

STADT WERTHER (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40

„Am Bach/Wellenpöhlen“

Satzung, März 2005¹

¹ Stand: 20.04.2005

Bauleitplanung der Stadt Werther (Westf.):

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Am Bach/Wellenpöhlen“

Inhalt:

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Altlasten
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Flächenbilanz**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Anlage:

- Eingriffsbilanzierung zum B-Plan Nr. 40, Büro Lutermann, Oktober 2003

Satzung, März 2005

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax /5509-29

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Bach/Wellenpöhlen“ mit ca. 1,8 ha liegt in der Nähe zum historischen Stadtkern der Stadt Werther (Westf.). Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt durch die umgebenden Straßenzüge Wellenpöhlen, Am Bach und die Verlängerung der Mühlenstraße. Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Grundstücke mit z.T. großzügigen rückwärtigen Gartenbereichen und eine bislang unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Wichtiges Ziel der Stadtentwicklung in Werther (Westf.) ist die Nachverdichtung von im Innenbereich gelegenen Grundstücken durch sinnvolle Folgenutzungen. Zu den vielfältigen Anstrengungen der Stadt gehören die Mobilisierung und Revitalisierung von Baulücken o.Ä. insbesondere auch für Wohn- und Wohnfolgenutzungen.

Voraussetzung ist jedoch, dass derartige Vorhaben mit den quartierbezogenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und mit den umgebenden Nutzungen in Einklang zu bringen sind. Dieses betrifft Nachbarschaften, wirtschaftliche und verkehrliche Belange ebenso wie stadtökologische Aspekte. Vor diesem Hintergrund wurde die angedachte Folgenutzung im Plangebiet geprüft:

- In Werther (Westf.) besteht insbesondere im Stadtkern in der Summe nach wie vor ein Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch als Angebot an Familien.
- Grundsätzlich gibt die Stadtplanung einer Innenentwicklung und städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche Vorrang vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im bisherigen Außenbereich. Das Plangebiet bietet sich hierfür an, da es in zentraler Lage der Stadt Werther (Westf.) mit Anschluss an historischen Stadtkern und örtliche Infrastruktur liegt.
- Die Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke in der Kernstadt bietet die Möglichkeit, die Mantelbevölkerung dieser zu stärken und den Erhalt bzw. die weitere Entwicklung einer leistungsfähigen Ortsmitte zu unterstützen.

Ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, um den Bereich insgesamt städtebaulich geordnet weiter entwickeln und insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche und die bislang unbebaute Ackerfläche einer Nachverdichtung zuführen zu können.

Der Planungsausschuss der Stadt Werther (Westf.) hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 ‚Am Bach/Wellenpöhlen‘ beschlossen.

Die städtebauliche Ordnung des Plangebietes wird durch die zentralen Inhalte dieses Bebauungsplans gesteuert:

1. Städtebauliches Ziel: Nachverdichtung und Entwicklung neuer Baugrundstücke zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs mit überwiegend eingeschossiger Bebauung (2. Vollgeschoss ggf. im Dachraum) mit Einzel- und Doppelhäusern, um die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen insbesondere für Familien befriedigen zu können.
2. Angemessene Einbindung des Wohnquartiers in das Umfeld und Beachtung der Belange der Nachbarschaft

3. Sicherung der verkehrlichen Anbindung an das örtliche Straßennetz und angemessene quartierinterne Erschließung

Auf einigen Grundstücken im Plangebiet wird aufgrund von Anliegereingaben auf die Schaffung rückwärtiger Baumöglichkeiten verzichtet. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes optional berücksichtigt wurden, so dass eine Realisierung dieser Baumöglichkeiten weiterhin möglich ist, aber einem späteren Verfahren o.Ä. vorbehalten bleibt.

Hinweis auf die Rechtsgrundlage

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (seit 20.07.2004 in Kraft) sind umfangreiche Änderungen oder Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung in Kraft getreten. In § 233 (1) i.V.m. § 244 (1) BauGB ist jedoch als Überleitungsvorschrift vorgesehen, dass Bauleitplan-Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Werther (Westf.) führt daher das Verfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften zu Ende.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der Stadt Werther (Westf.) mit direktem Anschluss an den historischen Stadtkern.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Süden insbesondere durch Wohngebiete mit i.W. freistehenden Ein- und Zwei-Familienhäusern geprägt. Nördlich des Plangebietes schließen mit Schule und Rathaus öffentliche Infrastruktureinrichtungen an. Östlich befindet sich mit einem Altenheim eine weitere Infrastruktureinrichtung.

