

STADT GÜTERSLOH

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 137/1**

„Langer Weg“

Entwurf Dezember 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 Bebauungsplan Nr. 137 (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes- und Regionalplanung, 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 und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung und Verkehr
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungszusammenhang der Stadt Gütersloh südöstlich des Gütersloher Hauptbahnhofs an der Straße „Langer Weg“ und umfasst eine aktuell unbebaute Fläche von ca. 0,29 Hektar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137/1 werden die Flächen im Plangebiet überplant und städtebaulich neu geordnet. **Planungsziel** ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses im Plangebiet zu schaffen. Zudem sollen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden, um langfristig die Möglichkeit zur Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Langer Weg und Carl-Bertelsmann-Straße durch das Plangebiet zu erhalten. Weiterhin sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk planungsrechtlich gesichert werden, um die jeweiligen Flächen im Sinne dieser Zweckbestimmung entwickeln zu können.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137/1 erforderlich, da das geplante Projekt in einigen Punkten von dem hier seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 137 „Büro- und Dienstleistungszentrum Langer Weg“ der Stadt Gütersloh abweicht. Dieses betrifft insbesondere die bisherige Vorgabe zur zulässigen Art der baulichen Nutzung mit einem festgesetzten Sondergebiet „Büro- und Dienstleistungszentrum“, welches die Entwicklung von Büro- und Verwaltungsgebäuden vorsieht.

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 m² 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 137/1 „Langer Weg“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 137/1 „Langer Weg“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,29 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch eine Grünfläche (Wasserwerk),
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 75 und 86,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 86,
- im Westen durch die Verkehrsfläche Langer Weg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 137 (Ursprungsplan)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137/1 wird der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 137 „Büro- und Dienstleistungszentrum Langer Weg“ der Stadt Gütersloh überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 137 setzt im Plangebiet ein Sondergebiet „Büro- und Dienstleistungszentrum“ fest, welches Büro- und Verwaltungsgebäude für Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungseinrichtungen allgemein zulässt. Weitere Nutzungen wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften können gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. In dem hier festgesetzten Sondergebiet sind u. a. vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,0 sowie ausschließlich Flach-/Pulldächer mit bis 10° Dachneigung zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 137 ist eine Erschließung des gesamten Planbereichs durch eine Gemeinschaftstiefgarage mit ausschließlicher Zufahrt von der Carl-Bertelsmann-Straße festgesetzt. Zudem wurden u. a. in einem Teilbereich des Plangebiets Geh- und Fahrrechte festgesetzt, die eine mögliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Carl-Bertelsmann-Straße und Langer Weg planungsrechtlich sichern.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 137 ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im **Plangebiet** befindet sich eine aktuell unbebaute Fläche, die derzeit überwiegend durch Schotterflächen geprägt und dementsprechend in wesentlichen Teilen bereits versiegelt ist. Im nördlichen Planbereich befinden sich markante Baum-/Gehölzbestände.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist vorwiegend durch die südlich der Bahntrasse gewerblich genutzten Grundstücke mit mehreren mehrgeschossigen Gebäuden und zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen etc. an der Straße Langer Weg geprägt (sogenanntes Bahnquartier „Gleis 13“). Unmittelbar nördlich grenzt das Plangebiet zudem an eine Grünfläche an, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 24 C als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk planungsrechtlich gesichert ist.

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, überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Ein untergeordneter Teilbereich im südlichen Plangebiet kann dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet werden. Die vorliegende Planung wird demnach im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplans entwickelt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Gütersloh ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche gemäß § 1(1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 137/1 „Langer Weg“ ist gemäß derzeitigem Kenntnisstand 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.

Das Plangebiet erfasst eine im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Gütersloh gelegene, aktuell unbebaute Fläche, die derzeit durch Schotterflächen geprägt und in wesentlichen Teilen bereits versiegelt ist. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 137 vorbereitet. Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz bestehen weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich ein markanter Einzelbaum, der ebenso wie eine innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche bestehende Hecke im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 137/1 planungsrechtlich gesichert wird. Weiterhin grenzen insbesondere nördlich des Plangebiets mehrere Bäume an das Plangebiet an, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegen und somit nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden können.

