

STADT GÜTERSLOH

**Begründung mit Umweltbericht
zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans und
zum Bebauungsplan Nr. 306
„Avenwedder Straße / westlich Spexarder Straße“**

hier: Städtebauliche Rahmenplanung

**Vorentwurf für die Beteiligungsschritte
gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

März 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
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 Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation städtebauliche Situation und bestehendes Planungsrecht
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.8 Land- und Forstwirtschaft
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Entwicklungseckpunkte und Zielsetzungen - Plankonzept
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 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 und städtebauliche Eckdaten**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht (Vorentwurf) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 „Avenwedder Straße / Westlich Spexarder Straße“ und 17. FNP-Änderung, Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB (Vorentwurf), Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 01.02.2023 – *Gliederung siehe dort* –

1. Einführung

Das Plangebiet „Avenwedder Straße / westlich Spexarder Straße“ liegt im Stadtteil Avenwedde der Stadt Gütersloh südlich der Avenwedder Straße und westlich der Spexarder Straße. Im Plangebiet wird eine Hofstelle als Pensionspferdehaltung betrieben, die zugehörigen angrenzenden Freiflächen innerhalb des Plangebiets werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der gesamte Planbereich umfasst insgesamt einschließlich Hofanlage und Freiflächen eine Fläche von ca. 11,8 Hektar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 „Avenwedder Straße / westlich Spexarder Straße“ sollen auf den zur Verfügung gestellten landwirtschaftlich genutzten Flächen die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen sowie der Neubau einer Kindertageseinrichtung planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Wohngebiet umfasst eine Nettobaufläche von rund 5 ha. Die im Plangebiet bestehende Hofstelle soll weiterhin für die Pensionspferdehaltung genutzt und auf einer verbleibenden Fläche von rund 3 ha mit baulichen Anlagen und Außenflächen (Reit- und Bewegungsplätze, Paddocks etc.) in der heutigen Form planungsrechtlich erfasst und gesichert werden.

Die Stadt Gütersloh verfolgt das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Gründe für die bestehende erhebliche Nachfrage sind u. a. die örtliche Wohnraumknappheit, die Nachfrage nach Baumöglichkeiten für junge Familien, veränderte Wohnbedürfnisse älterer Menschen, sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner und Zuzüge aus politischen und wirtschaftlichen Gründen. Letztere hängen u. a. mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Lage zum Oberzentrum Bielefeld zusammen.

Das Plangebiet war bisher für eine unternehmensbezogene gewerbliche Sondernutzung zurückgehalten worden. Diese Flächenreserve wird heute nicht mehr benötigt, somit kann der günstig im Stadtgrundriss bzw. im Ortsteil Avenwedde gelegene Bereich nunmehr als Wohnquartier entwickelt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gütersloh hat das Plangebiet bisher als Sonderbaufläche mit Standort für Dienstleistungsgewerbe und am östlichen sowie südlichen Randbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage“ dargestellt. Der FNP wird daher im Sinne der Planungsziele und -inhalte des Bebauungsplans Nr. 306 ebenfalls im Rahmen der 17. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert. Auf Ebene der Vorentwürfe umfasst diese Begründung zunächst beide Planverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 306 wird als sog. Angebotsplan in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt.

Für die Planung ist nach Prüfung mehrerer Plankonzeptionsvarianten zunächst eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden dient (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 11,8 Hektar liegt im Osten des Stadtgebiets südlich der Avenwedder Straße und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die Avenwedder Straße,
- im Osten durch die Spexarder Straße sowie durch Wohngrundstücke nördlich und westlich der Astridstraße,
- im Süden durch die südliche Grenze der landwirtschaftlichen Flächen/Grünflächen nördlich der Reginastraße und der Eimerheide sowie im Südwesten durch die südliche Grenze einer an die Eimerheide anknüpfenden Stichstraße (Gemarkung Avenwedde, Flur 11, Flurstücke 2722 und 746),
- im Westen durch die östliche Grenze des Betriebsgeländes der Hauptverwaltung der Bertelsmann SE & Co. KGaA (Gemarkung Avenwedde, Flur 11, Flurstück 2914).

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation und bestehendes Planungsrecht

a) Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist vorwiegend durch landwirtschaftliche, aktuell als Grünland genutzte Flächen geprägt. Im nordwestlichen Planbereich liegt zudem die als Pensionspferdehaltung betriebene o. g. Hofstelle mit zugehörigen baulichen Anlagen und Außenflächen (Reit- und Bewegungsplätze, Paddocks, etc.). Die Hofstelle wird über eine Zu-/Abfahrt an der Avenwedder Straße erschlossen. Im südwestlichen Planbereich wird das bereits bebauten Wohngrundstück Eimerheide 51a im Südwesten in das Plangebiet integriert (Flurstück 2214). Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fuß-/Radweg, der als direkte Wegeverbindung zwischen Avenwedder Straße und Eimerheide eine hohe Bedeutung im Siedlungsbereich besitzt und unbedingt zu erhalten ist.

Im Bereich der Hofstelle ist wertvoller und ortsbildprägender **Baum-/Gehölzbestand** (Hofeichen) vorhanden, der im Planverfahren weitgehend gesichert werden soll. Im südlichen Bereich befindet sich zudem entlang einer gebietsgliedernden Hangkante erhaltenswerter Baumbestand. Im Nordosten entlang der Spexarder Straße ist im Zuge der damaligen Straßenbaumaßnahme ein breiter Pflanzstreifen als gliedernder Heckenzug angelegt worden. Ein weiterer Gehölzbestand stockt im Südosten im Eckbereich des Plangebiets angrenzend an die dortige Wohnbebauung. Die Gehölzbestände sind im Vorfeld des Planverfahrens durch den Fachbereich Grünflächen der Stadt Gütersloh und im Zuge der Umweltprüfung bewertet worden (s. auch Kapitel 3.3).

Das heterogene **städttebauliche Umfeld** ist durch Hauptverkehrsstraßen sowie durch Gewerbe, Einzelhandel und Wohnnutzungen geprägt. Das Plangebiet wird im Norden durch die Avenwedder Straße (L 788) und im Nordosten durch die Spexarder Straße (L 787) bzw. jeweils durch die begleitenden Fuß-/Radwege begrenzt. Im Westen schließt das Betriebsgelände bzw. die Hauptverwaltung der Bertelsmann SE & Co. KGaA mit einem großen Bürokomplex und mit großflächigen Stellplatzanlagen an. Im Süden und Südosten folgen die Baugebiete Eimerheide und Astridstraße, die i. W. durch kleinteilige Ein-/Zweifamilienhausbebauung und private Gartenflächen geprägt sind. Die Wohngrundstücke sind überwiegend mit Einzelhäusern in offener Bauweise bebaut, im Südosten schließt auch eine Zeile mit Doppelhäusern an. Prägende Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt sind auch andere Dachformen wie das Walmdach im näheren Umfeld des Plangebiets zu finden. Südöstlich des Plangebiets sind im Bereich östlich der Astridstraße zudem ein öffentlicher Spielplatz sowie eine Kindertagesstätte im näheren Umfeld vorhanden.

Der Nahbereich nördlich und nordöstlich des Plangebiets bzw. nördlich der Avenwedder Straße ist Teil des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Mitte und vorwiegend durch Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel sowie durch begleitende Einrichtungen geprägt. Im Nordosten schließt der Bereich beidseits der Avenwedder Straße mit Mischnutzungen bis hin zur Kapellenschule (Grundschule) bzw. Herz-Jesu-Kirche im Osten des Siedlungsbereichs Avenwedde-Mitte an.

b) Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 306 ist teilweise durch Bebauungspläne erfasst:

- **Bebauungsplan Nr. 84 „Verwaltungs- u. Freizeitzentrum“ (Rechtskraft 1974):** Die westliche Hälfte des Plangebiets einschließlich der Hofanlage wird durch den Bebauungsplan Nr. 84 erfasst, der diesen Bereich insgesamt als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt hat (heute i. W. Gemarkung Avenwedde, Flur 11, Flurstück 2721). Die Hofanlage soll auch vor diesem Hintergrund in das Plangebiet einbezogen werden.
- **Bebauungsplan Nr. 84/2 „Verwaltungszentrum Bertelsmann“ (Rechtskraft 2000):** Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 hat den Verwaltungsstandort bestandsorientiert überplant. Die landwirtschaftlichen Flächen des Hofes östlich des privaten Wirtschaftswegs wurden nicht erfasst. Die Wegeparzelle wurde jedoch einbezogen und als mit Geh- und Radfahrrechten sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Im Süden sind zudem Fahrrechte für die Altanlieger auf Flurstück 2214 (Wohnhaus im Südwesten des Plangebiets s. oben) und für die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen (damaliges Flurstück 2345) aufgenommen worden. Der Weg ist jedoch bei den Eigentümern der Hofstelle verblieben und kann heute neu überplant werden.
- **Bebauungsplan Nr. 117 (neu) „Avenwedder Straße / Spexarder Straße“ (Rechtskraft 1994):** Dieser Bebauungsplan hat u. a. die Neuanlage der Spexarder Straße und den Knotenpunkt Avenwedder Straße / Spexarder Straße vorbereitet. Ein Randstreifen östlich der Spexarder Straße ist in diesem Zuge als öffentliche Entwicklungsfläche für eine Baumheckenpflanzung gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzt worden (heutiges Flurstück 749). Diese Maßnahme ist auch entsprechend umgesetzt worden und soll als wirksame Gliederung beibehalten werden. Aufgrund der Erschließungsanforderungen ist jedoch die Hauptzufahrt in diesem Bereich vorzusehen, daher wird der Bereich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 306 einbezogen. Ein Randstreifen im Norden ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden und wird ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 306 überplant.
- Die bisher nicht überplante östliche Hälfte der landwirtschaftlichen Flächen (heute i. W. Flurstück 2722) liegt zwar innerhalb des weiteren Siedlungszusammenhangs, wird aber als **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** bewertet.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls durch weitere Bebauungspläne überplant worden:

- **Bebauungsplan Nr. 117 (neu) „Avenwedder Straße / Spexarder Straße“ (Rechtskraft 1994)** östlich und südöstlich des Plangebiets mit nachfolgenden Änderungsverfahren: Festsetzung von allgemeinen und reinen Wohngebieten östlich der Spexarder Straße und südöstlich des Plangebiets im Bereich Astridstraße.
- **Bebauungsplan Nr. 123 „Eimerheide“ (Rechtskraft 1976)** südlich des Plangebiets mit nachfolgenden Änderungsverfahren: Festsetzung von allgemeinen und reinen Wohngebieten beidseits der Eimerheide bis zur Sundernstraße im Süden.

- **Bebauungsplan Nr. 71 „Windröschenstraße“** (Rechtskraft 1999) nördlich des Plangebiets mit nachfolgenden Änderungsverfahren: Festsetzung eines Sondergebiets als Nahversorgungszentrum mit nördlich angrenzenden Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 255 „SB-Markt Osnabrücker Landstraße“** (Rechtskraft 2012) nördlich des Plangebiets: Festsetzung eines Sondergebiets für die Nahversorgung.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, auf Ebene des Regierungsbezirks Detmold sind die raumordnerischen Ziel und Grundsätze im Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze der Raumordnung Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Gütersloh im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die Stadt ist auf das Oberzentren Bielefeld ausgerichtet. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums. 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 geplante Entwicklung der gut erschlossenen Freifläche im Siedlungszusammenhang auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Das Plangebiet ist im **Regionalplan (2004)** des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die vorliegende Planung wird im Einklang mit den Zielen des Regionalplans entwickelt.

Zurzeit wird der **Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe** neu aufgestellt, er liegt derzeit als Entwurf vor (Regionalplan OWL Entwurf 2020).¹ Das erste Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und für die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen erfolgte von November 2020 bis Ende März 2021. Nach den Erörterungsterminen im Herbst 2022 wird der Entwurf derzeit überarbeitet, anschließend soll im Laufe des Jahres 2023 ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Der Entwurf des Regionalplans OWL gilt in dieser Erarbeitungsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3(1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend.

Im Entwurf der Plankarte des Regionalplans OWL 2020 werden der gesamte Planbereich und das weitere Umfeld weiterhin als Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L 787 und L 788 sind weiterhin als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr aufgenommen worden. In der zu Ziel S 9 – Flächenkontingente

¹ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2020, Detmold 05.10.2020.

für Wohnbauflächen gehörenden Tabelle in Anlage 1 „Flächenkontingente der Kommunen für Wirtschafts- und Wohnbauflächen“ wird im Planungshorizont ein errechnetes Kontingent von 199 ha als Obergrenze für neue Wohnbauflächen für Gütersloh aufgeführt. Diese Größenordnung fällt nach ersten Informationen in der aktuell anstehenden Überarbeitung des Regionalplan-Entwurfs für das erneute Beteiligungsverfahren im Jahr 2023 sogar nochmals deutlich höher aus. Vor diesem Hintergrund wird festgehalten, dass die geplante Mobilisierung der innerörtlichen, gut erschlossenen Flächen wesentlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Die **landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz** zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Gütersloh wurde im Zuge der Bauleitplanverfahren für das Plangebiet „Avenwedder Straße / westlich Spexarder Straße“ bereits im Juni 2022 gestellt. Mit Schreiben vom 22.08.2022 (Aktenzeichen 32.202.22.03) ist seitens der Bezirksregierung Detmold u. a. mitgeteilt worden, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung bzw. gegen die 17. FNP-Änderung der Stadt Gütersloh keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) vom 01.09.2021 nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit dem Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier aber nicht. Die städtebauliche Rahmenplanung wird in enger Abstimmung zwischen Stadtplanung, Wasserwirtschaft/Erschließung und Umweltprüfung/Landschaftsplanung entwickelt. Hierzu wird auf die Rahmenplanung und auf das in der Anlage beigefügte Entwässerungskonzept verwiesen (s. auch Kapitel 5.6). Die vorliegende Planung ist so auszuarbeiten, dass die Planung auch mit den Zielen des BRPH vereinbar ist.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Gütersloh hat das Plangebiet bisher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Standort für Dienstleistungsgewerbe“ und am östlichen sowie südlichen Randbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage“ dargestellt. Das Plangebiet wurde bisher für eine unternehmensbezogene gewerbliche Sondernutzung zurückgehalten. Der Flächennutzungsplan wird daher, anknüpfend an die Planungsziele und -inhalte des Bebauungsplans Nr. 306, im Rahmen der **17. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB** geändert. Gemäß den Planungszielen und Planungsinhalten des Bebauungsplans Nr. 306 sollen mit der 17. FNP-Änderung die im Planbereich bisher dargestellten Nutzungen in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdepension“ und in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Das Grünflächensystem des Bebauungsplans Nr. 306 soll mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage“ aufgenommen werden. Der Bebauungsplan Nr. 306 wird somit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 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 und das direkte Umfeld sind nicht durch naturschutzfachliche Schutzgebietskategorien erfasst:

- 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.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele sowie der maßvollen Planung nicht gesehen. Weitere Ausführungen hierzu können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 306 entnommen werden, der als Teil II der Begründung beigefügt wird und auf den an dieser Stelle verwiesen wird (s. dort, Kapitel 4 im Vorentwurf).²

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme der bestehenden Hofstelle sowie des bereits bebauten Wohngrundstücks Eimerheide 51a im Südwesten (Flurstück 2214) vorwiegend durch Freiflächen bzw. durch landwirtschaftliche, aktuell i. W. als Grünland genutzte Flächen geprägt. Die Baum-/Gehölzbestände im Plangebiet sind durch den Fachbereich Grünflächen der Stadt Gütersloh und im Zuge der Grundlagenarbeiten für den Umweltbericht und für die städtebauliche Rahmenplanung geprüft worden:

- Der ortsbildprägende Baum-/Gehölzbestand im Bereich der Hofstelle (insbes. Hofeichen etc.) hat eine hohe ökologische Wertigkeit und soll weitgehend gesichert und erhalten werden, sofern dieses im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und mit Blick auf die Bausubstanz direkt angrenzender Gebäude möglich ist.
- Die gebietsgliedernde Hangkante mit Baumbestand im südlichen Bereich innerhalb der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst fünf Eichen unterschiedlichen Alters und Durchmessers. Diese Bäume sind in einem guten Zustand und zu erhalten, die Böschungskante, die die Fläche von Nord nach Süd durchzieht, soll in das Plankonzept als gliedernde Struktur mit Wegeführung und ggf. mit Randstreifen für die Versickerung bzw. Ableitung von Regenwasser eingebunden werden.
- Der gliedernde Baumheckenzug im Nordosten mit standortheimischen Gehölzen entlang der Spexarder Straße ist im Zuge der damaligen Straßenbaumaßnahme angelegt worden, bindet das Plangebiet bzw. die Spexarder Straße gut ein und ist ebenfalls mit Ausnahme des unvermeidbaren Zufahrtbereichs für das Plangebiet zu erhalten.
- Ein weiterer Gehölzbestand stockt im Südosten im Eckbereich des Plangebiets angrenzend an die dortige Wohnbebauung und besteht u. a. aus Pappeln, Erlen, vier bis fünf kleineren Eichen und Unterholz. Der Bestand wird z. T. zur Ablagerung von Gartenabfällen missbraucht und ist als ökologisch weniger wertvoll einzustufen. Hinzu kommt die Frage der Verkehrssicherungspflicht gegenüber den direkt angrenzenden bestehenden Wohnhäusern und Gärten, so dass ein langfristiger Erhalt und Bestandsumbau mit standortgerechten Gehölzen als in dieser Situation letztlich nicht sinnvoll bewertet wird. Daher soll dieser Bestand überplant und hierfür umfassender Ersatz durch eine intensive Gestaltung des neuen Grünzugs geleistet werden.
- Im Osten bestehen im Randbereich zum Bestand zwei markante Einzelbäume, die nicht gefährdet werden sollen.

² Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 „Avenwedder Straße / Westlich Spexarder Straße“, 17. FNP-Änderung, Umweltbericht, Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB (Vorentwurf), Februar 2023 mit Anhang und Anlagen

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht auf Basis des auszuarbeitenden Rechtsplans des Bebauungsplans Nr. 306 fortgeschrieben. Zur Vermeidung von Doppelprüfungen wird der Umweltbericht gemeinsam für die 17. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 306 erarbeitet. Beigefügt wird im weiteren Verfahren auch eine rechnerische Eingriffsbewertung, auf deren Grundlage dann auch über ggf. erforderliche externe Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden ist.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind mit Ausnahme einer Wasserfläche auf dem westlich des Plangebiets gelegenen Betriebsgelände der Hauptverwaltung der Bertelsmann SE & Co. KGaA ebenfalls keine Oberflächengewässer bekannt. Kleine Grabenstrukturen bzw. Wegeseitengräben übernehmen die Entwässerung des Gebiets heute. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt auch nicht im Bereich eines Trinkwasser- oder eines Heilquellenschutzgebiets.

3.5 Boden

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW i. W. **Sandböden** überwiegend als Podsol, z. T. Gley-Podsol (P81) an.³ Diese z. T. tiefreichend humosen Böden sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 13–20 dm unter Flur. Ein Teilbereich im südwestlichen Plangebiet ist gemäß Bodenkarte NRW vorwiegend von Sandböden als Gley (pg8) gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.⁴

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten bzw. **Altlastenstandorte** sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Treten aber z. B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg auf **Kampfmittelfunde** unter der Fundstellen-Nr. 22.05.01.01(57-02-10993) geprüft. Dabei wurde im südlichen Plangebiet im Bereich der Hangkante ein Stellungsbe- reich festgestellt. In diesem Bereich ist parallel zum weiteren Planverfahren eine Überprüfung auf Kampfmittel erforderlich, ebenso wird eine Abstimmung über die weiteren Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Im übrigen Plangebiet ist im Rahmen dieser Prüfung keine Kampfmittelgefährdung festgestellt worden. Tiefbauarbeiten sind jedoch grundsätzlich immer mit Vorsicht auszuführen, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaus- hub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ord- nung der Stadt Gütersloh ist umgehend zu verständigen.

³ Geologisches Landesamt NRW (1989): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld.

⁴ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts in der Stadt Gütersloh der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur (LWL-DLB) aufgeführt sind. Des Weiteren sind hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen bekannt, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit heute erkennbar, voraussichtlich nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 16 DSchG).

3.8 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets sind **landwirtschaftliche Flächen** vorhanden, die durch den Hofbetrieb der Eigentümerfamilie i. W. als Grünland für die Pferdehaltung genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 84 aus dem Jahr 1974 hat die westliche Teilfläche des Plangebiets bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt (s. oben). Da die Eigentümerfamilie selbst die Entwicklung des Plangebiets anstrebt, kann auf diese Belange sinnvoll Rücksicht genommen werden.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ und ist durch Gewerbe- und Sondernutzungen sowie durch Wohngebiete umgrenzt. Eine langfristige landwirtschaftliche Perspektive besteht insofern nicht mehr oder zumindest nur sehr begrenzt. Landwirtschaftliche Kernflächen werden durch die Planungen nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist zudem bisher im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Standort für Dienstleistungsgewerbe“ überplant. Über eine grundsätzliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wurde bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf somit schon auf übergeordneten Planungsebenen entschieden.

Waldflächen nach Forstrecht sind vom Vorhaben nicht betroffen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 „Avenwedder Straße / westlich Spexarder Straße“ wird das vorrangige Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige **Wohnbebauung** und für eine **Kindertageseinrichtung** auf den bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet zu schaffen. Zentrales Planungsziel ist die **Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum**. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich als Wohngebiet zu entwickeln. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kann nicht mehr angemessen gedeckt werden. Der Wohnungsmarkt in Gütersloh ist als sehr angespannt zu bewerten, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist gefährdet.⁵

⁵ Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) vom 21. Dezember 2022 GV. NRW. 2023 S. 2 mit Anlage 1: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen nach § 201a BauGB

Benötigt werden für den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen Bauflächen, die sowohl Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum als auch in begrenztem Umfang Ein- und Zweifamilienhäuser ermöglichen. Angestrebt wird aufgrund der günstigen Lage und Erschließung sowie der im näheren Umfeld vorhandenen Nahversorgung etc. eine höhere Verdichtung als im südlich anschließenden, locker bebauten Umfeld. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen soll mit den Wohnraumangeboten und mit der benötigten Kindertageseinrichtung sowie ergänzenden Grünflächen etc. eine breite Nachfragegruppe, insbesondere auch Familien mit Kindern, angesprochen werden.

Die bestehende **Hofstelle mit Pensionspferdehaltung** und zugehörigen baulichen Anlagen und Außenflächen (Reit- und Bewegungsplätze, Paddocks, etc.) soll erhalten und planungsrechtlich mit hofbezogenen Freiflächen als Puffer gegenüber der Neuplanung gesichert werden.

Vorgesehen wird ein umfassendes **Grün-/Freiflächenkonzept** im Plangebiet, das diese Gliederung unterstützt und einen öffentlichen Grünzug mit Spiel-/Aufenthaltsbereichen sowie mit gebietsquerenden Wegeverbindungen entwickelt. Im Südwesten in dem tiefer liegenden Abschnitt werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, die naturnah zu gestalten und in das Freiflächenkonzept einzubinden sind.

Prüfschwerpunkte liegen im Planverfahren aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionschutzbezogenen, verkehrlichen, naturschutzfachlichen und entwässerungstechnischen Aspekten.

4.2 Entwicklungseckpunkte und Zielsetzungen - Plankonzept

Basierend auf den übergeordneten Zielsetzungen und der Bestandsanalyse ist als Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 306 „Avenwedder Straße / westlich Spexarder Straße“ eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet worden. Zentrale Entwicklungseckpunkte und Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung sind nach heutigem Stand:

Zielgruppen, Nutzungen und Bautypen:

- Angebot von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, hier Schaffung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen (Mehrfamilienhäuser, Hausgruppen, Kettenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser), um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommenschichten gerecht zu werden.
- Realisierung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte im Plangebiet.
- Schaffung von aufeinander abgestimmten, überschaubaren Nachbarschaften mit einem in der Gesamtschau vielfältigen Mix von Wohnungen für die unterschiedlichen Zielgruppen.
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Hofstelle mit allen zugehörigen baulichen Anlagen und Außenbereichen (Reit- und Bewegungsplätze, Paddocks, etc.).

Struktur und Dichte:

- Realisierung von unterschiedlichen Bautypen und Bauformen mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnmöglichkeiten:
 - II- bis IV-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern, tlw. mit Staffelgeschossen,
 - II-geschossige Hausgruppen/Kettenhäuser mit Flachdächern,
 - II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Flachdächern.