Das Plangebiet selbst ist entlang der Straße Wellenpöhlen und Am Bach bebaut. Südlich der Straße Am Bach befinden sich i.W. freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit großen rückwärtigen Gartenbereichen. Entlang der Straße Wellenpöhlen stehen freistehende, i.W. zweigeschossige Gebäude mit ebenfalls tiefen Gärten. Im westlichen Plangebiet befindet sich eine bislang unbebaute Fläche.

Die Gärten sind i.W. gärtnerisch gestaltet und z.T. stark durchgrünt. Westlich der verlängerten Mühlenstraße stockt im Plangebiet ein großer, alter standortheimischer Laubbaum.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Werther (Westf.) insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet**. Nördlich des Plangebietes befindet sich der **Schwarzbach**, der in diesem Abschnitt verrohrt ist.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das im August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach dem BauGB (Stand 2001) zu überprüfen, ob dieser zum Kreis der **UVP-pflichtigen Bebauungspläne** gehört oder ob zumindest eine **Vorprüfung** im Einzelfall für die Planung erforderlich ist (vgl. Begründung S. 3)

Projektbezogene Planungen und städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete, **im bisherigen Außenbereich** werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne festgelegte Grenzwerte überschreiten. In Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind die Projekte und Grenzwerte unter Nr. 18 bauplanungsrechtliche Vorhaben festgelegt. Die Systematik basiert auf Prüfwerten und Größenwerten:

- a) Werden die Prüfwerte als untere Schwelle erreicht, ist eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Für allgemeine städtebauliche Projekte gilt die untere Prüfschwelle von 20.000 qm Grundfläche i.S. § 19 (2) BauNVO. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Prüfung durch die Gemeinde gem. Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.
- b) Sobald die Größenwerte erreicht werden, ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Eine UVP-Pflicht besteht z.B. für allgemeine Städtebauplanungen ab einer geplanten Grundfläche von 100.000 m² im bisherigen Außenbereich.

Nach Punkt 18.8 der Anlage 2 ist für die **o.g. Vorhaben** für die in **sonstigen Gebieten** ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Prüfung durch die Gemeinde gemäß Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Die Größenwerte sind gleichzeitig auch ein Hinweis auf die bauplanerische Bewertung des Begriffes erheblich durch den Gesetzgeber: nahezu jeder Bebauungsplan ist eine Eingriffsplanung zulasten von Natur und Umwelt; ein erheblicher Eingriff im Rahmen des BauGB liegt i.d.R. erst bei entsprechenden erheblichen Größenordnungen oder bei im Einzelfall überdurchschnittlich problematischen Eingriffsfolgen vor.

Der Bebauungsplan Nr. 40 plant ein Wohngebiet mit einer Flächengröße von zusammen ca. 1,7 ha Größe (mit Bestand) und erreicht eine maßgebliche Grundfläche gemäß § 19 (2) BauGB von knapp 7.000 m². Die maximale Grundfläche bleibt damit deutlich unterhalb des o.g. Prüfwertes, eine besondere Problematik ist nicht erkennbar. Eine Vorprüfung ist somit nach dem UVP-Gesetz nicht erforderlich.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.Ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund Bestandsbebauung und Planungsabsichten insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB werden bestandsorientiert gewählt bzw. bedarfsorientiert aus der örtlichen Siedlungsstruktur und der Lage im Stadtgebiet abgeleitet. Planungsziel ist eine familiengerechte lockere Bebauung, überwiegend in ortstypischer, sog. 1^{1/2} geschossiger Bebauung. Straßenbegleitend zum Wellenpöhlen werden die Nutzungsmaße für die vorhandene Bebauung bestandsorientiert festgesetzt.

- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** orientieren sich am Bestand bzw. berücksichtigen mit GRZ 0,4 durchschnittliche Hausgrößen auf kleinen bis mittelgroßen Grundstücken. Die GRZ wird damit als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen. Die GFZ wird auf 0,7 begrenzt.
- In den neu geplanten Allgemeinen Wohngebieten erlaubt die geplanten **Traufhöhe** einen familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **2 Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die Traufhöhe differenziert zwischen der südlichen und nördlichen Traufhöhe. Die südliche Trauf-

höhe ermöglicht im Gegensatz zur nördlichen mit 6,0 m eine (optische) volle Zweigeschossigkeit, um auf der Südseite flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten offerieren zu können. Die festgesetzten **Firsthöhen** bieten ausreichenden Spielraum.

In den Bestandsbereichen sind die Trauf- und Firsthöhen aus dem Bestand abgeleitet. Sie orientieren sich an durchschnittlichen Gebäudehöhen. Sie erlauben am Wellenpöhlen (weiterhin) mit einer Traufhöhe von maximal 6,2 m und einer Firsthöhe von 11,0 m bzw. 10,5 m eine volle Zweigeschossigkeit. Am Bach wird die straßentypische 1^{1/2}-geschossige Bauweise gesichert. Da die Trauf- und Firsthöhe der Bestandsgebäude z.T. die festgesetzten Werte, die insbesondere für neue zukünftige Bauvorhaben gelten sollen, überschreitet, enthält der Bebauungsplan eine Ausnahme für Um- und Anbauten beim vorhandenen Altbestand.

Beim Wohnhaus Am Bach Nr. 1 wird der vorhandene Anbau bestandsorientiert auf **1 Vollgeschoss** begrenzt.

Als **Bezugshöhe** wird in dem (hängigen) Gelände auf den Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche der Außenwand des Gebäudes abgehoben, bei geneigter Geländeoberfläche der Außenwände ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

- Vorgeschrieben wird für den Bedarf an familiengerechten Bauplätzen die in Werther (Westf.) übliche **offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern**.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt - soweit aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich - i.W. nach Süden hin und bietet hohen Wohnwert. Abstände zur Planstraße sind, soweit vertretbar, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden. Unter Berücksichtigung von Anliegereingaben sind in den Bereichen der bebauten Grundstücke Am Bach 3, 5 und an der Straße Wellenpöhlen 13, 15 und 17 rückwärtig keine überbaubaren Flächen vorgesehen.

Nach der Offenlage ist i.S. der Anregung der Grundstückseigentümerin ebenso auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Wellenpöhlen 11 verzichtet worden.

Die o.g. Grundstücke sind bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes optional berücksichtigt, die Realisierung bleibt einer eventuellen, späteren Planergänzung o.Ä. vorbehalten.

- Zur Beibehaltung der vorhandenen einheitlichen Ausrichtung der Baukörper zum Straßenraum auch bei zukünftigen Neubauten im Bereich der Straße Am Bach gibt der Bebauungsplan die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** vor.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die **äußere Erschließung** der Baugrundstücke erfolgt – soweit die straßenbegleitend zur Straße Am Bach oder zum Wellenpöhlen errichtet werden - über diese Straßen. Die Erschließung der im inneren Bereich gelegenen Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße ausgehend von der Straße Wellenpöhlen.

Die Lage des äußeren Erschließungspunktes ist im Vorfeld intensiv diskutiert worden. In Abwägung der Belange hat sich die Stadt für eine Erschließung der neuen Baugrundstücke vom Wellenpöhlen entschieden. Eine Erschließung über die Straße Am Bach ist aus ver-

kehrlicher Sicht keine sinnvolle Alternative, da diese Straße nur bedingt durchgängig befahrbar ist, einen geringen Straßenquerschnitt hat und eine wichtige Verbindung für Schulkinder darstellt. Ebenso können einzelne private Zuwegungen keine sinnvolle und geordnete Erschließungsalternative für das favorisierte Bebauungskonzept darstellen.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 m und einem Wendehammer von 16 m, der das Wenden von Rettungsfahrzeugen ermöglicht. Die Straße soll Wohnwegcharakter erhalten. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan kein „verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß StVO (= Spielstraße, 7 km/h) festgesetzt wird. Die Ausführung wird in der Ausbauplanung festgelegt. Im Rahmen des Straßenausbaus können ggf. einzelne **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden.

