

**gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/1 „Am Parkbad“ der Stadt Gütersloh**

---

**Inhaltsverzeichnis**

- I. Anlass und Ziel der Planung
- II. Lage und Größe des Plangebietes
- III. Rechtliche Rahmenbedingungen
- IV. Derzeitige Situation und Bestand
- V. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung
- VI. Immissionsschutz
- VII. Belange des Bodenschutzes und Bodenbelastungen
- VIII. Entwässerung
- IX. Versorgung
- X. Umweltschutz / Naturraum
- XI. Artenschutz
- XII. Umweltbericht
- XIII. Denkmalschutz / Denkmalpflege
- XIV. Bauvorschriften
- XV. Kampfmittelbeseitigung
- XVI. Bodenordnung / Auswirkungen / Kosten
- XVII. Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB

**Stand: Mai 2021**

## **I. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung ist die steigende Nachfrage nach senioren-gerechtem Wohnraum in der Stadt Gütersloh. Aufgrund der demographischen Ent-wicklung der Bevölkerung besteht ein zunehmender Wohnungsbedarf in diesem Segment. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage mit der guten verkehrsinfrastrukt-uellen Anbindung sowie dem Übergang zur freien Landschaft prädestiniert für eine derartige Wohnbebauung. Dies spiegelt sich darin wider, dass für das Plangebiet be-reits ein Bebauungsplan existiert, welcher auf den Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47/1 überwiegend Wohnnutzungen zulässt. Die gemäß dem ak-tuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Bebauung wurde jedoch bislang nicht vollumfänglich ausgeschöpft.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 „Am Parkbad“ ist es, auf der Grundlage eines optimierten und tragfähigen städtebaulichen Konzeptes die pla-nungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der angestrebten Wohnbe-bauung zu schaffen. Im Zuge der Neuaufstellung soll ein Planungsrecht geschaffen werden, welches eine bedarfsorientierte Wohnbebauung zulässt.

Die vorliegende Planung ermöglicht eine Nachnutzung sowie Nachverdichtung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und trägt somit zur Ergänzung und Abrun-dung der Siedlungsstruktur bei. Demnach stellt die Planung eine Maßnahme der In-nenentwicklung dar, weshalb der Bebauungsplan Nr. 47/1 „Am Parkbad“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Es wird eine Grundfläche zugelassen, die 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht oder überschreitet. Aus diesem Grund ist keine Vorprüfung gemäß § 13a (1) 2 BauGB erforderlich. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogel-schutzgebieten vorliegen. Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben zu-lässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird abgesehen. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

## **II. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Innenstadt von Gütersloh. Es befindet sich süd-südwestlich der Wohnbebauung am Avenstrothsweg und nördlich des Parkbades sowie des unmittelbar angrenzenden Flusses Dalke und umfasst die Flurstücke 101, 238 sowie 229 (tlw.) von Flur 55 der Gemarkung Gütersloh mit einer Gesamtfläche von 3.689 m<sup>2</sup>. Die genauen Plangebietsgrenzen sind aus der Planzeichnung ersichtlich und darin verbindlich festgesetzt.

## **III. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bebauungsplanneuaufstellung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Entlang des südlichen Randes des Plangebiets wird unmittelbar angrenzend an die Dalke überlagernd ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die Bebauungsplanneuaufstellung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/1 „Am Parkbad“ existiert bereits verbindliches Baurecht. Im seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 sind die Flächen des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entlang der nördlichen, östlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Immissionsschutz-Streifen festgesetzt, der entlang der südöstlichen Grenze schmaler dargestellt wird als entlang der nördlichen und östlichen Grenze. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind im westlichen Plangebiet Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und im östlichen Plangebiet mit maximal einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 zulässig. Hierdurch ist eine angestrebte Abstufung von Westen nach Osten erkennbar. Alle Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Im Westen wird ein großes Baufenster mit einer straßenseitigen Baulinie und einer Tiefe von 35 m ausgewiesen. Im Osten/Südosten wird ein bestehendes Baufenster mit Baugrenzen und einer Tiefe von 12 m dargestellt.

