

# **Stadt Gütersloh**

Bebauungsplan Nr. 317

„Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“

---

## **Begründung**

Verfahrensstand Aufstellung  
April 2021

In fachlicher Begleitung der Stadt Gütersloh erstellt durch:

Enderweit + Partner GmbH  
Hochbau | Städtebau | Projektentwicklung  
Bielefeld | [www.enderweit.de](http://www.enderweit.de)

## **Teil I: Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **1. Einführung**

#### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**

#### **3. Planungsgrundlagen**

- 3.1 Regionalplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bisheriges Planungsrecht
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz
- 3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3.9 Standortentscheidung

#### **4. Planungsanlass- und -ziele, Planverfahren und Teilbereiche**

- 4.1 Planungsanlass und -ziele
- 4.2 Planverfahren
- 4.3 Teilbereiche

#### **5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Verkehr und Erschließung
- 5.4 Immissionsschutz
- 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
- 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
- 5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz
- 5.8 Denkmalschutz
- 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 5.10 Sonstige Festsetzungen

#### **6. Belange des Umweltschutzes**

- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 6.3 Artenschutz

- 6.4 Geländeprofil und Boden
- 6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz
- 6.6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Energienutzung

## **7. Umsetzung der Bauleitplanung**

- 7.1 Bodenordnung und Baulandmanagement
- 7.2 Flächenbilanz und Anzahl der Wohneinheiten
- 7.3 Finanzielle Auswirkungen
- 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

## **8. Verfahrensverlauf und Planentscheidung**

- 8.1 Verfahrensverlauf
- 8.2 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

Gegenstand der Betrachtung ist eine Fläche im Stadtteil Pavenstädt, gelegen südwestlich der Marienfelder Straße im Übergang zwischen Siedlungsbereichen und freier Landschaft.

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.

Zur Nachnutzung haben seit Mitte 2018 mit der Verwaltung verschiedene Gespräche und Abstimmungen stattgefunden. Begleitend wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erstellt, diskutiert und weiterentwickelt. Dabei hat sich gezeigt, dass hierauf aufbauend insbesondere die Themen Straßenanbindung und der von der Marienfelder Straße einwirkende Verkehrslärm vertiefend zu betrachten sind. Unterstützend erfolgten daher gutachterliche Betrachtungen insbesondere im Hinblick auf schalltechnische und verkehrliche Belange. Das vorliegende Konzept stellt den vorerst letzten Stand dar, auf dem nunmehr der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss für die frühzeitigen Beteiligungen erfolgen soll.

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 aus dem FNP als entwickelt anzusehen ist, ist der FNP parallel zu ändern (21. FNP-Änderung).

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 317 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.

Das Gebiet wird nordöstlich durch die Marienfelder Straße (B513), südöstlich durch die Straße Auf der Hucht, südlich ein Stück weit durch die Straße Am Dettmers Bach und weitergehend durch die Nordostgrenze der Bebauung an der Straße Am Dettmers Bach sowie westlich durch einen Graben begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 588 und 342 vollständig sowie Teile der Flurstücke 272 (Straße Am Dettmers Bach) und 339 (Gewässer Dettmers Bach). Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Gütersloh, Flur 2. Die Größe des Planungsareals beläuft sich auf etwa 1,29 ha.

In dem Gebäudekomplex sind drei Wohnungen und Gewerberäume untergebracht. Nördlich, anfahrbar über die Marienfelder Straße, befinden sich Kunden-, Mitarbeiter- und Bewohnerstellplätze. Zur Straße Auf der Hucht liegt eine untergeordnete Zufahrt für die Bewohner. Nach Süden liegen private Gartenbereiche.

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

Ausgehend von der Stellplatzfläche schließt sich im Randbereich im Südwesten, Westen und Norden sich eine versiegelte Umfahrt an, die 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. Glashäuser. Im Nordwesten außerhalb des Plangebiets befindet sich ein weiterer, mit genutzter Lagerplatz.

Außerhalb des Plangebiets 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 das Plangebiet. Im Norden, an der anderen Seite der Marienfelder Straße, befinden sich als Mehrfamilienhäuser ausgebildete dreigeschossige Zeilenbauten. Wohnnutzungen in den lediglich leicht geneigten Satteldächern liegen keine vor. Südlich zum Plangebiet auf gleicher Seite befinden sich zweigeschossige Reihen- bzw. Kettenhäuser, bei denen die Satteldächer der Dachgeschosse teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden. D. h. in diesen Straßenrändern liegen vergleichsweise massive Baustrukturen vor.

