

STADT WERTHER (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg“

Vorentwurf, Januar 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 09.07.2012 und ergänzende Stellungnahme zum Freibad vom 09.11.2012
- A.2 Geruchs-Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther, AKUS GmbH, Bielefeld, 14.12.2012.

Teil I: Begründung

1. Einführung

Die Frage nach der weiteren Ausweisung von Wohngebieten sowie auch des Wohnbauflächenbedarfs wurde in Werther seit langem intensiv diskutiert. Im Mittelpunkt der Diskussion stand hierbei insbesondere die Frage, welcher Standort für eine künftige Wohnbauentwicklung sinnvoll und möglich ist. Aufgrund der landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten sind die Entwicklungsmöglichkeiten nach außen in Werther (Westf.) begrenzt. Als Alternativen stehen sich insbesondere eine Fortentwicklung des Baugebiets Süthfeld sowie eine Umsetzung der schon langjährigen Wohnbauflächendarstellung im Bereich Blotenberg gegenüber. Eine kleinere weitere Entwicklungsfläche im Bereich Nordstraße/Käppkenstraße wurde zwischenzeitlich bereits umgesetzt und ist vollständig bebaut.

In den letzten Jahren kam zunehmend die Frage hinzu, ob angesichts der demografischen Entwicklung mit einer tendenziell abnehmenden und im Schnitt älter werdenden Bevölkerung, der Bedarf für eine Umsetzung von neuen Wohnbaugebieten vorhanden ist. Nach den statistischen Erfahrungswerten bedeutet eine stagnierende bzw. leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung nicht automatisch, dass die Nachfrage nach Wohnungen sinkt, da ein anhaltender Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen besteht, die Anzahl der Haushalte weiter zunimmt und u.a demzufolge ein weiterer Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorhanden ist. Die Stadt geht davon aus, dass die Nachfrage nach Bauland nicht allein durch die Nutzung von innerstädtischen Baulücken und Restflächen o.ä. im Innenbereich gedeckt werden kann, da diese oftmals in privater Hand liegen und die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf eine Entwicklung gering sind. Die Umsetzung solcher Flächen nimmt daher oftmals große Zeiträume in Anspruch. Die Verwaltung verzeichnet aber eine kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken, sodass auch kurzfristige Entwicklungsperspektiven benötigt werden. Desweiteren besteht aufgrund der nahen Lage zur Universität Bielefeld eine hohe Standortgunst. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen der Universität ist mit zunehmender Wohnraumnachfrage von Universitätsmitarbeitern und Studenten zu rechnen. Die Stadt Werther (Westf.) hat sich bereits langjährig als attraktiver Wohnstandort für diese Bevölkerungsgruppen profiliert und beabsichtigt dies fortzuführen. Dazu soll neben Anstrengungen zur weiteren Umsetzung von Innenentwicklungspotenzialen auch eine moderate Wohngebietsentwicklung im gut angebundenen Randbereich erfolgen.

Die Fortentwicklung des Baugebiets Süthfeld begegnet erheblichen Schwierigkeiten bei der verkehrlichen Erschließung durch den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich mit kleinteiligem, stark verkehrsberuhigtem Erschließungsnetz. Im Januar 2012 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vor diesem Hintergrund den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ für den westlichen Teil der langjährig ausgewiesenen Wohnbaufläche am Blotenberg mit rd. 5,5 ha Größe gefasst.

Die zu entwickelnde Fläche liegt südlich im Stadtgebiet im Ortseingangsbereich der Stadt Werther an der Bielefelder Straße gegenüber dem zentralen Omnibusbahnhof, rd. 300 m vom Stadtkern entfernt. Aufgrund der exponierten Lage am Nordhang des Blotenbergs auf der bis zum westlich verlaufenden Schwarzbach weitgehend unbebauten Südseite der Bielefelder Straße (L 785), weist sie einen ortsbildprägenden Charakter im Übergang zum Teutoburger Wald auf. Sie ist etwa 5 ha groß und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Fläche größtenteils als Wohnbaufläche mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen für verschiedene Zielgruppen zu entwickeln. Angestrebt wird eine soziale Durchmischung des geplanten Wohngebiets. Entlang der Bielefelder Straße ist ein Teilbereich für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen

(Büro-/Verwaltungsgebäude) vorgesehen. Die Festsetzungen sollen eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild vorbereiten.

Das umliegende Gebiet ist mit seinen südlich angrenzenden Waldflächen ein Naherholungsbereich insbesondere für die nordöstlich der Bielefelder Straße gelegenen angrenzenden Siedlungsbereiche sowie für die Bewohner der westlich angrenzenden Waldheimat. Die Fläche selbst liegt auf topografisch bewegtem Gelände und fällt deutlich, um rd. 20 m, von Norden in Richtung Süden ab. Aufgrund der Lage entlang der Bielefelder Straße (L 785) ist ein Teilbereich des Gebiets durch Lärm vorbelastet. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind diese Aspekte zu beachten.

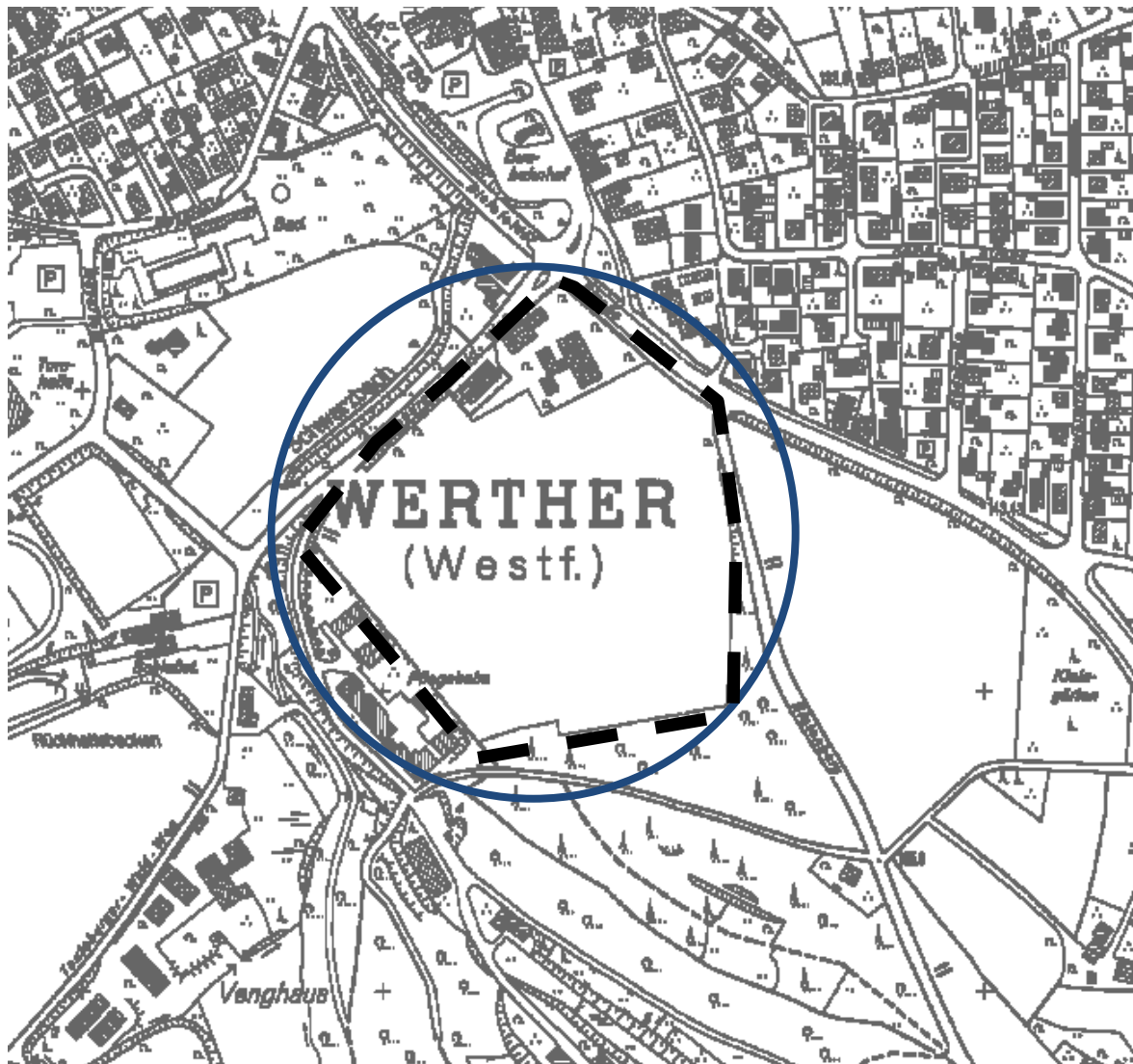
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ dient der Entwicklung eines Wohngebiets und eines eingeschränkten Gewerbegebiets am Siedlungsrand. Vor dem Hintergrund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohnsiedlungsbereichen im nordöstlichen Umfeld sowie zum Stadtkern im Norden und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken wird die vorliegende Planung für vertretbar und sinnvoll gehalten. Aus den kontinuierlichen Anfragen nach Grundstücken schließt die Stadt, dass weiterer Wohnbaulandbedarf vorhanden ist, der nicht ausschließlich über die Aktivierung von Baulücken und innerstädtischen Flächen gedeckt werden kann. Auch wird mit Blick auf die Nachfrage von Mitarbeitern der nahe gelegenen Universität Bielefeld mit einer weiter anhaltenden Baulandnachfrage gerechnet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ liegt im Süden/Südwesten des Stadtgebiets am Nordhang der Ausläufer des Teutoburger Walds und umfasst eine Fläche von ca. 5 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden und Osten durch Wald,
- im Nordosten durch die Bielefelder Straße (L 785) und dahinterliegender Siedlungsbereiche,
- im Nordwesten durch den Teutoburger-Wald-Weg,
- im Westen durch angrenzende Wohn- und Gemeinschaftseinrichtungen der „Waldheimat“.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 (Stand: Januar 2013)