3.5 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Wasserfläche, bei der es sich um eine technische Anlage des Wasserwerks handelt. Hier wird Wasser aus einem Aufbereitungsprozess versickert. Darüber hinaus sind keine Gewässer im Plangebiet bekannt. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete**.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet überwiegend Böden als Podsol (P81) an. Dieser z. T. tiefreichend humose Sandboden weist eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Er zeichnet sich zudem durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 13 bis 20 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets 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) mitzuteilen, 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 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-11849 geprüft. Dabei wurde für das gesamte Plangebiet komplett eine Bombardierung festgestellt. Daher ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nötig. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn geplanter Erdarbeiten Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen. Tiefbauarbeiten sollten darüber hinaus 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

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Gütersloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. Des Weiteren befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden, soweit erkennbar, nicht berührt.

Im Zuge des Planverfahrens wurden seitens der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (Schreiben vom 06.10.2022) folgende Hinweise zur Beachtung auf der Umsetzungsebene vorgebracht: *„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmä-*

ler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 137/1 verfolgt die Stadt Gütersloh das **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses im Plangebiet zu schaffen. Zudem sollen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden, um langfristig die Möglichkeit zur Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Langer Weg und Carl-Bertelsmann-Straße durch das Plangebiet zu erhalten.

Die geplante 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 eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan (kein Realisierungszwang) vorbereitet werden.

Das **städtebauliche Konzept** sieht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines mindestens 3-geschossigen Parkhauses sowie die Sicherung von Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit im Plangebiet vor. Die Errichtung eines entsprechend dimensionierten Parkhauses soll ermöglicht werden, um im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung langfristig ein hiermit einhergehendes Stellplatzangebot im Plangebiet sichern zu können. Weiterhin soll hiermit kurzfristig u. a. auch ein Beitrag zur Deckung des Stellplatzbedarfs geleistet werden, der durch ein Bauvorhaben auf dem nahegelegenen Grundstück Langer Weg 5 (sogenannter „Schüttflix-Tower“) ausgelöst wird. Außerdem sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk planungsrechtlich gesichert werden, um die jeweiligen Flächen im Sinne dieser Zweckbestimmung entwickeln zu können.

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. 137/1 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO für eine städtebaulich geordnete 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 und Maß der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebiets soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als Sondergebiet (SO) gemäß § 11(1, 2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ entwickelt werden. Das Sondergebiet Parkhaus dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern einschließlich Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören beispielsweise alle zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie gebietsbezogene technische Gebäudeteile und Anlagen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- Zur Umsetzung der angedachten Bebauung innerhalb des Sondergebiets „Parkhaus“ wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 1,0 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der heute bereits vorhandenen Versiegelung im Plangebiet soll hiermit eine entsprechende Ausnutzung der betreffenden Grundstücke im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und des Plankonzepts ermöglicht werden.
- Zur Sicherung der angedachten Bebauung wird im Sinne des Plankonzepts für die **Anzahl der Vollgeschosse** ein Mindestmaß von drei Vollgeschossen im Bereich des SO festgesetzt.
- Die Festsetzungen zur zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** werden durch Festsetzung der zulässigen **maximalen Gesamthöhe** getroffen, welche die angedachte Gebäudekubatur planungsrechtlich sichern soll. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind einzelne Gelände-/Straßenhöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet.

Zur verträglichen Einbindung in das Umfeld werden Höhenvorgaben in den Bebauungsplan Nr. 137/1 aufgenommen. Die zulässige maximale Gesamthöhe der Gebäude im Sondergebiet wird analog zum Ursprungsplan Nr. 137 weiterhin auf maximal 92,80 m über NHN begrenzt (= maximal ca. 16 m ü. Gelände). Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine entsprechende Begrenzung der zulässigen Gesamthöhe für geboten erachtet. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung soll mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

- Im geplanten Sondergebiet wird eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt, um das geplante Parkhaus im Sinne des Plankonzepts hier zu ermöglichen.
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung des angedachten Bauvorhabens und der bestehenden städtebaulichen Situation angepasst. Der geplante Baukörper wird durch Baugrenzen umrahmt,

um sicherzustellen, dass sich das mögliche Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und in der angedachten Kubatur umgesetzt werden kann.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Straße Langer Weg. Das bestehende Straßensystem soll durch die Planung nicht verändert werden.