Südlich des Plangebiets 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. Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Regionalplan**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet 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 Plangebiets sowie im Umfeld umgebend von Norden, über Osten bis Südwesten liegen allgemeine Siedlungsbereiche vor (ASB, hellbraune Flächenfarbe).

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).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) ist die Fläche des heutigen Gewerbegebiets als *Fläche für die Landwirtschaft* und überlagernd als *Bachniederung* dargestellt. Ein südlicher Teilbereich der Fläche ist als *Wohnbaufläche* gekennzeichnet. Im nordöstlichen, südlichen und südwestlichen Umfeld schließen sich ausgedehnte Wohnbauflächen an.

Im nord- und südöstlich zum Plangebiet befinden sich innerhalb der Wohngebiete insgesamt drei gekennzeichnete Flächen mit Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Übrigen verläuft am Nordostrand des Plangebiets unmittelbar die dargestellte Trasse der B513.

Mit der vorgesehenen Nutzungsänderung wird eine vollständige Entwicklung zu Wohnzwecken angestrebt. Die Planung ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser soll daher entsprechend der angestrebten Nutzung neben dem Bebauungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im sogenannten Parallelverfahren geändert werden und künftig komplett *Wohnbaufläche* darstellen. Es handelt sich dabei um die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh.

### 3.3 Bisheriges Planungsrecht

Die zu überplanende Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die das Plangebiet umgebenden Bauflächen nordöstlich (B-Plan Nr. 200 aus dem Jahre 1975) und südlich bzw. südwestlich (B-Plan Nr. 17 aus dem Jahre 1959) sind in jeweiligen Bebauungsplänen als *Wohngebiete festgesetzt*.

### 3.4 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.

Das Plangebiet 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 das Plangebiet im Grundsatz vollständig im bebauten Siedlungsraum befindet.

#### b) Biotopverbundflächen und Flächen mit sonstigen Schutzstatus

**Naturschutzgebiete (NSG)** des Kreises Gütersloh befinden sich westlich des Plangebiets 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 im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **FFH-Gebiets** (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**, bis zum westlich gelegenen LSG (LDG -3914-001) beträgt die geringste Entfernung vom Plangebiet 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 Plangebiet nicht vor.

Im näheren westlichen Umfeld des Plangebiets 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 den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der hierzu ausgerichteten Gärten, 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 6.2 „*Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung*“ behandelt. Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf Punkt 6.3 „*Artenschutz*“ verwiesen.

## **3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz**

### **a) Gewässer**

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

Der Dettmers Bach ist südlich der dem Baugebiet vorgelagerten Baureihe und dort 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.

Im Verfahren ist zu klären, was mit einer Überbauung durch die öffentliche Erschließung in das Plangebiet ausgehend von der Straße Am Dettmers Bach verbunden ist.

Die Auswirkungen der Planung und die mit dem Gewässerschutz verbundenen Maßnahmen werden unter Punkt 6.5 „Geländeprofil, Gewässer- und Hochwasser“ behandelt.

#### **b) Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- und Quellschutzgebiet oder grenzt daran an.

#### **c) Hochwasserschutz**

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

Überschwemmungsflächen ohne Bezug zum Plangebiet 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 das Plangebiet nicht erkennbar.

### **3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

#### **a) Bodenschutz**

Die Baufelder im Geltungsbereich 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 Plangebiet 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.

## b) 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.

Ferner ist aufgrund der heute weitreichenden Versiegelung für Fahrbahnen, Stellplätze, Lagerflächen, Gebäude etc. 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. Im Detail wird dies im Zusammenhang einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berechnen sein, die zum Entwurf erfolgt.

Auch 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.

Ein weiterer Aspekt ist ein möglicherweise erforderlicher externer Ausgleich, durch den ebenfalls landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden, die bislang der Produktion von Lebensmitteln bzw. als Wirtschaftsfaktor für landwirtschaftliche Betriebe dienen. Aufgrund der im Plangebiet 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. Hinzu kommt ggf. ein rechnerischer Ansatz der geschnittenen Hecken, die als Einfassung der Grundstücke sowie der Pkw-Stellplätze vorgesehen sind. Die Darlegung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum Entwurf.