- Anordnung der Baugruppen mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau im Norden, im mittleren Plangebiet und im Südwesten,
- im Übergang zur bestehenden Nachbarschaft im Süden und Südosten Anordnung von Einzelhäusern sowie zweigeschossigen Doppel- und Kettenhäusern,
- Gliederung des Plangebiets in schlüssige Teilbereiche bzw. Baugruppen sowie in kleinteilige Nachbarschaften – abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld und auf die Zielgruppen,
- Entwicklung der Baugruppen möglichst zusammenhängend jeweils durch einen Träger, um die angestrebte Qualität zu sichern.

Erschließung und Vernetzung:

- Verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets über einen neuen Anschlusspunkt östlich anknüpfend an die bestehende Spexarder Straße (keine verkehrliche Mehrbelastung der angrenzenden Stichwege Astridstraße, Theresienweg und Eimerheide durch Aufgabe der in den angrenzenden Bebauungsplänen vorgehaltenen Erschließungsoptionen für motorisierten Verkehr).
- Schaffung mehrerer Mobilitätsstationen u. a. mit Stellplätzen für E-Carsharing und Ladestellen im Plangebiet.
- Beibehaltung und Stärkung der wichtigen westlichen Wegeverbindung zwischen Avenwedder Straße im Norden und Eimerheide im Süden sowie Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen anknüpfend an Avenwedder Straße, Eimerheide, Theresienweg, Astridstraße und Spexarder Straße.
- Verknüpfung des geplanten Wohngebiets mit dem attraktiven quartierbezogenen Freiraumangebot und mit dem gebietsquerenden Grünzug.

Freiräume und Landschaft, Wasserwirtschaft:

- Schaffung von Wohn-/Nachbarschaftshöfen, Spiel-/Aufenthaltsbereichen etc. und Anschluss des Wohngebiets an den gebietsquerenden Grünzug mit Spiel- und Aufenthaltsflächen.
- Freiraumsicherung für die Hofstelle mit Pferdehaltung auch als Gliederung des Siedlungsgebiets.
- Erhalt bestehender prägender Bäume und Gehölzstrukturen sowie Einbindung in das Plankonzept im Bereich der Hofstelle, im südlichen Plangebiet mit der gliedernden Hangkante und im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets entlang der Spexarder Straße.
- Anordnung der notwendigen Rückhalteflächen als naturnahe Bereiche für die Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Abhängigkeit von der Höhenlage großflächig im südwestlichen Planbereich.
- Straßen- und wegebegleitende Begrünung mit Versickerungsmulden und Baumpflanzungen.
- Umfassende Baum- und Heckenpflanzungen im Plangebiet u. a. zur Gliederung privater Nachbarschaften, öffentlicher Räume sowie der Straßen und Stellplatzanlagen.

Die in den ersten Rahmenplanstudien entwickelten **Baugruppen für Geschosswohnungsbau** wurden intensiv durchgearbeitet, um im Sinne der Plausibilität das Plankonzept abzusichern und mit der Verdichtung verbundene Fragestellungen, wie Erschließung, ruhender Verkehr einschließlich Flächenbedarf für Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen etc., frühzeitig berücksichtigen zu können. Die nunmehr vorliegende städtebauliche Rahmenplanung basiert somit auf gut umsetzbaren Architekturkonzepten für die einzelnen Baugruppen.

Auf Grundlage der Rahmenplanung und gemäß den Gebäudekonzepten der Architekten kann im Plangebiet nach dem vorläufigen Stand von rund 250 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bzw. in Baugruppen mit Geschosswohnungsbau und von rund 60 Wohneinheiten in Reihen- und Kettenhäusern sowie in Einzel- und Doppelhäusern ausgegangen werden. Insgesamt können in dem **Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von rund 5 ha** nach dem aktuellen Planungsstand also **rund 310 Wohneinheiten** erschlossen werden. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2,25 Personen je Haushalt in Gütersloh (Zensus 2011) ist rechnerisch hier von **überschlägig rund 700 Personen** auszugehen, die tatsächlichen Einwohnerzahlen werden jedoch sehr stark von den Wohnungsgrößen etc. abhängen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 „Avenwedder Straße / westlich Spexarder Straße“ sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs geschaffen werden. Diese leitet sich aus den o. g. Zielvorstellungen und vergleichbaren Planungen der Stadt Gütersloh ab. Die Neuordnung soll die städtebauliche Gesamtsituation im Umfeld sinnvoll und städtebaulich verträglich ergänzen. Die frühzeitigen Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung durchgeführt. Diese Rahmenplanung wird dann im weiteren Verfahren fortgeschrieben und Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 306 gemäß § 9 BauGB.

Grundlegende Planinhalte des künftigen Bebauungsplans Nr. 306 ergeben sich aus den nachfolgenden Überlegungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Dieses Gebiet soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben sollen jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen erlauben. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen sowie der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang (flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.). Die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen künftig ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen mit Blick auf Standort, Planungsziele, Flächenbedarf, Verkehrserzeugung und ggf. mögliche immissionschutzfachliche Konflikte nicht entsprechen.

Im zentralen Planbereich ist eine **Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung** für den Bedarf im künftigen Wohngebiet, aber auch darüber hinaus vorgesehen. Durch die geplante Anordnung der Kindertageseinrichtung soll eine attraktive Verknüpfung mit den direkt westlich angrenzend geplanten Grün-/Freiflächen und mit der dort geplanten Fuß-/Radwegeanbindung ermöglicht werden, um nach Möglichkeit das Verkehrsaufkommen durch Kfz zu mindern. Durch die Lage an der Hauptzufahrt von der Spexarder Straße mit dem begleitenden Radweg ist auch eine gute Erreichbarkeit aus dem Siedlungsbestand im Osten gegeben. Zu erwartender Kfz-Verkehr soll zudem nicht die Binnenerschließung im Quartier belasten.

Die bestehende Hofstelle soll gemäß den Planungszielen nach § 11 BauNVO durch Festsetzung eines **Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Pensionspferdehaltung“** planungsrechtlich gesichert werden. Die im Rahmen des Sondergebiets zulässigen Nutzungen sind im weiteren Verfahren festzulegen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Plankonzept berücksichtigt die Rahmenbedingungen im Umfeld und den Siedlungsbestand mit direkt angrenzenden kleinteiligen Ein-/Zweifamilienhäusern im Süden und Südosten. Die Baugruppen mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau sind im Norden, im mittleren Plangebiet und im Südwesten vorgesehen. Im Süden und Südosten sind im Übergang zur bestehenden Nachbarschaft Einzelhäuser sowie zweigeschossige Doppel- und Kettenhäuser geplant.

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Nr. 306 nach den ersten Planungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB ausgearbeitet. Diese Planvorgaben werden den verbindlichen Rahmen für Gebäudetypologien, Baukörpergrößen etc. vorgeben. Die voraussichtlichen wesentlichen Festsetzungen ergeben sich aus den folgenden Überlegungen:

- Das im Plangebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die **Grundflächenzahl GRZ** und ggf. auch die **Geschossflächenzahl GFZ** wird nach Klärung der grundlegenden Rahmenbedingungen in den ersten Planungsschritten festgelegt. Grundsätzlich sollen aber die verfügbaren Bauflächen effektiv und flächensparend genutzt werden können, zumal mit dem Grünzug und mit Regenrückhalteflächen etc. auch Freiraum im Umfeld vorgesehen ist.
- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden im Bebauungsplan Nr. 306 konkrete Festsetzungen der Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse** und der **Gesamthöhen** erfolgen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln.
- Im Plangebiet ist überwiegend die Festsetzung der **offenen Bauweise** geplant. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. In Teilflächen wird voraussichtlich auch eine abweichende Bauweise mit teilweisem Grenzsanbau vorgesehen (Kettenhäuser, ggf. auch Sonderregelungen für Hausgruppen) Die konkrete Festsetzung der Bauweise erfolgt im Planverfahren abgestimmt auf die städtebauliche Neuordnung.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im späteren Bebauungsplan durch Baugrenzen oder ggf. in Teilbereichen durch Baulinien bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Wohn- und Gartenflächen sind im Rahmenplan überwiegend in südöstliche bis südwestliche und westliche Richtungen ausgerichtet und sollen einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung bieten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der weiteren Planung werden gemäß § 89 BauO NRW örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den späteren Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Einzelheiten werden zum Entwurf des Bebauungsplans als Rechtsplan ausgearbeitet.

Als zentrale baugestalterische Festsetzung sollen **Flachdächer** im Plangebiet vorgegeben werden, um eine sehr gute Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen und um eine grundlegende einheitliche städtebaulich-gestalterische Formensprache vorzugeben.