In den nördlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/1 angrenzenden Teilen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 47 Reine

Wohngebiete (WR) mit offener Bauweise und maximal eine Vollgeschoss fest. Die GRZ und GFZ sind jeweils mit 0,4 festgesetzt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 47/1 „Am Parkbad“ werden sämtliche bestehenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung ersetzt.

#### **IV. Derzeitige Situation und Bestand**

Das Plangebiet ist im Westen entlang der Straße „Am Parkbad“ bebaut. Im Nordwesten befand sich ein mittlerweile zurückgebautes Wohngebäude, im Südwesten ein gewerblich genutztes Gebäude, die beide von der Straße „Am Parkbad“ aus erschlossen werden. In der östlichen Hälfte des Plangebiets befinden sich keine baulichen Anlagen. Das Plangebiet ist teilweise mit Gehölzen bestanden. Eine Bestandsaufnahme der Gehölze im Plangebiet hat gezeigt, dass vier der potentiell zu beseitigenden Gehölze unter die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh fallen, die entsprechend bei einer eventuellen Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen ist. Die betroffenen Gehölze befinden sich allesamt im Westen / Nordwesten des Plangebiets entlang der Straße „Am Parkbad“. Die verbliebene Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs ist im Zuge der Planung als abgängig zu bewerten. Das Plangebiet liegt relativ eben bei 76 m bis 76,5 m über Normalhöhennull (NHN).

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Nordosten von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Westlich liegt an der Dalke die Wassermühle „Avenstroths Mühle“. Unmittelbar südlich grenzt die Dalke an das Plangebiet an. Südlich davon liegt das Parkbad, das nicht mehr als Schwimmbad im klassischen Sinne genutzt wird, sondern eher einem Wasserspielplatz für Familien mit Außengastronomie, Beachvolleyballfeldern, einem Planschbecken sowie einer Liegewiese entspricht. Darüber hinaus finden dort gelegentlich Einzelveranstaltungen wie Feiern, Konzerte oder Märkte statt, die jedoch als seltene Ereignisse einzuordnen sind.

#### **V. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

Ziel und Zweck der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 „Am Parkbad“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Ergänzung des Siedlungsbestandes um ein bedarfsgerechtes Wohnangebot.

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend vom umliegenden Bestand und den Planungszielen soll innerhalb des Plangebietes die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Entsprechend dieser Maßgabe werden die Flächen des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, aber darüber hinaus eine gewisse Flexibilität bzw. Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Nutzungen ermöglichen. In diesem Zusammenhang werden lediglich die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um die regelmäßig von diesen Nutzungen ausgehenden Störemissionen bzw. den damit verbundenen hohen Flächenverbrauch zu vermeiden. Dem Trennungsgrundsatz sowie dem Gebot der Konfliktvermeidung wird mit den festgesetzten Nutzungen Rechnung getragen (siehe auch Kap. VI.). Es sind keine grundsätzlich miteinander unverträglichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander vorgesehen.

Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kap. V - 2) werden die Allgemeinen Wohngebiete in das WA1 im westlichen, flächenmäßig größeren Teil des Plangebiets und das WA2 im östlichen Teil des Plangebiets unterteilt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist, analog zum aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47, eine von Westen nach Osten abnehmende Staffelung geplant.

### Vollgeschosse

Im WA1 entlang der Straße „Am Parkbad“ werden maximal drei Vollgeschosse und im WA2 im rückwärtigen Bereich des Plangebiets maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Gegenüber dem aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse um je ein Vollgeschoss erhöht, um die Effizienz der Grundstücksausnutzung zu erhöhen.

Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ermöglicht es, aufgrund der höheren Dichte mehr Wohneinheiten auf den Flächen des Plangebiets unterzubringen. Um die beabsichtigte Zahl an Wohneinheiten zu realisieren, ohne die Zahl der Vollgeschosse zu erhöhen, wäre eine intensivere In-

anspruchnahme weiterer Flächen und folglich eine zusätzliche Versiegelung erforderlich, durch die höhere Dicht vermieden werden kann. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für bestimmte Teilflächen jeweils nur maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um eine gewisse Strukturierung und Gliederung des Plangebiets zu ermöglichen.

#### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Diese maßvolle Überschreitung des Höchstwertes für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 (1) BauNVO wird festgesetzt, um eine möglichst effiziente und den Planungszielen entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Eine entsprechende Überschreitung ist gem. § 17 (2) BauNVO zulässig, wenn ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird. Dies geschieht in der vorliegenden Planung durch die Festsetzung einer flächendeckenden Pflicht zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung unterirdischer Stellplatzanlagen. Darüber hinaus wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und im WA2 eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an den im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zulässigen Höchstwerten für Allgemeine Wohngebiete.

Darüber hinaus ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,45 um bis zu 50 % bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,67 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig, um die gewünschte Bebauungsdichte erzielen und den durch die Planung ausgelösten Stellplatzbedarf decken zu können. Unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Hochbauplanung ist zu erwarten, dass die maximal zulässige GRZ II von 0,67 nicht vollständig ausgenutzt wird.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden so festgesetzt, dass die geplante Staffelung zum Tragen kommt. Unter Berücksichtigung des Höhenbezugspunktes in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Lage: 75,59 m ü. NHN) wird für das Allgemeine Wohngebiet WA1 die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) mit 88,0 m ü. NHN festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) mit 86,0 m ü. NHN festgesetzt. Eine Überschreitung dieser festgesetzten

Höhen um bis zu 1,0 m durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie um bis zu 1,5 m durch betriebsbedingte, notwendige, untergeordnete Bauteile wie Be- und Entlüftungsanlagen ist zulässig. Durch die zulässige Überschreitung wird gewährleistet, dass das Anbringen notwendiger Anlagen sowie die Nutzung klimafreundlicher, erneuerbarer Energien keine Reduzierung der Gebäudehöhe bedingt. Voraussetzung für die Überschreitung ist das Einhalten eines Abstandes von mindestens 1,5 m zur Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auf allen Seiten.

Als Bezugspunkt wird gem. § 18 (1) BauNVO der in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt über NHN bestimmt. Bei diesem handelt es sich um einen Kanaldeckel mit einer Höhe von  $D = 75,59$  m ü. NHN.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich durch Baugrenzen festgesetzt, die insgesamt großzügig gefasst werden und überwiegend lediglich einen Abstand von 3 m zu den Grenzen des Geltungsbereiches einhalten. Im Südwesten reicht die Baugrenze näher an die Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. Plangebietsgrenze heran und orientiert sich hier an der zugrundeliegenden Planung. Im Nordwesten tritt die Baugrenze so weit von der Plangebietsgrenze zurück, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Das dadurch entstehende Baufenster ermöglicht in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Realisierung einer den Planungszielen entsprechenden Bebauung, die den Erhalt der Bäume beachtet.

Um die überbaubaren Grundstücksflächen dennoch in gewissem Umfang nach dem Maß der baulichen Nutzung strukturieren und gliedern zu können, werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verschiedene Baufenster festgesetzt. Zwischen den Baufenstern, in denen jeweils maximal drei bzw. maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, liegt jeweils ein Baufenster, in dem maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Hierdurch kann die gewünschte Gliederung erzielt werden. Orientierungshilfe für die Festsetzung der Baufenster ist die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig und innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossig zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Bauweise

In Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 47 wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Somit soll eine Bebauung ermöglicht werden, die sich in den Bestand einfügt und darüber hinaus Möglichkeiten bietet, den Planungszielen entsprechend bauliche Anlagen für altersgerechte Wohnkonzepte zu errichten. Insgesamt ist durch die Festsetzungen eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

### **3. Verkehr und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Parkbad“, die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzt. Die Zufahrt in das Plangebiet und in die im Plangebiet geplante Tiefgarage erfolgt im zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf im Nordwesten des Geltungsbereichs und berücksichtigt dabei den Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume (vgl. Kap. V - 4). Durch die vorliegende Planung kommt es lediglich zu einer wohngebietstypischen Zunahme des Verkehrs.