Im Übrigen wird im Hinblick auf den Flächenverbrauch auch auf den Punkt 3.10 „Standortentscheidung“ verwiesen.

## 3.7 Altlasten und Kampfmittel

### a) Altlasten

Der Stadt sind im Plangebiet **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 Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Folgender allgemeiner Hinweis ist vorsorglich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

*„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.“*

## **3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Auch bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen.

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

## **3.9 Standortentscheidung**

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 drei Seiten von Wohnnutzungen umgeben ist, liegt nach dem Wegfall des Gewerbes eine Nachnutzung zu Wohnzwecken nahe. Dies wird parallel der allgemeinen Zielsetzung der Stadt Gütersloh gerecht, verstärkt neuen Wohnraum zu entwickeln.

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 Anforderun-

gen 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.

## **4. Planungsanlass und -ziele, Planverfahren und Teilbereiche**

### **4.1 Planungsanlass und -ziele**

Planungsanlass ist die Aufgabe der heutigen gewerblichen Nutzung eines Betriebs für Garten- und Landschaftsarchitektur an diesem Standort. Hierzu gehören ein Gartencenter, ein Bauhof und die teilweise Nutzung der Gebäude an der Marienfelder Straße 109 als (Betriebs-) Gebäude.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 317 „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“ ist es, auf den Flurstücken 588 und 342 (Gemarkung Gütersloh, Flur 2) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines *allgemeinen Wohngebiets* Wohnnutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Teile der Flurstücke 272 (Straße Am Dettmers Bach) und 339 (Gewässer Dettmers Bach), beide Gemarkung Gütersloh, Flur 2, sind in den Geltungsbereich mit einbezogen, um den Anschluss an das öffentliche Straßennetz ausbilden zu können und einen Kanaldeckel als Höhenpunkt in den Geltungsbereich einzubinden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist im Sinne des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durch folgende Sachverhalte ein **Planungserfordernis** gegeben:

- Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung inklusive der baugestalterischen Festlegungen,
- Einbindung der bestehenden Bebauung Marienfelder Straße 109,
- Entwicklung und Sicherung eines öffentlichen Erschließungsgerüsts sowie
- Fassung von Maßnahmen zu Eingrünung und Ausgleich.

Insgesamt ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 317 ein planerisches Gesamtkonzept zu entwickeln, das die Nutzungsansprüche der verschiedenen Teilflächen berücksichtigt, zu einem funktionierenden Ganzen zusammenführt und verträglich in das Umfeld einzufügen ist.

## 4.2 Planverfahren

Zur umfassenden Berücksichtigung der bereits zu Beginn der Planung erkennbaren Umweltbelange wird das Planverfahren nach derzeitigem Stand im **Regelverfahren** durchgeführt.

Es ist vorgesehen einen sogenannten **„Angebots-Bebauungsplan“** aufzustellen. Gleichwohl ist zu erwarten, dass die Verwaltung und der Gestaltungsbereich der Stadt Gütersloh sich zur Ausbildung der Gebäude äußern werden.

Ein vollständiger Überblick über die gefassten Beschlüsse und Verfahrensschritte, ist, jeweils aktualisiert, unter Punkt 8.1 „*Verfahrensablauf*“ zu finden.

## 4.3 Teilbereiche

Grundsätzlich ist es denkbar, das Plangebiet in drei Bereiche zu teilen.

- Im Südosten der Teilbereich mit dem bestehenden Gebäudekomplex Marienfelder Straße 109, der zukünftig vollständig zu Wohnzwecken genutzt wird (WA3),
- ausgerichtet zur Marienfelder Straße der geplante Geschosswohnungsbau (WA1) und
- im Westen Einzel- oder Doppelhäuser, die den Übergang zu der nördlich an der Straße Am Dettmers Bach liegenden Wohnhäusern darstellen (WA2).

## 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauGB vorwiegend dem Wohnen. Soweit aktuell vorgesehen, soll dem hier gefolgt werden.