Um die Verträglichkeit der verkehrlichen Auswirkungen der Planung sicher beurteilen zu können, wurden die verkehrlichen Auswirkungen bei Errichtung einer Stellplatzanlage (72 Stellplätze, Szenario 1) oder eines Parkhauses mit 264 Stellplätzen (Szenario 2) oder mit 484 Stellplätzen (Szenario 3) im Sinne einer Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 137/1 beschrieben und bewertet; auf diese verkehrsgutachterliche Stellungnahme¹ wird an dieser Stelle verwiesen. Die Ergebnisse dieser verkehrsgutachterlichen Stellungnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details können der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme entnommen werden):

„Die Gleis 13 Haus 1 GmbH Gütersloh plant den Neubau eines siebenstöckigen Gebäudes, Langer Weg 5 in 33332 Gütersloh. Der Bau ist auf einem Grundstück nordwestlich der Straße ‚Langer Weg‘ im Einmündungsbereich zur Carl-Bertelsmann-Straße geplant.

Die überwiegende Zahl der nachzuweisenden Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher werden dabei auf einer neu zu errichtenden Stellplatzfläche in unmittelbarer Nähe (Flurstück Nr. 86, Langer Weg) zur Verfügung gestellt.

Über den konkreten Stellplatzbedarf (72 Stellplätze, Szenario 1) hinaus soll auf gleicher Fläche die Errichtung eines Parkhauses mit 264 Stellplätzen (Szenario 2) bzw. 484 Stellplätzen (Szenario 3) geprüft und die verkehrlichen Auswirkungen beschrieben werden. Das Angebot zusätzlicher Stellplätze soll dabei den Bedarf zukünftiger Nutzungen im Umfeld decken oder Parkraum für Besucher der Innenstadt bzw. Pendlern schaffen.

Für das Szenario 1 ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 72 Stellplätzen zu einer insgesamt verträglichen Entwicklung im Umfeld des geplanten ‚Schüttflix-Towers‘ und der Stellplatzanlage am Langer Weg führen wird.

Die Errichtung eines Parkhauses mit insgesamt 264 Stellplätzen (Szenario 2) löst hingegen eine weitere Zunahme der Quell- und Zielverkehre aus, die am Knotenpunkt Carl-Bertelsmann-Straße / Langer Weg zu einer Verschlechterung der Situation gerade in der nachmittäglichen Spitze führen wird, so dass der bereits heute zeitweise zu beobachtende Rückstau im Zuge des Langer Weges weiter deutlich anwachsen wird. Der Knotenpunkt erreicht hier nur noch eine mangelhafte Qualität (QSV E) gemäß HBS.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation wird in Vorabstimmung mit den Verkehrsingenieuren der Stadt Gütersloh ein Verbot des Linkseinbiegens auf die Carl-Bertelsmann-Straße vorgeschlagen. Die verkehrliche Anordnung ist durch entsprechende Beschilderung und Markierung der Einmündung zu verdeutlichen.

¹ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Bau einer Stellplatzanlage / eines Parkhauses am Langer Weg in Gütersloh, Gütersloh, Juni 2022.

Da diese Maßnahme nur wenige Verkehrsteilnehmer (< 10 Kfz/h) trifft und gleichzeitig eine leistungsfähige Verbindung über die Holzstraße und Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Osten (Avenwedde) oder in Richtung Verler Straße / A2 besteht, erscheint sie in der Abwägung als durchaus verträglich.

Insbesondere zeigt der rechnerische Nachweis auf Grundlage des HBS eine Verbesserung der Qualität des Verkehrsablaufes in die Qualitätsstufe B.

Somit kann eine deutliche Verbesserung der Verkehrsabläufe am Knotenpunkt Carl-Bertelsmann-Straße / Langer Weg ohne Defizite bei der Verkehrssicherheit über die beschriebene Maßnahme mit geringem Aufwand erreicht werden.

Im Szenario 3 sind trotz des neuerlichen deutlichen Anstiegs der Stellplätze im geplanten Parkhaus grundsätzlich keine weiteren baulichen bzw. verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu ergreifen. Das betrifft sowohl verkehrlenkende Maßnahmen im Zuge des Langen Weges als auch eine Signalisierung des Knotenpunktes.

