

Stadt Gütersloh

21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)

Begründung

Verfahrensstand Einleitung
April 2021

In fachlicher Begleitung der Stadt Gütersloh erstellt durch:

Enderweit + Partner GmbH
Hochbau | Städtebau | Projektentwicklung
Bielefeld | www.enderweit.de

Teil I: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landes- und Regionalplanung
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Böden
- 3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz
- 3.6 Altlasten und Kampfmittel
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Auswirkungen der Planung

- 4.1 Verkehr
- 4.2 Immissionsschutz
- 4.3 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz
- 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 4.7 Artenschutz
- 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

5. Verfahrensverlauf und Planentscheidung

- 5.1 Verfahrensverlauf
- 5.2 Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht (Gliederung siehe dort)

Die Tiefe der Bearbeitung des Umweltberichts ist im Rahmen der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen zu klären. Der Umweltbericht ist zum Entwurf vorzulegen.

1. Einführung

Anlass für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020) im Stadtteil Pavenstädt ist, für den bisherigen Gewerbestandort eines Betriebs für Garten- und Landschaftsarchitektur südwestlich angrenzend der Marienfelder Straße eine Nachnutzung zu eröffnen.

Der hier ansässige Gewerbebetrieb soll aufgegeben werden. Daher stellt sich dem Eigentümer der Flächen die Frage der Nachnutzung. Aufgrund des durch Wohnen geprägten Umfelds, der heutigen Insellage der gewerblichen Nutzung sowie dem auch in Gütersloh allgemein hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, liegt es nahe, für diese Fläche die Entwicklung und planungsrechtliche Umsetzbarkeit von Wohnnutzungen zu prüfen.

Hierzu sind auf der Ebene der Bauleitplanung gemäß § 8 (3) BauGB im sogenannten Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 317 „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“ sowie die 21. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020) zu bearbeiten. Aspekte, die im Zusammenhang mit den konkreten Bauvorhaben und deren stadtgestalterischer Einbindung stehen, sind gegebenenfalls ergänzend mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt zu erörtern.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) stellt die Fläche der heutigen gewerblichen Nutzungen als *Fläche für die Landwirtschaft* und überlagernd als *Bachniederung* dar. Diese Darstellungen setzen sich im Nordwesten und Westen fort. Im nordöstlichen, östlichen, südlichen und südwestlichen Umfeld schließen sich ausgedehnte Wohnbauflächen an. Östlich zum Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Wohngebiete insgesamt eine gekennzeichnete Flächen mit Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Übrigen verläuft am Nordostrand des Änderungsbereichs unmittelbar die dargestellte Trasse der Bundesstraße 513.

Von dem Erfordernis den Flächennutzungsplan zu ändern ist eine Fläche von etwa 1,02 ha betroffen, die sich aus den Flurstücken 588 und 342 ergibt, beide Gemarkung Gütersloh, Flur 2. Im Bebauungsplan Nr. 317 werden insbesondere zur Ausbildung der Erschließung weitere Flächen einbezogen, für die der Flächennutzungsplan bereits *Wohnbaufläche* darstellt. Der Bebauungsplan hat demzufolge eine Fläche von ca. 1,29 ha.

Die Entscheidung, diesen Standort gewerblich zu nutzen, ist bereits spätestens im Jahre 1985 mit der Ansiedlung des Betriebs für Garten- und Landschaftsarchitektur getroffen worden. Da diese Fläche auf zwei Seiten von Wohnnutzungen umgeben ist, liegt nach dem Wegfall des Gewerbes eine Nachnutzung zu Wohnzwecken nahe.

Im Sinne einer Alternativenprüfung wurden für die Bebauung selber seit Mitte 2018 verschiedene Varianten entwickelt und in unterschiedlichen Konstellationen erörtert. Einflussgrößen waren insbesondere die baulich-gestalterische Einbindung, die Erschließungssituation und die Lärmeinwirkungen der Marienfelder Straße (B513). Bezogen auf das

direkte Umfeld waren die Abgrenzung bzw. Abrundung im Westen und Norden zum freien Landschaftsraum sowie der Übergang zu dem im Westen an der Plangrenze verlaufenden Graben ebenfalls maßgebende Größen.

Durch die hier vorliegenden Verfahren sollen parallel auf den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die gegebenen Rahmenbedingungen und Anforderungen sowie die zu treffenden Festsetzungen und Maßnahmen vertiefend geprüft und entwickelt werden.

Die Standortentscheidung wird aufgrund der Bestandssituation, der Lagegunst im städtischen Gefüge und des Beitrags zur Stärkung der Wohnraumangebote für sachgerecht gehalten. Impuls für die Neuordnung des Standorts ist das Bestreben des Grundstückseigentümers, nach der gewerblichen Nutzung nunmehr Wohnraumangebote entwickeln zu wollen. Dies wird parallel der allgemeinen Zielsetzung der Stadt Gütersloh gerecht, verstärkt neuen Wohnraum entwickeln zu wollen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich der 21. FNP-Änderung liegt am nord-westlichen Siedlungsrand der Stadt Gütersloh im Ortsteil Pavenstädt. Das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Infrastruktureinrichtungen (Handel, Dienstleistungen etc.) liegt südöstlich ca. 1,3 km entfernt.

Der Änderungsbereich wird nordöstlich durch die Marienfelder Straße (B513), südöstlich durch die Liegenschaft Marienfelder Straße 109, südlich durch die Nordostgrenze der Bebauung an der Straße Am Dettmers Bach sowie westlich durch einen Graben begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 588 und 342 vollständig, beide Gemarkung Gütersloh, Flur 2, und hat eine Größe von etwa 1,02 ha.

Südöstlich angrenzend liegt ein Gebäudekomplex, in dem drei Wohnungen und Gewerberäume des Garten- und Landschaftsbetriebs untergebracht sind. Anfahrfahrbar über die Marienfelder Straße, befinden sich vorgelagert Kunden-, Mitarbeiter- und Bewohnerstellplätze. Zur Straße Auf der Hucht liegt eine untergeordnete Zufahrt für die Bewohner. Nach Süden befinden sich private Gartenbereiche.

Nördlich der Stellplätze und dann innerhalb des Änderungsbereichs, schließt sich eine Freianlage mit Teichen und Wegen an, die vor allem als Ausstellfläche konzipiert ist.

Ausgehend von der Stellplatzfläche schließt sich im Randbereich des Flurstücks 588 im Südwesten, Westen und Norden eine versiegelte Umfahrt an, die im Norden wieder auf die B513 mündet. In den neben Umfahrt und Freianlage verbleibenden Flächen befinden sich Parkplätze für betriebliche Nutzfahrzeuge, weitreichende Lagerflächen und eingeschossige Nebengebäude bzw. Gewächshäuser. Im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein weiterer, von dem Betrieb mit genutzter Lagerplatz.

