

STADT GÜTERSLOH

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 304**

„Gewerbe Bartels Feld A“

Entwurf, August 2023

Stadt Gütersloh
Berliner Straße 70, 33330 Gütersloh

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 und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer und Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und 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**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

1. Einführung

Im Stadtteil Nordhorn im Nordosten des Gütersloher Stadtgebiets liegt im Bereich zwischen Berliner Straße (B 61), Bartels Feld B und Bahntrassen die Fläche eines ehemaligen Papiergroßhandels und späteren Bürobedarf-Großhandels. Diese gewerbliche Nutzung wurde im Jahr 2017 aufgegeben. Seither liegt die sehr gut erschlossene innerstädtische Fläche überwiegend brach, es gibt jedoch bereits Bestrebungen durch einen Projektentwickler für eine bauliche Entwicklung und Neuordnung dieser Gewerbebrache. In diesem Rahmen wurden die früheren Verwaltungs-, Produktions- und Lagergebäude bereits zurückgebaut. Zudem wurde auf einer ca. 1,4 ha großen Teilfläche im Süden des Areals auf Grundlage des § 34 BauGB eine DHL-Zustellbasis neu errichtet. Die Umsetzung weiterer gewerblicher Nutzungen ist geplant, erfordert jedoch zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung angesichts der gegebenen Erschließungsmöglichkeiten sowie der umliegenden Nutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren wurde im Jahr 2019 förmlich eingeleitet.

Das Plangebiet ist Teil einer gewachsenen Gemengelage. Neben der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung auf der Fläche selbst sind im Randbereich der Berliner Straße einige Mischnutzungen sowie auf den anschließenden östlichen und westlichen Flächen stärker wohngeprägte Nutzungen vorhanden. Ebenso prägend sind die das Gebiet umschließenden, stark frequentierten Verkehrswege, insbesondere die Bundesstraße B 61 sowie die Hauptbahntrasse Berlin–Ruhrgebiet. Zwischen Bahntrasse und Bundesstraße spannen sich im Anschluss an den Wohnsiedlungsbereich Bartels Feld B–D ebenso wie südlich der Bahntrasse großflächige Bereiche mit gewerblich-industriell genutzten Flächen auf.

Die Stadt Gütersloh verzeichnet allgemein eine hohe Nachfrage nach verfügbaren Gewerbegrundstücken. Neben der Neuausweisung neuer Gewerbeflächen in Stadtrandlage hat die Entwicklung bzw. die Unterstützung einer gewerblichen Nachnutzung von innerstädtischen Gewerbestandorten für die Stadt Gütersloh mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung und die innerörtlichen Arbeitsplätze insofern eine sehr hohe Bedeutung. Vor diesem Hintergrund stellt die vorliegende Gewerbebrache eine geeignete Potenzialfläche dar.

Im Sinne der Innenentwicklung ist eine Mobilisierung und bauliche Nachnutzung dieser innenstadtnah gelegenen, durch jahrzehntelange intensive Nutzungen vorgeprägte und sehr gut erschlossene Brachfläche angesichts des gegebenen Flächenbedarfs geboten. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung scheidet eine stärker wohngeprägte Nutzung bzw. eine Verfestigung vorhandener Wohnsiedlungsansätze an diesem Standort aufgrund der gewerblichen Vornutzung und -prägung sowie der bestehenden Vorbelastungen (insbesondere Lärmimmissionen) durch die nahegelegenen Gewerbe- und Industriegebiete und durch die stark frequentierten Verkehrswege aus. Eine gewerbliche Folgenutzung dieser innerstädtisch gelegenen und sehr gut erschlossenen Brachfläche ist insofern städtebaulich folgerichtig. Durch die mit der innerstädtischen Lage verbundenen Nähe auch zu Wohnsiedlungsbereichen sind gute Voraussetzungen für kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeit gegeben. Gleichwohl ist die planungsrechtliche Steuerung einer gewerblichen Nutzung am Standort angesichts der gewachsenen Gemengelage und hier insbesondere auch mit Blick auf die in Teilen vorhandenen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft auch mit entsprechenden Herausforderungen verbunden.

Wesentliches Planungsziel ist es daher, zur Unterstützung der Revitalisierung der innerörtlichen Brachfläche die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Folgenutzungen unter Berücksichtigung der gewachsenen Nachbarschaften zu schaffen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem Standort gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ erfolgt

in einem sog. regulären Planverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB. Zudem wird er als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, um die Flächen insgesamt für eine flexible gewerbliche Nutzung vorhalten zu können.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen ca. 4,9 ha großen Bereich im Nordosten der Stadt zwischen den wichtigen Verkehrsstrassen Bundesstraße B 61 sowie Bahnstrecke Ruhrgebiet–Hannover–Berlin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Berliner Straße (B 61),
- im Nordosten und Osten durch Wohnbebauung und einen Tennisplatz im Anschluss an die Straße Bartels Feld B,
- im Südosten durch die Bahnanlagen der Hauptstrecke Ruhrgebiet–Hannover–Berlin sowie
- im Südwesten/Westen durch den Verlauf der Bahntrasse der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE).

Genauere Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet erfasst grundsätzlich ein relativ ebenes Gelände. Es ist i. W. über die Straßen Bartels Feld A/B an die Berliner Straße (B 61) angebunden. Diese ist als übergeordnete Erschließungsstraße im Bereich des Plangebiets vierspurig mit einem trennenden Grünstreifen zwischen den Fahrbahnrichtungen ausgebaut. Ein Gleisanschluss ist nicht vorhanden. Unmittelbar im Anschluss an den vorliegenden Geltungsbereich im Nordwesten wird die B 61 von der Bahnlinie der TWE gequert. Nutzungen und Strukturen im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld stellen sich insgesamt heterogen dar.

Das **Plangebiet** selbst erfasst überwiegend eine innerörtliche Brachfläche. Aus städtebaulicher Sicht liegt der Standort im Randbereich eines gewerblich/industriell geprägten Siedlungsbereichs, der sich seit der Eröffnung der Bahnstrecke im Jahr 1847 auf beiden Seiten der Eisenbahntrasse ausgehend von der Innenstadt entwickelt hat. Bekannt ist die Ansiedlung einer Metall- und Holzwarenfabrik im südlichen Teil des Plangebiets zu Beginn der 1920er Jahre, die nach Aktenlage bereits in die Zeit nach einer erstmaligen Ansiedlung von Industriebauten fällt und damit die Weiterentwicklung dieses Areals kennzeichnete. Seit Mitte der 1950er Jahre wurde der Standort bis zum Jahr 2017 überwiegend durch einen Papier- und späteren Bürobedarf-Großhandel genutzt. Ebenfalls im südlichen Bereich wurde Anfang der 1960er Jahre darüber hinaus eine Lagerhalle errichtet, die lange Zeit als Depot für die Bundeswehr diente. Nach der vollständigen Nutzungsaufgabe ist zwischenzeitlich ein Rückbau der baulichen Anlagen im Planbereich erfolgt. Die aktuell weitestgehend unbebauten Flächen sind deutlich durch die Rückbauarbeiten gekennzeichnet (Materialaufschüttungen etc.). Im Süden/Südwesten ist als erste gewerbliche Folgenutzung der Fläche ein DHL-Logistikzentrum entstanden, das über die vorhandene Stichstraße Bartels Feld A an die Berliner Straße angebunden ist. Der Betrieb ist als Dreischichtbetrieb genehmigt.

Voraussetzung für die Aufnahme der gewerbliche Nutzung war die Errichtung einer beidseitig hochabsorbierenden sowie ca. 200 m langen und 8 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze.

Über die eigentliche Gewerbebrachfläche hinaus werden im Nordosten entlang von Berliner Straße und der Straßen Bartels Feld A/B überwiegend bebaute Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Ein in diesem Bereich vergleichsweise zentral gelegenes älteres Wohnhaus soll abgerissen und die Fläche in die gewerbliche Folgenutzung eingebunden werden. Auf dem dort nördlich benachbarten Grundstück ist der Abriss eines weiteren Wohngebäudes bereits erfolgt. Unmittelbar an der Berliner Straße befindet sich eine Tankstelle mit einer rückwärtig angeordneten Waschstraße. Westlich der Straße Bartels Feld B werden drei Wohngebäude (Bartels Feld B 6, 8, 12) unterschiedlichen Alters mit jeweils mehreren Wohneinheiten erfasst. Zwischenliegend ist nach Abriss eines Wohngebäudes aktuell eine Baulücke vorhanden. Neu- und Umbauten wurden bislang auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt (z. B. Umbau des Wohnhauses Bartels Feld B 6 für sechs Wohneinheiten sowie Umnutzung einer Wohneinheit zu einer Büronutzung Mitte der 1990er Jahre, Neubau des Wohnhauses Bartels Feld B 8 mit 5 Wohneinheiten im Jahr 2017). Die Gebäude werden jeweils über drei Geschossebenen (die dritte Ebene teilweise als ausgebautes Dachgeschoss) genutzt, sind aber darüber hinaus verschieden. Während die beiden älteren Wohngebäude mit steiler geneigtem Sattel- bzw. Walmdach (45–60°) errichtet wurden, weist der zuletzt errichtete Ersatzneubau ein sehr flach geneigtes Walmdach (< 20°) auf.

Grünstrukturen sind im Plangebiet nur untergeordnet vorhanden. Neben einzelnen Gehölzen in den Gärten der einbezogenen Wohngrundstücke sind auf der beräumten Brachfläche mit einer Sumpfeiche und einer Linde zwei einzelne Laubbäume verblieben, darüber hinaus stocken im Einmündungsbereich der Straße Bartels Feld A auf die Berliner Straße zwei Platanen. Entlang der Bahnstrecke befindet sich eine Baumheckenstruktur, die teilweise den südlichen Randbereich des Plangebiets tangiert.

Das **städtebauliche Umfeld** ist in diesem innenstadtnahen Siedlungsbereich durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Das Plangebiet ist Teil einer gewachsenen Gemengelage und liegt hier in einem Übergangsbereich von z. T. großgewerblichen Strukturen zu einem kleinteiliger geprägten Siedlungsbereich mit sowohl wohn- als auch gewerbebenutzten Teilabschnitten. So haben sich **beidseits der Berliner Straße** neben der vom Plangebiet erfassten Tankstelle in unmittelbarer Nachbarschaft diverse gewerbliche Nutzungen angesiedelt (z. B. Einrichtungshaus, Holzbauunternehmen, Elektrofachbetrieb, Kfz-basierte Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen), dazwischen sind auch einzelne ältere Wohngebäude vorhanden. **Westlich des Plangebiets** schließt rückwärtig ein stärker wohngenutzter Bereich mit sowohl Ein-/Zweifamilienhäusern als auch mit Mehrfamilienhäusern an, der im Süden durch die Hauptbahntrasse sowie im Osten durch die TWE-Strecke begrenzt wird. Nordöstlich anschließend an das Plangebiet hat sich zwischen den Straßen Bartels Feld B und Sandbrink ein kleiner Wohnsiedlungsbereich entwickelt, der von gewerblichen Nutzungen umschlossen wird. Südöstlich schließt an das Plangebiet zudem ein Tennisplatz an. Südlich des Plangebiets haben sich beidseits der Bahntrasse eher großbetriebliche Strukturen mit hoher Überbauungsdichte entwickelt. Zu nennen sind hier in unmittelbarer Nachbarschaft sowie im Nahbereich südlich der Bahnstrecke insbesondere ein Logistikunternehmen der Druck- und Papierindustrie, die Betriebsflächen eines Unternehmens mit Schwerpunkt in der Herstellung von Holzwerkstoffen sowie der Stammsitz eines Herstellers von Haushalts- und Gewerbegeräten.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Gütersloh im Rahmen des zentral-örtlichen Systems die Funktion eines Mittelzentrums zu. Entsprechend den Zielen und Grundsätzen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung zielkonform in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung wie u. a. die Wiedernutzung von geeigneten Brachflächen vorrangig zu verfolgen.

