

# **STADT GÜTERSLOH**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 17/3**

**„Loerpabelsweg“**

**Entwurf August 2022**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungs- / Durchführungsplan Nr. 17 (Ursprungsplan)
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Pavenstädt der Stadt Gütersloh unmittelbar südwestlich am Loerpabelswegs auf Höhe der Kreuzung Loerpabelsweg/Auf der Hucht. Der Bebauungsplan Nr. 17/3 „Loerpabelsweg“ umfasst mit einer Fläche von ca. 0,6 Hektar die Grundstücke Gemarkung Gütersloh, Flur 2, Flurstücke 735 und 278 (tlw.). Das Plangebiet wird durch eine unbebaute Grünfläche geprägt, die an bereits bebaute Wohngrundstücke angrenzt und auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 17/3 ebenfalls wohnbaulich entwickelt werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 werden die Flächen im Plangebiet überplant und städtebaulich neu geordnet. Angestrebt wird neben einer Einrichtung mit Tagespflege und betreutem Wohnen, ein qualitativvolles Wohnprojekt bzw. ein kleines Wohnquartier mit Einzel-/Doppelhäusern. Das Erschließungskonzept sieht Sammelstellplatzanlagen und eine autoarme Binnenerschließung im Plangebiet vor. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 erforderlich, da das geplante Projekt in einigen Punkten von dem hier seit 1959 rechtskräftigen Bauungs- bzw. Durchführungsplan Nr. 17 der Stadt Gütersloh abweicht. Dieses betrifft insbesondere die bisherige Vorgabe zur Errichtung einer größeren Wendehammeranlage (Straßenfläche) am Loerpabelsweg, in dem ansonsten bereits als Wohngebiet festgesetzten Plangebiet.

**Planungsziel** ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Die Stadt Gütersloh ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu entwickeln. Durch den Bebauungsplan soll für Eigentümer im Plangebiet und im Umfeld Planungssicherheit geschaffen werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan 17/3 „Loerpabelsweg“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17/3 „Loerpabelsweg“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,6 Hektar umfasst die Grundstücke Gemarkung Gütersloh, Flur 2, Flurstücke 735 und 278 (tlw.) und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks Flur 2, Flurstück 937,
- im Osten durch die südliche Grenze des Grundstücks Flur 2, Flurstück 968,
- im Süden durch die südliche / südöstliche Grenze des Grundstücks Flur 2, Flurstück 735,
- im Westen durch die westliche Grenze des Grundstücks Flur 2, Flurstück 735.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Bauungs- / Durchführungsplan Nr. 17 (Ursprungsplan)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17/3 bezieht sich nur auf einen Teilbereich des noch rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 17 der Stadt Gütersloh (Rechtskraft 1959).

Der **Durchführungsplan Nr. 17** hat den vorliegenden Änderungsbereich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. In den hier festgesetzten Bauzonen ist in den unterschiedlichen Teilbereichen des Änderungsbereichs jeweils eine zwei- oder eine dreigeschossige offene Bauweise zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baulinien entlang des Loerpabelswegs und durch Fluchtlinien geregelt, welche den Änderungsbereich großzügig umfassen. Zudem wird der Loerpabelsweg gemäß damaliger Planung über an die Stadt abzutretende Straßenflächen planungsrechtlich gesichert. Außerdem wird im Änderungsbereich eine ursprünglich geplante, aber bis heute nicht umgesetzte, größere Wendehammeranlage für den Loerpabelsweg festgesetzt.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Durchführungsplan Nr. 17 und dessen Erläuterungsbericht. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im **Plangebiet** befindet sich eine seit Jahren unbebaute Grünfläche, die an bereits baulich entwickelte Wohngrundstücke angrenzt. Die Grünfläche besteht überwiegend aus Wiesenfläche, die in einigen Teilbereichen mit Gehölzstrukturen / Einzelbäumen bepflanzt ist. Weiterhin befinden sich im Plangebiet z. T. verrohrte und offene Grabenzüge (Details siehe Kapitel 3.5). Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets ist zudem ein Teilbereich des Loerpabelswegs in das Plangebiet einbezogen worden.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohngrundstücke und zugehörige private Gartenflächen geprägt. Die Wohngrundstücke im Südosten und Südwesten sind mehrheitlich mit 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern in einer offenen Bauweise bebaut. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser sind hier überwiegend giebelständig zur jeweiligen Erschließungsstraße ausgerichtet. Die prägende Dachform im näheren Umfeld ist das Satteldach. Im Norden schließt sich die Hofstätte des landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Loerpabelshofs in Fachwerkbauweise an, ferner nach Nordwesten 2- geschossige Doppel- und Reihenhäuser.