Die Straße Am Bach besitzt mit 3,5 m einen geringen Straßenquerschnitt. Da diese Breite auf Dauer für den Erschließungsverkehr einzelner Grundstücke und für die Nutzung als Fuß- und Radweg sehr gering ist, sichert der Bebauungsplan planungsrechtlich eine südliche Verbreiterungsmöglichkeit um 1,0 m auf max. 4,5 m Straßenbreite im östlichen Abschnitt der Straße. Im westlichen Abschnitt wird auf eine Verbreiterung wegen der hier vorhandenen beengten Verhältnisse und zugunsten der vorhandenen Nutzungen auf den angrenzenden Altgrundstücken verzichtet.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum als öffentliche Freifläche und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

4.4 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Ver- und Entsorgung** kann im Grundsatz durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Mischwasserkanal an den die zusätzlichen Wohneinheiten angeschlossen werden können. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser sowie eine ausreichende **Löschwassermenge** ist sicherzustellen. Nach Aussagen des Brandschutzingenieurs des Kreises ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Im Einmündungsbereich Planstraße/Wellenpöhlen befindet sich ein Hydrant, über den die Löschwasserversorgung gesichert werden kann. Ein zusätzlicher Hydrant kann am Ende des geplanten Wendehammers vorgesehen werden.

Im Plangebiet befinden sich u.a. Erdgasleitungen. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftliche Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen. Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten sind die erforderlichen Abstände einzuhalten (siehe ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau‘). Hier sind ebenfalls detaillierte Abstimmungen mit den Versorgungsträgern erforderlich.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Es ist angedacht, das Niederschlagswasser der bislang unbebauten Grundstücke in den (verrohrten) Bachlauf im Bereich der Straße Am Bach einzuleiten. Der Bebauungsplan enthält im nördlichen Plangebiet ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Ableitung des Regenwassers von den privaten Grundstücken.

Der Schwarzbach ist z.Z. hydraulisch schon stark belastet. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Entlastungsmaßnahmen reichen nach Aussage der Fachbehörde nicht aus, einen natürlichen Abfluss im Gewässer zu erzielen. Die vorgesehene Niederschlagswasserentwässerung in den Schwarzbach darf die Gewässerabflusssituation deshalb nicht weiter verschärfen. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen vor der Einleitung zur Vergleichmäßigung der Einleitung erforderlich. Die Fachbehörde fordert, die Einleitungs menge auf den natürlichen Landabfluss (5 l/s·h) zu begrenzen. Der Nachweis, dass die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Ökologie des Gewässers bewirkt, in das die Einleitung erfolgt, wird die Stadt Werther im Rahmen der später aufzustellenden Entwässerungsplanung führen. Ggf. erforderliche Rückhaltmaßnahmen werden im Entwässerungsverfahren aufgezeigt.

Die bereits bebauten Grundstücke fallen nicht unter diese gesetzliche Regelung.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist zulässig. Werden jedoch im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO 2001 durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Im Plangebiet befindet sich westlich der verlängerten Mühlenstraße ein größerer Einzelbaum. Auf die planungsrechtliche Sicherung dieses Baumes wird zugunsten der besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit verzichtet. Stattdessen sind entlang des östlich angrenzenden Fuß- und Radwegs im Bereich der neuen Baugrundstücke zwei Bäume anzupflanzen. Die erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen o.Ä. sind zu beachten (siehe auch Kap. 4.4)

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung zunächst, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden können. Das Plangebiet ist nach den Maßstäben des § 34 BauGB zu beurteilen. Ziel des Bebauungsplans ist neben der Bestandsicherung und Baulückenschließung die Nachverdichtung der rückwärtigen Bereiche.

Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig

war (§ 1a (3) BauGB). Ein Ausgleich ist von daher nur für die inneren, rückwärtigen neuen Baumöglichkeiten, die auf Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig wären, erforderlich. Die möglichen Baulückenschließungen entlang Am Bach, Wellenpöhlen und der verlängerten Mühlenstraße sind bereits heute nach den Grundsätzen des § 34 BauGB zulässig, so dass für diese kein Ausgleich erforderlich ist.