## Straßenverkehrsfläche

Im Nordwesten des Plangebiets wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Teil der bestehenden Straßenverkehrsfläche der Ecke Buschstraße / Am Parkbad wird in das Plangebiet aufgenommen, da innerhalb dieser Fläche der notwendige Höhenbezugspunkt liegt, auf den sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen.

## Fuß- und Radverkehr

Am südwestlichen Rand des Plangebiets wird eine flächenmäßig stark untergeordnete Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Hierdurch soll der entlang der Dalke verlaufende Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert werden.

## Ruhender Verkehr

Die vorliegende Planung löst durch die Schaffung neuer Wohneinheiten einen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Die erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebiets in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die unterirdischen Stellplätze notwendige Zuwegungen sind darüber hinaus im Vorgartenbereich zulässig. Als Vorgartenbereich wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze definiert. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl ausnahmsweise durch Unterflurgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Durch die Beschränkung der Flächen, innerhalb derer die Tiefgarage zulässig ist, sollen die über- bzw. unterbauten Grundstücksfläche auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Zuwegungen zu Tiefgaragen sind, sofern sie innerhalb der Kronentraufbereiche der als zu erhalten festgesetzten Bäume liegen, mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Rampen und ähnliche bauliche Anlagen der Zuwegung sind innerhalb der Kronentraufbereiche unzulässig. Zudem sind die weiteren Bestimmungen zum Baumschutz zu beachten, sodass nachteilige Auswirkungen auf die zu erhaltenden Gehölze vermieden werden. Somit wird sichergestellt, dass Zufahrten im Bereich geschützter Bäume keine negativen Auswirkungen auf deren Erhalt haben.

Unterflurgaragen müssen, mit Ausnahme ihrer Zufahrten, so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Substratschicht von mindestens 0,5 m zwischen der Oberkante Garagendecke und dem geplanten Straßenniveau vorhanden ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine Bepflanzung zu Begrünungszwecken möglich ist.

Um sowohl die Versiegelung der Grundstücke auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren als auch die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist pro Grundstück nur eine Ein-/Ausfahrt mit einer Breite von maximal 4 m zuzüglich einer Tiefgaragenzufahrt in einer Breite von maximal 8 m zulässig.

Mit Garagen und Carports ist im Zufahrtbereich ein Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Seitlich ist ein Mindeststand von 1 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Sammelstellplatzanlagen, hier ist längsseitig mindestens 1 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Durch diese Festsetzung wird dem Straßenbild und der Verkehrssicherheit Rechnung getragen.

#### **4. Grünordnung**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden zwei Bäume gem. § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die beiden Eichen werden aufgrund ihres Zustands und ihrer repräsentativen Lage zwischen der Straße „Am Parkbad“ und der geplanten Bebauung als für den Standort prägend und deshalb als erhaltenswert eingestuft.

Für den weiteren Gehölzbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Gütersloh (Baumschutzsatzung) zu beachten. Bei Bau-maßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen, beispielsweise durch eine Einzäunung, vorzunehmen.

#### **VI. Immissionsschutz**

Es wurde geprüft, ob sich im Zusammenhang mit der Planung Immissionskonflikte ergeben. Hierbei wurde insbesondere die Nähe zum Parkbad im Hinblick auf Lärmimmissionen überprüft. Hierbei wurden die genehmigten Nutzungen des Parkbades sowie das Umfeld des Plangebietes einbezogen. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass sich die Lärmbelastungen im Plangebiet zwischen 44 und 51 db (A) bewegen und somit kein Immissionskonflikt entsteht und keine Maßnahmen zum Immissionsschutz vorzunehmen sind, da die Grenzwerte an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten (Richtwert 55 dB (A)) eingehalten werden und es innerhalb der Ruhezeiten bzw. an Sonntagen lediglich unter Umständen zu einer geringfügigen Überschreitung (Richtwert 50 db (A)) von 1 dB (A) kommen kann, die, aufgrund der pessimistischen Annahme, dass eine durchgehende Nutzung des Planschbeckens nicht gegeben ist, als unerheblich zu bewerten ist. (vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 13) Weitere Details sind der beigefügten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