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Gütersloh im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die Stadt ist auf das Oberzentrum Bielefeld ausgerichtet. Die textlichen Festlegungen des LEP NRW mit Zielen und Grundsätzen in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5) sowie eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) können durch die vorliegend planerisch unterstützte verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums. Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und liegt im zentralen Bereich des als ASB festgelegten Stadtgebiets. Die vorliegende Planung wird demnach im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplans entwickelt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Gütersloh ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 17/3 „Loerpabelsweg“ sind daher keine Anpassungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Die Planung sieht eine wohnbauliche Entwicklung einer unbebauten Grün- bzw. Wiesenfläche im Siedlungszusammenhang der Stadt Gütersloh vor (Details s. Kap. 4). Das Plangebiet umfasst nur eine Fläche von ca. 0,6 Hektar, liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Gütersloh und grenzt unmittelbar an bereits bebaute Wohngrundstücke an. Die im Plangebiet befindliche Grünfläche kann zudem bereits nach geltendem Recht wohnbaulich entwickelt werden (s. Kap. 3.1). Außerdem werden drei bestehende Einzelbäume innerhalb der Teilflächen WA1 und WA3 planungsrechtlich gesichert. Zur planungsrechtlichen Sicherung der im westlichen/nordwestlichen Planbereich bestehenden Bäume wird zudem eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen festgesetzt (s. Kap. 5.7). Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans**.
- Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete** noch befinden sich dort **geschützte Landschaftsbestandteile** oder **Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- **Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

- Nordwestlich in ca. 100 m Entfernung, durch weitere Wohnbebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, ist das **gesetzlich geschützte Biotop** „Seggen- und binsenreiche Nasswiesen“ (BT-4016-0209-2015) sowie das **schutzwürdige Biotop** „Grünlandkomplex Pavenstädter Brock“ (BK-4016-009) ausgewiesen.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

### 3.5 Gewässer

Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete**.

Der öffentliche Regenwasserkanal findet auf der Ecke Loerpabelsweg/Auf der Hucht seine Vorflut an einem offenen **Graben** nordöstlich des Loerpabelswegs. Der bereits vorhandene Graben verläuft parallel zur Straße in nordwestlicher Richtung, bis er vor dem Flurstück 937 über einen Durchlass den Straßenkörper unterquert und anschließend wieder als Graben in südwestlicher Richtung weitergeführt wird. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets auf dem Flurstück 735 endet der Graben und wird mittels Verrohrung durch das Flurstück 851 hindurchgeführt, wo er schließlich im Ohlbrocksweg an dem offen geführten Regenwasserkanal anschließt. Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind die bestehenden Gräben im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand als Gewässer einzustufen. Entsprechend werden diese z. T. verrohrten und offenen Grabenzüge mit zugehörigen Randstreifen zur Gewässerunterhaltung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17/3 planungsrechtlich gesichert. Weitere Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden.