Der **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004)**, sieht im Nordosten der Stadt Gütersloh einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) vor, der auch den sich zwischen Bundesstraße B 61 und Hauptbahntrasse erstreckenden Siedlungsbereich umfasst. Die umschließenden Verkehrsstrassen sind als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr sowie als Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr bzw. für den überregionalen und regionalen Verkehr in den Regionalplan aufgenommen worden. Innerhalb der GIB soll für die Wirtschaft ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten werden, so dass in zumutbarer Entfernung zum Wohnort ein ausreichend differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen gewährleistet ist. Weiterhin gibt der bestehende Regionalplan vor, dass Nutzungen, die eine gewerbliche Entwicklung behindern bzw. einschränken würden, nicht entwickelt werden sollen.

Festzuhalten ist, dass der vorliegende innerstädtisch gelegene Standort in dieser über Jahrzehnte gewachsenen Großgemengelage keine uneingeschränkten gewerblich-industriellen Entwicklungsmöglichkeiten mehr aufweisen kann, dies ist im Vorfeld der Planung auch schallgutachterlich bestätigt worden. Mit der vorliegend vorbereiteten Nachnutzung des brachgefallenen Gewerbestandorts wird im Sinne des § 1(5) S. 3 BauGB eine städtebauliche Innenentwicklungsmaßnahme unterstützt. Eine gewerbliche Nachnutzung der vorliegenden Gewerbebrache ist auch künftig geplant, im nordöstlichen Randbereich werden darüber hinaus bestehende Nutzungen bestandsorientiert zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. zur Vermeidung einer Verfestigung stärker wohngeprägter Nutzungen im Anschluss an die Gewerbeflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Hierdurch werden weder der Entwicklungsspielraum der umliegenden Gewerbebetriebe noch die vorhandenen stärker schutzbedürftigen Nutzungen über das bereits bestehende Maß hinaus zusätzlich beeinträchtigt. Eine Konfliktbewältigung im Sinne des § 50 BImSchG kann im Rahmen der Bauleitplanung sowie abschließend im Zuge nachgelagerter Genehmigungsverfahren gewährleistet werden. Die Stadt geht insofern davon aus, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung insgesamt gegeben ist.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH), der zum 01.09.2021 in Kraft getreten ist – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete. Im Hinblick auf Starkregenereignisse sind der Stadt in diesem Bereich bislang keine Probleme bekannt. Darüber hinaus geht die Stadt davon aus, dass im Zuge der entwässerungstechnischen Erschließung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit das Planverfahren zur **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet. Nach bisherigem Kenntnisstand ist mit einer erneuten öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen im zweiten Halbjahr 2023 zu rechnen. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung

befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend sind. Abweichend von den geltenden Zielen des noch wirksamen Regionalplans soll der vorliegende Planbereich nach dem bisherigen Stand des Neuaufstellungsverfahrens künftig zu großen Teilen dem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet werden, in dem nach den textlichen Zielen voraussichtlich insbesondere das Ziel S 1 (ASB u. a. auch als Vorranggebiet für „wohnverträgliches“ Gewerbe) relevant sein wird. Der geplanten gewerblichen Folgenutzung steht die geänderte Flächenfestlegung in dieser gewerblich geprägten Ortslage nach bisheriger Einschätzung nicht entgegen. Nach den Erläuterungen zum Regionalplan-Entwurf können gewerbliche Entwicklungen innerhalb der künftigen ASB-Flächen umgesetzt werden, solange eine verträgliche Entwicklung mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden kann – diesbezüglich wird auf die Kapitel 4. und 5.5 sowie auf das Schallgutachten (Teil Gewerbe)¹ verwiesen. Bahnbegleitend verbleibt darüber hinaus nach dem Regionalplan-Entwurf die GIB-Festlegung in einem schmalen Streifen bestehen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Gütersloh werden die Flächen überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie darüber hinaus im Bereich zur Berliner Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die im Süden, Osten und Norden anschließenden Verkehrswege sind als Bahnanlagen bzw. als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Die Planung zur Revitalisierung der innerstädtischen Gewerbebranche durch die Etablierung einer gewerblichen Folgenutzung in Einklang mit den bestehenden Nachbarschaften trägt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB Rechnung.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt weder für die vorliegend betroffenen Flächen selbst noch für die Anschlussbereiche vor. Die im südlichen Plangebiet vorhandene Nachnutzung einer Teilfläche durch die DHL wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Für die umgebenden Bereiche im Nordwesten, Norden, Osten und Süden sind darüber hinaus folgende planungsrechtliche Rahmenbedingungen relevant:

- Der **Bebauungsplan Nr. 163 „Nördlich der Carl-Miele-Straße“** (Rechtskraft 2006) erstreckt sich südlich der Hauptbahntrasse. Der Plan wurde mit dem Ziel aufgestellt, den dort vorhandenen Gewerbe- und Industriestandort unter Berücksichtigung der Immissionsschutzrechte der umliegenden Wohnnachbarschaften langfristig zu sichern. Festgesetzt sind Gewerbe- und Industriegebietsflächen (GE, GI), die jeweils durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten gegliedert sind. Auf den zum Plangebiet nächstgelegenen Flächen werden eine Vollversiegelung sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 zugelassen.
- Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 38** (Rechtskraft 1970) schließt nördlich an die B 61 an. Dem Plangebiet gegenüberliegend wird i. W. im Anschluss an eine nach dem damaligen Bundesfernstraßengesetz von Bebauung freizuhaltenen Fläche (Tiefe von ca. 20 m) ein vorhandener Gewerbebestandort durch Festsetzung eines GE gesichert. Zulässig sind dort Betriebe, von denen keine nachteiligen Wirkungen auf das Wohnen ausgehen. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise bei einer Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf von 1,2.

¹ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ der Stadt Gütersloh; Teil Gewerbe, Akus GmbH, Bielefeld, 17.05.2022.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete) noch Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Landschaftsplan liegt für den innerstädtisch gelegenen Planbereich nicht vor. Ebenso sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop- oder im Biotop- oder Alleenkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop- mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten bekannt.

3.5 Gewässer und Boden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Es werden hier auch keine festgesetzten, vorläufig gesicherten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete erfasst. Der Bereich liegt auch außerhalb von Gefahrenbereichen, in denen bei seltenen Hochwasserereignissen mit Überflutungen zu rechnen ist. Wasserschutzgebiete sind ebenso wenig betroffen.

Gemäß Bodenkarte NRW² liegt das Plangebiet in einem Bereich mit ursprünglich i. W. als Gley-Podsol und randlich als Podsol-Braunerde anstehenden Sandböden. Diese Böden sind durch eine geringe, z. T. mittlere Sorptionsfähigkeit und eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Der Grundwasserflurabstand liegt im Mittel zwischen 8 und 15 dm unter Flur. In östliche Richtung kann Staunässe im Unterboden auftreten. Infolge der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung sind die ursprünglichen Böden hier aber bereits überprägt. Auch die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf die im Plangebiet i. W. anstehenden Böden nicht zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes B+R sind im Altlastenkataster der Stadt Gütersloh noch als **Altlast** eingetragen. Auf den vorliegend betroffenen Flächen des Hauptgrundstücks Bartels Feld A wurden im Jahr 2019 unter umwelttechnischer Begleitung bereits die Rückbau- und Entsiegelungsarbeiten aller Anlagen durchgeführt. Aus gutachterlicher Sicht liegen auf Basis der Vorerkundungen sowie der Rückbau-/Entsiegelungsbegleitung keine schädlichen Bodenveränderungen vor; relevante Gefährdungen von Schutzgütern sind nicht zu besorgen.⁴ Hiervon unbenommen gelten die Regelungen des Landesbodenschutzgesetzes – treten z. B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist insofern die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Im Plangebiet sind **Kampfmittelbelastungen** nicht ausgeschlossen, es liegen gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-06822 insbesondere Hinweise auf Bombardierungen für das gesamte Plangebiet vor. In einigen Teilbereichen sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. In einigen Teilbereichen wurde bereits eine Oberflächendetektion durchgeführt. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich, daher ist vor Beginn möglicher

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh; Krefeld 1989.

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

⁴ Gutachterliche Stellungnahme Nr. 04 Dokumentation der Sanierungsmaßnahmen Entsiegelung und Boden, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster 05.12.2019.

Erdarbeiten unabhängig von bereits erfolgten Maßnahmen zwingend Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung aufzunehmen. Hiervon unbenommen gilt auch darüber hinaus, dass Kampfmittel-funde auch darüber hinaus nie völlig ausgeschlossen werden können. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaus-hub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder Fachbereich Ordnung zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis auf die Vorgehensweise wird zur umfas-senden Information auf der Plankarte geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt, glei-ches gilt für besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpfle-gerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die ein-schlägigen landesrechtlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) verwie-sen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG NRW).

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet liegt rund 1 km – 1,5 km nordöstlich der Innenstadt, ist sehr gut erschlossen und erfasst den genehmigten und umgesetzten DHL-Standort, weitere kleinteilige Wohn- und Gewer-benutzungen sowie neu entwickelbare Freiflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304 verfolgt die Stadt Gütersloh das grundlegende Ziel, dieses sehr gut erschlossene **Innenent-wicklungspotenzial zu mobilisieren** und in diesem Rahmen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für **gewerbliche Folgenutzungen auf der vorliegenden innerstädtische Gewer-bebrache** zu schaffen. Angesichts der im Umfeld vorhandenen lärmintensiven Nutzungen durch Bahntrasse, erheblichen Straßenverkehr und umliegende Industriebetriebe scheidet eine stärker wohngeprägte Nutzung der Fläche aus. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen weist das Gebiet jedoch eine gute Eignung als innerörtlicher Gewerbestandort auf. Das im Süden des Plan-gebiets bereits auf Grundlage des § 34 BauGB angesiedelte Unternehmen soll im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung bestandsorientiert einbezogen werden.

Damit trägt die Planung zur **Deckung des im Stadtgebiet bestehenden Gewerbeflächenbedarfs** bei und unterstützt in diesem Rahmen die **Stärkung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft sowie des Arbeitsplatzangebots vor Ort**. Die bereits vormals gewerblich genutzte Fläche eignet sich aufgrund ihrer Vorprägung und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich für eine gewerbliche Folgenutzung. Vorhandene Infrastrukturen können mitgenutzt und ausgelastet werden.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs liegen weitere wesentliche Planungsziele in der **angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutz-belange** in der gewachsenen innerstädtischen Gemengelage.

Die örtlichen Rahmenbedingungen erlauben mit Blick auf verfügbare Fläche, Flächenzuschnitt und Zwangspunkte der Erschließung ganz überwiegend keine idealtypische Gebietsabstufung zwischen den gewerblichen Bauflächen und den in Teilen stärker wohngenutzten Bereichen durch „Puffer-

zonen“ o. Ä. Zur Umsetzung der erläuterten Zielsetzungen hat die Stadt Gütersloh daher im Vorfeld der Planung verschiedene **Grundsatzüberlegungen und Möglichkeiten im Sinne einer städtebaulich vertretbaren Nutzungsgliederung sowie die Rahmenbedingungen zur Erschließung des Plangebiets** erörtert.

Die Spielräume für eine gewerbliche Entwicklung sind unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmvorbelastungen und der für die Nachbarschaft vertretbaren Zusatzbelastungen durch einen Schallgutachter geprüft worden. Im Ergebnis ist das Plangebiet während der Tagzeit uneingeschränkt für die Entwicklung flexibel nutzbarer Gewerbeflächen geeignet. Während der Nachtzeit bestehen für neue gewerbliche Nutzungen aber insgesamt deutliche Nutzungsbeschränkungen aufgrund der gegebenen sehr hohen Vorbelastungen durch die im nahen Umfeld ansässigen Industriebetriebe. Eine entsprechende Begrenzung der Nutzungs-/Betriebszeiten kann im Rahmen der vorliegenden angebotsorientierten Planung für ein Gewerbegebiet jedoch nicht geregelt werden. Ein Ausschluss dahingehend, dass während der Nachtzeit kein Betrieb bzw. kein nennenswerter Kfz-Verkehr stattfinden darf, ist auf Ebene der Bauleitplanung somit nicht zulässig. Ebenso werden vorliegend die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Kontingentierung nicht gesehen (s. auch Kapitel 5.5). Des Weiteren wurde eine vollständige Herabstufung des Störgrads auf ein mischgebietstypisches Niveau (nicht wesentlich störend) verworfen, da dies der gegebenen Bedarfslage und den grundsätzlich bestehenden größeren gewerblichen Entwicklungspotenzialen während der Tagzeit nicht gerecht werden kann. Es ist gleichwohl festzuhalten, dass die gutachterlich ermittelten nächtlichen Einschränkungen der Entwicklung eines vollwertigen Gewerbegebiets nicht entgegenstehen. Darüber hinaus sind Nutzungen während der Nachtzeit auch nicht zwingend ausgeschlossen – laut Gutachten wären nachts bspw. Büronutzungen oder ein Betrieb in Hallen mit ausreichendem Schallschutz durch Hallenwände/-dächer durchaus denkbar, nicht möglich wären dagegen Nutzungen mit nennenswertem Kfz-Verkehr (vor allem Lkw) während der Nachtzeit. Die bereits vormals gewerblich genutzten Flächen sollen daher im Rahmen eines typischen Gewerbegebiets GE gemäß § 8 BauNVO weiterentwickelt werden können. Vorstellbar sind hier mit Blick auf die verfügbaren Flächen und Flächenzuschnitte i. W. kleinteiligere Gewerbe- und Handwerksbetriebe oder auch Dienstleistungsunternehmen unterschiedlichster Art, die ganz häufig als Zwei-Schicht-Betrieb keine Nutzungszeiten während der Nacht benötigen. Je nach Zuschnitt könnten auf den geplanten Gewerbeflächen daher flexibel i. W. kleinteiligere Gewerbenutzungen mit unterschiedlichen Hallen-, Verwaltungsbauten etc. entstehen.