Im Bereich der geplanten Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage / des Parkhauses ergeben sich durchweg für alle Szenarien sehr gute Qualitäten des Verkehrsablaufes.

An der Ausfahrt des Parkhauses sollte aber – gerade im Falle einer öffentlichen Nutzung – eine ergänzende Beschilderung auf die leistungsfähige Verbindung über die Holzstraße und Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Osten (Avenwedde) oder in Richtung Verler Straße / A2 hinweisen.

Zusammenfassend ergibt sich – unter Beachtung der oben beschriebenen Maßnahmen – für alle Szenarien eine verträgliche Einbettung in das bestehende Straßennetz der Stadt Gütersloh.“

Die Stadt teilt die Einschätzungen des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Eine zweckdienliche Steuerung sowie anschließende Überprüfung (Monitoring) von durch das geplante Vorhaben ggf. erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen kann und soll auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene erfolgen, da die verkehrlichen Maßnahmen vorwiegend Bereiche außerhalb des Plangebiets betreffen (insbesondere den Knotenpunkt Carl-Bertelsmann-Straße/Langer Weg) und zudem von der konkreten Ausgestaltung des konkreten Vorhabens maßgeblich beeinflusst werden (Stellplatzanzahl im geplanten Parkhaus etc.). Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt weil ggf. mögliche verkehrliche Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die verkehrstechnischen Maßnahmen (wie z. B. die Änderung von Beschilderungen und Markierungen) nicht im Rahmen eines Bebauungsplans regelbar sind, da eine Rechtsgrundlage dafür fehlt. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 131/7 wird somit diesbezüglich gemäß derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Innerhalb des Plangebiets werden gemäß Plankarte Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert, um langfristig die Möglichkeit zur Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Langer Weg und Carl-Bertelsmann-Straße durch das Plangebiet zu erhalten. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung wird weiterhin festgesetzt, dass eine räumliche Verlagerung der festgesetzten Geh- und Fahrrechte ausnahmsweise zulässig ist, sofern eine Mindestbreite von 3,50 m eingehalten wird. Hiermit soll eine flexible Parkhausplanung auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene ermöglicht und gleichzeitig das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden.

Das vorhandene Wegesystem für **Fußgänger und Radverkehr** wird darüber hinaus 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.

5.3 Immissionsschutz

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

a) Gewerbe- und Verkehrslärm

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm sicher beurteilen zu können, sind zwei schalltechnische Untersuchungen² erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen der Vorgaben des „Angebots-Bebauungsplans“ Nr. 137/1 werden für unterschiedliche Parkhausvarianten die durch die Planung ggf. erzeugte gewerbliche Lärmsituation sowie die Auswirkungen der Planung auf die umliegende Verkehrssituation bewertet. Dabei wird auch die bestehende Geräuschvorbelastung berücksichtigt. Gegenstand war gemäß dieser schalltechnischen Untersuchung zum einen ein Parkhaus mit 6 Parkebenen und 44 Pkw-Stellplätzen je Ebene sowie einer geschlossenen Ausführung der südöstlichen Fassade. Ergänzend hierzu waren die schalltechnischen Auswirkungen einer Erhöhung des Parkhauses auf die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 137 „Büro und Dienstleistungszentrum Langer Weg“ der Stadt Gütersloh maximal zulässige Gebäudehöhe bis 92,8 m ü. NHN zu bewerten. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen (s. dort, Details können den schalltechnischen Untersuchungen entnommen werden):

„Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen [15] wurden mittels eines digitalen Simulationsmodells die Gewerbelärmimmissionen des geplanten Parkhauses für den Bereich der nächstgelegenen bestehenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt.

Ziel der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung war es zu prüfen, ob die zulässigen anteiligen Immissionsrichtwerte der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen durch das Vorhaben eingehalten werden.

Zur Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung Dritter wurde gemäß TA Lärm die Einhaltung der um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte untersucht.