### 3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW steht im Plangebiet überwiegend Gley Boden (pG8) an. Dieser Sandboden weist eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung auf. Er zeichnet sich zudem durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt i. W. bei 6 bis 10 dm unter Flur.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup> treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzutei-

---

<sup>1</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

len, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde das Plangebiet gemäß Schreiben des Fachbereichs Ordnung der Stadt Gütersloh vom 29.04.2022 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nummer 57-02-11593 auf Kampfmittelfunde geprüft. In der entsprechend gekennzeichneten Teilfläche des Plangebiets wurde dabei eine Bombardierung festgestellt (s. Plankarte). Hier ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Vor der Durchführung von Erdarbeiten ist mit der Ordnungsbehörde Kontakt auszunehmen, damit die weiteren Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abgestimmt werden können. In dem übrigen Plangebiet ist keine Kampfmittelgefährdung festgestellt worden. Das Vorhaben wird hier ohne besondere Maßnahmen zur Bebauung freigegeben.

Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh ist umgehend zu verständigen.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gemäß Stellungnahme der LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 14.04.2022 liegt das Denkmal Loerpabelshof, Loerpabelsweg 15 / Sieweckestraße 61 (Denkmalnummer A 094), in direkter Nähe zum Plangebiet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern, ihre Veränderung oder Beseitigung nach § 9(1) Buchst. b DSchG NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, wenn durch diese Maßnahmen das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld keine Natur-, Boden- oder Baudenkmale bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Gütersloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Des Weiteren befinden sich hier keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 16 DSchG).

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem vorliegendem Bebauungsplan Nr. 17/3 verfolgt die Stadt Gütersloh das **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Wesentliches Planungsziel ist dabei die **Schaffung von Wohnraum** für die Gütersloher Bevölkerung. Diese Nachverdichtung im Innenbereich wird grundsätzlich als städtebaulich sinnvoll bewertet. Voraussetzungen sind eine städtebaulich gute Einbindung in das Umfeld und die sachgerechte Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Im Planverfahren sollen städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan

vorbereitet werden. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die gut erschlossenen Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie zu entwickeln. Das Plangebiet stellt, u. a. aufgrund der zentralen Lage am Loerpabelsweg im Stadtteil Pavenstädt und der in wesentlichen Teilen bereits vorhandenen Erschließung, einen attraktiven Wohnbereich dar. Bei der Planung soll durch die Art der Bebauung (Tagespflege / betreutes Wohnen, Doppel- und Einzelhausbebauung) bei einer offenen Bauweise mit leicht abfallender Höhenlinie ein stimmiger Übergang im Kontext des unter 3.2 beschriebenen städtebaulichen Umfelds erreicht werden. Der Bebauungsplan soll zudem Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen.

Das **städtebauliche Konzept** sieht die Schaffung von wohnbaulichen Nachverdichtungsoptionen in Form von einer maximal 3-geschossigen Einrichtung (Tagespflege, betreutes Wohnen) sowie von maximal 2-geschossigen Einzel-/Doppelhäusern vor. Die geplanten Wohngebäude im Plangebiet sollen ein Satteldach erhalten, so dass sich diese harmonisch in die nähere Umgebung einfügen. Die Erschließung des Plangebiets soll über den Loerpabelsweg erfolgen. Das Erschließungskonzept sieht Sammelstellplatzanlagen vor, die auf den jeweiligen Teilflächen WA1, WA2 bzw. WA3 verortet sind, so dass eine autoarme Binnenerschließung im Plangebiet erreicht wird. Es sollen adäquate Wohngartentiefen erhalten und mögliche Baugrenzen dezidiert nicht anhand minimaler Grenzabstände festgesetzt werden. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den Gartentiefen und dem jeweils gegebenen städtebaulichen Kontext (Abstände zur Nachbarbebauung etc.).

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Weiterentwicklung des Plangebiets geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen und aus von der Stadt Gütersloh in ähnlichen Fällen getroffenen Festsetzungen ab. Die Neuordnung soll mit den getroffenen Festsetzungen die Gesamtsituation im Umfeld sinnvoll und städtebaulich verträglich ergänzen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ im Rahmen des § 4 BauNVO soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang (flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.).

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden dagegen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und möglicher immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen.