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten an die Landesstraßen **Avenwedder Straße (L 788)** und **Spexarder Straße (L 787)** an, die beide eine erhebliche Verkehrsbedeutung im östlichen Stadtgebiet besitzen. Im Süden und Südosten schließen bestehende Wohngebiete an, die nach den geltenden Bebauungsplänen zumindest eine Teilerschließung ermöglichen würden. Im Westen schließt dagegen der Standort der Bertelsmann-Hauptverwaltung an, der keinesfalls für eine Erschließungsoption zur Verfügung steht.

Die **Avenwedder Straße** ist für eine Gebietserschließung nicht geeignet. Gründe sind der Erhalt der Hofstelle in Höhe der Einmündung Carl-Miele-Straße im Nordwesten und der Ausbau der Avenwedder Straße bis zum stark belastete Ampelknoten der beiden Landesstraßen im Osten mit Abbiegespuren, Mittelstreifen etc. Somit kommt folgerichtig nur die **Spexarder Straße als Haupteerschließung** in Frage. Durch das Ingenieurbüro Röver, Gütersloh wurde eine vorläufige erste Knotenpunktplanung erstellt, um die Lage des angestrebten Anschlusses im Kurvenbereich mit dem notwendigen Abstand zum Knotenpunkt im Nordosten mit Abbiegespuren bestimmen zu können. Hieraus ergibt sich bereits relativ lagegenau die im Plankonzept aufgenommene Anbindung, zumal ein ausreichender Abstand zum Wohngebiet Astridstraße im Südosten verbleiben soll.

Aufgrund der Größe sieht die städtebauliche Rahmenplanung somit diese **zentrale Hauptanbindung** als breite und klar gestaltete Straßenachse mit begleitenden Fuß-/Radwegen und Pflanzstreifen bzw. Entwässerungsmulden vor. Eine verkehrliche Mehrbelastung der im Süden und Südosten angrenzenden Stichwege Astridstraße, Theresienweg bzw. der Eimerheide soll nicht erfolgen. Die in den dort angrenzenden Bebauungsplänen vorgehaltenen Erschließungsoptionen für motorisierten Verkehr sollen somit voraussichtlich aufgrund der dortigen Wohngebietsstrukturen aufgegeben werden, sofern nicht im Planverfahren neue Aspekte auftreten, die die Bewertung in Frage stellen. Eine Durchfahrtoption z. B. für die Müllabfuhr oder eine Anbindung für Notfallzwecke sollen aber als Option beibehalten werden.

Die im nordwestlichen Planbereich liegende **Hofstelle** wird zudem weiterhin unverändert über die Avenwedder Straße erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die an die Haupteerschließung anknüpfenden untergeordneten Straßen für die Quartierserschließung

- mit einem Stichweg Richtung Norden und mit Wendepplatz als Quartiermitte sowie
- mit einem Haupteerschließungsring im Süden mit ergänzender untergeordneter Erschließung der kleinteiligen Bebauung im Südosten.

Eine Erweiterung des geplanten Wohngebiets in den nordwestlichen Planbereich mit der bestehenden Hofstelle und Reitanlage ist heute und auf absehbare Zeit nicht geplant. Im Sinne der städtebaulichen Vorsorge sollen hier aber zwei ggf. sinnvolle Anschlussoptionen vorgehalten werden, die an den Stichweg in Richtung Westen anschließen.

Das vorhandene **äußere Wegesystem für Fußgänger und Radverkehr** mit der Wegeachse im Westen und den Rad-/Fußwegen entlang der Landesstraßen im Norden und Osten wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Neubaugebiet soll eine **hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radverkehr** bieten. Neben den Anschlüssen an das äußere Wegenetz kann der gebietsquerende Grünzug eine attraktive Wegeverbindung aufnehmen, die umgebenden Baugebiete können ebenfalls über die vorhandenen Anschlusspunkte sehr gut eingebunden werden.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist durch das bestehende und das geplante Wege- und Straßennetz sichergestellt. Die Bushaltestelle „Bertelsmann“ befindet sich direkt nordwestlich des Plangebiets an der Carl-Bertelsmann-Straße und ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Im näheren Umfeld sind südlich des Plangebiets zudem auch die Bushaltestellen „Astridstraße“ und „Ursulastraße“ vorhanden. Unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Avenwedder Straße soll nach derzeitigem Kenntnisstand zudem eine neue Bushaltestelle geschaffen werden, die über die geplanten Wegeverbindungen vom Plangebiet aus direkt fußläufig erreichbar ist.

Vorgesehen sind im Plangebiet mehrere **Mobilitätsstationen** mit Stellplätzen für E-Carsharing und Elektroladestellen. Die konkrete Ausgestaltung, Betreiberkonzept etc. sind parallel zum Planverfahren abzustimmen.

Der private **ruhende Verkehr** ist ansonsten auf den Baugrundstücken unterzubringen. Eine zentrale Parkhauslösung wurde erörtert, aber verworfen, da eine einheitliche Trägerschaft in der konkreten Situation mit durch verschiedene Träger zu erschließenden Baugruppen, abgestufter Bebauung bis hin zu Einfamilienhäusern etc. heute nicht sinnvoll gefunden werden kann. Die Architekten haben verschiedene Konstellationen geprüft und kommen zu dem Ergebnis, dass im Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau je Baugruppe gemeinsame Tiefgaragen die sinnvollste Erschließungslösung darstellen. Ausgenommen ist der nördliche Bereich, da hier der Randstreifen zur Avenwedder Straße nicht zuletzt auch aufgrund der Lärmemissionen ohnehin freizuhalten ist und da dort somit sinnvoll und als kostensparende Alternative auch ebenerdige Sammelstellplätze angeordnet werden können.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Im Plangebiet können insbesondere folgende Fragestellungen bzw. Immissionen von Bedeutung sein:

- **Straßenverkehrslärm** von den beiden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Avenwedder Straße und Spexarder Straße im Norden und im Osten, der auf das Plangebiet einwirkt, ebenso aber auch Auswirkungen durch den planinduzierten Verkehr auf das Umfeld, sofern hierdurch v. a. Wohnstraßen im Umfeld belastet werden sollten.
- **Gewerbliche Immissionen** durch den im Westen angrenzenden Standort der Bertelsmann-Hauptverwaltung, ggf. auch durch Einzelhandelsmärkte nördlich der Avenwedder Straße.
- **Geruchsimmissionen** aus der Pferdehaltung auf der überpant Hofanlage.

Im Zuge der schrittweisen Entwicklung der Rahmenplanung wurde bereits im Jahr 2020 ein Fachbüro eingebunden, um den möglichen Spielraum der städtebaulichen Rahmenplanung zu klären. Die bisherigen Ergebnisse bezüglich verkehrlicher und gewerblicher Immissionen wurden für den

aktuellen Stand der Rahmenplanung zusammengefasst und werden als Anlage beigefügt.⁶ Die Rahmenbedingungen und Anforderungen im Plangebiet können im Grundsatz wie folgt berücksichtigt werden:

a) Straßenverkehrslärm

Straßenverkehrslärm wirkt auf das Plangebiet in erheblichem Maße von den beiden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Avenwedder Straße im Norden und Spexarder Straße im Osten mit hohen Verkehrsbelastungen einschließlich Knotenpunkt auf das Plangebiet ein.

Das Büro Akus hat den Berechnungen Verkehrszahlen für den Prognose-Planfall 2035 zugrunde gelegt, die von der RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH zur Verfügung gestellt worden sind. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen (sowohl mit als auch ohne die geplanten Gebäude) können der schalltechnischen Stellungnahme entnommen werden (s. dort, Anlage 2).

Wesentliche Ergebnisse sind bei freier Schallausbreitung:

- Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden im Quartier südlich der geplanten Haupterschließungsstraße tags weitgehend und nachts überwiegend eingehalten.
- Im nördlichen Quartier beidseits des geplanten Stichwegs werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten, die idealtypischen Orientierungswerte für Mischgebiete werden in den straßennahen Zonen und beidseits des Wendepunktes ebenfalls tags und nachts überschritten.
- Maßgeblich für die rechtliche Bewertung gesunder Wohnverhältnisse sind die Mischgebietswerte der 16. BImSchV in Höhe von 64/54 dB(A), da auch in diesen Gebieten noch nicht eingeschränkt und gesund im Sinne des BauGB bzw. der BauNVO gewohnt werden kann. Diese Mischgebietswerte in Höhe von 64/54 dB(A) werden tags und nachts weitgehend auch im nördlichen Quartier eingehalten. Das bedeutet, dass auf diesen Flächen gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Ausgenommen sind nur die nordöstlichen Randstreifen des geplanten Baugebiets in Richtung Knotenpunkt (= Nord-/Ostfassaden der geplanten äußeren Bauzeile).
- Die Wohngebietswerte der 16. BImSchV in Höhe von 59/49 dB(A) werden tags auch im nördlichen Quartier schon teilweise eingehalten.

