insb. die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sowie auch die Verpflichtung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen für Stellplätze – wurden übernommen und z.T. den mittlerweile veränderten Erkenntnissen konkretisiert bzw. auch restriktiver ausgelegt.

Als wesentliche zusätzliche Maßnahme im Sinne einer klimaschonenden nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde die Verpflichtung zu Begrünung von Dachflächen in den Festsetzungskatalog aufgenommen, da diese Maßnahme – anders als eine alleinige Nutzung der Dachfläche für Photovoltaikmodule – eine unmittelbare Gunstwirkung für das Siedlungsquartier entfaltet.

8 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind alle Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Es sind darüber hinaus ausreichend Kapazitäten für die durch die 2. Änderung ermöglichte Nachverdichtung gegeben.



Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Bei der Antragstellung auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitungsstelle S 1.11 RW, die den hier betrachteten Änderungsbereich hinsichtlich der Niederschlagswasser-Ableitung insgesamt beinhaltet, wurden die nicht versiegelten Flächen mit einem Befestigungsgrad von 40% berücksichtigt. Nahezu das gesamte Einzugsgebiet wurde demnach als kanalisiert angenommen. Die aktuell vorliegende wasserrechtliche Erlaubnis, die insofern die sich aus dem Änderungsvorhaben ergebenden zusätzlichen Niederschlagsmengen sicher mit abdeckt, ist gültig bis zum 31.10.2034. Ein Neuantrag ist aktuell nicht erforderlich.

Da die Bebauungsplanänderung nur eine Teilfläche der vollständig erschlossenen Flurstücke 277 und 278 (Gemarkung: Werther, Flur 13) betrifft, gilt somit auch der Änderungsbereich als vollständig erschlossen.

Die Abwasserentsorgung des im Änderungsbereich geplanten Mehrfamilienhauses kann dementsprechend über die vorhandenen Anschlüsse des Flurstücks 278 erfolgen. Das Schmutzwasser wird über den im Bokemühlenweg vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeführt. Für die Regenwasser- und Oberflächenentwässerung besteht grundsätzlich eine Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal in der Rodderheide.

9 Brandschutz

Gemäß Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes W405 ist für den Baugebietstyp des hier vorliegenden Änderungsbereiches eine Löschwassermenge von 1600 l/min für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die geforderte Löschwassermenge für den Änderungsbereich wird durch die vorhandene Infrastruktur jederzeit sichergestellt: Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in einer Entfernung von 43 und 57 Metern und liegen auf einer Hauptversorgungsleitung DN 125. Somit kann bei Bedarf die geforderte Löschwassermenge von 1.600 l./Min (= 96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden daraus entnommen werden. Darüber hinaus stehen weitere Entnahmestellen in einem Radius von 300 Metern um das Flurstück zur Verfügung.

10 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.



11 Denkmalschutz

Baudenkmale, Bodendenkmale

Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in unmittelbarer Umgebung sind weder Bodendenkmale noch Baudenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Nordrhein-Westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) meldepflichtig. Sie müssen unverzüglich gemeldet werden bei der

Stadt Werther (Westf.)

oder beim

LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld

Am Stadtholz 24a. 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39;

E Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs.4 DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285,



48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 5916098; E-Mail: naturkundemuseum@owl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Werther (Westf.), im September 2022



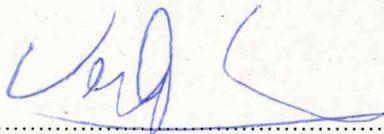
Werther (Westf.), 09. September 2022

stadtlandkonzept • PartG Planungsbüro für Stadt & Umwelt



Diese Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbliche Baufläche Rodderheide“ mit örtlicher Bauvorschrift hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom 03.11.22 zu Grunde gelegen.

Stadt Werther (Westf.), den 14.12.2022



Bürgermeister



ANLAGEN

- Satzungsfassung Nutzungsplan mit textlichen Festsetzungen,
- Satzungsfassung Begründung