In den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB geregelt. In der **Teilfläche WA1** werden zur planungsrechtlichen Sicherung der hier geplanten Einrichtung (Tagespflege / betreutes Wohnen) maximal 7 Wohnungen je Einzelhaus zugelassen. In den **Teilflächen WA2 und WA3** mit typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** je Einzelhaus auf 2 Wohnungen im Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung in einer Doppelhaushälfte beschränkt. Hiermit soll eine bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung in diesem Planbereich gesichert werden. Sie verhindert außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet:

### a) Maß der baulichen Nutzung

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für das Plangebiet entsprechend den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für Allgemeine und Reine Wohngebiete (GRZ 0,4) zugelassen, um eine bauliche Entwicklung im Sinne des Plankonzepts zu ermöglichen.
- Zur verträglichen Einbindung in das Umfeld wird die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** auf maximal zwei Vollgeschosse in den Teilbereichen WA2 und WA3 sowie auf maximal drei Vollgeschosse im Teilbereich WA1 begrenzt. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind bereits Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen vorhanden (z. B. die 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser unmittelbar südöstlich des Plangebiets am Loerpabelsweg 5/7 und 1/3 Flurstücke 217 und 906). In Kombination mit den Höhenvorgaben wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und eine adäquate Nutzung der Dachräume (oberste Ebene) gegeben ist.
- Die Festsetzungen zur zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** werden durch Festsetzung der in den jeweiligen Baufeldern **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen** getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich mögliche Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und gleichzeitig einen gewissen Entwicklungsspielraum in der Höhenentwicklung bieten. Das Plangebiet ist relativ eben, die Geländehöhe liegt bei etwa 72,30 m über NHN (NHN = Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016). Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet einzelne Geländehöhen und im direkten Umfeld auch einzelne Gebäudehöhen eingemessen worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf NHN. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

### Definition der oberen Bezugspunkte

- Maximal zulässige **Traufhöhe**: Die zulässige Traufhöhe in Meter über NHN ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige **Firsthöhe**: Die zulässige Firsthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die **Oberkante First** (Satteldach).

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier in Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei künftigen Planungen sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

Die maximal zulässige Traufhöhe im Plangebiet wird im Teilbereich WA1 auf maximal 79,80 m ü. NHN (ca. 7,50 m ü. Gelände) begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird zur Umsetzung der geplanten maximal 3-geschossigen Einrichtung (Tagespflege, betreutes Wohnen) auf maximal 82,80 m ü. NHN (ca. 10,50 m ü. Gelände) beschränkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe in den Teilbereichen WA2 und WA3 wird im Sinne einer aufeinander abgestimmten Höhenentwicklung einheitlich auf 77,30 m. ü. NHN (ca. 5,00 m ü. Gelände) und die maximale Firsthöhe auf 81,30 m. ü. NHN (ca. 9,00 m ü. Gelände) begrenzt. Hiermit soll eine maximal 2-geschossige Wohnbebauung in diesem Planbereich im Sinne des städtebaulichen Konzepts (s. Kap. 4) ermöglicht werden. Zudem soll hiermit eine Höhenabstufung der Gebäude im Plangebiet im Sinne einer harmonischen Höhenentwicklung gewährleistet werden.

### b) Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine **offene Bauweise** mit jeweils unterschiedlichen Bauformen in den einzelnen Teilflächen des WA vorgegeben. Anknüpfend an das Plankonzept wird für die Teilflächen WA1 und WA3 eine offene Bauweise mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind, vorgegeben. In der Teilfläche WA2 ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, so dass in der nachbarschaftlichen Situation jeweils abgestufte Baudichten und eindeutige Vorgaben vorliegen. Die im Plangebiet zulässige Bauweise wird aus dem umliegenden Bestand abgeleitet, um eine aufeinander abgestimmte, offene städtebauliche Struktur zu sichern.

### c) Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung des angedachten Bauvorhabens und der jeweiligen städtebaulichen Situation (Berücksichtigung Gartentiefen, Abstand zur Nachbarbebauung etc.) entwickelt. Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung (s. Kap. 4) werden die unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeiteten Baugrenzen so gefasst, dass sich mögliche bauliche Nachverdichtungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegen. Zur Sicherung der geplanten Terrassen wird

zudem eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 17/3 aufgenommen, die Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von bis zu 4,50 m und maximal einer Fläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässt.