Außerhalb des Änderungsbereichs befinden sich im Westen und Norden Übergänge zur freien Landschaft. Insbesondere im Norden liegen verstreut einzelne Hofstellen in dem sich hier öffnenden Landschaftsraum.

Im Nordosten, Osten und Süden umschließen weiträumig Wohnnutzungen den Änderungsbereich. Im Norden, an der gegenüberliegenden Seite der Marienfelder Straße, befinden sich Mehrfamilienhäuser, ausgebildete als dreigeschossige Zeilenbauten. Wohnnutzungen liegen in den dort lediglich leicht geneigten Satteldächern keine vor. Südlich zum Änderungsbereich auf gleicher Seite befinden sich zweigeschossige Reihen- bzw. Kettenhäuser, bei denen die Satteldächer der Dachgeschosse teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden. Insgesamt liegen in diesen Straßenrändern somit vergleichsweise massive Baustrukturen vor.

Südlich des Änderungsbereichs ist das städtebauliche Umfeld dagegen durch eine aufgelockerte Wohnbaustruktur mit Hausgärten geprägt. Diese bestehen hauptsächlich aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die Häuser sind überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Form von Satteldächern.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist den Änderungsbereich bis auf einen südlichen Teilbereich als „*Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich*“ sowie als „*Raum zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung*“ aus. Im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs sowie im Umfeld liegen umgebend von Norden, über Osten bis Südwesten *Allgemeine Siedlungsbereiche* vor (ASB, hellbraune Flächenfarbe).

Unter 6.2-1 wird im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zur „Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche“ folgender Grundsatz ausgeführt:

„Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche). Erforderliche neue Allgemeine Siedlungsbereiche sollen unmittelbar anschließend an vorhandenen zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen festgelegt werden.“

Um auch für die bislang gewerblich genutzten und zukünftig zu Wohnzwecken zu nutzenden Flächen im Regionalplan entsprechende Voraussetzungen, d. h. *Allgemeinen Siedlungsbereich*, vorliegen zu haben, erfolgte eine landesplanerische Anfrage. Eine entsprechende Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde von der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 16.02.2021 positiv beantwortet (Aktenzeichen 32.202.21.3-4077).

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

a) Landschaftsplan (LP)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1 (6) Nr. BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich selber liegt mit der bisherigen gewerblich genutzten Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsplans Gütersloh, ist jedoch nicht von relevanten Festsetzungen und Entwicklungszielen betroffen. Die umgebenden Wohnnutzungen tragen dazu bei, dass sich der Änderungsbereich im Grundsatz vollständig im bebauten Siedlungsraum befindet.

b) Biotopverbundflächen und Flächen mit sonstigen Schutzstatus

Naturschutzgebiete (NSG) des Kreises Gütersloh befinden sich westlich des Änderungsbereichs beginnend in einem Abstand von ca. 4.400 m (Mersch, GT- 012) und östlich von ca. 6.800 m (Große Wiese, GT- 030).

Europäische Vogelschutzgebiete sind im näheren als auch weiteren Umfeld des Änderungsbereichs nicht bekannt.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebiets (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete).

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG), bis zum westlich gelegenen LSG (LDG -3914-001) beträgt die geringste Entfernung vom Änderungsbereich ca. 260 m.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten liegen im Änderungsbereich nicht vor.

Im näheren westlichen Umfeld des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 50 m beginnt ein geschützter Biotop mit der Kennzeichnung BK- 4016- 009. Schutzziel ist der Schutz, der Erhalt und die Entwicklung eines landschaftsraumtypischen Feuchtgrünland-Komplexes als Vernetzungsbiotop intensiv genutzter Agrarlandschaft bzw. teilweise gelegen im Siedlungsrandbereich.

Hierin liegen wiederum verschiedene Teilbereiche, die als gesetzlich geschützte Biotope gekennzeichnet sind (nächstgelegenen BT-4016-0209-2015).

Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund des dazwischenliegenden Grabens sowie des verbleibenden Mindestabstands von 50 m nicht erwartet.

c) Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen sind mit dem Vorhaben allenfalls geringe Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den Boden verbunden. Vergleichsweise stärker sind die Wirkungen durch neue Gebäude auf das Landschaftsbild. Hierzu sind neben Abstimmungen zu den baulich-gestalterischen Ausformungen zusätzlich Eingrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen.

Grundsätzlich wären die Zusammenhänge der Planung auch an anderen Standorten zumindest ähnlich.

Die Auswirkungen der Planung und die mit Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Maßnahmen werden unter Punkt 4.6 „*Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung*“ behandelt. Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf Punkt 4.7 „*Artenschutz*“ verwiesen.

3.4 Böden

Die Flächen im Änderungsbereich liegen ca. auf einer Höhe zwischen 72,5 m und 74,0 m über Normalhöhennull (NHN). Die angrenzenden Wohngebiete gegenüber der Marienfelder Straße und südlich entlang des Dettmers Bach liegen nahezu auf gleichen Niveau.

Gemäß Bodenkarte NRW (Geoportal NRW; Maßstab 1:50.000) kommen im Änderungsbereich sandige Böden vor. Für diese Böden ist eine sehr geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittelnutzbare Wasserkapazität und eine vergleichsweise starke Wasserdurchlässigkeit prägend. Eine (anteilige) ortsnahe Versickerung ist zu prüfen.

Die Böden des Gütersloher Raumes sind überwiegend aus Ablagerungen der letzten und vorletzten Eiszeit entstanden. Aus den sandig-schluffigen Sedimenten der oberhalb der Auen gelegenen Niederterrasse, die häufig von Flugsand überdeckt sind, haben sich nährstoffarme Böden (Podsole und Braunerde-Podsole) entwickelt.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung und damit verbundenen weitreichenden Versiegelung liegt ein umfassender Eingriff in die Bodenstruktur vor.

3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz

a) Gewässer

Unmittelbar außen an den Änderungsbereich angrenzend verläuft im Norden von der Nordostseite der Marienfelder Straße kommend ein hier verrohrter Graben. Abknickend an bzw. auf die Westgrenze des Änderungsbereichs verläuft er dann offen, bis er an der Straße Dettmers Bach in den ebenfalls offenen Dettmers Bach übergeht.