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortseingangsbereich der Stadt Werther an der Bielefelder Straße (L 785) sowie gleichzeitig im Übergangsbereich in den Teutoburger Wald. Die Fläche wird bisher überwiegend als **Acker** genutzt. Im nördlichen Bereich liegt eine **ehemalige Hofstelle** und westlich angrenzend ein Wohngebäude mit untergeordneter gewerblicher Nutzung (ehemalige Tischlerei). Die ehemalige Hofstelle steht seit vielen Jahren leer, Folgenutzungen konnten trotz verschiedener Versuche und Unterstützung durch die Verwaltung nicht umgesetzt werden. Heute ist daher davon auszugehen, dass die Hofstelle nicht erhalten werden kann. Im Zufahrtsbereich der Hofstelle stehen zwei große, ortsbildprägende Eichen, ansonsten stocken entlang des Teutoburger-Wald-Wegs einzelne Gehölze. Insgesamt ist das Areal durch ein deutliches Gefälle geprägt (Nordhang), welches insbesondere in den südlichen waldnahen Bereichen stärker ausgeprägt ist, als in den siedlungsnahen Bereichen. Das Gelände fällt insgesamt auf einer Länge von ca. 300 m von 156 m ü. NHN (Normalhöhennull) im Süden auf ca. 137 m ü. NHN im Norden ab.

Im Süden grenzt Wald an das Plangebiet an, im Osten ein Gehölzstreifen mit Anschluss an den Wald. Dieser verjüngt sich entlang der Straße Blotenberg in Richtung Bielefelder Straße bis auf rd. 5 m. Westlich grenzt das Gelände der „Waldheimat“ (Pflegeheim) mit mehreren Wohn- und Gemeinschaftseinrichtungen an. Im Nordwesten zieht sich zwischen dem Teutoburger-Wald-Weg und der Straße Meyerfeld ein Freiraumbereich aus dem Teutoburger Wald in Richtung des Stadtkerns und endet an der Bielefelder Straße. Innerhalb dieses Freiraumbereichs liegen Sportanlagen, ein Schützenheim, das Freibad sowie landwirtschaftliche Gebäude. Teilflächen stellen sich als Grünanlage dar, andere Bereiche sind weiterhin als Acker bzw. Grünland landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche ist vom Plangebiet durch den Teutoburger-Wald-Weg und eine Baumreihe abgesetzt. An der Bielefelder Straße befindet sich im gegenüberliegenden Eckbereich mit dem Teutoburger-Wald-Weg eine Tankstelle.

Nordöstlich der Bielefelder Straße liegt teils verdichtete, teils mehrgeschossige Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Gegenüber der Einmündung des Teutoburger-Wald-Wegs in die Bielefelder Straße zweigt die Alte Bielefelder Straße in Richtung Stadtkern ab. Auf deren Westseite befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof unmittelbar nördlich des Plangebiets.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP), sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Werther (Westf.) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Südliche Bereiche entlang des Waldes sind als *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg“ sollen die Flächen als *allgemeines Wohngebiet* sowie entlang der Bielefelder Straße als *eingeschränktes Gewerbegebiet* (mischgebietstypischer Rahmen) überplant werden. Aufgrund der geringen Größe der geplanten Gewerbefläche (rd. 0,8 ha) sowie da es sich entlang der Bielefelder Straße um innenstadtnahe, verkehrlich vorbelastete Teilflächen handelt und sich weitere kleinere gewerbliche Nutzungen (Tankstelle) im unmittelbaren Umfeld befinden, betrachtet die Stadt die Gewerbegebietsausweisung als kleinteilige, umgebungsangepasste Konkretisierung der Darstellungen. Zudem bringt die geplante Büronutzung einen zusätzlichen Puffer zwischen Wohngebiet und L 785 und unterstützt somit die Wohngebietsentwicklung. Weiterhin stellt der FNP eine rd. 40 m breite Freiraumzone zwischen Wohnbaufläche und Wald als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch dieser Bereich wird in das geplante Wohngebiet einbezogen. Hier sind jedoch Gartenbereiche zu erwarten, die geplante Wohnbebauung selbst soll erst ab einem Abstand von rd. 27 m zum Wald beginnen. Auch diese Abweichung von den Darstellungen des FNP wird daher als geringe Konkretisierung der Darstellungen angesehen. Die Grundkonzeption des FNP wird insgesamt nicht berührt. Die Stadt sieht die vorliegende Planung somit als „noch“ aus dem FNP entwickelt an. Darüber hinaus sind die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf. Vor diesem Hintergrund wird kein Erfordernis gesehen, den Flächennutzungsplan hier zu ändern.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Osning“** des Kreises Gütersloh. Für einen großen Teil des Geltungsbereichs (nördliche bis mittige Teilfläche) wird das Entwicklungsziel temporäre Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung) dargestellt. Dieses Entwicklungsziel hat nur eine vorübergehende Wirkung und behindert nicht die bauliche Entwicklung. Ein rd. 45 m breiter Streifen im südlichen Geltungsbereich wird mit dem Entwicklungsziel der Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen dargestellt. Die geplanten Maßnahmen zur Randeingrünung des geplanten Wohngebiets können ggf. als Beitrag zur Ergänzung belebender und gliedernder Elemente auf der bisherigen Ackerfläche angesehen werden. Ansonsten kann die Zielsetzung des Landschaftsplans bei der vorgesehenen Wohngebietsentwicklung hier nicht vollständig umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich selbst liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet (NSG)** oder **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**. Hier befinden sich auch keine **FFH-Gebiete** oder **europäischen Vogelschutzgebiete** von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). **Geschützte** und **schutzwürdige Biotope** liegen ebenfalls nicht auf der Fläche.