Mindestabstände für Carports und Stellplätze zur Verkehrsfläche sichern die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz. Weiterhin sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich eingeschossig zulässig, um sicherzustellen dass sich diese in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewahrt wird.

#### d) Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäudelängsachse des geplanten Gebäudes in der Teilfläche WA1 wird in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, um hier um hier anknüpfend an die bestehende Nachbarbebauung am Loerpabelsweg eine aufeinander abgestimmte Stellung der Gebäude im Sinne eines harmonischen Ortsbilds zu gewährleisten. In der Teilfläche WA2 werden die jeweiligen Hauptfirstrichtungen der Gebäude im Sinne der städtebaulichen Konzeption festgesetzt, so dass eine aufeinander abgestimmte Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet sichergestellt ist. In der Teilfläche WA3 wird im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung bewusst auf die Festlegung einer Hauptfirstrichtung verzichtet, da hier je nach Ausgestaltung Grundstücksverhältnisse sowohl eine Nord-Süd-Richtung als auch eine West-Ost-Richtung der Hauptfirstrichtung städtebaulich sinnvoll sein kann.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsbereich werden **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 den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. eine deutliche Vorgabe zwecks relativ einheitlicher Dach- und Fassadengestaltung vorgeben. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Im **gesamten Plangebiet** kommt der **Dachlandschaft** eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu. Prägende **Dachform** im Plangebiet und in der näheren Umgebung ist das Satteldach. Anknüpfend an den baulichen Bestand sowie an das Plankonzept sind somit für die Hauptbaukörper im Plangebiet nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 40° zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass sich mögliche Bauvorhaben in Bezug auf ihre Dachform in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewahrt bleibt. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums. Im Sinne einer einheitlichen und harmonischen Dachgestaltung werden zudem folgende Regelungen zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan Nr. 17/3 aufgenommen:

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und

Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Vor diesem Hintergrund sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig. Mit den Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

- Für geneigte Dächer im Plangebiet werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind gemäß städtischen Vorgaben für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen von Naturrot bis Rotbraun (RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016) und Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

**b)** Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen vorwiegend in Putz. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind wie folgt in den Teilbereichen auszuführen:

- Im Plangebiet sind **helle Putzfassaden** zulässig (weiß und helle Gelbtönung). Zur genauen Definition von hellem Putz bzw. der „hellen Gelbtönung“ wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, dass die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %.
- Ergänzend ist im Plangebiet zudem auch **Ziegel/Klinkermauerwerk** mit roten bis rotbunten Farbtönungen sowie beigen bis sog. sandigen Farbtönungen zulässig. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder heller als RAL 7030). Den Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zugelassen werden.

**c)** Im Sinne einer harmonischen aufeinander abgestimmten Gestaltung wird die **Sockelhöhe** (= Differenz zwischen Fertigfußboden Erdgeschoss und Oberkante Gelände) auf maximal 0,6 m im Plangebiet begrenzt.

d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche **Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

e) Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen werden **Gestaltungsvorgaben zur Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** festgesetzt. Oberirdische Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen (ohne Carports) sind mit mindestens 1 standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Hochstamm) wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsenbaum oder Hopfenbuche mit einem Stammumfang von 16–18 cm (in 1,00 m Höhe) pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen. Die unmittelbar im räumlichen Zusammenhang mit den Sammelstellplätzen festgesetzten anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle von Pflanzen sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