Der Dettmers Bach als nächstgelegenes Gewässer ist am Nordrand der Straße Am Dettmers Bach offen geführt. Im Eckpunkt mit der Straße Auf der Hucht tritt er zu Tage. In seinem offenen Verlauf in Richtung Westen passiert er nahezu ausschließlich landwirtschaftlich geprägtes Gelände bis er in die Ems einmündet. Die Gewässergütekarte des Kreises Gütersloh weist den Dettmers Bach durchweg als mäßig belastetes Gewässer der Güteklasse III aus.

b) Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Wasser- und Quellenschutzgebiet oder grenzt daran an.

c) Hochwasserschutz

Trotz des südwestlich des Änderungsbereichs verlaufenden Dettmers Bachs sowie eines dort hinführenden Grabens im Westen und Norden liegt innerhalb und angrenzend dem Änderungsbereich kein Überschwemmungsgebiet vor. Ebenfalls westlich angrenzend befindet sich in einem Abstand ab ca. 15 m ein Teich.

Überschwemmungsflächen ohne Bezug zum Änderungsbereich befinden sich weiter nördlich im Bereich des Schlangenbachs.

Ein Gefährdungspotential der geplanten Nutzungen durch natürliche Hochwasserereignisse und damit verbunden ein Erfordernis von Vorkehrungen zum Hochwasserschutz sind für den Änderungsbereich nicht erkennbar.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

a) Altlasten

Der Stadt sind im Änderungsbereich keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel bekannt.

Die Fachbehörden werden gebeten, im Zuge der Beteiligungen gemäß § 4 BauGB ggf. vorliegende, entsprechende Informationen vorzutragen.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Güterslohs), sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

b) Kampfmittel

Kampfmittel sind bislang im gesamten Änderungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Änderung bislang nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die in der Denkmalliste der Stadt Gütersloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege enthalten sind. Natur-, Boden- und Baudenkmale liegen

im nahen Umfeld oder in relevanter Sichtweite des Änderungsbereichs ebenfalls nicht vor.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, durch die Änderung nicht berührt. Vorsorglich ist auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zu verweisen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar am Südwestrand der Marienfelder Straße (Bundesstraße 513). Der berührte Straßenabschnitt der Marienfelder Straße stellt im Nordwesten der Gesamtstadt den Übergang vom freien Landschaftsraum in den zusammenhängenden Siedlungsraum dar. Der Änderungsbereich ist aufgrund des bestehenden baulichen Umfelds räumlich dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen.

a) Äußere Anbindung

Grundsätzlich lässt das entwickelte städtebauliche Erschließungsgerüst im Südosten jetzt oder auch zu einem späteren Zeitpunkt verschiedene Anbindungen für Kraftfahrzeuge zu:

- Über die heutige Ein- und Ausfahrt an die B513,
- über die Straße *Am Dettmers Bach* in Richtung des *Grenzwegs* oder
- kombinierte Lösungen, wie z. B. rechts rein und rechts aus über die B513 und ergänzend über die Straße *Am Dettmers Bach*.

Aus den Vorgesprächen heraus für Kraftfahrzeuge zukünftig nicht mehr anzunehmen ist ein Erhalt der heutigen Ein- und Ausfahrt an die Marienfelder Straße (Bundesstraße 513). Dies folgt der Zielsetzung, auf einer Bundesstraße die Anzahl der sogenannten „Störstellen“ möglichst gering zu halten. Als „Störstellen“ gelten aus verkehrlicher Sicht Ein- und Ausfahrten.

Aktuell vorgesehen ist eine öffentliche **Anbindung über die Straße *Am Dettmers Bach***. Die entsprechenden Auswirkungen auf die dadurch betroffenen Straßen- und Siedlungsbereiche sind daher zu untersuchen. Hierzu wurde vom Planungsveranlasser die Röver Ingenieurgesellschaft mbH aus Gütersloh beauftragt, die entsprechenden Sachverhalte zu prüfen. Deren „Verkehrsgutachterliche Stellungnahme“ vom 11.10.2020 kommt nach einer Bestandsbeschreibung, der Aufführung der maßgebenden Regelwerke etc. zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend erfüllt das betroffene Straßennetz zwischen „Grenzweg“ und der geplanten Erschließung die typischen Randbedingungen und Charakteristika einer „Wohnstraße“ gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006).

Auch die Verkehrsbelastung dürfte sich im Bestand (deutlich) unter dem in der RASt benannten Schwellenwert von 400 Kfz/h bewegen, im Bereich der heute als Sackgasse endenden Straße „Am Dettmers Bach“ wird die derzeitige Verkehrsbelastung noch geringer ausfallen und sich hier auf dem Niveau eines „Wohnweges“ (< 150 Kfz/h) bewegen.

Eine adäquate Qualität der Verkehrsräume ist damit gegeben, das gilt nach dieser ersten Abschätzung auch für die betroffenen Knotenpunkte, einschließlich der Einmündungen auf den „Grenzweg“.

Aus den vorgenannten Bedingungen im Bestandsstraßennetz lassen sich in Verbindung mit den zu erwartenden Neuverkehren aus dem Änderungsbereich keine verkehrlichen Veränderungen ableiten, die mit Blick auf die Nutzer- und Nutzungsinteressen, die Qualität der Verkehrsabläufe und nicht zuletzt der Verkehrssicherheit, weitere Schritte zur Umsetzung der Planungen auf dem Grundstück Marienfelder Straße 109 ausschließen."

Eine Anbindung des Änderungsbereichs gegenüber der Straße **Auf der Benkert** würde die Siedlungsbereiche weiter nach Norden in den Landschaftsraum ausdehnen. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich hier entsprechend Landschaftsplan Gütersloh keine, gleichwohl soll auf eine Ausweitung mit Gebäuden und Straßen bis zur nachfolgenden Hofstelle Marienfelder Straße 135/139 verzichtet werden, um die Abgrenzung gegenüber dem Landschaftsraum auszubilden.