Die **günstige Lage des Plangebiets** zu den beiden Hauptstraßen im Norden und im Osten führt grundsätzlich dazu, dass die bevorzugt nach Süden und Westen auszurichtenden Wohn- und Freiraumbereiche durch die Baukörper selbst geschützt werden können. Das Plankonzept greift somit eine riegelartige Bebauung im Norden und Osten auf, so dass bereits in relativer Nähe zu den Hauptstraßen geschützte Wohn- und Freiraumbereiche auf der Quartierinnenseite entstehen. Im Norden und Osten der Baukörper sind bevorzugt Erschließungsbereiche sowie Funktions- und Nebenräume der Wohnungen unterzubringen. Im Norden werden zudem noch eine oberirdische Sammelstellplatzanlage und ein verbreiteter Grünstreifen aufgenommen, so dass die Gebäude dort von der Straßenrandlage abrücken. In der schalltechnischen Untersuchung werden die positiven Auswirkungen durch die sinnvolle Eigenabschirmung der Gebäude verdeutlicht (s. dort, Anlage 2, Blätter 9-15).

⁶ AKUS GmbH: Geplante Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich Avenwedder Straße / Spexarder Straße in Gütersloh, hier: Erste Ergebnisse Geräusch-Immissionen durch Verkehr und Gewerbe, Bielefeld, 30.01.2023, AZ BLP-20 1138-02

Aktiver Schallschutz in Form einer Wand oder eines Walls könnte hier nur eine Konfliktlösung bei niedrigen Gebäuden (ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern) leisten, bei Mehrfamilienhäusern wäre dieses nicht mehr sinnvoll möglich. Aus städtebaulicher Sicht werden hohe Wall-/Wandanlagen in dieser baulichen Situation als zunehmend kritisch bewertet, da die ohnehin schon teilweise diffuse städtebauliche Situation in der Ortslage Avenwedde ein Problem darstellt.

Unter Berücksichtigung des erheblichen Bedarfs an Wohnraum auch im Geschosswohnungsbau, mit Blick auf die im Norden vorhandene Infrastruktur und unter Beachtung der gutachterlich gezeigten wirkungsvollen Abschirmung durch die äußere Gebäudezeile wird das städtebauliche Konzept hier als sinnvoll umsetzbar bewertet. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 306 sollen Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Anforderungen bzw. Vorgaben für die Baukörper aufgenommen werden. Einzelheiten und genaue Gebäudestellungen etc. können nach Klärung der grundsätzlichen Fragestellungen der Gebietsentwicklung im Zuge der ersten Schritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im weiteren Verfahren erarbeitet werden.

Das Plankonzept basiert bisher auf der alleinigen Erschließung des Plangebiets für motorisierten Verkehr durch eine neue Anbindung an die Spexarder Straße. Unter diesen Voraussetzungen sind die Auswirkungen auf die südlichen Wohnstraßen sehr gering; Einzelfälle (ggf. mögliche Sonderfahrzeuge) spielen hier schalltechnisch keine Rolle. Es wird angenommen, dass der somit durch das Plangebiet induzierte Verkehr auf den Hauptstraßen gut und ohne wesentliche Auswirkungen auf das weitere Umfeld aufgenommen werden kann. Diese Fragestellung wird im weiteren Planverfahren ebenfalls nochmals geprüft.

Die Stadt teilt die Einschätzung der Gutachter zum Thema Verkehrslärm und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Zur Einordnung der Untersuchungsergebnisse wird zudem darauf hingewiesen, dass die DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte enthält. Diese Orientierungswerte werden als idealtypisch angesehen. Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das **Trennungsgebot des § 50 BImSchG** (= Trennung unverträglicher Nutzungen) allgemein als gewahrt angesehen.

Im Regelfall sind jedoch in bestehenden Situationen oder im Zuge der Nachverdichtung oder Mobilisierung von Reserveflächen im Siedlungsbereich – wie in diesem Plangebiet – keine idealtypischen Rahmenbedingungen wie auf der „grünen Wiese“ gegeben. Dieses gilt insbesondere dann, wenn möglichst flächensparend und mit kurzen Wegen an vorhandene Infrastrukturen und an Versorgungseinrichtungen angebunden werden soll. Das allgemeine Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort ggf. nicht eingehalten werden und kann dann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn **städtebauliche Gründe** eine Bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. In derartigen Planungssituationen sind weder die Orientierungswerte der DIN 18005, noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Zudem ist festzuhalten, dass Stadterweiterungen in den „idealtypisch unbelasteten“ Freiraum hinein im Regelfall selbst zu umweltrelevanten Konflikten durch Flächenverbrauch, Verkehrserzeugung u. v. m. führen. Sinnvolle Nachverdichtungen genießen städtebaulich also besondere Priorität.

Neben dem ganz erheblichen Wohnraumbedarf in Gütersloh, der auf dieser Fläche sehr gut auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus zumindest teilweise gedeckt werden kann, sprechen insbesondere folgende Aspekte für das Plankonzept:

- günstige Lage im Siedlungsbereich der Stadt Gütersloh und
- sinnvolle Mobilisierung bisher gewerblich bzw. als Bürostandort vorgehaltener Flächen, die bereits durch Wohnbebauung im Umfeld mit geprägt sind;

- unmittelbare Anbindung an leistungsfähige Hauptstraßen mit wichtigen ÖPNV-Linien ohne Querung und Belastung vorhandener Wohngebiete,
- direkt angrenzende Infrastruktur mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Nutzung und Ergänzung im Umfeld vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze,
- wirksame Lösungsmöglichkeiten der Schallschutzanforderungen durch Gebäudeanordnung und Grundrisslösungen.

b) Gewerbelärm

Im Bebauungsplan Nr. 84/2 „Verwaltungszentrum Bertelsmann“ ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE/N für den Gesamtstandort festgesetzt worden. Danach sind nur Gewerbebetriebe etc. zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Büro Akus hat unter entsprechender Verwendung typisierender flächenhafter Emissionsansätze festgestellt, dass die durch das Bertelsmann-Gelände erzeugten zulässigen Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55/40 dB(A) tags/nachts einhalten (s. dort, Anlage 3).

Zusätzlich wurden die Ergebnisse der Berechnungen der Lärm-Einwirkung des Bertelsmann-Parkplatzes auf das Plangebiet geprüft (s. dort, Anlage 4). Im Rahmen eines konservativen Ansatzes wurden tags ein 2,5-facher Stellplatzwechsel (entspricht fünf PKW-Bewegungen je Stellplatz) und nachts 50 PKW-Abfahrten in der ungünstigsten Nachtstunde angesetzt. Bei diesem Ansatz werden sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet die WA-Richtwerte eingehalten.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Plangebiet bestehende Hofstelle soll weiter betrieben und im Rahmen des geplanten **Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pensionspferdehaltung“** mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 planungsrechtlich gesichert werden. Der landwirtschaftliche Betrieb mit Pferdehaltung verursacht Geruchsemissionen, die in Wohngebieten ggf. problematisch sein können. Vor diesem Hintergrund wurde als eine weitere Grundlage der Rahmenplanung eine gutachterliche Überprüfung zur Ermittlung des Planungsspielraums eingeholt.⁷ Das Gutachten ermittelt die Geruchsemissionen und bewertet die Ausbreitung in Richtung der geplanten Wohnbaufläche. Grundlage der Bewertung ist die Geruchsimmisionsrichtlinie „GIRL“, nach der für Wohngebiete ein Immissionswert von $IW = 0,1$ als i. A. einzuhaltende Obergrenze genannt wird.⁸ Dieser Immissionswert kennzeichnet eine Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden. In Ortsrandlagen können insbesondere gegenüber Landwirtschaft ggf. auch höhere Werte zugrunde gelegt werden.

Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass angesichts der geplanten Gliederung mit hofnahen Grünflächen und dem gliedernden öffentlichen Grünzug im gesamten geplanten Wohngebiet die Immissionswert der GIRL in Höhe von 10 % der Jahresstunden eingehalten und deutlich unterschritten werden. Somit besteht auch weiterhin Entwicklungspotential für den Betrieb. Dieses Ergebnis war eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung der Rahmenplankonzepts.

⁷ AKUS GmbH: Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmisionen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur Wohnbauentwicklung im Bereich Avenwedder Straße / Spexarder Straße in Gütersloh, Bielefeld, 25.11.2020, AZ UWL-20 1138-10

⁸ Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen (Geruchsimmisions-Richtlinie - GIRL -) in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 29. Februar 2008, Länderausschuss für Immissionsschutz, September 2008

d) Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen wie Erschütterungen, gewerblich-industrielle Gerüche oder Stäube sind im Plangebiet oder im Umfeld nicht bekannt.

Photovoltaikmodule können insbesondere bei unterschiedlichen Bauhöhen der Gebäude in den Abend- oder Morgenstunden zu Blendungen und Lichtreflexionen an benachbarten Wohnhäusern führen. Auf der Umsetzungsebene sollte bei der Installation von Photovoltaikmodulen eine entsprechende Blendwirkung, soweit möglich, vermieden werden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

Das Plangebiet ergänzt den seit vielen Jahren weiter gewachsenen Siedlungsbereich mit umfassenden Mischnutzungen beidseits der Avenwedder Straße. Nach heutigem Stand wird davon ausgegangen, dass die **Energie-, Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung** des Plangebiets sowie die **Versorgung mit Telekommunikationsanlagen** durch Anschluss über unterirdische Leitungen/Medien an die umliegenden Netze und Anlagen im Siedlungsbereich erfolgen kann. Es wird zudem davon ausgegangen, dass auch die **Abfallentsorgung** des Plangebiets durch Anschluss an das vorhandene Netz bzw. an die vorhandenen Systeme im Stadtgebiet sichergestellt werden kann.

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren nach Klärung der grundlegenden Rahmenbedingungen ein **Energiekonzept** ausgearbeitet. Im Vorfeld wurden

- eine zentrale Lösung für den Geschosswohnungsbau durch ein Fernwärmenetz mit Anschluss an den vorhandenen Übergabepunkt im Bereich der Bertelsmann-Hauptverwaltung (Prozesswärme) oder
- alternativ semizentrale und dezentrale Lösungen mittels Photovoltaik, Geothermie (ggf. in Verbindung mit einem „kalten“ Nahwärmenetz) und/oder Luftwärmepumpen erörtert.

Angesichts des zu erwartenden Baustandards und der derzeit schwierigen Vorhersage des zeitlichen Ablaufs der Baumaßnahmen wurde ein zentrales Wärmenetz mit Übernahme der Prozesswärme nach der Vorplanung als fraglich bewertet. Bei geringer Wärmabnahme wäre der Wärmenetzverlust relativ hoch.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ wird verwiesen. Aufgrund der voraussichtlich zulässigen Bauhöhen sind v. a. bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Gelände Höhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

b) Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet** (s. Kapitel 3.4).

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.

Das Plankonzept wurde in enger Abstimmung mit den beteiligten Landschaftsplanern und Fachingenieuren erarbeitet. Arbeitsgrundlagen und Zwischenstand sind im vorläufigen **Entwässerungskonzept**⁹ zusammengefasst. In diesem Konzept wird die geplante Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers auf Basis des aktuellen Planungsstands dargelegt und bewertet (einschließlich Wasserhaushaltsbilanz und Überflutungsvorsorge, Details siehe dort). Das im Plangebiet anfallende Abwasser und Niederschlagswasser wird im Trennsystem abgeführt. Anfallendes Schmutzwasser ist in die an den Plangrenzen bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten, die Leistungsfähigkeit ist noch zu überprüfen. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise vor Ort zu versickern oder auf den natürlichen Landabfluss gedrosselt über das bestehende Netz abzuleiten.

Die bestehende Hofstelle bleibt mit den zugehörigen baulichen Anlagen und Außenflächen in der heutigen Form erhalten, gleiches gilt gemäß Entwässerungskonzept für die bestehenden Entwässerungseinrichtungen. Die Flächen der Hofstelle sind daher nicht Teil des Entwässerungskonzepts.

Ein Planungsziel ist es, Niederschlagswasser gemäß Entwässerungskonzept im Plangebiet soweit wie möglich zwischenzuspeichern bzw. zu versickern. Bausteine sind die Begrünung von Dächern (soweit in Kombination mit PV-Anlagen möglich) und Straßenräumen, die Fassung anfallenden Regenwassers auf Grundstücken, in den Straßenseitenbereichen und in den Grünzügen mit Grabensystemen, die jeweils anteilige Versickerung soweit möglich und die Fassung des danach verbleibenden Wassers in einer großen naturnahen Rückhaltefläche im Südwesten (Prinzip der „Schwammstadt“ – s. Entwässerungskonzept und Rahmenplanung).

Im Entwässerungskonzept wird auf Basis des derzeitigen Planungsstands u. a. das erforderliche Retentionsvolumen von rund 640 m³ ermittelt, welches sehr gut in dem naturnah zu gestaltenden Erdbecken im Südwesten des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden kann. Zudem wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts für das Plangebiet ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 im Sinne eines „Worst Case“-Szenarios geführt, aus dem sich ein maximal nachzuweisendes Volumen von rund 1.500 m³ ergibt. Dieses Volumen kann im Plangebiet vorgehalten werden. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen sollen die Straßen und Wege als Notwasserwege dienen. Darüber hinaus sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Im weiteren Verfahren wird das Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der weiteren Projektplanung und der Ergebnisse einer bereits beauftragten geotechnischen Untersuchung der bestehenden Boden-/Grundwasserverhältnisse konkretisiert. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln.

⁹ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Entwässerungskonzept, Bebauungsplan Nr. 306 „Avenwedder Str. / Westl. Spexarder Str.“, Stadt Gütersloh, Gütersloh, März 2023.

5.7 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Siedlungsbereichs der Stadt Gütersloh und ist bereits seit Jahren durch bebaute Grundstücke sowie durch die angrenzenden Hauptstraßen eingefasst. Ein direkter Kontakt zur offenen Landschaft besteht nicht mehr, das Plangebiet stellt eine „Freirauminsel“ innerhalb des Siedlungsbereichs dar. Die Hofstelle mit Reitanlagen etc. und die Freiflächen bzw. die landwirtschaftlich aktuell als Grünland genutzten Flächen prägen den Bereich. Im Plangebiet sind zudem in Teilbereichen z. T. markante Baum-/Gehölzbestände vorhanden, die soweit ökologisch und städtebaulich sinnvoll, planungsrechtlich gesichert werden sollen. Neben der Hofstelle ist nur ein einzelnes Wohngrundstücks im Südwesten bebaut (Flurstück 2214). Zu den Planungsgrundlagen etc. wird auf die Kapitel 3.1, 3.3 und 3.4 dieser Begründung und auf den Vorwurf des Umweltberichts verwiesen (s. Kapitel 6).

Das Plankonzept sieht einen **großzügigen öffentlichen Grünzug** mit Spiel- und Erholungsflächen, Wegeführungen, Freiflächen für die naturnahe Regenwasserrückhaltung etc. vor, der die verschiedenen Nutzungen Hofanlage und Bauflächen sehr gut gliedern kann. Die Hangkante im mittleren südlichen Plangebiet wird ebenfalls erhalten und in das Gesamtkonzept eingebunden. Die gebietsquerenden Fuß- und Radwegeverbindungen knüpfen an das Umfeld an und erlauben künftig eine hohe Durchlässigkeit. Die geplanten Wohn- und Nachbarschaftshöfe sollen mit den angrenzenden Grünstreifen/Grünflächen verknüpft werden.

Angestrebt wird eine **umfassende Durchgrünung** des Plangebiets, die als Quartiereinfassung und zur Gliederung der Nachbarschaften dienen sollen. Die geplanten Anpflanzungen sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Vorzusehen sind zudem extensive Begrünungen der Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports, soweit dieses jeweils mit der künftigen vorzuziehenden PV-Nutzung zu vereinbaren ist. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird darüber hinaus ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Beachtung der Artenschutzbelange bei Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen, Fassadenbegrünungen etc.).