Die für eine gewerbliche Entwicklung infrage kommenden Flächen werden unter Berücksichtigung ihrer Lage innerhalb des Gebiets und bestehender Genehmigungen weitergehend gegliedert. Das bereits auf Grundlage des § 34 BauGB angesiedelte DHL-Logistikzentrum wird bestandsorientiert von der Teilfläche GE(e)1 erfasst. Darüber hinaus umfassen die wesentlichen noch zu entwickelnden Flächen die Teilflächen GE(e)2 – in Abhängigkeit der verfügbaren Fläche bieten sich hier Möglichkeiten zur Umsetzung sowohl von eher kompakt gehaltenen mehrgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden als auch etwas flächenintensiveren Hallenbauten. Diese Flexibilität soll ausdrücklich in der Umsetzung angeboten werden, so dass je nach Bedarf sowohl mehrere kleinteilige Grundstücke und differenzierte Nutzungen als auch ein etwas größeres Grundstück mit einheitlichen Vorgaben entwickelt werden könnten. Darüber hinaus verbleibt im Norden eine kleine Teilfläche an der B 61 (GE(e)3) im Anschluss an die Tankstelle. Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen ist dort im untergeordneten Umfang eine Fortführung der gewerblichen Nutzungen und Strukturen entlang der Hauptverkehrsstraße vorstellbar.

Hinsichtlich der im Nordosten einbezogenen kleinteiligen Bestandsnutzungen wurde zunächst eine Ausgrenzung aus dem Geltungsbereich geprüft. Die Flächen wären in diesem Fall weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB zu bewerten. Aufgrund der hier bestehenden Entwicklungspotenziale

kann in der gegebenen Gemengelage auf dieser Grundlage aber nicht sicher ausgeschlossen werden, dass weitere Wohnnutzungen umgesetzt werden. Eine Verfestigung vorhandener Wohnsiedlungsansätze ist sowohl mit Blick auf die gegebenen Vorbelastungen als auch die geplanten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zielführend. Die Teilfläche im Nordosten soll insofern in den Geltungsbereich einbezogen und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen im Rahmen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden. Die Festsetzung eines Mischgebiets ist aus städtebaulicher Sicht und gemäß laufender Rechtsprechung grundsätzlich sinnvoll, wenn tatsächlich ein realistischer Bedarf für eine quantitativ und qualitativ ausgewogene Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gegeben ist. Nach Einschätzung der Stadt können diese Voraussetzungen erfüllt werden. Das im Plangebiet räumlich untergeordnete Mischgebiet wertet die Stadt vorliegend als Teil der gemischten Nutzungsansätze, die sich über den Geltungsbereich hinaus entlang der B 61 entsprechend fortsetzen (s. Kapitel 3.1). Aus siedlungsstruktureller Sicht können diese einbezogenen Grundstücke im Sinne eines Übergangsbereichs zum stärker wohngeprägten Bereich östlich der Straße Bartels Feld B weiterentwickelt werden. Auch kleinräumig ist das Erreichen einer Nutzungsmischung nicht ausgeschlossen. Die in der stark durch den Verkehrslärm vorbelasteten ersten Bauzeile entlang der B 61 ansässige Tankstelle ist entsprechend der Aktenlage auf Grundlage des § 34 BauGB im Rahmen eines Mischgebiets bewertet worden. Darüber hinaus bietet auch die einbezogene Baulücke ein entsprechend gewerbliches Entwicklungspotenzial – gut vorstellbar ist hier z. B. die Errichtung eines Büro-/Verwaltungsgebäudes mit weniger intensivem Publikumsverkehr. Ein zwischen den Gewerbe- und Mischgebietsflächen angeordneter Grünstreifen (private Grünfläche) kann im Sinne einer kleinräumigen Gliederung bzw. Anpflanzfläche einen ergänzenden „Puffer“ darstellen.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebiets ist mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen vom Grundsatz her vorgegeben, der Anschlusspunkt an die B 61 soll weiterhin im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße Bartels Feld A liegen. Zur Vermeidung von Konflikten mit der östlichen Wohnnachbarschaft soll die Trennung von Bestandsverkehren sowie den ermöglichten gewerblichen Verkehren im Rahmen der Erschließungskonzeption Berücksichtigung finden.

Im Südwesten des Plangebiets wurde zum Schutz der Wohnnachbarschaft im Bereich Saarstraße eine Lärmschutzwand im Zusammenhang mit der Errichtung des Logistikunternehmens umgesetzt, die nunmehr sinnvoll in das Plankonzept einzubinden ist. Die Wand ist in ihrer Ausführung gemäß Genehmigungslage geeignet, um an den dortigen Wohnhäusern mischgebietstypische Schallpegel einzuhalten.

Mit Blick auf die topographischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs sowie die verfügbaren Flächen sind erforderliche Anlagen zur Regenwasserrückhaltung etc. sinnvoll im Westen, anschließend an den bestehenden DHL-Standort unterzubringen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung für die Fortentwicklung des innerstädtischen Gewerbebestands getroffen. Diese werden auf Grundlage der in den vorangehenden Kapiteln erläuterten Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen entwickelt. Das Plankonzept strebt

zum einen eine möglichst flexible gewerbliche Nutzung an, zum anderen soll eine verträgliche Einbindung in die vor Ort gegebene Nutzungsstruktur gewährleistet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen wie erläutert gegliedert und entwickelt werden:

- im südlichen, zentralen und kleinflächig im Norden als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO mit einzelnen Teilbauflächen sowie
- im Nordosten als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO.

Gewerbegebiet

Die festgesetzten gewerblich nutzbaren Flächen sollen **vorrangig gewerblichen Folgenutzungen im engeren Sinne** zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Nutzungen werden daher Regelungen getroffen, die eine **Ansiedlung von produzierenden/verarbeitenden Betrieben, Handwerksbetrieben, dienstleistungsbasiertem Gewerbe und artverwandten Nutzungen** sicherstellen. Das bereits auf Grundlage des § 34 BauGB angesiedelte Logistikunternehmen ist hiervon abgedeckt.

Im bestehenden Siedlungszusammenhang wird im Übergang zu den wohn- und mischgebietsgeprägten Siedlungsbereichen eine etwas höherwertige Gebietsentwicklung angestrebt. Neben der Eröffnung eines umgebungsverträglichen gewerblichen Entwicklungsspielraums soll aufgrund der vergleichsweise zentralen Lage eine angemessene Einbindung des Gewerbegebiets in den Siedlungskontext ermöglicht werden. Neben der vorrangig angestrebten Unterbringung von gewerblichen Betrieben und Anlagen werden daher innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen in einem gewissen Rahmen auch die Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere nach § 8 BauNVO allgemein (Anlagen für sportliche Zwecke) bzw. ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) in dem nach § 8 BauNVO vorgegebenen Rahmen für sinnvoll und verträglich angesehen.

Im Rahmen der **Feinststeuerung** werden darüber hinaus Gewerbenutzungen, die den übergeordneten Zielen für den Gewerbestandort (Vorrang für „typische“ Gewerbe-/Handwerksbetriebe mit ergänzendem umgebungsverträglichen gewerblichen Entwicklungsspielraum) weniger entsprechen, wie z. B. **selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze**, nicht zugelassen.

Aus vergleichbaren Gründen vorbeugend ausgeschlossen werden **Vergnügungsstätten, Kinos oder auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Nutzungen**, die typischerweise auch in Tagesrandzeiten Nutzungen erwarten lassen und daher mit Blick auf die schalltechnischen Ergebnisse ggf. problematisch für die Nachbarschaft sein könnten. Zudem stehen Bordelle und ähnliche Betriebe, mit denen ein möglicher Imageverlust verbunden sein könnte, der angestrebten Aufwertung der innerstädtischen Gewerbebranche, entgegen. Eine Abgrenzung zu Vergnügungsstätten ist teilweise schwierig. Üblicherweise werden hierunter diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstribs einer bestimmten

gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.⁵ „Planungsrechtliche Hintertüren“ und Unsicherheiten in künftigen Genehmigungsverfahren sollen durch den Ausschluss verhindert werden. Der mit der Ansiedlung derartiger Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) sollen unter Berücksichtigung der Lage und gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen unterbunden werden.

Eine gesonderte Bewertung ergibt sich für **Einzelhandelsnutzungen**. Nach den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh sollen Einzelhandelsnutzungen nicht in Gewerbegebieten angesiedelt werden, um diese Gebiete für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Zielsetzung umfassend Rechnung, indem hier Einzelhandelsbetriebe, vorbehaltlich weniger definierter Ausnahmen (wie Verkaufsstellen, die im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen – sog. „Handwerkerprivileg“), in den Gewerbegebietsflächen generell ausgeschlossen werden. Vorausgesetzt wird hierfür, dass derartige Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig untergeordnet sind. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf – auch als Dienstleistung verstanden – eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, soll dieser zugelassen werden können, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge) oder Heizungs- und Sanitärbetriebe, die neben den eigentlichen gewerblichen Dienstleistung untergeordnet betriebsbezogene Waren auch vor Ort anbieten. Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls in der Umsetzung zu.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass von diesem Ausschlussziel Großhandelsbetriebe ohne maßgeblichen Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel betrieben bzw. angesiedelt werden könnten, nicht betroffen sind. Gleiches gilt für Gewerbebetriebe, die Gewerbe/Handwerk mit flächenintensiveren Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden und die nach dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als Einzelhandelsnutzung eingestuft werden (betrifft z. B. Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel im Zusammenhang mit Werkstätten, Landmaschinen und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffhandel).

Die Stadt sieht hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Zuge von Gewerbegebietsentwicklungen ein großes Potenzial für die Umsetzung von Solaranlagen. Gleichwohl werden für die vorliegende innerstädtische sehr gut erschlossene Gewerbebranche **Freiflächensolaranlagen, die als eigenständige Anlagen durch Dritte betrieben werden**, kritisch bewertet und ausgeschlossen, da langfristig die primäre angestrebte gewerbliche Nutzung durch ggf. z. B. aus vertraglichen Gründen nicht rückbaubare Anlagen verhindert werden kann. Entsprechendes ist bei betriebsgebundenen Anlagen, die zur Eigenversorgung eines ansässigen Betriebs genutzt werden, nicht zu befürchten – sie werden daher von diesem Ausschluss nicht erfasst. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden je nach konkretem Bedarf eines Unternehmens vorrangig Dach- und Fassadenflächen zur Unterbringung von Solaranlagen genutzt werden. Angesichts der angebotsorientierten Planung und noch nicht feststehender Betriebe kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass Unternehmen aufgrund von energieintensiveren Betriebsprozessen höhere Bedarfe über den Gebäudebestand hinaus auch durch Anlagen auf Betriebsflächen abdecken müssen. Ebenfalls denkbar ist, dass Unternehmen z. B. in Bauabschnitten planen und zunächst Freiflächensolaranlagen zur Eigenversorgung auf betrieblichen Reserveflächen

⁵ Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. Erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart.