*Das Ergebnis der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist, dass unter Berücksichtigung der **Nutzungsansätze nach Tabelle 3.1** die zulässigen anteiligen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten sowohl zum Tages- und als auch zum Nachtzeitraum durch die Gewerbelärmemissionen des geplanten Parkhauses eingehalten werden.*

Die in Abhängigkeit der Gebietseinstufung gemäß TA Lärm zum Tages- und Nachtzeitraum kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden unter Einhaltung der oben genannten Randbedingungen ebenfalls eingehalten (s. Kapitel 6.2). Zudem sind keine schädlichen Umweltwirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens zu erwarten (s. Kapitel 7).“

Gemäß der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung können zudem folgende Ergebnisse festgehalten werden:

² Schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm eines Parkhauses als geplante Parkplatzerweiterung des Bauvorhabens am „Langer Weg“ in Gütersloh, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Bericht FA 9484-3 vom 27.06.2022 / Druckdatum: 25.11.2022 sowie

Schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm eines Parkhauses als geplante Parkplatzerweiterung des Bauvorhabens am „Langer Weg“ in Gütersloh, Hier: Schalltechnische Auswirkungen bei Ausnutzung der maximalen Parkhaushöhe gemäß Bebauungsplan Nr. 137 mit geschlossener Südostfassade, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Bericht FA 9484-4 vom 27.06.2022.

„Die Anlagen 1 und 2 zeigen das unter Berücksichtigung der Erhöhung des Parkhauses angepasste digitale Simulationsmodell. In der Anlage 3 sind die Ergebnisse der Berechnung für 11 Parkebenen mit 484 Stellplätzen dargestellt. Die Nutzungsansätze des Parkhauses wurden im Tageszeitraum entsprechend der erhöhten Stellplatzanzahl angepasst.

Im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) werden die anteiligen Immissionsrichtwerte (vgl. Bericht F 9484-3 vom 26.07.2022) weiterhin eingehalten.

Für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) wurde innerhalb der schalltechnischen Untersuchung F 9484-1 vom 18.02.2022 eine maximal mögliche Frequentierung von maximal 70 Kfz-Bewegungen innerhalb der lautesten Nachtstunde ermittelt. Auch hier werden die anteiligen Immissionsrichtwerte (vgl. Bericht F 9484-3 vom 26.07.2022) weiterhin eingehalten.“

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Den Berechnungen und Bewertungen des Schallgutachters wird gefolgt, sie werden als geeignet angesehen, die zu erwartende Schallsituation mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Planung wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung somit festgestellt. Die im Zuge der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Rahmenbedingungen (u. a. eingeschränkter Betrieb des Parkhauses im Nachtzeitraum) können u. a. durch betriebsorganisatorische Maßnahmen auf der nachgeordneten Ebene der Anlagengenehmigung entsprechend nachgewiesen werden. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass nicht alle schalltechnischen Belange auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich geregelt werden müssen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Umsetzung der Planung gewahrt werden können. 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). Ein entsprechender Nachweis ist mit den schalltechnischen Untersuchungen erbracht worden. Auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene können und sollen die ggf. erforderlichen schalltechnische Auflagen anhand des konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, das eine Überregelung auf Ebene des Bebauungsplans verhindern soll, nicht zuletzt weil ggf. mögliche Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden und diese Maßnahmen von der konkreten Ausgestaltung des geplanten Vorhabens abhängen. Ggf. notwendige Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären, festzulegen und im Zuge eines anschließenden Monitorings zu überprüfen.

Insgesamt wird die Planung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Gewerbe- und Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Gewerbe- und/oder Verkehrslärms wird derzeit nicht gesehen.

b) Sonstige Immissionen

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

5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets kann grundsätzlich durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage erfolgen. Gemäß dem Entwässerungskonzept³ zum Bebauungsplans Nr. 137/1 kann zur geplanten Schmutzwasserentsorgung Folgendes festgehalten werden (Details siehe dort): *„Im Parkhaus ist kein Schmutzwasseranfall vorgesehen, daher wird kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation geplant.“*
- Zudem werden unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk planungsrechtlich gesichert, um die jeweiligen Flächen im Sinne dieser Zweckbestimmung entwickeln zu können.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. dem 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.