e) Auch **Einfriedungen, Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die gewählten Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Weiterhin werden **Gestaltungsvorgaben zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** im Sinne einer harmonischen Ortsbildgestaltung getroffen. Zudem soll eine Beschränkung von **maximalen Zufahrtsbreiten** dazu beitragen, dass eine aufeinander abgestimmte harmonische Gestaltung der Zufahrtsbereiche gewährleistet und die Versiegelung von Zufahrtsflächen auf das notwendige Maß beschränkt wird.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Straße Loerpabelsweg, die zur Umsetzung des Vorhabens in Teilbereichen des Plangebiets zur Sicherung einer ausreichenden Breite der Verkehrsfläche geringfügig in südlicher Richtung verbreitert werden soll. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche des „Loerpabelsweg“ soll durch die Aufweitung der vorhandenen Fahrbahn in südlicher Richtung unter Erhalt des unmittelbar nördlich an den Loerpabelsweg angrenzenden Grabens erfolgen. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung ansonsten nicht verändert und ist ausreichend leistungsfähig. Besondere Konflikte mit dem Umfeld werden hier gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet, vorausgesetzt dass an der Wegführung des verschmälerten Loerpabelswegs keine Möglichkeit zum Parken auf der Straße oder am Straßenrand besteht, durch die die Zufahrt zu den dahinter liegenden Grundstücken behindert würde (Regelungen hierzu können auf der nachgelagerten Umsetzungsebene erfolgen, da verkehrstechnische Maßnahmen wie z. B. die Einrichtung von Parkverboten im Rahmen eines Bebauungsplans nicht regelbar sind). Das Erschließungskonzept sieht Sammelstellplatzanlagen vor, die auf den jeweiligen Teilflächen WA 1, WA2 bzw. WA3 verortet sind, sodass eine autoarme Binnenerschließung im Plangebiet erreicht wird. Neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zur Sicherung der Erschließung im Plangebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger, inklusive der Stadt Gütersloh und Notfahrzeuge, festgesetzt.

Die im Änderungsbereich im Rahmen des Durchführungsplans Nr. 17 ursprünglich geplante, aber bis heute nicht umgesetzte, größere Wendehammeranlage für den Loerpabelsweg wird im Bebauungsplan Nr. 17/3 nicht mehr festgesetzt. Das stattdessen geplante kleinteilige Konzept mit einer Sammelstellplatzanlage trägt u. a. zur Reduzierung der Verkehrsflächen im Änderungsbereich bei. Es ist zudem geplant, dass zur Erschließung des Plangebiets ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden soll.

Das vorhandene Wegesystem für **Fußgänger und Radverkehr** wird durch die Planung nicht verändert. Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung ebenfalls nicht verändert.

## 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

### a) Gewerbliche Emissionen und Immissionen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung gegenüber der bisherigen Rechtslage ist hiermit entsprechend nicht verbunden. Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine das Wohnen störenden gewerblichen Nutzungen bekannt. Konflikte aufgrund typischer Emissionen sind nicht bekannt. Unabhängig hiervon wird klarstellend auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)<sup>2</sup> (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020) zur Beachtung auf der Umsetzungsebene hingewiesen.

### b) Verkehrliche Immissionen

Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion der das Plangebiet umgebenden Straßen sowie der damit verbundenen Belastung ist die diesbezügliche Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. im gesamten Plangebiet als gering und wohngebietsverträglich einzustufen. Durch die Planung ist mit Blick auf die maßvollen Nachverdichtungsoptionen im Plangebiet eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Immissionen an den umgebenen Straßen zu erwarten, die sich gemäß aktuellem Kenntnisstand im wohngebietsüblichen Rahmen bewegt.

Insgesamt wird die geplante wohnbauliche Nachverdichtung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Verkehrslärm wird derzeit nicht gesehen.

### c) Sonstige Immissionen

---

<sup>2</sup> Dieser Leitfaden (siehe dort, Seite 2) soll „die unteren Immissionsschutzbehörden bei der Einzelfallbeurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke unterstützen, die in Gebieten stationär aufgestellt sind oder aufgestellt werden sollen, die dem Wohnen dienen.“

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt. Zudem wird im Plangebiet eine Fläche für eine Trafostation gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage.

Auf Höhe der Kreuzung Loerpabelsweg/Auf der Hucht sind im Plangebiet gemeinschaftliche, temporär von den Bewohnern des Plangebiets (WA1-3) genutzte Müllsammelplätze eingeplant, damit Müllfahrzeuge zur Müllabholung nicht in den Stichweg Loerpabelsweg einfahren müssen. Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Müllsammelplätze kann und soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene geregelt werden.

### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Der öffentliche Regenwasserkanal findet auf der Ecke Loerpabelsweg/Auf der Hucht seine Vorflut an einem offenen **Graben** nordöstlich des Loerpabelswegs. Der Graben verläuft parallel zur Straße in nordwestlicher Richtung, bis er vor dem Flurstück 937 über einen Durchlass den Straßenkörper unterquert und anschließend wieder als Graben in südwestlicher Richtung weitergeführt wird. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets auf dem Flurstück 735 endet der Graben und wird mittels Verrohrung durch das Flurstück 851 hindurchgeführt, wo er schließlich im Ohlbrocksweg an dem offen geführten Regenwasserkanal anschließt. Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind die bestehenden Gräben im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand als Gewässer einzustufen. Entsprechend werden diese z. T. verrohrten und offenen Grabenzüge mit zugehörigen Randstreifen zur Gewässerunterhaltung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17/3 planungsrechtlich gesichert. Weitere Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden.

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet ein nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung aktualisiertes **Entwässerungskonzept**<sup>3</sup> durch ein Fachbüro erstellt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Oberstes Ziel des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 17/3

---

<sup>3</sup> RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Entwässerungskonzept, Bebauungsplan Nr. 17/3 „Loerpabelsweg“, Gütersloh, September 2021 (ergänzt im Mai 2022), einschließlich zugehöriger Anlagen.

„Loerpabelsweg“ ist es, das anfallende Niederschlagswasser im Sinne des Landeswassergesetzes ortsnah, d.h. innerhalb des Plangebietes, zurückzuhalten oder zu versickern. Für das Plangebiet wird auch die Behandlung / Ableitung des bei Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen des Entwässerungskonzepts berücksichtigt. Die erforderlichen Entwässerungs- und Versickerungsflächen im Plangebiet werden im Rahmen des Entwässerungskonzepts dargelegt (nunmehr u. a. Bemessung der Rückhaltungen nach einem fünfjährigem Regenereignis, Details siehe Entwässerungskonzept). Das Entwässerungskonzept verdeutlicht, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung im Plangebiet gewährleistet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzepts sind zur Sicherung des hiernach erforderlichen Rückhaltevolumens im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17/3 entsprechende Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung planungsrechtlich gesichert worden. Befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind zudem mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden (Details s. Festsetzung Nr. C.2.2).

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE).

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege

Im nordwestlichen Plangebiet wird zur Sicherung der hier bestehenden Grünstrukturen eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartengrün / Gartenland festgesetzt. Außerdem werden auch zur Begrünung des Plangebiets in den Teilflächen WA2 und WA3 mehrere Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt.

Im Sinne des Klima-/Umweltschutzes und zur Aufwertung des Ortsbilds wird zudem eine Neupflanzung von sechs Einzelbäumen (Baumallee) entlang des Loerpabelswegs und von zwei Einzelbäumen innerhalb der im WA2 ausgewiesenen Grünflächen festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen mit mindestens 1 standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Hochstamm) wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsenbaum oder Hopfenbuche mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (in 1,00 m Höhe) pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen sind.

Außerdem werden drei bestehende Einzelbäume innerhalb der Teilflächen WA1 und WA3 planungsrechtlich gesichert. Zur planungsrechtlichen Sicherung der im westlichen/nordwestlichen Planbereich bestehenden Bäume wird zudem eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Des Weiteren werden Gestaltungsvorgaben zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und von Einfriedungen getroffen (siehe Kapitel 5.3). Zudem wird auf Carports sowie den gemeinschaftlichen Bereichen für Abfallbehälter (Müllsammelplätze) eine extensive Flachdachbegrünung vorgegeben. Auch hiermit soll ein Beitrag zum Klima-/Umweltschutz geleistet und das Ortsbild aufgewertet werden. Weitere Ausführungen zum Naturschutz- und zur Landschaftspflege können Kapitel 3.4 entnommen werden.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist i. W. bereits bei der Aufstellung des Bebauungs- / Durchführungsplans Nr. 17 der Stadt Gütersloh getroffen worden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17/3 werden die bereits bestehenden Baurechte im Plangebiet im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption angepasst. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden für vertretbar gehalten. Eine Fortentwicklung in den Außenbereich mit entsprechendem Flächenverbrauch wird planerisch nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Im Zuge des Planverfahrens sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zugrunde gelegt.<sup>4</sup>