Etwa 1,9 km westlich liegt das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“, welches u.a. als Entwicklungsziel die Erhaltung und Entwicklung naturnaher, altersgestaffelter Buchenwälder durch naturnahe Bewirtschaftung und Sukzession vorsieht. Östlich, südlich und westlich der Fläche grenzt ein im Landschaftsplan festgesetztes **Landschaftsschutzgebiet** an. Im näheren Umfeld befindet sich rd. 300 m nordwestlich ein **geschütztes Biotop** aus seggen- und binsenreiche Nasswiesen (GB-3916-274). Etwa 60 m südwestlich besteht ein schutzwürdiges Biotop aus einem mitteleuropäischen Orchideen-Kalk-Buchenwald (BK-3916-201). In ca. 340 m Entfernung südöstlich verläuft eine im Alleenkataster aufgeführte Allee (AL-GT-0075) entlang der Bielefelder Straße. Weitere geschützte und schutzwürdige Biotope liegen in größerer Entfernung, abgesetzt vom Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt im großräumigen **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald/Wiehengebirge**.

Die Planung überplant eine bisher im Außenbereich liegende, größtenteils als Acker genutzte und baulich nur in einzelnen Randbereichen bereits vorgeprägte Fläche mit Wohn- und zum Teil mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen. Die Stadt geht bislang davon aus, dass der Übergang zu den landschaftlich und aus Naturschutzgründen wertvollen Bereichen im Rahmen der Festsetzungen ausreichend berücksichtigt werden kann.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW¹ lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten

¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

artenschutzrechtliche Konflikte zu befürchten sind und welche Wirkfaktoren auftreten können. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 6.3 dargelegt.

3.4 Gewässerschutz

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet in den nordöstlichen und östlichen Randbereichen in Form eines Straßenseitengrabens entlang der Bielefelder Straße sowie teils aus dem Blotenberg heraus. Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines **Überschwemmungsgebiets** noch im **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Nordwestlich, außerhalb des Plangebiets fließt der Schwarzbach parallel zum Teutoburger-Wald-Weg. Ein Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone II und IIIA) liegt in ca. 430 m Entfernung nordwestlich.

3.5 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**² stehen im überwiegenden Plangebiet schluffige Lehmböden als Parabraunerde/Braunerde an, deren Bearbeitbarkeit nach starken Niederschlägen erschwert wird. Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und stellenweise schwache Staunässe im Unterboden auf. Im äußersten südlichen Bereich steht als toniger Lehmboden mit einer hohen Sorptionsfähigkeit, einer geringen Wasserdurchlässigkeit und schwacher Staunässe im tieferen Unterboden Braunerde an.

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ treffen auf die Parabraunerde/Braunerde zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen wurde dieser landesweit als **Stufe 3 „Fruchtbarkeit“** kartiert. Die Braunerde wurde landesweit als **Stufe 2 „Biotopentwicklung“** aufgenommen.

Die Inanspruchnahme wird hier für angemessen erachtet, weil die Böden durch ihre bisherige landwirtschaftliche Nutzung als Acker bereits überprägt worden sind. Die Planung erweitert den bestehenden Siedlungsbereich in Richtung Süden/Südwesten. Zudem ist die Fläche bereits zu einem gewissen Umfang durch die ehemalige Hofstelle Overbeck sowie das bestehende Wohnhaus baulich vorgeprägt. Durch die Überplanung als allgemeines Wohngebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet wird das Gebiet nur teilweise versiegelt. Auf den entstehenden privaten und öffentlichen Grünflächen können sich die Bodenfunktionen erholen. Für die Landwirtschaft gehen die Böden allerdings insgesamt verloren. Das Plankonzept zielt daher auf eine möglichst umfassende Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, um die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst weitgehend einzugrenzen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Auch bei stagnierenden und langsam zurückgehenden Einwohnerzahlen in der Region zeigt sich, dass weiterhin eine **Nachfrage nach Wohnbauland** besteht, auch wenn diese heute deutlich unter dem hohen Bedarf in den 1990er Jahren liegt. Die künftige Nachfrage setzt sich aus dem Bedarf bei zurückgehenden Haushaltsgrößen und steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie aus der Nachfrage durch weitere Zuzüge zusammen. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Randlage zum Oberzentrum Bielefeld zusammen.

Im Ergebnis beabsichtigt die Stadt Werther den anhaltenden Wohnbaulandbedarf nicht nur durch Maßnahmen der Nachverdichtung sowie Folgenutzungen im Innenbereich (Umnutzung, Nachnutzungen) zu decken, sondern in maßvollem Umfang auch eine Neubautätigkeit im Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbau zu ermöglichen.

Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Darüber hinaus sollen bedarfsgerecht entlang der Bielefelder Straße in einem schmalen Gewerbestreifen Büro-/Verwaltungsnutzungen entstehen. Hierfür liegen der Stadt aktuelle Anfragen vor. Gesucht wird jeweils ein attraktiver Bürostandort in zentraler, gut angebundener Lage. Auf diese Weise kann nicht nur eine verträgliche Nutzungsmischung im Übergang zum Stadtkernbereich vorbereitet werden, sondern die wohnverträglichen Gewerbenutzungen schaffen auch eine zusätzliche Pufferzone zwischen geplanter Wohnnutzung und der stark frequentierten Bielefelder Straße. Für den Bereich der Büro-/Verwaltungsnutzungen ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) gemäß § 8 BauNVO für mischgebietstypische Gewerbenutzungen geplant.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Umsetzung dieser Ziele gegeben.

Rahmenplanung

Für das Bebauungs- und Erschließungskonzept sind zunächst zwei Varianten entwickelt worden. Sie unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Erschließung, der Lage und Ausprägung eines Grünzugs sowie der Anordnung der Gebäude. Allgemeine Grundsätze und Überlegungen gelten für das gesamte Plangebiet.

Aufgrund der Lage nahe des Stadtkerns sowie gleichzeitig im Übergangsbereich zum Teutoburger Wald, wird für die Fläche ein Konzept mit einer von Nord nach Süd **abnehmenden Bebauungsdichte** und einer **abnehmenden Höhenentwicklung** der Gebäude vorgesehen. Eine stärkere Verdichtung wird aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den nordöstlichen Siedlungsbereich insbesondere entlang des

Teutoburger Wald-Wegs, entlang der Bielefelder Straße und im zentralen, nördlichen Bereich des Plangebiets für sinnvoll erachtet.

Somit werden Möglichkeiten geschaffen, verschiedene Bau- und Wohnformen auf dem gesamten Areal umzusetzen und folglich unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen, die eine sinnvolle soziale Durchmischung des geplanten Wohngebiets mit sich bringen sollen.

Der **städtebauliche Entwurf** sieht in beiden Varianten eine Bebauung i.W. mit **regional-typischen** Einzel- und Doppelhäusern sowie an deren Maßstäblichkeit angelehnten Mehrfamilienhäusern vor. Möglich sind auch Quartiere mit **modernen Bauformen**. Die Bebauung soll sich an der Neigung des Geländes ausrichten, um die landschaftliche Einbindung zu unterstützen und erforderliche Höhenversprünge innerhalb des Baugebiets möglichst harmonisch in das Erschließungskonzept einzubinden. Für die zu erwartenden Einzel- und Doppelhäuser wird eine sogenannte „1 ½“-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von etwa 4,5 m vorgesehen, hier kann ein rechnerisch zweites Vollgeschoss im Dachraum zugelassen werden. Für künftige Mehrfamilienhäuser kommen i.W. zwei Vollgeschosse mit Traufhöhen von etwa 6,5 m in Betracht. Vorgesehen sind i.W. **Satteldächer** parallel zur Hangneigung, dadurch soll die landschaftliche Einbindung unterstützt werden.

Die vorgesehenen Bürogebäude entlang der Bielefelder Straße sollen in ihrer architektonischen Ausprägung die städtebaulichen Anforderungen an die exponierte Lage an der Bielefelder Straße erfüllen. Die Ortseinfahrt nach Werther aus Richtung Bielefeld weist heute bereits gestaffelte Ortseingangssituationen auf. Der „erste“ Ortseingang befindet sich am Beginn der Bebauung nördlich der Bielefelder Straße, den „zweiten“ bildet bislang der Hof Overbeck, der „dritte“ liegt am Knotenpunkt Bielefelder/Borgholzhausener/Haller/Enger Straße. Der „zweite“ Ortseingang wird durch die angestrebten Büro-/Verwaltungsgebäude neu gefasst werden. Die Nutzungsmaße sollen voraussichtlich bei zwei bis drei **Vollgeschossen** mit **Traufhöhen** von maximal etwa 10,5 m liegen. Bei angemessener architektonischer Einbindung kommen für die Bürogebäude **Flachdächer** oder flach geneigte Dächer in Frage, diese können mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Ob andere Dachformen zugelassen werden sollen, wird parallel zum Vorentwurf vor der Offenlage geprüft.