(im Sinne einer Zwischennutzung) anordnen, die bei einer späteren Überbauung mit verhältnismäßig wenig Aufwand zurückgebaut und bspw. auf das Dach eines neuen Gebäudes verlagert werden können. Da die Erträge jeder Solaranlage von Wetterverhältnissen abhängig ist und es darüber hinaus je nach Produktionszyklen, Wochenend-/Ferienzeiten etc. auch zu Bedarfsschwankungen kommen kann, ist eine zeitweise Einspeisung überschüssiger Erträge in das Netz oder eine Nutzung dieser durch Nachbarunternehmen im Sinne einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung grundsätzlich sinnvoll und steht in diesem Zusammenhang der Zielsetzung der vorrangigen Gewerbeansiedlung nicht entgegen.

Zudem ist nach dem Schallgutachten ein Großteil der Fläche über den potenziellen gewerblichen Lärm hinaus durch den Straßen- und Schienenlärm der unmittelbar angrenzenden Verkehrswege erheblich vorbelastet. Demnach werden die GE-typischen Werte ganz überwiegend und in den Randbereichen teilweise auch die Schwelle der Gesundheitsgefahr überschritten. Im Sinne der Konfliktvermeidung werden daher aufgrund der ergänzend sehr hohen Verkehrslärmbelastung im gesamten Gebiet nach den schallgutachterlichen Empfehlungen auch **betriebsgebundenes Wohnen** sowie **Beherbergungsbetriebe** ausgeschlossen.

Im Sinne weitergehender Schutzvorkehrungen werden darüber hinaus gemäß § 1(9) BauNVO **Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung)** sind, ausgeschlossen. In der Rechtsprechung von BVerwG und EuGH ist hierzu klargestellt worden, dass nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren zudem sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“⁶ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. bei der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind im genannten Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Schutzwürdige Gebiete sind zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Das Plangebiet liegt hier im unmittelbaren Siedlungszusammenhang in innenstadtnahen Lage mit umliegenden wohn- und mischgebietsgeprägten Nutzungen sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu stark frequentierten örtlichen und überörtlichen Verkehrswegen (Straße, Schiene). Aufgrund von Lage und Ausdehnung des Plangebiets zu diesen im Sinne des § 50 BImSchG schutzwürdigen Gebieten ergibt sich, dass das Plangebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS insgesamt nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von

⁶ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html.

200 m und größer geeignet sein kann. Aufgrund dessen entscheidet sich die Stadt für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne des § 3(5a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i. W. keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

In der **Gesamtschau** berücksichtigt der eröffnete Nutzungskatalog sowohl die Belange und Bedarfe des bereits ansässigen Unternehmens als auch die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt. Zudem werden die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im innenstadtnahen Siedlungsbereich beachtet. Im Sinne der Angebotsplanung wird aber trotz allem ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, mögliche konkurrierende Nutzungen bzw. solche, die die angestrebte umgebungsverträgliche Einbindung potenziell stören könnten, werden nicht ermöglicht.

Mischgebiet

Der nordöstliche Teilbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO überplant. Der Bereich weist im Bestand analog zum anschließenden Umfeld entlang der B 61 gemischte Nutzungsansätze auf, die gemäß den in Kapitel 4 erläuterten Zielen in diesem Übergangsbereich gesichert werden sollen. Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung werden auch hier einzelne Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten jeder Art etc.), die aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs und ihrer typischen baulichen Struktur strukturell nicht in den vorliegenden kleinteiligen Übergangsbereich zum Wohngebiet östlich Bartels Feld B passen. Mit diesem Ausschluss soll auch vorgebeugt werden, dass ein hierdurch ggf. ausgelöstes zusätzliches Verkehrsaufkommen über die vorhandene untergeordnete Erschließungsstraße Bartels Feld B erfolgt.

Wie dargelegt, greift das geplante Mischgebiet den vorhandenen Bestand auf, der heute im straßennahen Randbereich entlang der B 61 durch die ansässige Tankstelle gewerblich und rückwärtig stärker durch Wohnnutzungen geprägt wird. Auch wenn aktuell nicht absehbar, kann aufgrund der in Mischgebieten grundsätzlich allgemein zulässigen Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden, dass langfristig im Bereich der Tankstelle ggf. auch eine wohngeprägte Nutzung entstehen könnte. Eine entsprechende Umnutzung wird für diesen Randbereich jedoch aus Gründen der im gesundheitsgefährdenden Bereich liegenden Verkehrslärmvorbelastungen (s. Kapitel 5.5) sehr kritisch gesehen. Das Schallgutachterbüro empfiehlt unter Berücksichtigung der genehmigten Bestandssituation, in diesem Bereich auch künftig keine Wohnnutzungen zuzulassen. Diese Empfehlung soll durch eine kleinteilige Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO innerhalb des Mischgebiets dahingehend aufgegriffen werden, dass zwischen der Berliner Straße und der Straße Bartels Feld A keine Wohngebäude oder sonstigen Wohnungen sowie analog zu den GE(e)-Flächen (s. o.) auch keine betriebsgebundenen Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung des vorliegend mit ca. 0,46 ha insgesamt eher kleinen Mischgebiets, von dem der genehmigte Tankstellenbetrieb ca. ein Drittel der Fläche umfasst, wird die auf den Bestand abgestellte kleinteilige Gliederung innerhalb des Plangebiets als noch vereinbar mit dem gemischt genutzten Gebietscharakter gesehen.⁷ Eine in Mischgebieten grundsätzlich gleichwertige und gleichgewichtige Nutzungsmischung kann hier unter Berücksichtigung des Bestands sowie der sich auch über das Plangebiet hinaus fortsetzenden gemischten Nutzungsansätze gewahrt werden. Der entsprechende Ausschluss der Wohnnutzungen soll in der gegebenen Bestandssituation

⁷ So u. a. OVG Lüneburg, Urteile vom 25.03.1994, 1 K 6147/92 und 13.03.2022, 1 K 4221/00; VGH München, Urteile vom 12.09.2000, 1 N 98.3549 und 03.02.2006, 1 BV 05.613; OVG Magdeburg, Urteil vom 02.12.2020, 2 K 101/18.

mit Blick auf die bestehende Verkehrslärmvorbelastung entlang der Bundesstraße durch eine Abschirmung bzw. Abstandhaltung zu den vorhandenen Wohnnutzungen eine gewisse „Pufferfunktion“ übernehmen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der bestehenden Nutzungen bedarfsorientiert entwickelt und gleichzeitig angemessen in die innerstädtische Siedlungslage eingepasst. Sie sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten.

Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Regelungen zur **Grundflächenzahl (GRZ)**, zur **Baumassenzahl (BMZ)** sowie zu den **zulässigen Geschossigkeiten und Bauhöhen** bestimmt. Die Festsetzungen sollen eine langfristig effektive Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen ermöglichen und daher eine hohe und flexible Ausnutzung der Bauflächen zulassen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** berücksichtigt in der Teilflächen GE(e)1 (genehmigter Bestand) sowie in dem kleinflächigen Teilbereich GE(e)3 mit 0,8 den Orientierungswert für Obergrenzen der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. In der Teilfläche GE(e)2 wird eine etwas über diesem Orientierungswert liegende GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der sog. Kappungsgrenze gemäß § 19 BauNVO (GRZ von 0,8) zugelassen. Eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke wird hiermit insgesamt ermöglicht. Das Erfordernis für einen etwas höheren Versiegelungsgrad auf der baulich bereits vorgeprägten Teilfläche GE(e)2 wird vorliegend gesehen, um eine möglichst flächensparende Ausnutzung der nur begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen an diesem innerörtlich sehr gut erschlossenen Standort zu eröffnen. Die Flächen sind infolge der früheren gewerblichen Nutzung und der erfolgten Rückbaumaßnahmen bereits deutlich vorgeprägt und fast vollständig verdichtet, so dass negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, den Wasserhaushalt oder das Kleinklima hierdurch nicht erstmalig ausgelöst werden. Die ermöglichte höhere Versiegelung kann darüber hinaus durch die geregelten Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung, die Vorgaben zur Bepflanzung und versickerungsfähigen Ausgestaltung von Stellplatzanlagen sowie die in den Randbereichen festgesetzten Grünflächen in einem gewissen Rahmen ausgeglichen werden. Zudem wird die **Baumassenzahl BMZ** mit 8,0 mit Blick auf den möglichen Orientierungswert des § 17 BauNVO etwas zurückgenommen, um einer zu starken hochbaulichen Verdichtung vorzubeugen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden insgesamt gewahrt.
- Die Festsetzungen zur **Zahl der Vollgeschosse** und zur **Höhe der baulichen Anlagen** dienen der Etablierung einer dem Bestand und der Lage des Plangebiets angemessenen Bebauung. Eine in der innerstädtischen Lage angemessene Größenordnung, die auch die angrenzende Bestandsbebauung berücksichtigt, soll erreicht werden. Zur Berücksichtigung der Bestandssituation und für einen eindeutigen Höhenbezug sind im Plangebiet und im direkten Umfeld einzelne Gelände- und Gebäudehöhen eingemessen worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 2016). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet. Die so festgesetzten NHN-Höhen liegen übertragen auf die Örtlichkeit i. W. zwischen 12 m–13,5 m und gewährleisten in diesem Rahmen eine angemessene Gewerbebebauung. Die betrieblichen Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der

festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. berücksichtigt.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine abweichende **Bauweise** gemäß § 22(4) BauNVO geregelt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend mehr als 50 m betragen darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt. Den typischen Anforderungen von gewerblicher Bebauung soll hierdurch angemessen Rechnung getragen werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie werden für eine gute Ausnutzbarkeit der innerörtlich verfügbaren Fläche und eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen möglichst großzügig bemessen und als eine große zusammenhängend nutzbare Baufläche gefasst. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Mindestabstände für Garagen, Stellplätze etc. zu Verkehrsflächen auch auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sichern die Rücknahme derartiger Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum.

Für das im Norden an den MI-Bereich entlang der B 61 anschließende **untergeordnete GE(e)3** werden etwas abweichende Regelungen hinsichtlich der Nutzungsmaße etc. aufgenommen. Diese orientieren sich zum einen am umliegenden Bestand und werden daher i. W. auch auf der anschließenden MI-Teilfläche (s. nachfolgend) so fortgeführt. Zum anderen werden die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 38 für den dort auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden ebenso kleinteiligen GE-Bereich aufgegriffen. Hiermit können insgesamt vergleichbare Entwicklungsmöglichkeiten entlang dieser Hauptverkehrsstraße geschaffen werden.

Mischgebiet

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden auch hier bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und greifen die vorhandenen Bauformen und -dichten auf. Hiermit wird das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung des realisierten Bestands einen vergleichbaren Spielraum für die hier i. W. möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen zuzulassen. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich hier aus folgenden Überlegungen:

- Die vorliegend festgesetzten Maße zur **Grundflächenzahl GRZ** und zur **Geschossflächenzahl GFZ** orientieren sich mit 0,6 bzw. 1,2 an den früheren Obergrenzen, nun Orientierungswerten der BauNVO für MI-Gebiete. In dieser innerörtlichen, gut erschlossenen Lage soll bei der Ausnutzung der Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden. In Verbindung mit den ergänzenden Vorgaben zu Vollgeschossen und Gebäudehöhen kann somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird vermieden.
- Die Festsetzungen zur **Zahl der Vollgeschosse** und zur **Höhe der baulichen Anlagen** greifen den Bestand im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld mit seiner i. W. zweigeschossigen Bebauung auf. Die Festsetzung mit maximal zwei Vollgeschossen deckt in ihrer Wirkung bis zu 2½-geschossige Gebäude insgesamt ab. Die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich dann an den zulässigen **Trauf- und Gesamthöhen**, die Volumen und Höhe der Bebauung gegenüber der Nachbarschaft in einer angemessenen Größenordnung steuern sollen. Der Höhenbezug wird auch hier unter Zugrundelegung der o. g. Einmessungen durch NHN-Höhen geregelt. Die so geregelten Höhen bringen Trauf- und Gesamthöhen rund 12,5 m über der jeweils angrenzenden Straße mit sich. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung ggf. von den festgesetzten Höhenmaßen abweichen. Für den betroffenen Altbestand

ist daher im Bebauungsplan eine entsprechende **Ausnahme** formuliert, so dass ggf. Höhenüberschreitungen bei Umbaumaßnahmen zugelassen werden können, soweit diese sich im Rahmen des genehmigten Altbestands bewegen. Der vorhandene Gebäudebestand wird damit angemessen berücksichtigt.