Gleichwohl ist festzustellen, dass entsprechend § 4 (2) BauGB ebenfalls zulässig sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als „ausnahmsweise zugelassen“ werden können sollen gemäß § 4 (3) BauGB in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

da sich diese im Allgemeinen in eine Wohngebietsstruktur verträglich einfügen lassen.

Auch „nicht ausnahmsweise zulässig“ gemäß § 4 (3) BauGB in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, Platzbedarf und Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung zu treffen. Dies erfolgt u. a. bedarfsorientiert unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt Gütersloh sowie auf der Grundlage der maßgebenden gesetzlichen Vorgaben (BauGB, BauNVO etc.).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird parallel zur Marienfelder Straße mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss oder drei Vollgeschosse) sowie rückwärtig mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. In Verbindung mit der einzuhaltenden maximalen Gesamthöhe des Gebäudes kann eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung der Baukörper gewährleistet werden. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante eines Kanaldeckels des Schmutzwasserkanals in der Straße Am Dettmers Bach (55534381; Deckel = 72,20 ü. NHN). Hierfür wurde der entsprechende Straßenabschnitt mit in das Plangebiet eingebunden.

## **5.3 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Südwestrand der Marienfelder Straße (Bundesstraße 513). Der Straßenabschnitt der Marienfelder Straße stellt im Nordwesten der Gesamtstadt den Übergang vom freien Landschaftsraum in den zusammenhängenden Siedlungsraum dar. Das Plangebiet 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 den *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 Plangebiet 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 Plangebiets 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) eine 20 m **anbaufreie Zone** vorzusehen. Diese soll für Eingriffsmaßnahmen genutzt werden.

## **b) Innere Erschließung**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind vorrangig Flächen zu klären, so z. B. auch die für öffentliche Verkehrswege.

Bislang bestehen im Inneren des Plangebiets keine öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Abmessungen ist das Plangebiet für Kraftfahr-

zeuge 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 zugedachter oder zugestellter Wendeplatz 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 des Bebauungsplans.

Im vorliegenden Konzept sind die Pkw-Stellplätze für die im südwestlichen Randbereich der Marienfelder Straße liegenden neuen Mehrfamilienhäuser sowie das bestehende Wohnhaus, Hausnummer 109, zum Schutz der Wohnnutzungen und Gartenbereiche zur Marienfelder Straße vorgesehen. Hierbei wird der heutige Kundenplatz im Zufahrtsbereich zur Marienfelder Straße erhalten. Vor den beiden ersten Mehrfamilienhäusern liegen Pkw-Stellplätze in sogenannten „Taschen“, anfahrbar über eine eigene Zufahrt. Zu den Straßenseiten bewirken niedrige, geschnittene Hecken eine gewisse Abschirmung der Fahrzeuge. Darüber hinaus besteht hier gegenüber einer Senkrechtaufstellung keine Notwendigkeit, rückwärts auf die Stichstraße ausparken zu müssen.

Unter dem nördlichen Gebäude und Teilen der angrenzenden Flächen ist eine Tiefgarage vorgesehen, um so Raum für weitere Pkw-Stellplätze zu schaffen, die optisch und von den Fahrbewegungen her keine Beeinträchtigungen für die südwestlichen Wohnbereiche hervorzurufen. Die Zufahrtsrampe liegt daher ebenfalls zur Marienfelder Straße.

Die Zuordnung der Stellplätze erfolgt parallel zur Entwicklung der Wohneinheiten im Baugenehmigungsverfahren. Hierbei ist es durchaus denkbar, dass entscheidend der Gesamtnachweis ist und nicht die unmittelbare räumliche Zuordnung von Stellplätzen zu einem Gebäude bzw. zu einem Einzelgrundstück. Aktuell sind für ca. 37 Wohneinheiten Stellplätze vorzusehen.

Die Pkw-Stellplätze für die rückwärtigen Einzel- und Doppelhäuser sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücksflächen anzuordnen.

### **d) Fuß- und Radwegenetz**

Fuß- und Radwegverbindungen, die das Plangebiet 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 Wegführungen innerhalb des Plangebiets das Fuß- und Radwegenetz zu verbessern, bestehen insofern nicht.

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

## **e) 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 fahren in Richtung Gütersloher Innenstadt und zum ZOB. Unter der Woche liegt die Taktung bei 30 Minuten, am Wochenende bei einer Stunde.