#### **VII. Belange des Bodenschutzes und Bodenbelastungen**

Die Belange des Schutzgutes Boden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und den §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz für das Land NRW (LBodenSchG) zu beachten. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dem Gebot, Maßnahmen der Innenentwicklung

Vorrang gegenüber der erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen zu geben, wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

Ein besonderer Schutz kommt gemäß § 1 Abs. 1 LBodSchG Böden zu, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen.

Die Böden innerhalb des Plangebietes können auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 47 bereits für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 ist somit als Maßnahme der Nachverdichtung zu charakterisieren, wenngleich durch die Erhöhung der GRZ und die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzliche Bodenversiegelungen zugelassen werden. Schädliche Bodenveränderungen finden ebenfalls nicht statt. Insofern werden die Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Planung bestmöglich berücksichtigt.

Konkrete Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet gegenwärtig nicht bekannt.

## **VIII. Entwässerung**

### Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Bestandskanalisation.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 44 LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen, das heißt vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte BK 50 steht im Plangebiet der Bodentyp Gley an, dessen Versickerungsfähigkeit für das Plangebiet als grundnass und daher als für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet bewertet wird.

## **IX. Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikation und ggf. Gas erfolgt durch den Anschluss der neuen Leitungen an das bestehende Leitungsnetz.

## **X. Umweltschutz / Naturraum**

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht überschritten wird, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 „Am Parkbad“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall abgesehen werden.

Es wird festgesetzt, dass Flachdächer flächendeckend zu begrünen sind. Von der flächendeckenden Begrünungspflicht kann abgesehen werden, wenn eine Dachbegrünung dem Nutzungszweck, z.B. Dachflächen zu Belichtungszwecken, entgegensteht. Neben einem Beitrag zum Klimaschutz dient die Dachbegrünung auch als Ausgleich der Flächen, die durch den neuen Bebauungsplan zusätzlich versiegelt werden können.

Um eine Begrünung der Tiefgaragenflächen zu ermöglichen, wird außerdem festgesetzt, dass Tiefgaragen so errichtet werden müssen, dass eine Substratschicht von mindestens 0,5 m vorhanden ist. Die daraus resultierende Möglichkeit, durch Tiefgaragen unterbaute Grundstücksflächen zu begrünen, leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und kann zudem als Ausgleich für die gem. § 17 (2) BauNVO zulässige Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung dienen.

Zum Schutz des Gehölzbestandes im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Gütersloh (Baumschutzsatzung) vom 25.11.2003 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 28.11.2008 mit den darin definierten Ausnahmen zu beachten.

## **XI. Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Planungsrelevante Pflanzenarten wurden im Zuge der Prüfung nicht festgestellt. Am west-nordwestlichen Rand des Plangebiets sind vier Bäume vorhanden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh als geschützte Bäume eingestuft und entsprechend zu behandeln sind.

Um für häufige und verbreitete Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen

oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion für den Lebensraum übernehmen können.

Eine Betroffenheit für Fledermäuse konnte im Rahmen der Konfliktanalyse (Stufe I) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Vorhaben dennoch ausgeschlossen werden:

- Da eine Untersuchung des Gebäudes methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist, sollte zeitnah vor den Abbrucharbeiten im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchgeführt werden.
- Unmittelbar vor einer Inanspruchnahme der Bäume sollten diese auf Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinde untersucht werden, die eine Quartierfunktion übernehmen könnten, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG ausschließen zu können. Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen.