- Mit Blick auf die angestrebte und die im Plangebiet und Nachbarschaft realisierte Bebauungsstruktur wird eine offene **Bauweise** vorgegeben.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß örtlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Da vorliegend i. W. bereits bebaute Grundstücke erfasst werden, werden bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen bestehende Gebäude weitgehend berücksichtigt. Im Sinne der Nachverdichtung werden die überbaubaren Flächen zudem durchgängig über die Grundstücke gelegt und Tiefen gewählt, so dass unter Berücksichtigung der hiervon unbenommen fortgeltenden bauordnungsrechtlichen Regelungen in Abhängigkeit von der Bestandssituation neben der Schließung von Baulücken auch Erweiterungs-/Veränderungsspielraum für die bestehenden Baukörper an den seitlichen und rückwärtigen Gebäudefassaden gegeben ist.
- Auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sichern Mindestabstände für Garagen, Carports etc. zu Verkehrsflächen sowie die Vorgabe einer eingeschossigen Ausführung die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum. Der im Zufahrtsbereich einzuhaltende Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht darüber hinaus weiteren Freiraum auf den Grundstücken z. B. für Besucher-Kfz.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen der **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. der BauO NRW dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen sowie dem Einfügen dieser in das städtebauliche Umfeld. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einengen.

Solaranlagen sind grundsätzlich sinnvoll und ausdrücklich gewünscht. Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung in das Ortsbild bzw. die Unterordnung auf den Dachflächen werden einige grundlegende Regelungen in Anlehnung an aktuell übliche Anlagentypen hinsichtlich Aufbauhöhen und Mindestabständen zu den Gebäudeaußenkanten aufgenommen.

Für Hallenbauten ist eine **Gliederung der Fassaden** sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung von größeren, massiven Baukörper zu erreichen sowie um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Wirksame Gliederung können z. B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünungen erreicht werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt. Bei einem abgestimmten Architekturkonzept oder in der Kombination mit Maßnahmen zur Eingrünung können Abweichungen zugelassen werden.

Werbeanlagen können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter

der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Mit Blick auf die innenstadtnahe Lage an einer der Hauptzufahrten in die Stadtmitte legt die Stadt Gütersloh gemäß § 89 BauO NRW fest, dass Werbeanlagen genehmigungspflichtig sind und trifft darüber hinaus einige grundlegende Vorgaben zu Anbringungsorten, Farben und Leuchtverhalten. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in städtebaulich ähnlichen Situationen regelmäßig getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig. Das berechnete betriebliche Interesse nach wirksamer Werbung findet in einem ausreichenden Maß Berücksichtigung.

Die **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** trägt zur Durchgrünung und optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördert die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Eine ausreichende Bepflanzung der Anlagen – vorliegend geregelt nach den im Stadtgebiet bewährten Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit einer Überstellung einer Anlage ab 4 Stellplätzen mit Bäumen sowie einer Eingrünung mit Laubhecken – unterstützt neben gestalterischen Zielen auch eine Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie eine nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Von der Begrünungspflicht durch Baumpflanzungen ausgenommen werden Stellplatzanlagen, über denen im Sinne des § 8(2) BauO NRW eine Photovoltaik- oder eine Solarthermieanlage zu installieren ist.

Angesichts der zulässigen hohen Versiegelung sollen im Rahmen der Gestaltung von Stellplatzanlagen darüber hinaus **versickerungsfähige Beläge** verwendet werden. Zusammen mit der vorgegebenen Mindestbegrünung entsprechender Anlagen können hiermit auch kleinklimatische Wirkungen unterstützt werden. Aus vergleichbaren Erwägungen werden darüber hinaus auch ergänzende Regelungen zur **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen** aufgenommen. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in städtebaulich ähnlichen Situationen regelmäßig getroffen, so dass sie in diesem Rahmen für verhältnismäßig gehalten werden.

Eingrünungsvorgaben für den innerhalb der Verkehrsgrünfläche unmittelbar an der Bundesstraße und im Zufahrtbereich zum Gewerbegebiet verorteten **Trafostandort** sichern darüber hinaus eine gestalterische Einbindung der Anlage.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** und leistungsfähige Anbindung des Plangebiets an das überregionale und regionale Straßennetz erfolgt über die Berliner Straße (B 61). Die Nutzungen im Plangebiet sind über die Straßen Bartels Feld A und Bartels Feld B an die Berliner Straße angeschlossen. Konflikte im Bestand sind nicht bekannt. Die grundlegende Anbindung an die B 61 im Bereich des heutigen Knotenpunkts soll auch künftig beibehalten werden, Änderungen in der Verkehrsführung sind nicht vorgesehen. Nach den Ergebnissen einer eingeholten Verkehrsuntersuchung können auch die durch die Planung erzeugten Mehrverkehre über das bestehende Straßennetz abgeleitet und an den relevanten Knotenpunkten verträglich geführt werden (siehe hierzu Verkehrsuntersuchung; Mai 2022).⁸ Eine leistungsfähige Anbindung des vorliegend geplanten Gewerbegebiets ist nach den bisherigen Erkenntnissen somit auch künftig gewährleistet.

Im Bereich des **Knotenpunkts Bartels Feld A mit der B 61** wird eine randliche Erweiterung der bestehenden Verkehrsfläche für ein konfliktfreies Abbiegen von Lkw erforderlich. Die zur Gewährleistung von ausreichend bemessenen Schleppkurven notwendige Verkehrsfläche sowie die Möglichkeit dort beidseitig straßenbegleitende Fußwege anzulegen wird daher im Bebauungsplan ent-

⁸ Vgl. Stadt Gütersloh Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“, Verkehrsuntersuchung, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Mai 2022.

sprechend berücksichtigt (Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 14,5 m). Das für die Straßen- ausbauplanung eingebundene Ingenieurbüro hat die grundlegenden Aspekte der weiterentwickelten Erschließungsplanung mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW abgestimmt; diese wird nach bisherigem Kenntnisstand so mitgetragen.

Ergänzend haben diesbezüglich aufgrund des nahegelegenen Bahnübergangs auch Abstimmungen mit dem Betreiber der angrenzenden Bahnanlagen stattgefunden. Grundsätzlich ist die unter Beibehaltung der heutigen Zufahrt notwendige Aufweitung der Verkehrsflächen am Knotenpunkt so gewählt, dass die nach eisenbahnrechtlichen Vorschriften erforderlichen **Abstände zum Bahnübergang** (Räumungsbereich hinter dem Bahnübergang) gewahrt werden können.

Weitergehende Erfordernisse im Hinblick auf ggf. betroffene Belange des überörtlichen Verkehrs (v. a. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz FStrG) sind im Verfahren mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW insbesondere angesichts des vom Plangebiet erfassten straßennahen baulichen Bestands (= ansässige Tankstelle Berliner Straße 228) erörtert worden. In diesem vom Grundsatz her innerstädtischen Bereich befinden sich heute die Zapfanlagen der Tankstelle mit Zu-/Abfahrt, Überdachung, Werbeanlagen etc. innerhalb des Plangebiets, so dass von beschränkenden Regelungen im Bebauungsplan (z. B. Abstand der Baugrenze zur Straße 20 m inkl. des Ausschlusses von neuen Betriebs- und Werbeanlagen) private Belange/Eigentumsrechte stark betroffen wären. Verbleiben würde ein ca. 8–10 m tiefes Bau- fenster entlang der Straße Bartels Feld A, das den Bestand nur noch z. T. erfasst und damit die in Richtung B 61 vorhandenen baulichen Anlagen ausschließlich dem Bestandsschutz ohne weiter- gehende Umbau-/Entwicklungsmöglichkeiten etc. unterliegen würden. Zudem wären in diesem Zusammenhang auch die Entwicklungsmöglichkeiten für das an den Tankstellenstandort angren- zende Flurstück Nr. 313 fraglich (z. B. Möglichkeiten für die Errichtung/Ergänzung durch E-Auto- Ladestationen oder Stellplatzanlagen im Zusammenhang mit oder auch unabhängig von der Tank- stellennutzung, Umsetzbarkeit anderer gewerblicher Nutzungen). Hierzu hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW im Februar 2023 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich durch das OVG NRW erfolgten Feststellung eines Erschließungsbereichs für den vorliegend betref- fenen Abschnitt der B 61 von einer Berücksichtigung der Vorgaben des FStrG für anbaufreie Strecken abgesehen werden kann. Es wird nach bisheriger Kenntnis für den vorliegenden Bebau- ungsplan insofern davon ausgegangen, dass im Bebauungsplan keine weitergehenden Regelun- gen, Hinweise etc. im Zusammenhang mit der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone mehr erforderlich sind.

Für die **innere Erschließung** der künftigen Gewerbenutzungen ist der Ausbau der Straße Bartels Feld A und eine Verschiebung der Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Plan- straße wird als Stichstraße mit einer für Lkw ausreichend bemessenen Wendeanlage vorgesehen. Die Straßenbreite wurde mit mindestens ca. 9 m so gewählt, dass ein Begegnungsverkehr zweier Lkw möglich ist und ein einseitig geführter Gehweg umgesetzt werden kann. Wesentliche Ände- rungen im Bereich der erfassten Verkehrsflächen der Straße Bartels Feld B sind nicht geplant.

Änderungen hinsichtlich der bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten aus dem Plangebiet heraus auf die Bundesstraße B 61 sind über die erläuterte Erweiterung im Bereich der Einmündung Bartels Feld A hinaus nicht vorgesehen. Ebenso sollen Erschließungsverkehre von den künftigen Gewer- beflächen nur über die Planstraße in Richtung B 61 geführt werden, um die bestehende Wohn- nachbarschaft nicht durch entsprechende Mehrverkehre zu belasten. Im Bebauungsplan werden daher zur Sicherung der geplanten Erschließung entsprechende **Zu- und Abfahrtsverbote für Kfz** aufgenommen; hiervon unbenommen sollen Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge aber zulässig bleiben.

Neben der Kfz-Erschließung ist das Plangebiet über die bestehenden Straßen an das **ÖPNV-Netz** angebunden. Ebenso sind hier entsprechende Räume für **Fußgänger und Radfahrer** vorhanden. Entlang der B 61 werden straßenbegleitend Fuß-/Radwege geführt. Entlang der Straßen Bartels Feld B–D sind keine separaten Bereiche für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Diese Straßen werden jedoch eher gering frequentiert, so dass deren Nutzung für Fußgänger und Radfahrer problemlos möglich ist. Im Bereich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus an der B 61 die Haltestelle „Sandbrink“, die regelmäßig von den Buslinien 87 und 95 mit Anbindung in Richtung Innenstadt/Hauptbahnhof und ZOB sowie in Richtung Bielefeld bedient wird. Der Hauptbahnhof liegt nur ca. 1,4 km vom Plangebiet entfernt und ist damit neben den genannten Buslinien auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Erreichbarkeit mit alternativen Verkehrsmitteln aus den umliegenden Siedlungsbereichen und aus Richtung Innenstadt auf. Die Folgenutzung dieser innenstadtnahen Gewerbeflächen kann insofern vor allem mit Blick auf Beschäftigten-, Kunden- und Besucherverkehre auch zur Vermeidung neuer Kfz-Verkehre beitragen.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Vorliegend sind insbesondere die mit der gewerblichen Folgenutzung verbundenen Immissionen auf die Nachbarschaft (Gewerbelärm) sowie die von den umliegenden Verkehrsstrassen auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche (Verkehrslärm) von Bedeutung. Hierbei sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für die im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen als auch für die künftigen Nutzer im Plangebiet zu berücksichtigen. Um die schalltechnischen Gegebenheiten und die künftig zu erwartende Lärmsituation zu ermitteln und angemessen in die Planung einzu beziehen, sind frühzeitig entsprechende Gutachten (Schalltechnische Untersuchungen Teil Gewerbe⁹ und Teil Verkehr¹⁰) eingeholt und unter Berücksichtigung weitergehender Erörterungen aufgrund der ermittelten Vorbelastungen durch einen Nachtrag¹¹ ergänzt worden. Kenntnisse zu weiteren relevanten Immissionsquellen liegen bislang nicht vor.

a) Gewerbelärm

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil einer gewachsenen Großgemengelage. Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzungen ist hier seit Jahrzehnten auf Grundlage verschiedener Bebauungspläne sowie der Regelungen des § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) entstanden (s. Kapitel 3). Diese von den hier angesiedelten Gewerbe- und Industriebetrieben entstehenden Geräuschemissionen sind als **Vorbelastung** zu berücksichtigen – hierzu liegen bislang folgende Kenntnisse vor:

- Im **südlichen Umfeld erstrecken sich großflächige Gewerbe- und Industriegebiete**, die vom vorliegenden Plangebiet lediglich durch die Gleisanlagen der Hauptbahnstrecke getrennt werden. Diese werden ganz überwiegend vom Bebauungsplan Nr. 163 erfasst, der auf Grundlage eines Schallgutachtens eine Lärmkontingentierung mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) festsetzt. Demnach sind insbesondere innerhalb der dem

⁹ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ der Stadt Gütersloh; Teil Gewerbe, Akus GmbH, Bielefeld, 17.05.2022.