## **5.4 Immissionsschutz**

Grundsätzliches Ziel der Stadt Gütersloh ist es, die städtebaulichen Zusammenhänge im Bereich des Plangebiets konfliktfrei fortzuführen. Zu betrachten sind dabei Immissionen, die auf das Plangebiet durch das Umfeld einwirken, die umgekehrt das Umfeld aus dem Plangebiet heraus betreffen und solche, die innerhalb des Gebiets 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 das Plangebiet**

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 bestehenden 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 Ergänzung der 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  $\leq 64$  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  $\leq 54$  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 Plangebiets 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** (StörfallV) um-

gegangen 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 Plangebiet **Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen** auftreten. Landwirtschaftliche Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

#### **b) Mögliche Auswirkungen auf das Umfeld**

Die Ausweisung eines *allgemeinen Wohngebiets* gemäß § 4 BauNVO 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 Lagerbereichen 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 Zu- und Ausfahrt in das Plangebiet.

Es erfolgten Abstimmungen mit Straßen.NRW als Straßenbaulastträger. Einer Ein- und Ausfahrt zur B513 wird nicht mehr zugestimmt (siehe auch Punkt 5.3 Verkehr und Erschließung). 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 Plangebiet Nutzungen im Rahmen eines *allgemeinen Wohngebiets* gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln, ist diesbezüglich mit keinen relevanten Konflikten zu rechnen. Auch entsprechen die vorhandenen, bislang untergeordneten Wohnnutzungen dieser Zielsetzung.

#### **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**

Es wird davon ausgegangen, dass Fragen bezüglich des Immissionsschutzes auf der Basis gutachterlicher Untersuchungen und fachkundiger Beteiligung der Fachbehörden auf Bebauungsplanebene abschließend behandelt werden können. Die Neuordnung des Standorts wird somit diesbezüglich als verträglich angesehen.

## 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundsätzlich sind aus dem Plangebiet heraus durch die neuen Wohnnutzungen sowie aus Umfeld heraus besondere Anforderungen an Versorgungsstrukturen und Bedarfe im Hinblick auf Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten durch zusätzliche Wohneinheiten gegeben.

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sind im Umfeld im Umkreis von 1,4 km, bzw. 800 m vorhanden. Die Innenstadt von Gütersloh liegt südöstlich in ca. 1,3 km Entfernung.

*Inwieweit die neu geplanten Wohneinheiten Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung haben, ist im weiteren Verfahren zu überprüfen.*

## 5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Im Plangebiet und in dessen Umfeld werden die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sowie entsprechende Einrichtungen oder Örtlichkeiten nicht erkennbar in einem größerem Umfang berührt.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die voraussichtlich einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Konzeptionell ist dieser wohnungsnah, insbesondere in Bereichen zwischen den Gebäuden anzuordnen.

## 5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

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

### a) Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Das neu zu erschließende Gelände wird derzeit noch 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 Plangebiets 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 Plangebiet sandige Böden vor. Aufgrund deren vergleichsweise starker Wasserdurchlässigkeit ist ggf. eine (anteilige) ortsnahe Versickerung zu prüfen.

Ebenfalls heute fließt ein Teil des Regenwassers des Plangebiets über den westlichen Graben als Vorflut ab. In Bauleitplanverfahren und Projektentwicklung ist zu prüfen, ob der Abfluss aus dem Plangebiet 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.

## **b) Trinkwasserversorgung**

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets 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 ist zur Reduzierung des Trinkwassergebrauchs (Toilettenspülung, Grünbewässerung etc.) unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen ausdrücklich zulässig.

## **c) Elektrizität**

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

## **d) 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.

## **e) Brandschutz**

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.

Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sind über die vorgesehenen Straßen gegeben. Sofern brandschutztechnisch erforderlich, können ergänzend im Südwesten hinter den Mehrfamilienhäusern gelegene Flächen mit einem geeigneten Unterbau versehen werden.

#### **f) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Besondere Erfordernisse bezüglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zu diesem Zeitpunkt nicht erkennbar. Lediglich ein Leitungsrecht (L) aus dem Gebiet heraus zur Entwässerung von Niederschlagswasser zu dem am Westrand geführten Graben ist voraussichtlich erforderlich.