Im Randbereich der Marienfelder Straße als Bundesstraße 513 ist gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) auf Bebauungsplanebene eine 20 m **anbaufreie Zone** vorzusehen. Diese soll für Eingrünungsmaßnahmen genutzt werden.

b) Innere Erschließung

Bislang bestehen im Inneren des Änderungsbereichs keine öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Abmessungen ist der Änderungsbereich für Kraftfahrzeuge ausgehend von der Anschlussstelle *Am Dettmers Bach* durch eine Stichstraße zu erschließen. Kraftfahrzeuge sind zum einen die Pkw's der Wohnnutzungen und zum anderen größere, wie z. B. Müll-, Rettungs- oder Feuerwehrfahrzeuge. Um insbesondere für die größeren Fahrzeuge ein Wenden zu ermöglichen, wird die öffentliche Straße in einer Schleife um eins der straßenseitigen Gebäude herumgeführt. Hierdurch wird ein in einer Wohnbebauung großformatiger und zumeist unzulässig zugeparkter oder zugestellter Wendepunkt vermieden. Darüber hinaus dient diese Schleife der unmittelbaren Anbindung der im Südwesten angeordneten Einzel- und Doppelhäuser, wodurch zusätzliche private oder öffentliche Stiche vermieden werden.

c) Ruhender Verkehr

Nach den in Gütersloh aktuellen Regelungen ist rechnerisch pro Wohneinheit mindestens ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Ein oftmals eigentlich erforderlicher zusätzlicher Bedarf, ebenso wie eine angemessene Anzahl von Besucherstellplätzen, liegt letztlich im Ermessen des Bauherren. Ein Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und damit nicht auf der Ebene der Bauleitplanung. Aktuell sind beim Geschosswohnungsbau für ca. 37 Wohneinheiten Stellplätze vorzusehen. Die Pkw-Stellplätze für die rückwärtigen Einzel- und Doppelhäuser sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücksflächen anzuordnen.

h) Fuß- und Radwegenetz

Fuß- und Radwegverbindungen, die den Änderungsbereich mit örtlicher oder überörtlicher Funktion queren, bestehen keine. Innerstädtische Bereiche, als mutmaßlich bevorzugte Ziele, liegen im Siedlungsraum bzw. südöstlich im Stadtzentrum von Gütersloh. In diese Richtungen bestehen im Umfeld Möglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer.

Ein besonderes Erfordernis, durch neue Wegeführungen innerhalb des Änderungsbereichs das Fuß- und Radwegenetz zu verbessern, bestehen insofern nicht.

Für Fußgänger wird einseitig der öffentlichen Fahrbahn voraussichtlich niveaugleich ein ebenfalls öffentlicher Fußweg angestrebt, ergänzt durch eine zusätzliche Verbindung im Südosten zwischen der Bebauung.

i) ÖPNV-Infrastruktur

Grundsätzlich besteht durch die Entstehung neuer Wohnnutzungen immer die Chance, dass sich aufgrund höherer Fahrgastpotenziale Anbindungen und Taktzeiten verbessern.

Zur Erschließung des Gebietes ist eine ausgebaute ÖPNV-Infrastruktur vorhanden. Die Buslinien 71, 209 und 210 fahren das Gebiet über die ca. 400 m bis 800 m entfernte Haltestellen Marienfelder Straße, Kronenstraße und Nordring/ Marienfelder Straße an. Die Verbindungen führen in Richtung Gütersloher Innenstadt und zum ZOB. Unter der Woche liegt die Taktung bei 30 Minuten, am Wochenende bei einer Stunde.

4.2 Immissionsschutz

Grundsätzliches Ziel der Stadt Gütersloh ist es, die städtebaulichen Zusammenhänge im Bereich des Änderungsbereichs konfliktfrei fortzuführen. Zu betrachten sind dabei Immissionen, die auf den Änderungsbereich durch das Umfeld einwirken, die umgekehrt das Umfeld aus dem Änderungsbereich heraus betreffen und solche, die innerhalb des Gebietes zwischen den Nutzungen entstehen.

Standortentscheidung und Flächennutzung werden diesbezüglich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

a) Mögliche Einwirkungen aus dem Umfeld auf den Änderungsbereich

Im Hinblick auf Immissionen aus dem Umfeld ist im Wesentlichen der einwirkende Verkehrslärm der im Nordosten unmittelbar angrenzenden Marienfelder Straße, d. h. der Bundesstraße 513 zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass für neugeplante Wohnnutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden können. D. h. das gebotene „gesunde Wohnen“ im Grundsatz durch das Projekt selber sicherzustellen.

Andere relevante, einwirkende Immissionen sind derzeit nicht erkennbar.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist ein planungsrechtliches Optimierungsgebot und Leitziel der verwaltungsrechtlichen Abwägung bei der Bauleitplanung. Im Falle benachbarter, miteinander unverträglicher Nutzungen ist zur Bewältigung sogenannter Gemengelagen durch planerische Maßnahmen dafür zu sorgen, dass entstehende schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG nicht hervorgerufen werden können. Die betrifft z. B. die besondere Schutzbedürftigkeit

von neuen Wohnnutzungen gegenüber bestehenden Verkehrswegen, wie dies hier mit den geplanten Wohngebäuden und der vorliegenden Bundesstraße 513 der Fall ist.

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

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

nicht sinnvoll.

Im Hinblick auf eine Prüfung sonstiger Möglichkeiten wurden 2020 aus einer Verbindung von allgemeinen städtebaulichen und insbesondere verkehrslärmbezogenen Gesichtspunkten verschiedene städtebauliche Entwürfe erstellt. Mit Hilfe schalltechnischer Berechnungen erfolgten konzeptionelle Optimierungen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept vom Büro Enderweit + Partner aus Bielefeld vom Dezember 2020 stellt den vorerst letzten Entwurf dar. Hierzu ist folgendes auszuführen:

- Die **Anordnung der drei straßenseitigen Gebäude** stellt lärmtechnisch eine riegelartige und doch baulich aufgelockerte Abschirmung dar. Durch sie werden im Südwesten die rückwärtigen Fassaden, die Außenwohnbereiche sowie die Einzelhäuser wirksam geschützt.
- Eine Reduzierung des einfallenden Verkehrslärms durch ein weiteres Schließen der beiden **Durchfahrten** zwischen den Gebäuden z. B. in Obergeschossen oder eine Erhöhung der im Straßenrandbereich vorgelagerten Geländeaufschüttungen ist grundsätzlich möglich, aber lärmtechnisch nicht erforderlich.
- Da auf der Marienfelder Straße ein Tempolimit von **Tempo 70 km/h** vorliegt, ist grundsätzlich festzustellen, dass kritische Werte weitestgehend lediglich für die der Marienfelder Straße zugewandten Nordostseite zu betrachten sind. Hier liegen alle Geschosse tags in einem Bereich von 65 – 61 dB(A). Werte von ≤ 64 dB(A) tags entsprechen den Mischgebiets-Grenzwerten der 16. BImSchV.

Nachts erfolgt mit Ausnahme des Erdgeschosses eine Überschreitung, die im Übergang zwischen den Bereichen 51 – 55 dB(A) und 56 – 60 dB(A) liegt. Nachtwerte von ≤ 54 dB(A) entsprechen den Mischgebiets-Grenzwerten der 16. BImSchV.