Das Plangebiet ist vorwiegend versiegelt bzw. befestigt. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 137 vorbereitet.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet ein nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung **Entwässerungskonzept**⁴ durch ein Fachbüro erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden vorabgestimmt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Gemäß diesem Entwässerungskonzept kann u. a. Folgendes festgehalten werden (Details siehe dort):

„Regenwasser

*Für die Ableitung des Regenwassers steht der lt. Aussage der Stadt Gütersloh hydraulisch bereits hoch belastete Regenwassersammler DN 1200 im Langer Weg zur Verfügung. Gemäß Vorgabe der Stadt Gütersloh kann ein Anschluss nur gedrosselt auf eine Abflussspende $q_{Dr} = 5,0 \text{ l/(s*ha)}$ analog dem natürlichen Landabfluss erfolgen.*

Für die Bebauung wird eine Vollversiegelung des Grundstücks (GRZ = 1,0) angenommen. Es ergibt sich ein maximaler Drosselabfluss von rd. $Q_{Dr} = 1,1 \text{ l/s}$.

³ SM Ingenieurplan GmbH: Entwässerung „Parken Langer Weg“, Kurzerläuterung zum Entwässerungskonzept, Bielefeld, 01.12.2022 (einschließlich zugehöriger Anlagen).

⁴ SM Ingenieurplan GmbH: Entwässerung „Parken Langer Weg“, Kurzerläuterung zum Entwässerungskonzept, Bielefeld, 01.12.2022 (einschließlich zugehöriger Anlagen).

Die Planung sieht ein Parkhaus mit intensiver Dachbegrünung vor, d.h. die oberste Ebene wird als Dachgarten ausgebildet und dient nicht als Stellfläche. Die intensive Dachbegrünung verfügt über eine Substratlage, die in der Lage ist, anfallendes Regenwasser zwischenzuspeichern und den Pflanzen zur Verfügung zu stellen. Gem. DIN 1986-100 ist der Abflussbeiwert bei Intensivbegrünung auf $c_s = 0,2$ bzw. $c_m = 0,1$ festzulegen. In beigefügten Berechnungen wird auf der sicheren Seite liegend der Spitzenabflussbeiwert c_s angesetzt. Die nicht durch das Parkhaus überbauten Randflächen werden mit einem Spitzenabflussbeiwert $c_s = 1,0$ berücksichtigt.

Durch die geplante Vollversiegelung kann eine Regenrückhaltung oder Versickerung nur unterirdisch erfolgen. Das Entwässerungskonzept sieht die Errichtung einer unterirdischen Speicherrigole aus Kunststofffüllkörpern vor. Diese Systeme sind ab einer Überdeckung von rd. 1,0 m überfahrbar. Aus der erforderlichen Überdeckung und der Systembauhöhe ergibt sich eine Einbautiefe von i.M. rd. 1,70 m. Erfahrungsgemäß ist hier der erforderliche Grundwasserflurabstand nicht einzuhalten. Eine Versickerung wird daher vorerst ausgeschlossen, bis ein belastbares Baugrundgutachten vorliegt. Die Füllkörperrigole wird somit durch eine verschweißte PE-Folie abgedichtet und gem. DWA-A117 dimensioniert. Die Berechnung ist beigefügt.

Aufgrund der Nutzung des Parkhausdachs als Dachgarten und nicht als Parkdeck kann das anfallende Niederschlagswasser als unbelastet angesehen werden. Außer im unmittelbaren Zufahrtsbereich ist keine Verkehrsnutzung vorgesehen. Eine Niederschlagswasserbehandlung ist somit nicht erforderlich.

Rückstauschutz

Gem. DIN 1986-100 ist das Retentionsvolumen gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu schützen. Da die Füllkörperrigolen unterirdisch und damit zwangsläufig unter der Rückstauenebene eingebaut werden, erfolgt die Rückstausicherung mittels redundanter Doppelhebeanlage.

Überflutungsschutz

Der Überflutungsschutz gem. DIN 1986-100 ist zu gewährleisten. Im Entwässerungskonzept wird die erforderliche Rückhaltung in den Füllkörperrigolen sowie durch flächigen Einstau des Gründachs gewährleistet. Die entsprechende Berechnung ist beigefügt.

Die Notentwässerung wird voraussichtlich über Speier realisiert. Diese sind so zu positionieren, dass eine Gefährdung der Nachbarbebauung ausgeschlossen werden kann. Eine Speierausrichtung nach Südwesten und Südosten ist daher auszuschließen. Sollte aufgrund der vorhandenen Topografie ein Notwasserweg von der Nordostseite zur Straße nicht zu realisieren sein, werden im Außenbereich Überflutungsmulden im Randbereich vorgesehen. Die Ausgestaltung ist in der weiteren Planung zu präzisieren.