Um die Belange des als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Walds zu berücksichtigen, sollen in den südlichen und südöstlichen Bereichen kleinteilige Strukturen mit Einzel- und Doppelhausbebauungen vorgesehen werden. Überbaubare Flächen und Nutzungsmaße sowie weitere Festsetzungen werden in Richtung des Waldes abgestuft. Die Verdichtung soll insgesamt zum südlichen Landschaftsraum abnehmen. Zudem soll die Bebauung mit Hauptgebäuden einen Abstand von ca. 27 m - 30 m zum Waldrand einhalten. Ein Streifen soll im Süden komplett von jeglicher Bebauung (auch von Nebenanlagen) freigehalten werden, hier ist die Bildung eines dreireihigen Waldsaums vorgesehen (ca. 10 m), wobei die erste Pflanzreihe bereits an den Rand der Waldparzelle gepflanzt werden kann. Im Südosten soll ein zweireihiger Waldsaum umgesetzt werden. Ein Abstand der Bebauung zu den südöstlichen Waldbereichen von 10 m - 20 m wird für angemessen und vertretbar erachtet.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im bisherigen Freiraum werden grünordnerische Maßnahmen besonders berücksichtigt. Es ist vorgesehen, das Baugebiet durch einen **Grünzug** zu gliedern. Die Fläche soll **naturnah** mit einem hohen Naherholungswert gestaltet werden. Dazu werden Wege in aus dem Wald durch den Grünzug in Richtung Stadtkern und nordöstlicher Siedlungsbereich integriert. Auch soll ein Spielplatz im zentralen Bereich angelegt werden. Der vorgesehene Grünzug soll zudem Blickbeziehungen vom geplanten Wohngebiet in Richtung Stadtkern Werther unterstützen und lenken. An markanten Stellen innerhalb des Plangebiets ist zudem die Anpflanzung von Einzelbäumen mit Raum zur Entfaltung vorgesehen, um beispielsweise den Eingangsbereich in das Wohngebiet hervorzuheben. Die **Erschließung** erfolgt in beiden Varianten über den Teutoburger-Wald-Weg. Die

Erschließungsstraßen orientieren sich weitgehend an der Topografie des Geländes und tragen somit dazu bei, dass sich die Bebauung sinnvoll an den jeweiligen Höhenlinien ausrichten kann. Die geplanten Straßen bilden ein Grundgerüst, in dem verschiedene Bau- und Wohnformen flexibel umgesetzt werden können.

Zur Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt parallel zum Vorentwurf eine Verkehrsplanung für den Abschnitt der Bielefelder Straße entlang des Plangebiets. Dabei ist der Knotenpunkt Bielefelder/Alte Bielefelder Straße und Teutoburger-Wald-Weg unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsbezüge und -belastung sowie des aus dem neuen Wohngebiet zusätzlich zu erwartenden Verkehrs zu planen. Darüber hinaus soll eine Querungshilfe in Verlängerung der Straße Blotenberg und mit Anschluss an die Fuß-/Radwegverbindung aus der Straße Am Kerkskamp berücksichtigt werden. Insgesamt soll eine Aufwertung des Straßenraums unter Berücksichtigung der Funktion als „zweite“ Ortseinfahrt erfolgen.

Im Folgenden sollen hier die jeweiligen Besonderheiten der beiden Varianten dargestellt werden.

Variante 1

In Variante 1 sind ca. 25 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 15 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. In Mehrfamilienhäusern können ca. 70 Wohneinheiten entstehen. Diese sind insbesondere entlang des Teutoburger-Wald-Wegs und dem inneren zentralen Bereich angedacht, können jedoch flexibel durch kleinteiligere Bau- und Wohnformen ersetzt werden.

Ein Grünzug verläuft vom südlichen zentralen Bereich in einer Breite von 15 m bis 25 m bis in den mittleren Bereich des neuen Wohngebiets. Die Variante 1 geht von einer separaten Erschließung des Gewerbe- und des Wohngebiets aus.

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über einen Stichweg aus dem Teutoburger-Wald-Weg unweit der Bielefelder Straße. Die genaue Lage der Anbindung ist im Rahmen der parallel durchgeführten Verkehrsplanung noch letztlich zu definieren. Das Wohngebiet wird über eine separate Ringerschließung angebunden, die südwestlich des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes an den Teutoburger-Wald-Weg anschließt.

Variante 2

Die Variante 2 sieht die Errichtung von ca. 38 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und zusätzlich ca. 49 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Die Mehrfamilienhäuser sind entlang des Teutoburger-Wald-Wegs und im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Sie können ggf. durch kleinteiligere Bau- und Wohnformen ausgetauscht werden. In der Variante 2 wird der in Variante 1 liegende Grünzug in Richtung Osten versetzt und im zentralen Bereich durch Arme erweitert, die sich in Richtung Osten und in Richtung Westen aufspannen und das Baugebiet in insgesamt drei Bereiche gliedern. Bei der Variante 2 wird das gesamte Areal durch eine öffentliche Straße nordöstlich des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses am Teutoburger-Wald-Weg erschlossen. Der Gewerbebereich wird über den gleichen öffentlichen Anschluss an das Straßennetz angebunden. Zwei Stichstraßen werden parallel zum Hang entwickelt. Die südliche führt den Blotenberg hinauf und endet in einem als Ring bzw. Anker angelegten Wendehammer. Die nördliche mündet in einer Platzsituation in einem verdichteten Wohnkomplex, der einen hofartigen Charakter erhalten soll.

Beide Varianten begünstigen neben der Erschließung von Einzel- und Doppelhausgrundstücken auch die Ausbildung baulicher und gestalterischer Konzepte für hausgruppenorientierte Projekte (gemischte Bauformen, Mehrfamilienhäuser). Die Varianten eröffnen somit u.a. in Bezug auf die Anbindung und Konzeption neuer Wohngebäude, die Ausgestaltung der Erschließungsflächen, aber auch im Hinblick auf die Anbindung des inneren Grünbereichs verschiedene Möglichkeiten, die auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs erörtert werden sollen. Grundsätzlich ist die Möglichkeit gegeben, den Planbereich in verschiedenen Bauabschnitten zu realisieren.

Zusammenfassend sind in der städtebaulichen Diskussion über dieses Plangebiet die folgenden **grundlegenden Planungsziele** formuliert worden:

- Bereitstellung von Wohnbauland im weiteren Siedlungszusammenhang v.a. für Einfamilien-, Zweifamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser in „1 ½-“ und zweigeschossiger Bauweise.
- Bereitstellung von wohnverträglichen Gewerbeflächen entlang der Bielefelder Straße für Büronutzungen mit zwei bis drei Vollgeschossen.
- Einbindung der Bebauung in der Hanglage des Blotenbergs in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild durch angepasste Ausrichtung der Dächer, eingegrünte Grundstücke und Siedlungsränder und Flächen für die naturnahe Regenrückhaltung.
- Quartiersbildung und angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Waldbereiche, der Einrichtungen der Waldheimat, des bestehenden Wohnhauses mit untergeordneter gewerblicher Nutzung und der künftigen nachbarschaftlichen Interessen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu gestalterischen Rahmenbedingungen.
- Anbindung über den Teutoburger-Wald-Weg und Erschließung durch einen inneren Erschließungsring (Variante 1) bzw. eine Haupterschließungsstraße mit einem Hauptstich (Variante 2).
- Ausbau des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg, voraussichtlich mit einem Kreisell sowie Umgestaltung der Randbereiche der Bielefelder Straße und Errichtung von Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer zur Verbesserung der Anbindung zwischen nördlichen Siedlungsbereichen und dem Nacherholungsbereich des Blotenbergs/Teutoburger Walds.
- Schaffung von attraktiven Wegeverbindungen innerhalb des Baugebiets sowie ins Umfeld, dadurch Sicherung sowie auch Unterstützung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraums.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg“ sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bislang überwiegend als Acker genutzter Flächen geschaffen werden. Die geplanten Festsetzungen leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Darüber hinaus orientieren sie sich am baulichen Umfeld des Plangebiets sowie an heutigen städtebaulichen Anforderungen, wie sie an die vorgesehenen Gebiete bzw. Nutzungen gestellt werden.