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ der Stadt Gütersloh; Teil Verkehr, Akus GmbH, Bielefeld, 19.05.2022.

¹¹ Bauleitplanverfahren Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ der Stadt Gütersloh; ergänzende Stellungnahme zu den Schalltechnischen Begutachtungen Teil Gewerbe und Verkehr, Akus GmbH, Bielefeld, 07.02.2023.

Plangebiet nächstgelegenen Teilflächen geräuschintensive Nutzungen im Rahmen eines festgesetzten Industriegebiets (GI) zulässig. Im Rahmen des damaligen Planverfahrens ist sowohl für die Wohnnutzungen im Bereich Bartels Feld B als auch im Bereich Saarstraße unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsstrukturen eine Gebietseinstufung als Mischgebiet erfolgt. Unter Berücksichtigung der bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen oberhalb mischgebietstypischer Werte sowie der Überlagerung durch sehr hohe Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr wurden im Rahmen der damaligen Planungen an den relevanten Immissionsorten Immissionswerte für die Nachtzeit im GE-typischen Rahmen als noch zumutbar bewertet.

Im vorliegenden Schallgutachten wird hinsichtlich der Vorbelastungen durch die ansässigen Industriebetriebe ausgeführt, dass die Lärmvorbelastung im Bestand sowohl im Bereich Saarstraße als auch im Bereich Bartels Feld B die Nachtrichtwerte bereits vollständig ausgeschöpft sind.

- Im Zuge der im Rahmen des § 34 BauGB erfolgten **Genehmigung des im Plangebiet ansässigen DHL-Logistikzentrums** wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen in einem schalltechnischen Gutachten Schallschutzmaßnahmen definiert, die an den nächstgelegenen Immissionsorten im Bereich Saarstraße die Einhaltung mischgebietstypischer Pegel sicherstellen sollen. Auf dieser Grundlage ist u. a. die vom Plangebiet erfasste rund 200 m lange und 8 m hohe Lärmschutzwand so dimensioniert worden, dass an den relevanten Immissionsorten der Nachtrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.
- Die ebenfalls im Plangebiet **nach § 34 BauGB genehmigte Tankstelle** ist im Rahmen eines Mischgebiets bewertet worden. In diesen Genehmigungsunterlagen ist darüber hinaus u. a. dem Wohnhaus Bartels Feld B 1, das unmittelbar gegenüber den Wohngebäuden im Plangebiet liegt, ein mischgebietstypischer Schutzstatus zugrunde gelegt worden.

Im Ergebnis des Schallgutachtens wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebiets während der Tagzeit GE- bzw. MI-typische Pegel ausgeschöpft werden können. Die geplanten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen können aufgrund der erheblichen Vorbelastungen während der Nachtzeit jedoch nur in Einklang mit den nachbarlichen Lärmschutzrechten betrieben werden, wenn der nächtliche Störgrad erheblich abgesenkt wird (Einzelheiten s. Schalltechnische Untersuchung Teil Gewerbe).

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse definiert werden. Als Beurteilungsrahmen ist in der Rechtsprechung allgemein der Rückgriff auf die DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ und die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm anerkannt. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die Vorgaben der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird vorliegend bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit auf die TA Lärm Bezug genommen (bezogen auf den Gewerbelärm unterscheiden sich die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 zudem nicht von den Richtwerten der TA Lärm).

Die im Gutachten nach TA Lärm als maßgeblich eingestufteten Immissionsorte befinden sich in den Bereichen Saarstraße, Berliner Straße und Bartels Feld B. Mit Ausnahmen der nach dem Bebauungsplan Nr. 38 als „von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke“ überplanten Bestandsgebäude nördlich der Berliner Straße sind derzeit alle weiteren Immissionsorte im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen. Daher ist in der örtlichen Situation bei der Betrachtung der für die Verträglichkeitsbewertung zugrunde zu legenden Orientierungs- bzw. Richtwerte davon auszugehen, dass eine Abwägung auf Grundlage des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgen kann und

muss. Als Maßstab für die Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit im Sinne des BauGB wird unter Berücksichtigung der innerörtlich vorgeprägten Gemengelage im Einklang mit den bereits im Zuge früherer Plan- und Genehmigungsverfahren zugrunde gelegten Gebietseinstufungen der Rückgriff auf die mischgebietstypischen Richtwerte der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts als angemessen bewertet. Darüber hinaus werden bei Umsetzung der vorliegenden Planung die vom Plangebiet im Nordosten erfassten Bestandsnutzungen künftig in einem Mischgebiet liegen.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist eine Nachbarschaftsverträglichkeit der Geräusch-Immissionen durch die im Plangebiet bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter Zugrundelegung baugebietstypischer Emissionspegel nachgewiesen worden. An den jeweils untersuchten relevanten Immissionsorten werden die o. g. maßgeblichen IRW tags um mindestens 8 dB(A) und nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten und sind damit als irrelevant im Sinne der TA Lärm einzustufen. Für eine nachbarschaftsverträgliche Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen sind aber *Einschränkungen erforderlich, damit nachts keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen auf die Nachbarschaft einwirken. Dies wäre dann gegeben, wenn die zukünftigen Nacht-Nutzungen auf den derzeit nicht genutzten Flächen so leise wären, dass Nachbarwohnhäuser nachts außerhalb des Einwirkbereichs der zukünftigen Betriebe liegen. Gemäß Punkt 2.2 der TA Lärm ist dies gegeben, wenn die Beurteilungspegel der zukünftigen Nutzungen die Nacht-Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.*

Für die vorliegende innerstädtisch gelegene und gut erschlossene Gewerbebrache soll eine gewerbliche Folgenutzung ermöglicht werden. Hiermit verbundene grundlegende Ziele, Bedarfe, Rahmenbedingungen und konzeptionelle Überlegungen werden in den vorherigen Kapiteln dargelegt. Die Gewerbegebietsentwicklung bleibt auf den ursprünglichen Gewerbebestandort beschränkt und rückt nicht näher an die umliegenden Wohnnutzungen heran. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist mit Ausnahme des bereits ansässigen Unternehmens aber weder konkret absehbar, welche Betriebe sich niederlassen werden, noch steht bereits fest, aus welcher Branche künftige Firmen kommen oder welchen Flächenbedarf sie haben bzw. wo welche Nutzungen und Gebäude konkret auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Aufgestellt wird aus den genannten Gründen ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf die schalltechnischen Voraussetzungen zur Sicherstellung der nachbarschaftsverträglichen Fortentwicklung des Gewerbebestands bereits auf Bebauungsplanenebene sind daher begrenzt.

Rechtliche Möglichkeiten für eine Begrenzung der Nutzungs-/Betriebszeiten bestehen planungsrechtlich nicht – § 8 BauNVO kann auch unter Berücksichtigung der Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO nicht für eine Begrenzung der Betriebszeiten herangezogen werden; ebenso wenig ist dies von § 9(1) Nr. 24 BauGB gedeckt. Insofern fehlt es an einer Rechtsgrundlage, um für ein festgesetztes Gewerbegebiet planerisch zu regeln, dass ein Betrieb während der Nachtzeit nicht stattfinden bzw. dass während der Nachtzeit kein nennenswerter Kfz-Verkehr entstehen darf.

In einem nächsten Schritt ist daher geprüft worden, ob mögliche Lösungen mit dem bestehenden Lärmkonflikt auf Basis einer Lärmkontingentierung nach § 1(4) BauNVO geben sind. Nach der geltenden Rechtsprechung setzt eine derartige Kontingentierung voraus, dass mindestens eine nennenswerte Teilfläche übrig bleiben muss, die nicht kontingentiert, also uneingeschränkt als Gewerbegebiet nutzbar ist.¹² Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist eine plangebietsinterne Gliederung somit ausgeschlossen, da eine solche Teilfläche nicht verbleibt. Mit

¹² BVerwG, Urteile vom 07.12.2017, 4 CN 7.16 und 18.02.2021, 4 CN 5.19.

Blick auf eine ggf. mögliche gebietsübergreifende Gliederung sind die rechtlichen Rahmenbedingungen bislang nicht abschließend geklärt, so dass entsprechende Rechtsunsicherheiten in der Anwendung bestehen. Im Ergebnis der Abwägung wird die Festsetzung einer Lärmkontingentierung insofern verworfen.

Die Möglichkeiten der räumlichen Trennung sind in der gegebenen Gemengelage sowie unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen begrenzt (s. Kapitel 4); grundlegende Überlegung zur Steuerung der im Plangebiet vorstellbaren Nutzungen werden in Kapitel 5.1 dargelegt. Die im Plangebiet bestehende Lärmschutzwand wird bestandsorientiert gesichert. Möglichkeiten zur nachbarschaftsverträglichen Entwicklung des Gewerbegebiets auf Grundlage des § 8 BauNVO werden grundsätzlich gesehen. Vorstellbar und im Rahmen der Festsetzungen umsetzbar ist die Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben oder auch Dienstleistungsunternehmen unterschiedlichster Arten bzw. Branchen, die ganz häufig als Zwei-Schicht-Betrieb keine Nutzungszeiten während der Nacht benötigen. Darüber hinaus sind gemäß Gutachten durchaus auch gewerbliche Nutzungen während der Nachtzeit möglich, solange durch schalltechnische Maßnahmen baulicher, organisatorischer und/oder technischer Art Schallemissionen verhindert werden können (z. B. schallabschirmende Bebauung, Schließen von Hallentoren, Fenstern, Lichtkuppeln u. Ä. während der Nachtzeit) – hierzu können im Rahmen angebotsorientierten Planung keine Regelungen getroffen werden, im Rahmen der Umsetzung bestehen einzelfallbezogen jedoch hinreichend Spielräume entsprechende Schutzmaßnahmen umzusetzen. Ebenso zulässig und den Charakter von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO mitbestimmend sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die im Regelfall tagsüber genutzt werden und darüber hinaus bei ggf. erfolgreicher Nutzung während der Nachtzeit im Regelfall keine nennenswerten Kfz-Verkehre aufweisen. Dagegen werden einzelne Nutzungen, die typischerweise auch in Tagesrandzeiten Nutzungen erwarten lassen und daher mit Blick auf die schalltechnischen Ergebnisse ggf. problematisch für die Nachbarschaft sein könnten (wie z. B. Kinos oder Vergnügungstätten), im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Rahmenbedingungen hält es die Stadt daher im vorliegenden Planungsfall für angemessen und vertretbar, eine abschließende Klärung des Gewerbelärms auf die Genehmigungsebene zu verlagern.

b) Verkehrslärm

Wesentlicher Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der Berliner Straße (B 61) im Norden und i. W. von den stark frequentierten Schienenstrecken im Südosten ein. Die hierdurch verursachten **erheblichen Lärmbelastungen** sind auch schallgutachterlich bestätigt worden (Einzelheiten s. Schalltechnische Untersuchung Teil Verkehr). Demnach werden im Bereich der Mischgebietsflächen die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) im Bestand mindestens erreicht und in Teilen überschritten. Straßennah wird mit $\leq 74/66$ dB/A tags/nachts die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ($72/62$ dB/A tags/nachts) überschritten. Auf den GE-Flächen wird tagsüber weitgehend der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für GE eingehalten, nachts jedoch überschritten.