*Eine erste Betrachtung der Entwässerungserfordernisse, beauftragt durch den Eigentümer, erfolgt aktuell auf der Grundlage des Vorentwurfs.*

### **5.8 Denkmalschutz**

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Natur-, Boden- und Baudenkmale liegen im nahen Umfeld oder in relevanter Sichtweite des Änderungsbereichs ebenfalls nicht vor. Denkmalpflegerische Belange werden daher, soweit erkennbar, unmittelbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

### **5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds**

Zur Sicherung der Planungsziele werden zumindest grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die örtlichen Bauvorschriften aus der weiteren Projektentwicklung und der Einbindung des Gütersloher Gestaltungsbeirats entwickeln und zum Entwurf in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans aufgenommen bzw. dort optimiert werden.

## 5.10 Sonstige Festsetzungen

Weitere Belange werden durch die Planaufstellung, soweit heute bekannt, nicht erheblich berührt.

## 6. Belange des Umweltschutzes

### 6.1 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.*

### 6.2 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 Plangebiets zur freien Landschaft fortgeführt.

Im Nordwesten außerhalb des Plangebiets 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 Aufstellung des Bebauungsplans 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.

### 6.3 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 Quadrat 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 Plangebiet 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.

## **6.4 Geländeprofil und Boden**

### **a) Geländeprofil**

Aufgrund der angestrebten Wohngebäude samt deren verkehrlicher und fußläufiger Erschließung ist eine Entwicklung des Gesamtgebiets annähernd auf einem Niveau das Ziel. Dies entspricht auch der Anforderung, barrierefreie Außenräume und Hauszugänge zu entwickeln.

Im Plangebiet liegt bislang ein Höhenunterschied von maximal 1 m zwischen dem westlichen und östlichen Teil vor. Die mittlere Höhe beträgt ca. 73 m Meter über Normalhöhennull (NHN).

### **b) Boden**

Die Planungsgrundlagen werden unter Punkt 3.6 *Bodenschutz und Flächenverbrauch* behandelt.

Das Planvorhaben sieht eine **Nachnutzung** bereits bestehender Gewerbeflächen zu Wohnzwecken dar. 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 Plangebiets, die zukünftig zugunsten einer landschaftsverträglichen Gestaltung und Nutzung entfallen sollen. Der Boden innerhalb des Plangebiets steht somit bereits heute nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Gleichwohl sind die Belange des **Bodenschutzes** mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen. Vor dem Hintergrund des Planungsziels und in der Abwägung insbesondere mit der allgemein gebotenen Schaffung zusätzlichen Wohnraums lässt sich der neuerliche Eingriff in den Boden nicht vermeiden. Eine Reduktion des Eingriffs in den Boden hätte eine Reduktion der Flächenausnutzung zur Folge und stünde somit dem Planungsziel bzw. der Abwägung entgegen. Gegebenenfalls würde dann in bislang unbelastete Böden eingegriffen, die außerhalb der Siedlungsbereiche liegen.

Für die **neuen Wohnbauflächen** soll im Rahmen der für *allgemeine Wohngebiete* üblichen Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 inklusive einer zulässigen Überschreitung von 50 von 100 für Stellplätze und deren Zufahrten angenommen werden (d. h. Gesamt-GRZ = 0,6).

In den Rand- und Gartenbereichen erfolgt durch die angestrebten Grünflächen und Anpflanzungen und damit verbunden durch deren Herausnahme aus der intensiven Nutzung eine Minderung der Bodeneingriffe.

Weiterhin ist im Zusammenhang mit der Umnutzung sowie in der anschließenden Bauphase eine Verdichtung der Böden durch schwere Baufahrzeuge ist nicht zu vermeiden. Grundsätzlich sind die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

## 6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

Die Planungsgrundlagen werden unter Punkt 3.5 *Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz* behandelt.

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.

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. Von welcher Seite und mit welchen Flächenanforderungen die Unterhaltung des Grabens erfolgen soll, ist im Verfahren zu klären.

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

## 6.6 Klimaschutz, Klimaanpassung und Energienutzung

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 Plangebiet 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 Abstimmungstand 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 Plangebiets liegt im Norden und Westen im **Übergang zu Freilandbiotopen**. Aufgrund dieser landschaftlich geprägten Strukturen sind daher keine besonderen Klimaschutzfunktionen des Plangebiets, 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 das Plangebiet 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 das Plangebiet zukünftig für Wohnnutzungen vorgesehen ist, die über wohngebietstypische Gartenanteile und Eingrünungen verfügen.
- Das Gebiet selber ist **nicht klimaempfindlich**.