Der hier vorliegende **Bebauungsplan-Vorentwurf** beinhaltet **zwei Varianten von Rahmenplänen**, die sich hinsichtlich der Erschließung, der Ausprägung des inneren Grünbereichs und der Gebäudeanordnung unterscheiden. Die sonstigen Regelungen sind hiervon zunächst unberührt und werden gleichsam für beide Varianten analog zu treffen sein. Im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB soll geklärt werden, auf Grundlage welcher Variante der Bebauungsplan-Entwurf mit konkreten Festsetzungen letztlich entwickelt werden soll.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen unterstützen die in den vorangehenden Kapiteln dargelegten Ziele, indem sie den Charakter der nordöstlich umgebenden Bebauung hinsichtlich baulicher Dichte in das Gebiet hinein fortsetzen und weiter abstufen sowie durch die Akzentuierung der jeweils im Norden geplanten Bürogebäude. Neben entsprechenden Festsetzungen sollen abgestufte Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie Gestaltungsvorgaben getroffen werden. Insgesamt sollen die Bau- und Gestaltungsvorgaben einen gewissen Spielraum eröffnen, um so durch indi-

viduelle Wünsche und Vorstellungen geprägte Bauvorhaben zu erlauben. Die getroffenen Festsetzungen sollen jedoch auch gewährleisten, dass dies unter Bezug auf die Örtlichkeit sowie innerhalb in sich abgegrenzter Teilbereiche geschieht, um so ein harmonisches Miteinander sowie einen angemessenen Übergang zum Wald im Süden zu gewährleisten. Hierdurch soll insgesamt die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen werden, dass im Plangebiet ein hochwertiger Gebietscharakter entwickelt werden kann.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets soll als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

In einem rd. 65 m breiten Streifen entlang der Bielefelder Straße soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Zugelassen werden sollen voraussichtlich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Darüber hinaus sollen zur angemessenen Abstufung in Richtung das südlich geplanten Wohngebiets nur solche Betriebe möglich sein, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Damit soll in Richtung der umgebenden Wohnnutzungen ein mischgebietstypisches Immissionsniveau abgesichert werden. Da derartige Gewerbenutzungen an anderen Stellen/Orten in der realen Lebenswirklichkeit bestehen, bleibt der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets trotz der geplanten deutlichen Einschränkungen des Katalogs nach § 8 BauNVO gewahrt.

Die geplante Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, verträgliche Entwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab. Entsprechend dem Plankonzept mit einer abnehmenden Bebauungsdichte von Nord nach Süd, sollen im Bebauungsplan Vorgaben zur Zahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen werden. Eine konkrete Ausarbeitung der Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude erfolgt im weiteren Planverfahren zur Offenlage.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden im weiteren Planverfahren bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und entsprechend den planerischen Zielvorstellungen entwickelt. Darüber hinaus wird mit den Regelungen ein harmonisches Einfügen in die Hanglage verfolgt. Die **geplanten Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Im Plangebiet sollen in den nördlichen Bereichen des allgemeinen Wohngebiets verdichtete Wohnbereiche mit einer in Richtung Süden abnehmenden Dichte entwickelt werden. Aus diesen Überlegungen heraus soll die **Grundflächenzahl GRZ** im allgemeinen Wohngebiet im Norden 0,4 betragen und in Richtung Süden verringert werden. Die **Geschossflächenzahl GFZ** soll an diese Vorgehensweise anknüpfen und analog zur vorgesehenen Geschossigkeit angepasst werden. Für die geplante gewerbliche Nutzung wird eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Die GFZ soll hier ebenfalls analog zur geplanten Geschossigkeit ausreichende Spielräume sichern.
- Mit Blick auf die o.g. Rahmenbedingungen und Überlegungen sollen für die weiteren Nutzungsmaße und Festsetzungen in den nördlichen Teilflächen entlang der

Bielefelder Straße für die Büronutzungen zwei bis drei Vollgeschosse mit einer **Traufhöhe** von maximal etwa 10,5 m vorgesehen werden. Für die in den nördlichen und zentralen Bereichen geplanten Mehrfamilienhäuser sind teils **zwei Vollgeschosse** mit einer **Traufhöhe** von maximal etwa 6,5 m geplant. In Richtung Süden werden überwiegend sog. „1½“-**geschossige** Gebäude vorgesehen. Die **Traufhöhe** von maximal etwa 4,5 m lässt eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch falls dieses rechnerisch bereits als **zweites Vollgeschoss** zu bewerten wäre. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

- Die geplante i.W. **offene Bauweise** erlaubt eine Mischung unterschiedlicher Bauformen. In Teilbereichen sollen Vorgaben zur ausschließlichen Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser aufgenommen werden, um die bauliche Dichte entsprechend der planerischen Zielvorstellungen zu steuern. Auch für die geplante Gewerbenutzung entlang der Bielefelder Straße ist voraussichtlich eine offene Bauweise möglich.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im späteren Bebauungsplan durch **Baugrenzen** bestimmt und je nach gewähltem Plankonzept unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen soll soweit möglich nach Süden bis Westen erfolgen, bietet dadurch hohen Wohnwert sowie günstige Besonnungsverhältnisse und berücksichtigt somit energetische Aspekte.
- Die **Gebäudehöhen** werden auf die vorhandenen Straßen und die Planstraßen bezogen und werden zum Entwurf näher bestimmt.

Die Konkretisierung der vorgesehenen Festsetzungen erfolgt im Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang sollen **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Siedlungscharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sollen Festsetzungen getroffen werden, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie werden sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie ggf. an einzelnen Objektplanungen orientieren und werden noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen werden kaum grundsätzlich Verbote beinhalten und weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen ermöglichen. Sie werden sich schwerpunktmäßig auf die Dachgestaltung, die gestalterische Einheit von Doppelhäusern und die Gestaltung von Einfriedungen beziehen und sollen eine Einfügung in die örtliche Maßstäblichkeit und den Charakter des Baugebiets sichern. Zusätzlich trifft die Stadt Werther weitere Regelungen im Rahmen der Kaufverträge für die seitens der Stadt vermarkteten Flächen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an den Teutoburger-Wald-Weg. Dieser ist eine Erschließungsstraße mit Sammelfunktion, die direkt auf die Bielefelder Straße (L 785) führt. Die Bielefelder Straße ist eine örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße und bietet die Anbindung an das weitere überörtliche Straßenverkehrsnetz. Weitere Untersuchungen und Planungen zur äußeren Erschließung, insbesondere zum Knotenpunkt Teutoburger-Wald-Weg/Bielefelder

Straße/Alte Bielefelder Straße, werden parallel zum Vorentwurf erarbeitet. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Bei beiden Erschließungsvarianten stellt die **innere Erschließung** ein Grundgerüst dar, welches eine flexible Nutzung durch unterschiedliche Bau- und Wohnformen ermöglicht. Die Varianten begünstigen neben der Erschließung von Einzel-, Doppelhaus- und teils Reihenhaushausgrundstücken auch die Ausbildung baulicher und gestalterischer Konzepte für haus-/wohngruppenorientierte Projekte. Zudem schaffen Sie durch die Anlage von kleineren Stichen die Möglichkeit, kleinere Quartiere und Nachbarschaften innerhalb des Baugebiets zu verwirklichen und die entstehenden Wendemöglichkeiten als Plätze hochwertig zu gestalten. Dadurch soll eine Steigerung der Wohnqualität sowie die Entstehung von Nachbarschaften begünstigt werden. Ob diese Stichwege als öffentliche oder private Fläche festgesetzt und entwickelt werden sollen, ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu bestimmen. Der erste in das Plangebiet führende Straßenabschnitt soll in beiden Varianten mit 6 m Straßenbreite und zusätzlich 1,5 m für einen einseitigen Fußweg angelegt werden (Separationsprinzip). Der restliche Straßenraum ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,5 m vorgesehen. Im Bereich des Grünzuges ist vorgesehen die Straßenbreite etwas einzuengen, um dort die Geschwindigkeit der Fahrzeuge zu verringern. Grundsätzlich erlauben die gewählten Straßenraumbreiten und die geplanten Wendemöglichkeiten die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge. Teils sollen Rad- und Fußwege mit eingeschränkter Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen werden. Durch Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen kann ein insgesamt positiv erleb- und beispielbarer öffentlicher Straßenraum geschaffen werden. Beide Varianten ermöglichen eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßen in die dafür vorgesehenen Bereiche für die Regenrückhaltung. Im Folgenden werden die Besonderheiten der beiden Varianten dargestellt:

Variante 1

Die Variante 1 geht von einer separaten Erschließung des Gewerbe- und Wohngebiets aus, um den gewerblichen Verkehr vollständig aus dem Wohngebiet herauszuhalten. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt hier über einen separaten Stich unweit der Bielefelder Straße, dessen genaue Lage ist im Rahmen der Verkehrsplanung zu bestimmen. Die Straßenbreite soll hier 6 m betragen. Der Stich soll eine reine Erschließungsfunktion übernehmen und bietet hier voraussichtlich keine Anbindung für Fußgänger ans angrenzende geplante Wohngebiet. Optional besteht die Möglichkeit, die unmittelbar angrenzende, geplante Wohnbebauung auch über diesen Stich zu erschließen. Die Stellplätze für die Bürogebäude werden entlang des Stichts im rückwärtigen Bereich zur Bielefelder Straße angeordnet. Zusätzlich werden Stellplätze in einem als Platz aus der Stichstraße aufgeweiteten Bereich untergebracht. Die Stellplatzanlagen sollen teils durch Einzelbäume durchgrünt und somit attraktiv gestaltet werden. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine separate Ringerschließung, westlich des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes. Die Wohnbebauung im zentralen und nordwestlichen Bereich wird zum Teil über Fußwege erschlossen. Im zentralen inneren Plangebiet ist ein großer Platz mit einer hohen Aufenthaltsqualität vorgesehen. Der Platz verjüngt sich in Richtung der Straße Blotenberg als Fuß- und Radweg und stellt über diese eine Verbindung zu den gegenüberliegenden bestehenden Wohnquartieren sowie in Richtung umgebender Landschaft her.

Variante 2

In Variante 2 wird das gesamte Areal durch eine öffentliche Straße nordöstlich des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses erschlossen. Hierdurch werden sowohl das geplante Wohngebiet als auch teils der an der Bielefelder Straße gelegene Bürokomplex erschlossen. Der am Teutoburger-Wald-Weg angrenzende Bürokomplex wird separat über diesen angebunden. Die Stellplätze werden für beide Gebäude getrennt auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Gestalterisch sollen die Stellplatzanlagen durch Einzelbäume aufgewertet werden. Die Haupteerschließungsstraße weist einen Stichweg auf, der auf einen mit Wohnbebauung verdichteten Bereich zu- und als großer Platz ausläuft. In der Verlängerung besteht von diesem Platz ein kleiner Fußweg, der eine Verbindung zur Straße Blotenberg herstellt, worüber eine Verbindung in den gegenüberliegenden Siedlungsbereich und in die Landschaft ermöglicht wird. Die

Haupterschließung führt den Blotenberg hinauf und endet nach einem Schwenk Richtung Osten in einem als Ring bzw. Anger angelegten Wendemöglichkeit. Auch diese Variante gewährleistet durch die Straßenführung eine reduzierte Geschwindigkeit. Wendehämmer sollen hochwertig als Platzbereiche gestaltet werden und die Quartiersbildung begünstigen.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist in beiden Varianten ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Ferner werden innerhalb des Quartiers zusätzliche Wege zur Verbesserung der Wegebeziehungen geschaffen. Dazu sind auch Wege innerhalb der geplanten Grünachsen für Fuß- und Radfahrer geplant. Das Grundprinzip sieht zusätzliche Anbindungen in die umliegenden Bereiche vor. Anknüpfungspunkte bestehen auf der Höhe des bestehenden Wohnhauses über den Teutoburger-Wald-Weg und von dort entlang des Schwarzbachs in Richtung Innenstadt, im südlichen Bereich neben der Waldheimat verläuft ein Weg in den Wald. Im östlichen Bereich, nahe der Bielefelder Straße/der Straße Blotenberg, ist eine Wegeverbindung in Richtung der bestehenden Siedlungsbereiche sowie der Landschaft angedacht. Um die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Innenstadt Werther zu verbessern sind auf der L 785 auf der Höhe des Wegs Blotenberg Querungshilfen in Form von Mittelinseln geplant. Zusätzlich sollen die Randbereiche der Bielefelder Straße aufgewertet werden. Ziel dieser Maßnahmen ist es insgesamt die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit zu steigern und den „zweiten“ Ortseingang attraktiv auszubilden.

Für den **ruhenden Verkehr** sind Besucherstellplätze dezentral seitlich im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehenden Buslinien (21, 62, 89, Bürgerbus 160) und Schülerlinien (43, 60, 63, 68, 98, 157) am zentralen Omnibusbahnhof auf der gegenüberliegenden Seite der Bielefelder Straße. Die Buslinien stellen die Verbindung nach Bielefeld sowie in weitere umliegende Städte und Gemeinden sicher.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch **auf das Plangebiet einwirkende Immissionen** aus Verkehr, Freizeitanlagen, Gewerbe oder Landwirtschaft oder durch **aus den Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

a) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

Im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans und als Vorbereitung für den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 43 ist eine schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt worden. In diesem Gutachten wurde die freie Schallausbreitung mit erwarteten Emissionen durch die Bielefelder Straße (L 785) zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass in einem Randstreifen entlang der Bielefelder Straße eine höhere Belastung für künftige Wohngebäude zu erwarten ist.

Es werden in einem Abstand von 25 m auf der Höhe des 1. OG Werte von bis zu 62,9 dB(A) tagsüber und 54,6 dB(A) nachts erreicht. Im Nahbereich der Bielefelder Straße werden somit die lärmtechnischen (idealtypischen) Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts ebenso wie die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts) überschritten. Für die weiter zurückliegenden Flächen werden ab etwa 65 m Abstand zum Fahrbahnrand die Grenzwerte der

⁴ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 09.07.2012 und ergänzende Stellungnahme zum Freibad vom 09.11.2012

16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Die idealtypischen WA-Pegel werden ab einem Abstand von etwa 85 m erreicht. Bereits bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV ist gesundes Wohnen sicher gegeben.

Die entsprechenden Werte für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, werden straßenbegleitend sowohl tags als auch nachts nur in einem schmalen Streifen überschritten (Orientierungswerte (ORW) 60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Somit werden nahezu im gesamten Planbereich die Grenzwerte für Wohnen unter Mischgebietsbedingungen eingehalten. In Mischgebieten ist ebenfalls noch grundsätzlich Wohnen ohne Einschränkungen und damit „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich.