Für die betroffene **straßenseitige Fassade** können ergänzend z. B. Grundrisszonierungen und/oder Bauteile mit angepassten Dämmeigenschaften vorgesehen werden. Diese sind im Grundsatz in der Bauleitplanung festzusetzen und ihnen ist im Zuge der Projektentwicklung in der Form konkreter Maßnahmen zu entsprechen. Durch die nunmehr gewählte Gebäudeanordnung können Lärmeinwirkungen in den **rückwärtigen Innen- und Außenbereichen** und damit zur Hauptwohnrichtung Südwest besonders wirkungsvoll und weitreichend gemindert werden.

- In der **zweiten Baureihe** werden ohne Berücksichtigung der ersten die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten, gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB sind dadurch begründbar. Der ersten Baureihe kommt somit **keine** Erschließungsfunktion zu.

Gleichwohl wird faktisch durch die erste Baureihe für die zweite eine erhebliche Verbesserung der Immissionspegel erreicht. Dies wirkt sich zudem positiv für die Bebauung im Bereich Am Dettmers Bach aus.

Grundsätzlich ist damit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen „**gesundes Wohnen**“ an diesem Standort möglich ist. Die bisherigen Untersuchungsergebnisse sind im Laufe des Bauleitplanverfahrens in einem schalltechnischen Gutachten zu dokumentieren und durch daraus abzuleitende Festsetzungen in verbindliche Regelungen zu überführen.

Im Umfeld des Änderungsbereichs bestehen keine immissionsträchtigen gewerblichen Betriebe oder Sportanlagen. Demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen oder Sportanlagen resultieren. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der **Störfallverordnung** (StörfallIV) umgegangen wird, sind der Stadt Gütersloh in einem relevanten Abstand zum Erweiterungsbereich nicht bekannt.

Durch die Bewirtschaftung der im Norden an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zwangsläufig insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Änderungsbereich **Geräusch-, Staub- und Geruchs- immissionen** auftreten. Landwirtschaftliche Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

b) Mögliche Auswirkungen auf das Umfeld

Die erweiterte Darstellung einer *Wohnbaufläche* im Zuge der 21. Änderung des Flächennutzungsplans sowie parallel die Festsetzung eines *allgemeinen Wohngebiets* gemäß § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 317 entspricht dem Nutzungsspektrum des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Nach den vorliegenden Einschätzungen zu betrachten sind lediglich die Auswirkungen durch die Anbindungen für die Kraftfahrzeuge der Bewohner.

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass heute durch den bestehenden Gewerbebetrieb Kfz-Verkehre durch dessen Mitarbeiter und Kunden vorliegen sowie solche, die im Zusammenhang mit den Baufahrzeugen des landschaftsgärtnerischen Betriebs und der Anbindung der damit verbundenen Lagerbereiche stehen. Ebenfalls gehen Kfz-Verkehre von den Wohnnutzungen der Marienfelder Straße 109 aus. Alle Kfz-Verkehre gelangen über die B513 und hier vor allem über eine zentrale Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück.

Es erfolgten Abstimmungen mit Straßen.NRW als Straßenbaulastträger. Einer Ein- und Ausfahrt zur B513 wird nicht mehr zugestimmt (siehe auch Punkt 4.1 Verkehr). Hierdurch entsteht das Erfordernis, die Anbindung für künftige Wohnnutzungen über die Straße *Am Dettmers Bach* mit Richtung *Grenzweg* auszubilden.

c) Mögliche Auswirkungen innerhalb des Gebiets

Da es die Zielsetzung ist, im gesamten Änderungsbereich Nutzungen im Rahmen eines *Allgemeinen Wohngebiets* gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln, ist diesbezüglich mit keinen relevanten Konflikten zu rechnen.

d) Sonstige Emissionen

Relevante Erkenntnisse über sonstige Immissionen für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung, wie z. B. Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub etc.), Erschütterungen oder elektromagnetische Einwirkungen, sind nach heutigem Kenntnisstand und insbesondere aufgrund des angestrebten Gebietscharakters nicht erkennbar.

e) Fazit

Insgesamt geht die Stadt aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen davon aus, dass Fragen bezüglich des Immissionsschutzes auf der Basis gutachterlicher Untersuchungen und fachkundiger Beteiligung der Fachbehörden auf der Flächennutzungs- und Bebauungsplanebene abschließend behandelt werden können. Die Neuordnung des Standorts wird somit diesbezüglich als verträglich angesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

a) Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand von Pavenstädt bzw. im Siedlungsraum ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich zur Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und telekommunikationstechnischen Einrichtungen an die umliegenden Bestandsnetze angebunden werden kann. Gleiches gilt im Grundsatz für die Entsorgung.

Trinkwasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung des Änderungsbereichs mit Trink- und Löschwasser ist sicherzustellen. Die Wasserversorgung erfordert daher in Abhängigkeit vom künftigen Bedarf neue Anschlüsse an die bereits vorhandenen öffentlichen Anlagen.

Eine Brauchwassernutzung durch das Sammeln des anfallenden Regenwassers z. B. in Zisternen kann anfallendes Regenwasser reduzieren und kann zur Reduzierung des Trinkwassergebrauchs (Toilettenspülung, Grünbewässerung etc.) unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen ausdrücklich zugelassen werden.

Elektrizität:

Ein planungsrechtliches Erfordernis, Trassen für Elektrizität zu sichern, ist nicht erkennbar. Ein Erfordernis für eine Trafostation liegt ebenfalls nicht vor.

Telekommunikation und Breitbandversorgung:

Ein planungsrechtliches Erfordernis, Trassen für Telekommunikationsanschlüsse oder sonstige Trassen zu sichern, ist nicht erkennbar.

Konkrete Anforderungen sind insbesondere im Rahmen künftiger Ansiedlungsvorgänge und Genehmigungsverfahren zu klären und dort jeweils möglichst frühzeitig mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.

b) Wasserwirtschaft

Das neu zu erschließende Gelände wird derzeit überwiegend als Außengelände bzw. Ausstellungsfläche eines Gartenbaubetriebs genutzt. Im Weiteren ist für die geplanten Wohnnutzungen hinsichtlich Schutz- und Niederschlagswasser eine wasserwirtschaftliche Betrachtung erforderlich.

Schmutzwasser:

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser an das bestehende Abwassernetz anzuschließen. Ob der in der Straße Am Dettmers Bach bestehende Schmutzwasserkanal (DN 200) hinsichtlich der hydraulischen Voraussetzungen ausreichend ist oder ob es noch andere Anschlussoptionen gibt, ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zu klären.

Niederschlagswasser:

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Südlich des Änderungsbereichs im Bereich der Straße Am Dettmers Bach befinden sich bereits Kanäle und ein Gewässer zur Ableitung des Niederschlagswassers.