## b) Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel

Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept 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 Lufthygiene** 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 (Flurstück 588) 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 Plangebiets 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.

Die hier vorliegende Überplanung 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 ausdrücklich empfohlen.

Zur Verbesserung des Wasserhaushalts im Boden verbindlich sind 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 Bauleitplanung bzw. auf deren Grundlagen aufbauend, 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.*

## **7. Umsetzung der Bauleitplanung**

### **7.1 Bodenordnung und Baulandmanagement**

Bodenordnende Maßnahmen zur Baureifmachung, wie z. B. eine Umlegung entsprechend BauGB, sind nicht erforderlich, da sich die für die Bauvorhaben und Straßen überplanten Flächen vollständig im Eigentum des betroffenen Eigentümers bzw. des Antragstellers für die vorliegende Bauleitplanung befinden (Flurstück 588). Lediglich für die Querung des Dettmers Bach sind ggf. Grundstücksbelange relevant. Das Flurstück 342 ist im Eigentum der Straßen-Bauverwaltung (Straßen.NRW), wird jedoch lediglich für Pflanzmaßnahmen überplant.

Fragestellungen, die im Zusammenhang mit dem kommunalen Bauland-Management der Stadt Gütersloh stehen, werden derzeit zwischen der Stadt und dem Antragsteller der Planung abgestimmt.

## 7.2 Flächenbilanz und Anzahl der Wohneinheiten

|                                                                                         |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                                       | <b>ca.</b> | <b>0,19 ha</b> |
| davon                                                                                   |            |                |
| - neue Planstraße inklusive angrenzende Wegeflächen                                     | ca.        | 0,15 ha        |
| - Überplanung Am Dettmers Bach bis zur Flurstücksgrenze (588)                           | ca.        | 0,02 ha        |
| - rückwärtige, separate Wegeflächen (Fußweg)                                            | ca.        | 0,02 ha        |
| <b>Baugrundstücke inkl. Stellplatz-, Wege- und Grünflächen</b>                          | <b>ca.</b> | <b>0,83 ha</b> |
| davon                                                                                   |            |                |
| - bestehende Hofstelle inklusive Pflanzstreifen an der B513                             | ca.        | 0,21 ha        |
| - mehrgeschossiger Wohnungsbau (3 Flächen) inkl. Regenrückhaltebecken                   | ca.        | 0,41 ha        |
| - Einzel- und Doppelhäuser (ohne Pflanzstreifen im Westen)                              | ca.        | 0,21 ha        |
| <b>Graben am Westrand inkl. Unterhaltungs- und Pflanzstreifen am West- und Nordrand</b> | <b>ca.</b> | <b>0,06 ha</b> |
| davon                                                                                   |            |                |
| - Graben und Unterhaltungsstreifen                                                      | ca.        | 0,02 ha        |
| - Pflanzstreifen im Westen und Norden                                                   | ca.        | 0,04 ha        |
| <b>Grünstreifen entlang der Marienfelder Straße u. am Fußweg</b>                        | <b>ca.</b> | <b>0,21 ha</b> |
| davon                                                                                   |            |                |
| - Anteil Flurstück 588                                                                  | ca.        | 0,13 ha        |
| - Flurstück 342                                                                         | ca.        | 0,06 ha        |
| - Fläche südlich des inneren Fußwegs                                                    | ca.        | 0,02 ha        |
| <b>Plangebiet gesamt</b>                                                                | <b>ca.</b> | <b>1,29 ha</b> |

Zu erwarten sind ca. 37 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im Straßenrandbereich der Marienfelder Straße sowie ca. vier Einfamilienhaus- und zwei Doppelhauseinheiten. In der bestehenden Marienfelder Straße 109 befinden sich zukünftig vier Wohneinheiten, heute sind dies drei.

Demnach entstehen ca. 43 neue Wohneinheiten, drei bestehen heute bereits.