Vorgaben zu baulichen Schutzvorkehrungen an Gebäuden werden daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Die geplante Errichtung von Büro-/Verwaltungsgebäuden entlang der Bielefelder Straße wird die Lärmsituation gegenüber der Bielefelder Straße im geplanten Wohngebiet positiv beeinflussen.

b) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Sport- und Freizeitanlagen

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen⁵ wurden die Auswirkungen der nordwestlich vom Plangebiet abgesetzt liegenden Sport- und Freizeitanlagen (Sportanlage, Schießstand, Freibad) untersucht. Als Grundlage für die Ermittlung und Bewertung von durch Sportanlagen verursachten Geräusch-Immissionen dient die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV. Kritisch für die Betrachtung sind insbesondere die Geräusch-Immissionen tagsüber während der Ruhezeiten. Nachtbetrieb findet auf den aufgeführten Anlagen nicht statt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für WA von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet im kritischen Beurteilungszeitraum (Ruhezeiten) eingehalten werden. Für die durch den Schießstand ermittelten Immissionen liegen die Werte mit 38 dB(A) deutlich unterhalb der geltenden Immissionsrichtwerte. Auch von dem in ca. 160 m Entfernung vom Plangebiet liegenden Freibad sind mit Blick auf die wesentlich nähere Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten keine Überschreitungen der Geräusch-Immissionen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Sportanlage die Immissionsrichtwerte für WA im Plangebiet einhält, der Geräuscheintrag durch den Schießstand irrelevant ist und durch das Freibad ebenfalls keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

c) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Landwirtschaft

In ca. 260 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemast. Zur Überprüfung der Verträglichkeit der Wohngebietsentwicklung mit dem bestehenden Betrieb wurde ein Geruchsgutachten bei der AKUS GmbH⁶ eingeholt. Das Gutachten ermittelt die im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmisionen entsprechend der Geruchs-Immissionsrichtlinie „GIRL“ nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 05.11.2009. Für Wohn- und Mischgebiete wird ein Immissionswert von $IW = 0,1$ angegeben. Dieser Wert bezeichnet die relative Häufigkeit der Geruchsstunden. Der Wert 0,1 bedeutet eine Geruchshäufigkeit von 10% der Jahrestunden. Von den idealtypischen Immissionswerten für Wohngebiete kann bereits

⁵ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 09.07.2012 und ergänzende Stellungnahme zum Freibad vom 09.11.2012

⁶ Geruchs-Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther, AKUS GmbH, Bielefeld, 14.12.2012.

nach der GIRL bis zu einem Wert $IW= 0,15$ abgewichen werden, wenn ein Wohngebiet unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich grenzt, wie dies hier der Fall ist.

Derzeit weist der Betrieb rd. 1.000 Schweinemastplätze in drei Ställen auf. Zur Bestimmung der Geruchs-Immissionen auch unter Berücksichtigung optionaler Erweiterungen ist zusätzlich eine Erweiterung um 1.500 Tierplätze angenommen worden. Die Stadt erachtet die getroffenen Annahmen als realistisch und schließt sich diesen an.

Das Gutachten ergibt, dass die Geruchsbelastungen ohne die angenommene Erweiterung bei 4% am nördlichen und 8% am südlichen Rand des geplanten Wohngebiets liegen. Der idealtypische Immissionswert der GIRL von 10% der Jahresstunden wird eingehalten.

Bei der angenommenen Erweiterung um 1.500 Tierplätze würde die Geruchsbelastungen zwischen 6% im nördlichen und 11% im äußersten südlichen Randbereich betragen. Der idealtypische Immissionswert der GIRL würde im Süden auf geringen Teilflächen um 1% überschritten werden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die unmittelbar an den Außenbereich grenzt, würde die nach GIRL zulässige Geruchsbelastung von bis zu $IW= 15\%$ für Wohngebiete eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund erachtet die Stadt die prognostizierte Geruchssituation für verträglich mit der Entwicklungsabsicht des Wohngebiets.

In der Umgebung des geplanten Baugebiets liegen nordwestlich und östlich Acker im Außenbereich. Grundsätzlich sind landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren.

d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft jedoch keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** sowie die **Schmutzwasserentsorgung** des Plangebiets sollen durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen bzw. Kanäle an der Bielefelder Straße (Straßen.NRW) oder über den Teutoburger-Wald-Weg erfolgen. Das vorhandene Netz ist zu ergänzen. In beiden Varianten des Rahmenkonzepts ist i.Ü. Freiraum vorhanden, der die Umsetzung von alternativen Energieversorgungseinrichtungen (z.B. Errichtung eines Blockheizkraftwerks) erlaubt. Eine eventuelle Umsetzung und ein konkreter Standort sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Darüber hinaus ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m³/h)** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes erfolgt im Planverfahren

b) Wasserwirtschaft und § 51 a Landeswassergesetz

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. **Fließgewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß **Bodenkarte** NRW⁷ stehen im überwiegenden Plangebiet schluffige Lehmböden an (Parabraunerde/Braunerde). Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und stellenweise schwache Staunässe im Unterboden auf. Im äußersten südlichen Geltungsbereich stehen tonige Lehmböden als Braunerde mit einer hohen Sorptionsfähigkeit und einer geringen Wasserdurchlässigkeit an. Im tieferen Unterboden besteht hier schwache Staunässe.

Zur Entwässerung sollen im Rahmen von Kaufverträgen Regelungen getroffen werden, wonach eine Rückhaltung einem Teil des Regenwassers auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Das restliche Regenwasser wird voraussichtlich über den Teutoburger-Wald-Weg, ungefähr auf der Höhe der Waldheimat, geführt und von dort auf die im Nordwesten als Acker genutzte Freifläche geleitet. Diese soll für die Regenrückhaltung naturnah gestaltet werden. Für die beiden Gewerbegrundstücke ist die Vereinbarung einer Rückhaltung von 20 m³ - 30 m³ je Grundstück in den Kaufverträgen geplant. Das Regenwasser soll hier als gestalterisches Element in die Planungen einbezogen werden. Das hier über das oben genannte Volumen hinausgehende Regenwasser wird über den Anschluss an die Bielefelder Straße dem Kanalsystem zugeführt. In **Variante 1** erfolgt die Regenwasserrückhaltung straßenbegleitend verrohrt. Das Regenwasser wird nur im Bereich der Bürogebäude offen geführt. In **Variante 2** wird das Regenwasser teilweise offen in den geplanten Grünbereichen abgeleitet. Der Grünzug soll naturnah gestaltet und mit variierenden Böschungsneigungen angelegt und eingegrünt werden. Die Ausbauplanung ist im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigungen abzustimmen.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und soll ausdrücklich zulässig sein. Werden jedoch in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Die zwei alten Eichen im Zufahrtsbereich der ehemaligen Hofstelle Overbeck werden erhalten. Im Baugebiet stocken auf den Ackerflächen und entlang des Teutoburger-Wald-Wegs keine weiteren ggf. erhaltenswerten Gehölze. Das Plangebiet selbst soll teils als verdichtetes/teils als aufgelockertes Baugebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, entsprechenden Gärten sowie am nordöstlichen Rand mit Bürogebäuden entwickelt werden. Für die Gärten sollen keine zusätzlichen Begrüpfungsvorgaben getroffen werden, auch weil diese nur sehr schwer fachgerecht durch die Stadt zu kontrollieren wären. Der Straßenraum soll mit mehreren kleinen Platzsituationen und Aufenthaltsfunktion angelegt werden. An markanten Stellen im Plangebiet (z.B. Eingangsbereich zum geplanten Wohngebiet) ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen, die ausreichend Raum erhalten sollen, um an ihrem Standort eine ortsbildprägende Wirkung zu entfalten.

Ein wichtiges Planungsziel ist die Ausbildung eines eingegrünten, gegliederten Stadtrands. Das Baugebiet wird im Süden/Südosten bereits durch Wald eingegrenzt, Maßnahmen zur angemessenen Abstufung zum Waldrand werden bis zur Offenlage abgestimmt. Im Süden und Südosten ist vorgesehen das Baugebiet durch **randliche Gehölzpflanzungen** (dreireihiger Waldsaum- bzw. zweireihige Pflanzreihe) einzufassen.

⁷ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

Durch diese Maßnahme kann das Baugebiet gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden werden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans auf bisher nicht bebauten Flächen bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen.

Zunächst ist die **Standortfrage** zu prüfen. In wiederholter Flächendiskussion ist der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende i.W. Wohnbauentwicklung gefasst worden, um an dieser Stelle den weiterhin bestehenden Bedarf an Bauland zu decken.

Die betroffene Ackerfläche hat naturschutzfachlich keine hohe Wertigkeit, teils wird sie im Zuge der Planungen ökologisch aufgewertet. Da auch weiterhin ein gewisser Neubaufächenbedarf in Werther besteht, ist es sinnvoll, diesen auf naturschutzfachlich und aus anderen Gründen geeigneten Flächen abzudecken, auch wenn diese Erschließung für die direkten Anlieger sicherlich einen Eingriff in die heutige Situation in der Stadtrandlage bedeutet und sich die Ortseingangssituation erheblich verändern wird.