Gemäß Bodenkarte NRW (Geoportal NRW; Maßstab 1:50.000) liegen im Änderungsbereich sandige Böden vor. Aufgrund deren vergleichsweise starker Wasserdurchlässigkeit ist ggf. eine (anteilige) ortsnahe Versickerung zu prüfen.

Ebenfalls heute fließt ein Teil des Regenwassers des Änderungsbereichs über den westlichen Graben als Vorflut ab. In den Bauleitplanverfahren und der Projektentwicklung ist zu prüfen, ob der Abfluss aus dem Änderungsbereich heraus weiterhin bzw. in welchem Umfang über diese Vorflut erfolgen kann. Ein auf ein verträgliches Maß gedrosselter Abfluss, d. h. voraussichtlich Rückhaltung sowie Drosselung auf 10 l/(s*ha), sind dabei zu erwarten. Zu vermeiden sind insbesondere Abflussverschärfungen im Vorflutsystem. Die Rückhaltung kann im Grundsatz unterirdisch durch Rückhaltebecken, Staukanal etc. und/oder durch offene Gräben, Mulden und Becken z. B. im Nordosten auf dem Grünstreifen und am Westrand erfolgen. Eingeleitet würde dann in den angrenzenden Graben, der mit Fließrichtung nach Süden in den Dettmers Bach führt.

Eine Vorklärung des auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen niedergehenden Niederschlagswassers, das z. B. durch Reifenabrieb etc. verunreinigt ist, muss vor Einleitung in die Regenrückhaltebecken auf geeignete Art und Weise stattfinden. Maßnahmen oder Einrichtungen zur Regenklärung sind dann entweder zentral oder auf den Einzelgrundstücken vorzusehen.

Hochwasserschutz:

Im Hinblick auf Gewässer- und Hochwasserschutz ist erkennbar, dass die Ableitung des Niederschlagswassers in den westlichen Graben und von dort in den Dettmers Bach das zentrale Thema sein wird.

Der Eigentümer hat daher bereits im frühen Projektstadium eine Untersuchung zum Umgang mit Niederschlagswassers beauftragt. Die Ergebnisse und Abstimmungen zur Wasserwirtschaft sowie weitere Informationen aus den frühzeitigen Beteiligungen sind in der Bearbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Es ist aktuell davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Landabfluss zu drosseln ist, bevor es dann im Westen in den offenen Graben abgeleitet wird.

Planerisch zunächst vorgesehen ist ein ca. 1 m breiter, begehbare Unterhaltungstreifen östlich des offenen Grabens, bauseitig gefolgt von einer ca. 3 m breiten, frei wachsenden Heckenstruktur.

Im Verfahren zu klären ist die Überbauung des Dettmers Bachs in einem Teilabschnitt zum Ausbau der öffentlichen Straße samt Wegflächen in das Plangebiet hinein.

c) Brandschutz

Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sind über die vorgesehenen Straßen gegeben.

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des bereits bestehenden Industriegebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist hier eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l/min 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.

Diese Anforderungen sind im Rahmen der weiteren Erschließung des Gebietes sowie bei den einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 sind im Rahmen der Umweltprüfung die folgenden Schutzgüter zu berücksichtigen: Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. Ferner sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete zu berücksichtigen.

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 317 eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans und des Vorhabens zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Grundlage der behördlichen Umweltprüfung und bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 (1) BauGB mit den maßgebenden Stellen projektbezogen die Untersuchungsinhalte und -tiefe festzulegen. Zum Entwurf ist dann ein Umweltbericht vorzulegen.

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wobei die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Dabei sind Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung), besonders zu schützen.

Im Sinne des allgemein gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zunächst grundsätzlich festzustellen, dass durch die Überplanung keine bislang unversiegelten oder landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Stattdessen wird eine sinnvolle Folgenutzung vorbereitet.

Angestrebt ist eine **Nachnutzung** bereits bestehender Gewerbeflächen zu Wohnzwecken. Es ist davon auszugehen, dass sich dadurch der Anteil an (Wohn-) Gebäuden vergrößert, bereits aber heute weitreichende Versiegelungen durch Gebäude, Gewächshäuser, Wege-, Parkplatz- und Lagerflächen, aber auch durch künstlich angelegte und abgedichtete Teiche und Bäche bestehen. Hierzu gehören auch Lagerflächen nordwestlich des Änderungsbereichs, die zukünftig zugunsten einer landschaftsverträglichen Gestaltung und Nutzung entfallen sollen. Der Boden innerhalb des Änderungsbereichs steht somit bereits heute nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Aufgrund der heute weitreichenden Versiegelung für Fahrbahnen, Stellplätze, Lagerflächen, Gebäude etc., ist bei einer Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, plus einer Überschreitung bis zu 50 vom Hundert für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 (4) Satz 1 BauNVO) zukünftig von einer geringeren Versiegelung auszugehen.

Ein weiterer Aspekt ist, wenn durch einen erforderlichen Ausgleich externe landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden, die bislang der Produktion von Lebensmitteln bzw. als Wirtschaftsfaktor für landwirtschaftliche Betriebe dienen. Aufgrund der im Änderungsbereich durch frei wachsende Strauchpflanzungen und Laubbäume gegebenen Ausgleichsmöglichkeit sowie der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wird bislang davon ausgegangen, dass ein externer Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Darlegung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 317.

Zu prüfen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser im Hinblick auf die Rückhaltung und Drosselung vor einer Vorflut, hier dem Dettmers Bach, sowie die Verdunstung und eine Versickerung ggf. mit Effekten zur Grundwasseranreicherung.

Belange von Bodenschutz und Flächenverbrauch sind insofern mit anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation, des Planungsziels und bezogen auf die Abwägung insbesondere mit der allgemein gebotenen Schaffung zusätzlichen Wohnraums erscheint der hier betrachtete Standort besonders geeignet zu sein. Ein Eingriff in bislang unbelastete Böden, die außerhalb der Siedlungsbereiche liegen, ist hier nicht gegeben bzw. nicht erforderlich.

Im Übrigen wird im Hinblick auf den Flächenverbrauch auch auf die Ausführungen zum Standort unter Punkt 2 „*Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage*“ verwiesen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die im Randbereich der Marienfelder Straße als Bundesstraße 513 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) erforderliche 20 m **anbaufreie Zone** ist weitreichend im Besitz des betroffenen Eigentümers (Flurstück 588). Im Plankonzept wird diese in die Eingrünung der Wohngebäude einbezogen. Hier ist eine Bepflanzung aus Laubbäumen und frei wachsenden Sträuchern vorgesehen. Im Verfahren und/oder innerhalb der Projektentwicklung ist zu prüfen, inwieweit Geländemodellierungen im Bereich der Zufahrten Schalleinträge in die rückwärtigen Grundstücksteile vermindern sollen. Auch ist zu prüfen, ob sich Flächen für eine offene Führung des Niederschlagswassers eignen.