Im Plangebiet sind vorwiegend die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Fließgewässer“, „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Magerwiesen und -weiden“ und „Fettwiesen und -weiden“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4016 „Gütersloh“ im Quadrant 3 insgesamt fünf Fledermausarten (alle streng geschützt) und 33 Vogelarten (davon 14 streng geschützt) aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können. Danach befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Vögeln Habicht, Feldlerche, Waldohreule, Bluthänfling, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Feldschwirl, Nachtigall, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Uferschwalbe und Star in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Der Pirol, das Rebhuhn, der Girlitz, die Turteltaube und der Kiebitz sind mit einem schlechten Erhaltungszustand kartiert. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Mit Blick auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem untergeordneten Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage nicht. Daher geht die Stadt insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht für

---

<sup>4</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

erforderlich gehalten. Zur allgemeinen Information und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen in die Plankarte aufgenommen. Ergänzend wird u. a. darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 17/3 erfolgte Anpassung bestehender Baurechte haben im Vergleich zur bestehenden Rechtslage keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17/3 hat, soweit erkennbar, **keine negativen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Im Plangebiet werden bereits mehrere Bäume planungsrechtlich gesichert (siehe Kapitel 5.7). Durch die festgesetzte Neupflanzung von insgesamt acht Einzelbäumen, die Festsetzung von Flachdachbegrünungen auf Carports und den gemeinschaftlichen Bereichen für Abfallbehälter (Müllsammelplätze) sowie durch Begrünungsvorgaben für Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen (siehe Kapitel 5.3) kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Die bereits bestehenden Baumöglichkeiten werden städtebaulich verträglich im Sinne der der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption (siehe Kapitel 4) angepasst, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Eine offene Bauweise wird weiterhin gesichert. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung wird nachdrücklich empfohlen. Vor dem Hintergrund der geplanten Neustrukturierung werden keine weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für erforderlich angesehen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegengesetzten Belange oder Inhalte zu erkennen.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,42
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,04
Grünfläche, Zweckbestimmung Gartengrün / Gartenland, privat	0,06
Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltung, privat	0,02
Grabenzug mit Böschung; Flächen für die Wasserwirtschaft	0,05
Versorgungsfläche, Trafostation	0,00045
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>0,6</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 den Aufstellungsbeschluss, den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) und der Behörden (§ 4(1) BauGB) sowie den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17/3 „Loerpabelsweg“ gefasst (s. DS-Nr. 6/2022).

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gütersloh erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 17/3 „Loerpabelsweg“ durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht beim Fachbereich Stadtplanung vom 11.04.2022 bis einschließlich 29.04.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 06.04.2022 um Stellungnahme bis zum 29.04.2022 gebeten.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB sollen nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt werden.

### b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Ziele der Planung im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Pavenstädt der Stadt Gütersloh in Verbindung mit der geringen Flächengröße als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Angesichts der angestrebten Nachverdichtung im Plangebiet und der städtebaulichen Zielsetzung wird die Planung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist i. W. bereits bei der Aufstellung des Bauungs- / Durchführungsplans Nr. 17 der Stadt Gütersloh getroffen worden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17/3 werden die bereits bestehenden Baurechte im Plangebiet im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption angepasst. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit

Grund und Boden für vertretbar gehalten. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbarbelange wird nach heutigem Stand nicht erwartet. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Gütersloh und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Gütersloh, im August 2022

Der Bürgermeister  
I. A.

Linzel  
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, 17.08.2022