## 7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht einer Initiative und Antragstellung eines privaten Grundstückseigentümers zur Umsetzung einer Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, finanzielle Auswirkungen bzw. entsprechende Kostenübernahmen, die unmittelbar mit dem Bebauungsplan Nr. 317 „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“ in Zusammenhang stehen, verfahrensbegleitend zwischen der Stadt Gütersloh, dem betroffenen Eigentümer und den extern durch den Eigentümer für die Bebauungsplanbearbeitung und ggf. erforderlicher Gutachten zu beauftragenden Ingenieurbüros zu regeln. Die Kostenübernahme erfolgt durch den betroffenen Eigentümer. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich von der Stadt Gütersloh begleitet.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Gütersloh durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans nach heutigem Kenntnisstand nicht.

#### **7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse**

Obwohl auf zwei Seiten von Wohnnutzungen umgeben, sind die durch die Planung unmittelbar betroffenen Flächen nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Unmittelbar angrenzend befinden sich im Nordosten bzw. Osten, d. h. jenseits der Marienfelder Straße, im Südosten sowie im Süden Bebauungspläne. Hierbei handelt es sich durchgehend und *allgemeine* und *reine Wohngebiete* (WA, WR). Die vierte Seite im Nordwesten stellt sich als Übergang zum freien Landschaftsraum dar.

Eine Überplanung bereits bestehender Bebauungspläne oder von Teilen davon erfolgt nicht.

### **8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

#### **8.1 Verfahrensablauf**

Seit Mitte 2018 haben verschiedene Abstimmungen mit der Verwaltung über die Neuordnung des Flurstücks Nr. 588 (Gemarkung Gütersloh, Flur 2), d. h. im Bereich des Gebäudes Marienfelder Straße 109 stattgefunden. Ziel ist die Umwandlung einer gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung.

#### **8.2 Planentscheidung**

Planungsziel des Bebauungsplans „Marienfelder Straße / Am Dettmers Bach“ ist es, auf den Flurstücken 588 und 342 (Gemarkung Gütersloh, Flur 2) mit einer Größe von ca. 1,29 ha gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets Wohnen als Nachnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die heutige, flächengleiche gewerbliche Nutzung eines Betriebs für Garten- und Landschaftsarchitektur mit zugehörigem Gartencenter, Bauhof und einem (Betriebs-)Gebäude (Marienfelder Straße Nr. 109) entfällt.

Hierfür ist ein sogenannter „Angebots-Bebauungsplan“ aufzustellen. Der Plan beinhaltet die neuen Wohnbauflächen, die zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege sowie im Randbereich der Marienfelder Straße (B513) den entsprechend Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von Bebauung freizuhaltenden Streifen. Neben den neuen Bauflächen wird im Südosten zur Neuordnung der Kfz-Zufahrten ein Bestandsgebäude samt Außenflächen mit überplant (Marienfelder Straße Nr. 109).

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 Be-

zirksregierung Detmold mit Schreiben vom 16.02.2021 positiv beantwortet (Aktenzeichen 32.202.21.3-4077).

Trotz der aktuellen gewerblichen Nutzung stellt der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP 2020)** 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 aus dem FNP als entwickelt anzusehen ist, ist der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (21. FNP-Änderung).

Ein **Bebauungsplan** liegt für diesen Bereich bislang nicht vor.

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

Aufgrund der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen wird die vorliegende Bauleitplanung nach den bislang vorliegenden Erkenntnissen für vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Stadt Gütersloh für grundsätzlich sinnvoll erachtet. Hierzu ist ein Festsetzungsrahmen zu schaffen, der es erlaubt, neue Wohnnutzungen verträglich in das bereits durch Wohnen geprägte Umfeld einzufügen. Darüber hinaus ist es unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander das Ziel, bei besonderer Berücksichtigung der projektbezogenen und nachbarlichen Schutzansprüche die Belange des Immissionsschutzes, des Verkehrs, des Artenschutzes und der relevanten Umweltbelange auf Ebene des Bebauungsplans angemessen und ausreichend zu prüfen und, sofern erforderlich, in belastbare Regelungen zu überführen.

Für die offizielle Prüfung einer Umsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) wird daher im ersten Schritt die Fassung eines **Aufstellungsbeschlusses**, der **Beschluss des Vorentwurfs** sowie der **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen** gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) angestrebt.

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](http://www.enderweit.de)