Einzelheiten werden im weiteren Planverfahren im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 306 und im Zuge der konkreten Ausarbeitung der planungsrechtlichen Inhalte abgestimmt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der **Umweltbericht** wird als **Teil II der Begründung** beigelegt.¹⁰ Der Bericht wird aufgrund der parallelen Fragestellungen bzgl. Grundlagenarbeit und Standortprüfung und um Doppelprüfungen zu vermeiden gemeinsam für den Bebauungsplan und für die FNP-Änderung erarbeitet, auch wenn die

¹⁰ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 „Avenwedder Straße / Westlich Spexarder Straße“, 17. FNP-Änderung, Umweltbericht, Februar 2023 mit Anhang und Anlagen

konkreten Maßnahmenvorschläge sich später weitgehend auf den parzellenscharfen Bebauungsplan beziehen werden. Im Vorentwurf des Umweltberichts werden zunächst Methodik, Wirkfaktoren und Planungsgrundlagen sowie der Untersuchungsrahmen zusammengestellt. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung sowie ggf. erforderliche weitere Fachgutachten sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und abzustimmen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Aus umweltfachlicher Sicht ist zunächst festzuhalten, dass die Planung angesichts der Lage und Größe erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die betroffenen Freiflächen und Nutzungen haben wird. Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ist die Flächenmobilisierung zugunsten der dringend benötigten Wohnbebauung jedoch grundsätzlich nachvollziehbar. Im Vordergrund stehen im Planverfahren aus Umweltsicht die Aufgabenstellungen Naturschutz und Landschaftspflege, grünordnerische Einbindung in den Siedlungsraum, Boden-/Flächenversiegelung und Wasserwirtschaft sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung und Energiekonzept. Hiermit verbunden sind entsprechende Zielkonflikte, die in diesem Planverfahren zu entscheiden sind.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal vollständiger Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die überplanten Flächen gehen zudem der Landwirtschaft verloren.

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). Im Planverfahren wird eine Artenschutzprüfung im Rahmen des Umweltberichts erstellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist und ob die Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung und auf die Rahmenbedingungen gemäß Regionalplan und Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh verwiesen. Im Zuge der Planung werden umfassende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich im Plangebiet vorgesehen. Im Planverfahren wird nach Ausarbeitung des parzellenscharfen Bebauungsplan-Entwurfs eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung als Grundlage für das **naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmenkonzept** und für die Abwägung erarbeitet.

Bauleitpläne müssen in besonderem Maße den **Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) beachten und fördern. Notwendigkeiten und Herausforderungen sind bekannt, auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen hierzu wird Bezug genommen, hier insbesondere auf das **Bundes-Klimaschutzgesetz** und auf das **Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023¹¹)**.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Siedlungsbereichs im Übergang von Siedlungsklimatopen in mäßig bebauten Gebieten zu den Klimabedingungen der Stadtrandlage. Durch die Planung bzw. durch die vorbereitete Wohngebietsentwicklung gehen durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. landwirtschaftliche Freiflächen mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf.

Nach bisherigem Kenntnisstand bleiben die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung, angesichts der Lage und des geplanten hohen Grün- und Freiflächenanteils, voraussichtlich auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die im weiteren Planverfahren zu erarbeitenden Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Dichtemaßen, Dachformen etc. sollen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der Baukörper und eine solarenergetische Nutzung der Dachflächen ermöglichen und ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung gewährleisten. Im weiteren Verfahren werden im Rahmen des Umweltberichts ergänzende Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als klimawirksame und ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich erwünscht. Im Zuge der sich konkretisierenden Projektplanung erfolgen hierzu weitere Abstimmungen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit einer PV-Anlage wurde bisher als positiv u. a. aufgrund der Minderung der Temperaturspitzen bewertet. Angesichts der technischen Entwicklung werden die PV-Anlagen auf Dächern jedoch zunehmend flacher und beidseits geneigt angeordnet, um höhere Energiegewinne zu erzielen. In diesen Fällen sind Kombinationsmöglichkeiten mit Dachbegrünung erheblich eingeschränkt. Angesichts des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien und der Rahmenbedingungen im Plangebiet hat die PV-Nutzung der Dachflächen in diesen Fällen im Bebauungsplan-Konzept voraussichtlich Vorrang.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind in den Projektplanungen jeweils die maßgebenden gesetzlichen Vorgaben zum Baustandard, zur Energieversorgung etc. wie das **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG** zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich i. W. die Hofanlage und zugehörige Frei- und Nutzflächen. Die Vorhabenträger verfügen über die hier geplanten Erschließungs-, Bau- und Grünflächen und

¹¹ Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (BGBl. I S. 2512), s. insbesondere auch: § 2 EEG 2023 - Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien: *Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. ...*

haben das Planverfahren beantragt. Einbezogen werden im Randbereich der Spexarder Straße auch öffentliche Pflanzflächen gemäß § 9(1) 20 BauGB, hier wird die Anbindung an die Spexarder Straße erforderlich. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz und städtebauliche Eckdaten

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von insgesamt rund 11,8 ha gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst folgende Teilflächen:

Teilfläche/geplante Nutzungen	Fläche in ha ¹	Bodenbedarf in ha = mögliche Versiegelung
Allg. Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO (GRZ 0,4), Summe	4,67	2,80 ¹
Gemeinbedarfsfläche KITA, Summe	0,36	0,21
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, Summe	1,04	1,04 ²
Fuß- und Radwege, öffentlich, Summe	0,40	0,40 ²
Grünflächen, öffentlich, Summe	2,30	-
Hofanlage (Bestand) = gepl. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, hier Pensionspferdehaltung	3,06	1,20 ³
Gesamtfläche Plangebiet in ha ca.	11,83	5,65

¹ Ermittelt auf Basis der Plankarte 1:1.000, Werte gerundet! Die vorläufige pauschale Gesamt-GRZ 0,4 + 50 % = 0,6 gemäß § 19(4) BauNVO ist im weiteren Verfahren auf Basis der Projektplanung zu prüfen (ggf. Teilflächen mit reduzierter GRZ, optionale Überschreitungsmöglichkeiten für geplante Tiefgaragen etc.).

² Flächenbedarf für Straßen-/Wegeflächen als Bruttowert – ohne Abzug von Banketten etc.

³ Hofanlage mit geschätzter Überbauung

Auf Grundlage der Rahmenplanung mit den Gebäudekonzepten der Architekten wird im Plangebiet nach dem vorläufigen Stand von **rund 310 Wohneinheiten (WE)** ausgegangen, die sich auf die einzelnen Bautypologien wie folgt aufteilen:

- Mehrfamilienhäuser/Baugruppen mit Geschosswohnungsbau: ca. 250 WE
- Hausgruppen/Reihenhäuser: ca. 18 WE
- Kettenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser (1,25 bzw. 1,5 WE/Einheit): ca. 42 WE

Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2,25 Personen je Haushalt in Gütersloh (Zensus 2011) ist rechnerisch hier von **überschlägig rund 700 Personen** auszugehen, die tatsächlichen Einwohnerzahlen werden jedoch sehr stark von den Wohnungsgrößen etc. abhängen.

Im Rahmen des Planverfahrens kommen die Regelungen des Kommunalen Baulandmanagements (KBM) der Stadt Gütersloh zur Anwendung, die einen Verkauf der Grundstücke zu günstigeren als den marktüblichen Grundstückspreisen ermöglichen. Hierdurch sollen die Menschen gefördert werden, für die ein Immobilienerwerb zu Marktpreisen nicht finanzierbar wäre. Die im Rahmen des Kommunalen Baulandmanagements in Anspruch genommenen Flächen sollen über das gesamte Plangebiet verteilt werden, um eine entsprechende Durchmischung sicherzustellen. Die konkrete

Ausgestaltung des Kommunalen Baulandmanagements für die Plangebietsflächen wird parallel zum weiteren Planverfahren erarbeitet.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 16.08.2022 gemäß § 2(1) BauGB das Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020) eingeleitet und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 306 „Avenwedder Straße / westlich Spexarder Straße“ gefasst (s. DS.-Nr. 196/2022).

Die weiter ausgearbeitete städtebauliche Rahmenplanung wurde nunmehr im März 2023 vorgelegt. Es wird vorgeschlagen, auf dieser Basis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB einzuleiten.

Gütersloh, im März 2023

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Tischmann Loh & Partner, 22.03.2023