Der Bereich wird im Norden in gleicher Weise, jedoch mit geringerer Tiefe als randliche Eingrünung des Änderungsbereichs zur freien Landschaft fortgeführt.

Im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein bislang vom Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit genutzter **Lagerplatz**. Diese Nutzung soll zukünftig mit Blick auf die Landschaftspflege entfallen. Hier geht es darum, den Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft zu stützen, zumal sich hierzu unmittelbar westlich zu schützende Biotope anschließen.

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 317 werden **Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild** vorbereitet. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß § 14 BNatSchG i.V.m. § 30 LNatSchG NRW durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 31 LNatSchG NRW quantifiziert und, sofern erforderlich, durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung des ökologischen Wertes der Bestandssituation mit der Planungssituation. Aus der Differenz ergibt sich der Bedarf an ökologischer Aufwertung, der durch entsprechende landschaftsökologische Maßnahmen zu tilgen ist.

4.7 Artenschutz

Gemäß § 44 (1) BNatSchG gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Diese Zugriffsverbote umfassen

- das Töten und Verletzen wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
- und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
- sowie das Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Somit können sich potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko und aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Im weiteren Verfahren ist basierend auf den Ergebnissen der faunistischen Kartierungen zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Das Eintreten der Verbotstatbestände ist durch Vermeidungsmaßnahmen oder nötigenfalls durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter (MTB), TK 25). Für das hier betroffene Messtischblatt 4016 Gütersloh sind im Quadrant 3 in einer Internetabfrage am 30.03.2021 differenziert für die betroffenen Lebensraumtypen

- Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken,
- Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen,

- Magerwiesen und –weiden,
- Fettwiesen und –weiden,
- Stillgewässer (Graben) sowie
- Gebäude

5 Fledermausarten und 33 Vogelarten aufgeführt.

Nach der Messtischblatt-Abfrage befinden sich unter den Fledermäusen die Breitflügelfledermaus in einem ungünstig/ unzureichenden Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für Feldlerche, Waldohreule, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Feldschwirl, Pirol, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Uferschwalbe und Kiebitz ein ungünstiger/unzureichender, beim Rebhuhn und der Turteltaube ein ungünstiger/schlechter Erhaltungszustand festgehalten.

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

Auch in diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass die überplante Fläche bereits heute gewerblich genutzt wird. Darüber hinaus besteht ebenfalls bereits heute für zahlreiche Arten die Möglichkeit, bei eventuellen Störungen in den nord- und westlich anschließenden freien Landschaftsraum auszuweichen. Durch die neue Planung entstehen durch Laubbäume, frei wachsende Strauch-Baum-Hecken und offene Entwässerungsmulden für Niederschlagswasser mit Abfluss in den westlich angrenzenden Graben neue Lebensräume. Ebenfalls ist es möglich, im Rahmen des Verfahrens Regelungen für Beleuchtungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ob ein Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und damit verbunden einer artenbezogenen Darlegung von Zugriffsverboten oder eines Maßnahmenkonzepts gegeben ist, ist im Verfahren zu klären.

Die zuständigen Stellen werden ausdrücklich aufgefordert, im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 (1) BauGB vertiefende Stellungnahmen abzugeben.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Stadt Gütersloh liegt seit dem 01.01.2015 ein **Klimaschutzkonzept** vor. Grundsätzlich hält es die Stadt für geboten, bereits in der Bauleitplanung Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer effizienten Energienutzung durch die Vorbereitung geeigneter Maßnahmen zu unterstützen.

Dies begründet sich u. a. aus den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach gemäß § 1a Nr. 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden muss. (...)“. In der planerischen Umsetzung sieht das BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung entsprechender Maßnahmen in § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 23b vor.

Der Bauleitplanung nachfolgend ist auf der Ebene der konkreten Projektplanung auf das Energiefachrecht mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbaren Energien und Wärmegesetz (EEWärmeG) in den jeweils gültigen Fassungen hinzuweisen. Bei möglichen Maßnahmen muss der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Änderungsbereich nicht gegeben sein. Ferner sind aufgrund der sich perspektivisch ändernden klimatischen Rahmenbedingungen frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen.

a) Rahmenbedingungen

Im Hinblick auf den globalen Klimaschutz und die Energienutzung liegen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nach heutigem Entwicklungs- und Abstimmungsstand günstige Rahmenbedingungen vor. Bereits hier und darüber hinaus im Zusammenhang mit den vorbereiteten Maßnahmen besteht üblicherweise eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz, Landschaftspflege etc.:

- Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich bei der Planfläche im Grundsatz um die **Überplanung einer aktuell gewerblich genutzten Fläche**, bestanden mit Gebäuden, Gewächshäusern, Weg- und Parkplatzflächen und Lagerbereichen handelt. Auch die als Musteranwendungen angelegten Bach- und Teichanlagen sind im Regelfall zum Bodenbereich hin abgedichtet, gleichwohl entstehen hier durch Wasser und Pflanzen Verdunstungsanteile, die das Klima am unmittelbaren Ort verbessern. Eine Lagegunst ergibt sich insbesondere aus verkehrlicher Sicht durch die Lage im Siedlungszusammenhang sowie durch die unmittelbare Nähe zur B513.
- Der Bereich des Änderungsbereichs liegt im Norden und Westen im **Übergang zu Freilandbiotopen**. Aufgrund dieser landschaftlich geprägten Strukturen sind daher keine besonderen Klimaschutzfunktionen des Änderungsbereichs, wie z. B. für die Durchlüftung von Siedlungsbereichen, erkennbar.
- Grundsätzlich ist in Bezug auf die Güte der Luft mit **Vorbelastungen durch einwirkende Immissionen der Bundesstraße B513** zu rechnen. Andererseits liegt der Änderungsbereich wie beschrieben im Übergang zum offenen, gut durchlüfteten Landschaftsraum.
- Durch die vorgesehene Neubebauung selber sind **keine nennenswerten Beeinflussungen für das Stadtklima des direkten Umfelds** zu erwarten, da der Änderungsbereich zukünftig für Wohnnutzungen vorgesehen ist, die über wohngebietstypische Gartenanteile und Eingrünungen verfügen.
- Der Änderungsbereich selber ist **nicht klimaempfindlich**.

b) Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel

Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Bau- und Freiflächenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 317 von Bedeutung:

- Beim städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass durch Gebäudestellung, Anordnung, Gebäudekörper und Abstände innerhalb und außerhalb der Gebäude eine weitreichende **Besonnung und Belichtung der Wohnseiten** vorliegt.
- Zur **Verbesserung der Lüfthygiene** im direkten Umfeld und auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“ selbst dienen die folgenden Maßnahmen:

- Südwestlich angrenzend der B513 ist in dem anbaufreien 20m-Bereich als Teil der privaten Grundstücksentwicklung eine landschafts- und naturnahe Grünfläche vorgesehen und als Gemeinschaftsanlage zu unterhalten. Vorbehaltlich der Ergebnisse einer Vertiefung der Entwässerungsplanung kann hier über offene Mulden teilweise die Entwässerung des nichtverunreinigten Niederschlagswassers erfolgen (Luftverbesserung, anteilige Versickerung, Lebensräume für Arten etc.).
- Innerhalb des Änderungsbereichs werden entlang der öffentlichen Erschließungsflächen Baumpflanzungen vorgeschlagen.
- Es ist vorgesehen, eine **Nutzung regenerativer Energien** entsprechend Bebauungsplan grundsätzlich zuzulassen (Kollektorflächen, Erdwärmenutzung, objektbezogene Blockheizkraftwerke, Pelletheizung etc.). Dies ist abhängig von den jeweiligen baulichen und organisatorischen Zusammenhängen.
Der parallel in der Bearbeitung befindliche Bebauungsplan stellt eine sogenannte „Angebotsplanung“ dar. Ob in energetischer Hinsicht konkrete, konzeptionelle Ansätze oder Lösungen für einzelne oder zusammen zu betrachtende Gebäude zum Tragen kommen, ist in diesem Planungsstadium nicht zu sagen.
- Die **Beachtung ökologischer Aspekte**, wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen, insektenfreundliche Beleuchtung etc., werden auf Bebauungsplanebene ausdrücklich empfohlen.
Zur Verbesserung des Wasserhaushalts im Boden verbindlich sind dort entsprechend der getroffenen Festsetzungen mindestens 50% der ebenerdigen Pkw-Stellplatzflächen mit dauerhaft offenporigen Materialien auszuführen.

c) Umsetzung

Im Zuge der Umsetzung und damit nach dem Abschluss der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung bieten die Objektplanungen und die damit verbundenen Genehmigungsverfahren weitere Möglichkeiten.

Grundsätzlich ist im vorliegenden Planfall zum derzeitigen Stand für die Umsetzung folgendes anzumerken:

- Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, maßgebenden Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** (EnEV) sowie des **Erneuerbaren Energien und Wärmegesetzes** (EEWärmeG) sind bei der Projektplanung und im Genehmigungsverfahren zu beachten.
- Für die neu zu errichtenden Gebäude wird ein **KfW-Effizienzhaus 55-Standard** angestrebt.
(Hinweise: Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW); Ein KfW 55-Effizienzhaus hat einen jährlichen Bedarf an Primärenergie, der nur 55 Prozent eines vergleichbaren Neubaus beträgt.)
- Im Rahmen eines objekt- und/oder umfeldbezogenen **Mobilitätskonzepts** könnte die Abwicklung von Bewohnerverkehren optimiert werden (bessere Auslastung von Busanbindung(en), Fahrgemeinschaften, Rad- und Fußwegeanschlüsse sowie besonders geeignete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes etc.).
- **Netzwerke** zwischen Gebäuden zwecks eines Gesamtkonzepts zur Energieversorgung unter Beteiligung der Versorgungsunternehmen, eine Verlegung von Leerrohren im Zuge der Erschließungsplanung z. B. für den Austausch von Wärme oder die Prüfung

einer zentralen Wärmeversorgung kann in Abstimmung mit den relevanten Versorgungsträgern erfolgen.

Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer effizienten Energienutzung werden daher in der vorliegenden Bauleitplanung als **angemessen berücksichtigt** erachtet. Angesichts der vorliegenden Parameter ist eine Überhitzung des Baugebiets nicht zu erwarten.

Sofern zu Klimaschutz und Energienutzung Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen, wird gebeten, diese in den Stellungnahmen abzugeben.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

5.1 Verfahrensablauf

Seit Mitte 2018 haben verschiedene Abstimmungen mit der Verwaltung über die Nachnutzung des Flurstücks Nr. 588 (Gemarkung Gütersloh, Flur 2) und dessen unmittelbarem Umfelds stattgefunden. Ziel ist die Umwandlung einer gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung.

5.2 Planentscheidung

Planungsziel ist im Stadtteil Pavenstädt für den bisherigen Gewerbestandort eines Betriebs für Garten- und Landschaftsarchitektur südwestlich angrenzend der Marienfelder Straße eine Nachnutzung zu eröffnen.

Hierzu sind auf der Ebene der Bauleitplanung gemäß § 8 (3) BauGB im sogenannten Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 317 „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“ sowie die 21. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh zu bearbeiten.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 317 ist es, auf den vorrangig betroffenen Flurstücken 588 und 342 (Gemarkung Gütersloh, Flur 2) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines *Allgemeinen Wohngebiets* Wohnen als Nachnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die heutige, flächengleiche gewerbliche Nutzung des Betriebs für Garten- und Landschaftsarchitektur mit zugehörigem Gartencenter, Bauhof und dem Räumen in der Marienfelder Straße Nr. 109 entfällt.

Trotz der aktuellen gewerblichen Nutzung stellt der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Gütersloh hier bislang *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Die Fläche ist neben der Bundesstraße auf zwei Seiten mit *Wohnbauflächen* umgeben. Damit die vorliegende Planung von Wohnnutzungen aus dem FNP als entwickelt anzusehen ist, ist der FNP auf einer Fläche von ca. 1,02 ha gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 317 zu ändern (21. FNP-Änderung).

Die Überplanung liegt im **Regionalplan**, Oberbereich Bielefeld, am äußeren Rand des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB). Eine landesplanerische Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde von der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 16.02.2021 positiv beantwortet (Aktenzeichen 32.202.21.3-4077).

In der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanbearbeitung sind die relevanten umweltbezogenen- und sonstigen Belange im Rahmen eines **Umweltberichts** zu prüfen.

Aufgrund der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die vorliegende Bauleitplanung nach den bislang vorliegenden Erkenntnissen für vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Stadt Gütersloh für grundsätzlich sinnvoll erachtet.

Gütersloh, April 2021

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
- Fachbereichsleiterin -

In fachlicher Begleitung der Stadt Gütersloh erstellt durch:

Enderweit + Partner GmbH
Hochbau | Städtebau | Projektentwicklung
Bielefeld | www.enderweit.de