In der Bauleitplanung sind weiterhin **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** zu prüfen. Hierzu wird auf die bisherige intensive Ackernutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt, auf die geplante Bebauung in abgestufter Dichte und auf die Einhaltung von Abstand zu den randlichen Waldbereichen verwiesen. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern i.W. in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab der Umgebung, die Nachbarschaft sowie das Stadt- und Landschaftsbild (Minimierung). Die geplante gewerbliche Bebauung entlang der Bielefelder Straße definiert den Ortseingangsbereich und orientiert sich hinsichtlich der Dichte und Höhenentwicklung an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt. Diese Maßnahmen sowie die Vorgaben zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers wirken bereits lokal eingriffsmindernd. Zusätzlich werden auf der Fläche voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Siedlungsrandbereich aufgenommen.

Die Eingriffe werden auf der Ackerfläche in dem geplanten Umfang demnach grundsätzlich für maßvoll und für vertretbar gehalten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Vorentwurf des Umweltberichts** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umwelt im Plangebiet und der Umgebung. Die Auswirkungen sind auf den Geltungsbereich sowie auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich im Zuge einer Bewertung von potentiellen Baulandflächen gezeigt, dass einzelne Neubaulflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherren und zur Weiterentwicklung der Stadt weiterhin erforderlich sind.

Die betroffenen schluffigen Lehmböden sind landesweit als **schutzwürdige Böden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit (Stufe 3) und ihrer Biotopentwicklung (Stufe 2)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁸. Aufgrund der intensiven Ackernutzung mit Düngung sind im geplanten Baugebiet die Bodeneigenschaften überprägt. Die Überplanung wird bei gleichzeitiger Aufwertung von Teilbereichen für vertretbar gehalten.

Die überplanten Flächen gehen der **Landwirtschaft** verloren. Gleichwohl sind die Belange und Interessenlagen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen.

Die Ackerfläche ist als isolierter Standort im Siedlungsrandbereich zu bewerten, eine Ausweitung auf umliegende Flächen ist aufgrund umgebender Siedlungs- und Waldbereiche nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet bzw. auf externen Flächen im Stadtgebiet als hochwertige Maßnahmen umgesetzt werden, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft in der Summe voraussichtlich ausgeglichen werden können. Angesichts der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und im Planbereich ist die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen an dieser Stelle gut vertretbar.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁹ zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle (Westfalen)) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Laubwälder mittlerer Standorte* und *Gebäude* potenziell 14 Fledermausarten (alle streng geschützt), 26 Vogelarten (davon 16 streng geschützt), bei

⁸ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

den Amphibien der kleine Wasserfrosch und der Kammmolch (beide streng geschützt) sowie die Zauneidechse (streng geschützt) vorkommen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr, der Kleine und der Große Abendsegler in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Die Bechsteinfledermaus ist mit einem schlechten Erhaltungszustand ausgewiesen. Unter den Vögeln ist für Schwarzstorch, Baumfalke, Gartenrotschwanz, Heidelerche, Grauspecht, Rebhuhn, Turteltaube und Uhu ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Zudem ist der Kammmolch bei den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand eingestuft worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Verkehrsflächen und Gebäuden sowie der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Ackerland zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Ein Teilbereich des Gebiets wird im Zuge der Bebauung jedoch ökologisch aufgewertet, indem Grünflächen mit naturnaher Regenentwässerung geschaffen werden. Zudem werden Hausgärten angelegt, die ein Lebensraumpotenzial bieten.

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt eine seit vielen Jahren leerstehende ehemalige Hofstelle, an diese grenzt westlich ein Wohn- und Geschäftshaus. Entlang des Teutoburger-Wald-Wegs stocken (Klein-)Gehölze. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Hinweise auf planungsrelevante Arten sowie faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

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

Bei einer Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

6.4 Eingriffsregelung

Besonders wertvolle standortgerechte, heimische Gehölze stocken auf der für die Bebauung vorgesehenen Ackerfläche im Umfeld der ehemaligen Hofstelle am Knotenpunkt Teutoburger-Wald-Weg in Form von zwei alten Eichen. Diese sollen im Zuge der Planung erhalten werden. Weitere wertvolle und erhaltenswerte Gehölze bestehen auf der Fläche nicht.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Auf den Neubauf Flächen werden neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauf Flächen aber nicht vorhanden, Regenrückhaltmaßnahmen werden ergriffen. Somit sind i.W. die Eingriffe in Ackerfläche/Böden und die Versiegelung zu bilanzieren.

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt zur Offenlage tabellarisch nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“¹⁰. Eine erste überschlägige Eingriffsbewertung ergibt unter Berücksichtigung der grünordnerischen Planungen innerhalb des Gebiets einen externen Ausgleichsbedarf, der je nach Variante und je nach angenommenen Versiegelungsgrad der Wohnbauflächen um etwa 8.000 - 28.000 Biotopwertpunkten liegt. Als externe Ausgleichsfläche ist nach bisherigem Kenntnisstand eine naturnahe Gestaltung der geplanten Regenwasserbewirtschaftung auf der gegenüberliegenden Seite des Teutoburger-Wald-Wegs sinnvoll und möglich. Die konkrete Berechnung und Zuordnung erfolgt im Zuge des weiteren Planverfahrens.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Das geplante Baugebiet besitzt in dieser südwestlichen Siedlungsrandlage nach bisherigem Kenntnisstand angesichts der Neigung nach Norden und der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktion und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche.

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

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im Planverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets nahe des Stadtkerns erfolgt eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung Richtung Südwesten.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitestgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden und Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Die Abstände zwischen den Bauzeilen sind nicht in allen Fällen als idealtypisch zu bewerten, jedoch in der Summe ausreichend.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden im Rahmen von Kaufverträgen der Stadt Werther formuliert.
- Ein Teilbereich der Siedlung wird ggf. als Klimaschutzsiedlung analog des Landesprogramms „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ entwickelt. Die energetischen Anforderungen sind hier wesentlich höher als nach der EnEV 2009. Ein Teilbereich der Siedlung geht daher voraussichtlich über die gesetzlich vorgegebenen energetischen Anforderungen hinaus.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen). Die Gebäude sollen jeweils mit ausreichendem Abstand zueinander und teils versetzt angeordnet werden, so dass eine Verschattung minimiert wird. Zudem ist von der geplanten Bebauung ein Abstand zur Waldkante vorgesehen, um die Verschattung der Gebäude zu reduzieren.
- Regenwasser soll als gestalterisches Element in die Planungen der Bürogebäude eingebunden und dort zurückgehalten werden. In Rahmenplan-Variante 2 ist die Rückhaltung ggf. auch im geplanten Grünzug in naturnah gestalteten Mulden möglich. Die naturnahe Rückhaltung des Regenwassers mindert den Eingriff in Wasserhaushalt und Kleinklima.
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets in der Ortsrandlage mit weitgehend offener Bauweise, aufgelockerten Freiflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Lage in einem etwas höher liegenden Bereich und Entwässerung sowie Rückhaltung nach den wasserwirtschaftlichen Maßgaben und Möglichkeiten im Plangebiet.

Die vorgesehene begrenzte bauliche Entwicklung und die geplanten Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung sinnvoll und ausreichend sein. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Rahmenplan-Variante 1

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ca.	3,9
Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ca.	0,8
Straßenverkehrsfläche ca.	0,3
Öffentliche Grünfläche ca.	0,5
Gesamtfläche Plangebiet ca.	5,5

* Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

Rahmenplan-Variante 2

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ca.	3,6
Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ca.	0,8
Straßenverkehrsfläche ca.	0,3
Öffentliche Grünfläche ca.	0,8
Gesamtfläche Plangebiet ca.	5,5

* Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

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

- wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt -

b) Planentscheidung

Auf die Beratungsvorlagen und Niederschriften der städtischen Gremien wird verwiesen.

Werther (Westf.), im Januar 2013