Bewässerung

Intensive Dachbegrünungen benötigen entgegen der extensiven Dachbegrünung in Trockenperioden eine Bewässerung. Diese sollte z.B. über eine Zisterne realisiert werden. Eine Zisterne reduziert den tatsächlichen Regenwetterabfluss von dem Grundstück, wobei sie für die Dimensionierung der Regenentwässerung auf der sicheren Seite vernachlässigt wird. Die Bewässerung ist Teil der Haustechnik und nicht Gegenstand des Entwässerungskonzeptes.“

Das Entwässerungskonzept verdeutlicht, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung im Plangebiet gewährleistet werden kann. 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).

5.5 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege

Im Plangebiet befindet sich eine aktuell unbebaute Fläche, die derzeit durch Schotterflächen geprägt und in wesentlichen Teilen bereits versiegelt ist. Größere Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich ein markanter Einzelbaum, der ebenso wie eine innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche bestehende Hecke im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 137/1 planungsrechtlich gesichert wird. Weiterhin grenzen nördlich des Plangebiets mehrere Bäume an das Plangebiet an, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegen und somit nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden können.

Außerdem wird im Sinne des Lokal- und Stadtklimas festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebiets auf dem Parkhaus Flachdächer und flachgeneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzenauswahl auf das jeweilige Substrat abzustimmen und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist. Weiterhin werden im Sinne einer Begrünung und Ortsbildaufwertung Vorgaben zur Fassadenbegrünung innerhalb des Sondergebiets getroffen (Details s. Festsetzung Nr. B.3.2). Zudem werden Gestaltungsvorgaben zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt. Auch hiermit soll ein Beitrag zur Begrünung und Ortsbildaufwertung geleistet 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 Bebauungsplans Nr. 137 der Stadt Gütersloh getroffen worden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 137/1 werden die bereits bestehenden Baurechte im Plangebiet im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption angepasst. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs 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.⁵

Im Plangebiet sind vorwiegend die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Brachen“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4016 „Gütersloh“ im Quadrant 3 insgesamt vier Fledermausarten und 28 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.⁶ Danach befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Vögeln Habicht, Feldlerche, Waldohr-eule, 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 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 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. 137/1 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. 137/1 hat, soweit erkennbar, **keine negativen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Das Plangebiet erfasst eine im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Gütersloh gelegene, aktuell unbebaute Fläche, die derzeit durch Schotterflächen

⁵ 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.

⁶ Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 01.06.2022.

geprägt und in wesentlichen Teilen bereits versiegelt ist. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 137 vorbereitet. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Die bereits bestehenden Baumöglichkeiten werden städtebaulich verträglich im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption (siehe Kapitel 4) angepasst, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Einzelbaums und einer Hecke im Plangebiet sowie durch Begrünungsvorgaben von einer mindestens extensiven Flachdachbegrünung für das geplante Parkhaus, von Fassadenbegrünungen und von nicht überbaubare Grundstücksflächen kann ein positiver Beitrag zum Lokal- und Stadtklima geleistet werden. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc. wird darüber hinaus 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 entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Sondergebiet, Zweckbestimmung Parkhaus (SO)	0,21
Versorgungsflächen, Zweckbestimmung Wasserwerk	0,08
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,29

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

8. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 den Aufstellungsbeschluss und in seiner Sitzung am 16.08.2022 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) und der Behörden (§ 4(1) BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 137/1 „Langer Weg“ gefasst (s. DS-Nr. 461/2021 und 223/2022).

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gütersloh erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 137/1 „Langer Weg“ durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht beim Fachbereich Stadtplanung vom 05.09.2022

bis einschließlich 21.09.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 05.09.2022 um Stellungnahme bis zum 21.09.2022 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 der Stadt Gütersloh und in Verbindung mit der geringen Flächengröße als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) u. (3) S. 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 Bebauungsplans Nr. 137 der Stadt Gütersloh getroffen worden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 137/1 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 Dezember 2022

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, 12.12.2022