Zur städtebaulichen Beurteilung des Verkehrslärms nimmt die Stadt angesichts der bereits umgesetzten übergeordneten Verkehrswege über die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-

schutzverordnung (16. BImSchV) Bezug¹³. Grundsätzlich sind bei Überplanung von Bestandssituationen jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. In der Rechtsprechung allgemein anerkannt ist, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist. Darüber hinaus wird die höchststrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht. Diese Schwelle wird in der Bestandssituation sowohl im Nahbereich der Bundesstraße als auch im Nahbereich der Bahnanlagen erreicht bzw. überschritten.

Festzuhalten ist, dass der Bebauungsplan eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation überplant. Er verursacht diesen Lärmkonflikt nicht und führt nach bisheriger Kenntnis auch nicht zu einer Verschärfung der Verkehrslärmbelastung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind zur planerischen Konfliktbewältigung weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

Im Gutachten werden **aktive Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen**, da mit Blick auf die vorhandenen Schallquellen *faktisch das gesamte Plangebiet mit einer mehr als haushohen Wand umgeben werden müsste*. Im Einzelnen wird ergänzend ausgeführt, dass hinsichtlich des von Norden einwirkenden Straßenverkehrslärms die gegebenen Erschließungserfordernisse entlang der Berliner Straße (z. B. im Bereich der Tankstelle) der Umsetzung einer Lärmschutzwand entgegenstehen. Darüber hinaus würde mit Blick auf den i. W. von Südosten einwirkenden Schienenverkehrslärm und auf die im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebiets aufgrund der bereits großen Entfernung zur Lärmquelle bei den gegebenen Lärmpegeln eine Schallschutzwand Dimensionen erreichen, die in den erforderlichen Größenordnungen weder statisch und bauordnungsrechtlich als realistisch umsetzbar noch wirtschaftlich als zumutbar zu bewerten sind (s. Nachtrag zu den Schalltechnischen Untersuchungen). Dieser Einschätzung schließt sich die Stadt vorliegend an.

Vom Gutachterbüro als Alternative vorgeschlagen wird daher, **passiven Schallschutz durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109** zu regeln sowie darüber hinaus im straßennahen Bereich der Berliner Straße (B 61) keine Wohnnutzungen erstmalig zu ermöglichen und auf den Gewerbeflächen betriebsgebundenes Wohnen vorbeugend auszuschließen. Diese Empfehlungen greift der Bebauungsplan Nr. 304 vorliegend im Sinne der Konfliktvermeidung bzw. -minimierung auf (s. auch Kapitel 5.1).

Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Gutachten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung für das 1. Obergeschoss auf Basis der Verlärmung in der sensibleren Nachtzeit für den MI-Bereich (aufgrund des möglichen nächtlichen Wohnens) sowie für den GE-Bereich auf Basis der Tagzeit ermittelt worden. Der Schallgutachter hat auf Nachfrage bestätigt, dass das zugrunde gelegte 1. Obergeschoss im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ auch bei höheren Gebäuden die am stärksten belastete Geschossebene darstellt.

Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV, V und VI bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind diese passiven Schall-

¹³ Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags/nachts: für MI 60/50 dB(A), für GE 65/55 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags/nachts: für MI 64/54 dB(A), für GE 69/59 dB(A).

schutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude grundsätzlich gewährleistet werden können. Zum Erreichen der erforderlichen baulichen Anforderungen sind nach Aussage des Gutachterbüros handelsübliche Materialien und Systeme (z. B. Schallschutzfenster) ausreichend. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens nachzuweisen. Eine Ausnahmeregelung gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Zu erbringen ist hierfür der schalltechnische Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen zum Erreichen der gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung im Bereich des Mischgebiets sind neben den Gebäuden auch **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Gemäß geltender Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen oberhalb mischgebietstypischer Werte jedoch aus. Für das Plangebiet ist festzuhalten, dass nach den Schallausbreitungskarten an den bestehenden Wohnhäusern zumindest auf Teilflächen der jeweiligen Grundstücke Außenpegel im mischgebietstypischen Rahmen von ≤ 60 dB(A) vorhanden sind. Auch in den stark vorbelasteten Bereichen ist somit eine Nutzung von Außenwohnbereichen im Sinne einer störungsfreien Kommunikation möglich. Darüber hinaus können ergänzende bauliche Maßnahmen einen zusätzlichen Schutz bieten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen hier ausreichenden Spielraum für bauliche Maßnahmen zum Schutz von Freisitzen etc. (z. B. die Errichtung von schallabgeschirmten Wintergärten, Terrassen, Balkonen).

Durch die Planung ist mit einer begrenzten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen (gemäß Verkehrsgutachten ca. 810 Kfz-Fahrten in 24 Stunden, ohne die Planung werden für die B 61 ca. 23.000 Kfz/24h prognostiziert). Gemäß TA Lärm/Punkt 7.4 sind organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche planinduzierter Verkehre erforderlich, wenn die dort aufgeführten Kriterien (Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A), keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und erstmalige/weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) summarisch erfüllt sind. Im Schallgutachten ist hierzu aufgeführt, dass dies vor dem Hintergrund der bereits bestehenden sehr hohen Verkehrsbelastung sowie der gewährleisteten Vermischung der Verkehre nicht gegeben ist.

Hiervon unbenommen ist aufgrund der im straßennahen Randbereich bereits bestehenden Verkehrslärmvorbelastung auf gesundheitsgefährdendem Niveau nach der geltenden Rechtsprechung¹⁴ geprüft worden, welche Auswirkungen eine **Summation der Lärmquellen** für die betroffenen Gebäude entlang der Berliner Straße bedeutet (s. Nachtrag zu den Schalltechnischen Untersuchungen). Mit Blick auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wird die Verkehrsbelastung im Vergleich zum bestehenden hohen Verkehrsaufkommen auf der Berliner Straße nur leicht zunehmen (s. o.). Nach den schallgutachterlichen Berechnungen führt dieser anlagenbezogene zusätzliche Kfz-Verkehr allenfalls zu einer sehr geringfügigen schalltechnischen Erhöhung von +0,1 dB(A). Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass Pegelveränderungen erst ab einer Größenordnung von 2–3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden können. Die durch die Planung ermöglichte Zusatzbelastung liegt somit deutlich unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle, so dass diese Erhöhung nicht als relevant eingestuft wird. Die Planung wird im Ergebnis nicht zu einer Verschärfung des bestehenden Lärmkonflikts beitragen.

¹⁴ OVG NRW, Urteil vom 26.04.2018, 7 B 1459/17. NE.

c) Störfallschutz

Nach heutiger Rechtsprechung und gemäß BauGB besteht auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG (sog. Störfallbetrieben) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. Entsprechende Betriebe und Anlagen werden vom vorliegenden Plangebiet nicht erfasst und auch künftig nicht zugelassen (s. auch Kapitel 5.1), so dass den Anforderungen störfallrechtlicher Abstandserfordernisse Rechnung getragen wird. Das Plangebiet liegt auch nicht im Bereich von Sicherheitsabständen von Betriebsbereichen, die unter die sog. Störfallverordnung fallen. Eine störfallrechtliche Konfliktlage ist insofern nicht vorhanden.

d) Sonstiges

Kenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Staub, Licht, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Gerüche), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen bislang nicht vor.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtische Kanalisation angeschlossen. Ebenso sind die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. im Bestand gegeben. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand bereits geregelt. Die grundlegenden Voraussetzungen für einen Anschluss der vorbereiteten gewerblichen Folgenutzung an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze sind somit gegeben. Im Bereich der einbezogenen Mischgebietsflächen werden aufgrund der bestandsorientierten Überplanung keine Änderungen erforderlich.

a) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebiets wird als Trennkanalisation ausgeführt. Die Umsetzung der gewerblichen Folgenutzungen erfordert neben der Verlegung neuer Kanäle innerhalb der künftigen Planstraße teilweise auch eine Umlegung von Bestandskanälen des DHL-Standorts sowie hinreichende Möglichkeiten, um das anfallende Niederschlagswasser so zu drosseln und ggf. zu reinigen, dass es entsprechend den gesetzlichen Regelungen schadlos in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden kann.

Entsprechende Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der künftigen entwässerungstechnischen Erschließung der Gewerbeflächen sind durch ein Fachplanungsbüro hinsichtlich der grundsätzlichen Realisierbarkeit vorgeprüft und mit den jeweils zuständigen Fachbehörden/-abteilungen abgestimmt worden. Die Ergebnisse werden, soweit im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung möglich, in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Auf die ergänzenden Erläuterungen des eingebundenen Fachplanungsbüros zur Entwässerungskonzeption¹⁵ wird insgesamt Bezug genommen.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** ist über einen teilweise neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Planstraße in Richtung Berliner Straße und den Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen. Da der im Plangebiet bereits vorhandene Schmutzwasserkanal künftig in

¹⁵ Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan für den Bereich Gewerbe Bartels Feld A in Gütersloh, Ingenieurbüro Raithel, Lottengrün, 04.05.2023 mit Lageplan Entwässerung vom 16.06.2023.

Teilen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen würde, ist gleichzeitig ein Rückbau des betroffenen Kanalabschnitts vorgesehen. Im Nordwesten wird der bestehende Schmutzwasserkanal verbleiben und innerhalb der öffentlichen Verkehrsgrünfläche liegen. Dieser Abschnitt wird im Sinne der Klarstellung und umfassenden Information mit einem **Leitungs- und Unterhaltungsrecht** gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von **Niederschlagswasser** zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich.

Hinsichtlich der grundlegenden Versickerungsmöglichkeiten liegen unter Berücksichtigung der Durchlässigkeitsbeiwerte im Plangebiet unterschiedliche Voraussetzungen vor. Diese sind im Bereich der Gewerbeflächen lokal sehr gering, so dass eine Regenwasserversickerung dort ausscheidet. Im Bereich der geplanten Verkehrsgrünfläche können bei einem Bodenaustausch entsprechende Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das auf dieser Grundlage entwickelte Entwässerungskonzept sieht unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen eine voneinander unabhängige Niederschlagswasserableitung von den Gewerbe- und Verkehrsflächen vor:

- Verkehrsflächen: Das auf der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) anfallende Oberflächenwasser wird dezentral und breitflächig über Bankette und Böschungen vollständig versickert. Hierfür wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsgrünfläche eine rund 83 m lange Versickerungsmulde abgestimmt auf die Erfordernisse der Funktionsfähigkeit der bestehenden Gasleitung geplant.
- Gewerbeflächen: Das auf den Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser wird (ggf. nach Vorbehandlung) einem zentralen Regenrückhaltebecken zugeleitet, das unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse im Südwesten des Plangebiets verortet wird. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in Höhe der Einmündung der Straßen Bartels Feld A/B. Die Drosselung ist nach den städtischen Vorgaben auf die Hydraulik der öffentlichen Regenwasserkanalisation angepasst, so dass der abgegebene Volumenstrom problemlos aufgenommen werden kann.

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage der Entwässerungskonzeption für das **Regenrückhaltebecken** eine knapp 1.400 m² große Fläche berücksichtigt. Die Vorplanungen zur Dimensionierung und Ausgestaltung des Beckens sowie Abstimmungen mit den zuständigen Behörden/Fachabteilungen sind erfolgt. Das Rückhaltebecken ist demnach für ein 30-jähriges Regenereignis mit einem Speichervolumen von ca. 580 m³ ausgelegt – diese Größenordnung kann innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Rückhaltefläche umgesetzt werden. Weitergehende Detailfragen und Einzelheiten sind Gegenstand der parallel zur Bauleitplanung erfolgenden Entwässerungsplanung und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

b) Technische Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation etc. wird durch Anbindung an die bestehenden Infrastrukturen sichergestellt. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen.

Mit Blick auf den stetig steigenden Energiebedarf hat die Netzgesellschaft Gütersloh mbH im Verfahren angeregt, einen Standort für eine neue Trafostation im Plangebiet zu berücksichtigen. Die künftige Lage ist zwischen den Beteiligten abgestimmt worden. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan eine entsprechende **Versorgungsfläche für eine Trafostation** gesichert. Der seitens des Versorgungsunternehmens aktuell absehbare Flächenbedarf für den Trafo umfasst 3,40 m x 5,7 m zzgl. eines 1 m umlaufenden Arbeitsbereichs; die im Bebauungsplan gesicherte Fläche gewährleistet mit z. T. etwas Spielraum eine mittel- bis langfristige Umsetzbarkeit sowie die Erreichbarkeit des Standort über die Berliner Straße.