Unter Einhaltung der vorangehend genannten Vermeidungsmaßnahmen hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47/1 „Am Parkbad“ keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten. Weitere Details der Artenschutzprüfung sind dem anliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

## **XII. Umweltbericht**

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 „Am Parkbad“ erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a

BauGB. Daher sind eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Angabe der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB nicht notwendig. Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### **XIII. Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Gütersloh des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege aufgeführt sind, bekannt. Es werden keine Sichtachsen von oder zu Baudenkmalern beeinträchtigt. Der Denkmalpflegeplan der Stadt Gütersloh verzeichnet für das Plangebiet oder direkt angrenzend keine Objekte mit erhaltenswerter Bausubstanz im Sinne von § 25 Abs. 2 DSchG NRW.

Um eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege auszuschließen, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung nach §§ 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **XIV. Bauvorschriften**

Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 4 BauO NRW 2018 werden in Bezug auf die Dachausbildung getroffen. Es wird festgesetzt, dass nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig sind. Diese Regelung gilt für alle baulichen Anlagen gemäß § 4 BauNVO. Für der jeweiligen Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Carports, wird festgesetzt, dass diese ebenfalls mit einem Flachdach auszuführen sind.

Durch die Beschränkung der getroffenen Bauvorschriften auf die oben genannten Regelungen wird sichergestellt, dass die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig eingeschränkt wird. Weiterhin werden in Verbindung mit den Festsetzun-

gen zum Maß der baulichen Nutzungen wirtschaftliche Bauformen mit einem hohen Wohnwert ermöglicht. Die Festsetzungen sollen auf der anderen Seite ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in Bezug auf das Ortsbild sicherstellen.

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. In Kombination mit Dachbegrünung sind auch Solaranlagen zulässig. Ausnahmen von der flächendeckenden Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Begrünungspflicht im Widerspruch zum Nutzungszweck (z.B. Dachflächen zu Belichtungszwecken) steht. Durch die Festsetzung einer flächendeckenden Dachbegrünung wird neben gestalterischen Aspekten ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Niederschlagsentwässerung geleistet.

Zur Sicherung eines möglichst hohen Anteils an begrünten und bepflanzt Flächen im Plangebiet wird die Anlage von Stein-, und Schottergärten ausgeschlossen. Zudem heizen sich so gestaltete Flächen stärker als begrünte Flächen auf, was sich negativ auf das Kleinklima auswirkt.

Um eine zu große Versiegelung der Vorgartenbereiche zu vermeiden und zu einer harmonischen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen beizutragen, wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Um die Grundstücksgrenzen und Stellplatzflächen gestalterisch aufzuwerten, wird eine heckenartige Einfriedung mit standortheimischen Laubhecken der Sorte Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn festgesetzt. Die Einfriedung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maximalhöhe der Hecke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 1,2 m festgesetzt. Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge sind zulässig. Zusätzlich können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) in maximal gleicher Höhe errichtet werden. Alle anderen Arten von Einfriedungen wie Mauern, Gabionen, Holzzäune, Stabgitterzäune mit Sichtschutz und Betonfertigelemente sind unzulässig.

## **XV. Kampfmittelbeseitigung**

Im Plangebiet sind bislang keine Kampfmittel bekannt. Es gilt grundsätzlich, dass die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist, wenn bei Durchführung von Tiefbauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten. Ein ent-

sprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

#### **XVI. Bodenordnung / Auswirkungen / Kosten**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 60 neue Wohneinheiten geschaffen. Dies entspricht dem Planungsziel, einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs zu leisten.

Der Stadt Gütersloh entstehen durch die Bebauungsplanneuaufstellung keine Mehrkosten.

#### **XVII. Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB**

Alle relevanten öffentlichen und privaten Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 47/1 „Am Parkbad“ wurden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Schaffung und Erhaltung sozialer Wohnstrukturen und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes miteinander abgewogen.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf die Planung (Null-Variante) den Stadtentwicklungszielen der Stadt Gütersloh nicht gerecht. Die Flächen des Plangebietes sind im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 bereits für eine Bebauung vorgesehen, diese konnte jedoch bislang nicht umgesetzt werden.