Für die Eingriffe, die nicht bereits gemäß § 34 BauGB heute planungsrechtlich zulässig sind, ist eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden (Büro Lutermann, Okt. 2003), die im Anhang der Begründung beigefügt ist. Demnach verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von ca. 1.000 m², dass auf einer externen Fläche ausgeglichen werden soll.

Durch die **Änderungen nach der Offenlage** (Verzicht auf die überbaubare Fläche auf dem Flurstück Nr. 240, Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) reduziert sich die Eingriffsintensität. Nach Überprüfung durch den Landschaftsplaner reduziert sich das Defizit um ca. 2.100 Biotopwertpunkte (d.h. ca. 530 m²). Im Ergebnis ist demnach ein verbleibender Restbedarf von ca. 550 m² Kompensationsfläche erforderlich, der weiterhin auf einer externen Fläche ausgeglichen werden soll.

Der Stadt steht zur Zeit keine angemessene Fläche zur Verfügung. Zum Beginn der Erschließung des Baugebietes bzw. spätestens bis zum 31.12.2006 wird eine geeignete Ausgleichsfläche im Rahmen des Ökokontos der Stadt nachgewiesen.

Durch Vorgaben zur Bauweise, Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie Ortsbild angemessen berücksichtigt.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Zu beachten sind auch die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches und die vorhandenen straßenbegleitenden Bebauungsstrukturen.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalm- bzw. Walmdach. Diese Dachformen werden mit einer gewissen Bandbreite in der **Dachneigung** zugelassen. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. Abweichungen

können bei Um-/Anbauten im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit bereits im Altbestand von den festgesetzten Dachformen und –neigungen abgewichen wird.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
 - Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i.a. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Im Stadtgebiet wurden z.T. derartige im regionalen Siedlungsbild völlig untypische Farben beantragt, die für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) sehr problematisch sind. Diese entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Werther (Westf.) und werden ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen; dort sind RAL-Farbkarte und Vergleichsmuster vorhanden. Für die Dacheindeckung sind glänzende Materialien wegen ihres unerwünschten und siedlungsuntypischen Glanzeffektes und der damit verbundenen Lichtreflektion grundsätzlich ausgeschlossen.
- b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist in allen Baugebieten die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise enger Bebauung auf vergleichsweise kleinen Grundstücken im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall aufgrund der i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung durchführbar. Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zugunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.
- c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Planung
Allgemeine Wohngebiet	1,69 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,06 ha
Gesamtfläche Plangebiet	1,75 ha

Flächenbilanz (ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!)

6. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich aufgrund der Lage im Innenbereich im Besitz unterschiedlicher privater Eigentümer, ggf. sind ergänzende bodenordnerische Maßnahmen i.R. der Umsetzung durchzuführen. Im überplanten Bestand sind nach heutiger Kenntnis keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 40 bereitet die städtebauliche Nachverdichtung der im Innenbereich gelegenen Grundstücke zwischen der Straße Am Bach, Wellenpöhlen und der verlängerten Mühlenstraße vor. Durch den Bebauungsplan können innerstädtische Grundstücke einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung neuer Baugrundstücke, insbesondere für familiengerechtes Wohnen und Eigentumsbildung. Im Ergebnis ist bei der geplanten Nutzungsstruktur von etwa 10 vorgeschlagenen Baugrundstücken und ca. 10-15 Wohneinheiten auszugehen.

Die entlang Am Bach und Wellenpöhlen vorhandene Wohnbebauung wird in das Plangebiet aufgenommen und bestandsorientiert planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über Am Bach, Wellenpöhlen bzw. einen von der Straße ‚Wellenpöhlen‘ ausgehende Stichstraße. Der Wellenpöhlen ist ausreichend leistungsfähig und kann das zu erwartende Aufkommen aus dem Plangebiet Nr. 40, ohne unzumutbare Belastungen der Anlieger aufnehmen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind insbesondere die Kosten für Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Nach der Offenlage ist im Sinne der Grundstückseigentümerin im Rahmen der Abwägung der Offenlage auf die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Wellenpöhlen Nr. 11 sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verzichtet worden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.