Im Westen des Plangebiets verläuft eine **Gashochdruckleitung** der Netzgesellschaft Gütersloh mbH teilweise im Nahbereich der bestehenden Lärmschutzwand und der geplanten Verkehrsgrünfläche in Richtung B 61. Sie wird insgesamt im Bereich der geplanten Grünflächen geführt. Zur Klarstellung und umfassenden Information für die späteren Erschließungsmaßnahmen etc. ist die in ihrer Lage eingemessene Leitung einschließlich eines ergänzenden Leitungsrechts in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen worden. Hiervon unbenommen obliegt im Bedarfsfall eine darüber hinausgehende tatsächliche Sicherung der Leitung etc. im Grundbuch aber der Netzgesellschaft selbst.

Auch darüber hinaus ist weitergehender Leitungsbestand im Plangebiet vorhanden (u. a. diverse Stromleitungen im Bereich der nunmehr größtenteils überplanten Straßenparzelle Bartels Feld A sowie im Bereich der geplanten künftigen Verkehrsgrünfläche). Die entsprechenden Leitungen sind im Zuge der Ausbauplanung zu berücksichtigen und sinnvollerweise in die öffentliche Planstraße zu verlegen. Von Regelungen zur Sicherung der aktuellen Leitungsführung wird daher abgesehen.

c) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist (weiterhin) über die bestehenden und neu geplanten Straßen zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird die künftig zwischen TWE-Trasse und Planstraße liegende Fläche als **öffentliche Grünfläche** gesichert. Diese soll im Ergebnis der Erörterung der verkehrlichen, technischen und beitragsrechtlichen Erschließungsfragen die **Funktion als Verkehrsgrün** übernehmen und u. a. hinreichend Platz für die der Straßenentwässerung dienenden **Regenwasserversickerungsmulde** (s. Kapitel 5.6) vorhalten.

Darüber hinaus werden im Plangebiet **private Grünflächen** mit verschiedenen Zweckbestimmungen geplant. Zu nennen ist zum einen die Sicherung eines verbleibenden Grünstreifens entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Anschluss an die bestehende Lärmschutzwand bzw. die geplante Regenrückhaltung über die **Zweckbestimmung Abstandsrün**. Zum anderen soll entsprechend dem Plankonzept im Sinne der Gebietsgliederung und (optischen) Trennung zwischen den MI- und GE-Teilflächen südlich bzw. westlich der Straße Bartels Feld B eine 5 m breite Grünfläche angelegt werden. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich durch die **Zweckbestimmung Anpflanzfläche** definiert. Ergänzend soll die angestrebte Gliederungswirkung dort durch die

Anlage einer **Wildstrauchhecke** unterstützt werden. Eine die Grünfläche entsprechend überlagernde Pflanzmaßnahme gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB wird daher zusätzlich geregelt.

Bei Umsetzung der Planung ist die Fällung der beiden zentral auf den Gewerbeflächen vorhandenen Laubbäume (Sumpfeiche¹⁶, Linde) sowie der beiden Platanen im Einmündungsbereich Bartels Feld A/B 61 nicht zu vermeiden. Hier ist angesichts der verfügbaren Fläche und dem Bedarf an Gewerbeflächen und der aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlichen Erweiterung der Verkehrsfläche im Bereich des Anschlusses der Planstraße an die B 61 ein Kompromiss zwischen Gehölzerhalt und der sinnvollen baulichen Ausnutzung zu finden. Die betroffenen Bäume unterliegen der städtischen Baumschutzsatzung, sich daraus ableitende Ersatzpflanzungen sollen im Ergebnis der hierzu geführten intensiven politischen Beratungen innerhalb des Gewerbegebiets selbst umgesetzt werden (s. DS-Nr. 440/2022 inkl. Ergänzungen). Im Bebauungsplan werden in den für entsprechende Anpflanzungen geeigneten Randbereichen im Osten/Südosten Regelungen für eine Gestaltung als **artenreiche Grünflächen mit Baumstandorten** gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB getroffen und unter Berücksichtigung der Vorgaben der Baumschutzsatzung eine jeweilige Mindestanzahl zu pflanzender Ersatzbäume einschließlich entsprechender Pflanzqualitäten vorgegeben. Hinreichend Abstände der Pflanzbereiche zu den überbaubaren Flächen werden ebenso berücksichtigt. Ergänzend wird abgestimmt auf die Erschließungsplanung im Bereich der Wendeanlage ein weiterer **Ersatzbaum-Standort** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB vorgegeben.

Dagegen sollen zwei weitere Laubbäume im Übergang zwischen den Teilflächen MI und GE(e)2, die ebenfalls unter die Baumschutzsatzung fallen, durch Aufnahme einer entsprechenden **Erhaltungsbindung gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB** gesichert werden. Die planerische Sicherung umfasst dabei den Kronen- und Wurzelbereich der betreffenden Gehölze. Sonstige in den Randbereichen stockende bzw. in das Plangebiet teilweise hineinragende Gehölze können soweit erkennbar ebenfalls erhalten werden. Hier werden die Baugrenzen so gefasst, dass künftige gewerbliche Anlagen nicht bis in den eingemessenen Kronenbereich ragen.

Begrünte Dächer können insbesondere durch Unterstützung der Verdunstung und eine verminderte Wärmerückstrahlung nachteilige Effekte der Bebauung/Versiegelung reduzieren sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen. Darüber hinaus können sie Ersatzbiotope für Pflanzen und Tiere bilden. Unter Berücksichtigung der angesichts der für eine Gewerbegebietsentwicklung begrenzt verfügbaren Fläche und der dadurch ermöglichten hohen Versiegelung (s. Kapitel 5.2) wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer von neuen Hauptgebäuden sowie für Dächer möglicher Garagen/Carports insofern die Umsetzung einer mindestens extensiven Begrünung der Dachflächen verbindlich vorgegeben. Sinnvolle Spielräume für die Umsetzung, ohne andere ökologisch bzw. energetisch sinnvolle Maßnahmen (z. B. solarunterstützte Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente) oder ggf. notwendige technische Einrichtungen auf den Dachflächen etc. einzugrenzen, werden im Rahmen der Festsetzung berücksichtigt. Aus vergleichbaren Gründen werden darüber hinaus Mindestvorgaben für die **Begrünung von Fassaden** der Hauptgebäude im Gewerbegebiet festgesetzt.

¹⁶ Messung der Stand- und Bruchsicherheit einer Sumpfeiche auf einem Grundstück bei Bartels Feld B in 33330 Gütersloh, Sachverständigenbüro Hermann Reinartz, 27.01.2023.

6. Umwelrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht**¹⁷ ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Das Plangebiet erfasst eine gewachsene innerstädtische Gemengelage mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Vorprägungen und -belastungen für Anwohner bzw. Einschränkungen für bestehende Betriebe sind insbesondere unter dem Aspekt Immissionsschutz relevant und werden unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme auch weiterhin bestehen. Nach bisheriger Kenntnis können gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse aber auch künftig sichergestellt und neue Konfliktsituationen gleichzeitig vermieden werden. Die vom Plangebiet erfassten Flächen waren bereits überwiegend bebaut/versiegelt, werden in einem Teilbereich schon gewerblich nachgenutzt und sind darüber hinaus deutlich durch die erfolgten Rückbaumaßnahmen geprägt. Erhebliche umweltrelevante Veränderungen der bestehenden Situation infolge der vorliegenden Planung sind insofern nicht zu erwarten, ggf. kann die Neuentwicklung im Vergleich zur ursprünglichen Situation bzw. zum aktuellen Bestand zu einer gewissen Aufwertung (wenn auch in einem nur begrenzten Umfang) beitragen. Eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen wird vorliegend nicht ermöglicht, vielmehr trägt die Planung zu einer Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen im Siedlungsrandbereich sowie der hiermit verbundenen und in stärkerem Umfang zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen bei.

Im Vergleich zur Bestandssituation sind zusammenfassend keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zu erwarten. Es haben sich bislang auch keine Hinweise auf kumulative/synergetische Auswirkungen ergeben, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans bewirkt werden. Zusammenfassend werden nach bisherigem Kenntnisstand und nach Prüfung der betroffenen Umweltbelange die aus der Planung resultierenden Umweltauswirkungen auf den Standort beschränkt und verträglich sein. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und § 1 ff. des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Flächen im Plangebiet unterliegen seit Jahrzehnten einer überwiegend gewerblichen Nutzung und Versiegelung, die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind hier bereits entsprechend überprägt. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Bodens ist somit in der Vergangenheit getroffen worden. Bodeneingriffe sind im Plangebiet im Rahmen der bisherigen Nutzungen insofern bereits erfolgt und auch künftig zu erwarten. Grundlegend neue Baumöglichkeiten bzw. erstmalig

¹⁷ Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, August 2023.

ge Versiegelungsmöglichkeiten werden mit der ausschließlichen Mobilisierung und Nachnutzung der vorliegenden innerstädtischen Gewerbebrachfläche aber nicht vorbereitet. Die Planung trägt hier dazu bei, eine Neuversiegelung von Außenbereichsflächen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zu vermeiden. Ebenso sind Erschließungsstraßen und Infrastrukturen bereits seit Jahrzehnten vorhanden und können sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Im Ergebnis trägt die Stadt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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).

Das Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt und unterliegt deutlichen Störeinflüssen (vor allem Lärm, Licht) durch vorhandene Bebauungen/Nutzungen und umliegende Verkehrsstraßen. Die potenziell durch Erschließung und Neubau entwickelbaren Flächen sind aktuell sehr stark durch erfolgte Rückbauarbeiten gekennzeichnet. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten insofern vor allem als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose bzw. anpassungsfähige Arten der Siedlungsräume. Konkrete Nachweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen insgesamt nicht vor. Unter Berücksichtigung der in der Örtlichkeit vorhandenen Biotopstrukturen ist im Plangebiet potenziell mit dem Vorkommen von siedlungsraumtypischen gehölz- und gebäudegebundenen brütenden Vogelarten und siedlungsraumtypischen Fledermausarten zu rechnen, wobei das Plangebiet keine essenziellen Habitat(teil)funktionen aufweist.

Im Verfahren ist darüber hinaus der Hinweis auf außerhalb des Plangebiets nachgewiesene Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Bahnanlagen erfolgt; eine Besiedlung weiterer sonniger Bereiche entlang der Gleise wird angenommen. Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Vorprüfung wird unter Berücksichtigung der durch bestehende Gehölzstrukturen gegebenen Beschattungen in den Randbereichen zu den Bahnanlagen eine Bedeutung des Plangebiets als Teil- oder Volllebensraum für Zauneidechsen nach bisherigen Kenntnissen nicht gesehen. Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf den Umweltbericht verwiesen (s. dort, Kapitel 2.3.2)

Inhalt und Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die planerische Vorbereitung einer städtebaulich geordneten, gewerblich geprägten Folgenutzung für die betroffene innerstädtische Gewerbebranche. Im Zuge der Umsetzung ist mit einer Rodung von einzelnen Gehölzen, mit Baustellenverkehr und -lärm und mit einer erneuten Versiegelung bzw. Verdichtung der Flächen durch Verkehrsanlagen, Gewerbebauten, Betriebsflächen etc. zu rechnen (Wirkfaktoren). Das Plangebiet wird insofern für die vorkommenden siedlungsraumtypischen „Allerweltsarten“ auch weiterhin Lebensraumpotenziale eines urbanen, durch stärkere Versiegelungen und Störeinflüsse geprägten Gewerbebestands bieten. Mit der Vorgabe zur Umsetzung neuer Grünstrukturen (Baum- und Heckenanpflanzungen, Begrünung von Gebäuden etc.) sowie der Umsetzung der erforderlichen Regenrückhaltung und begleitender Grünflächen wird in einem gewissen Rahmen aber auch die Entwicklung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere ermöglicht. In einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag werden darüber hinaus Maßnahmen für zauneidechsenfreundliche Freiflächengestaltung und -unterhaltung im gleisnahen südlichen Randbereich geregelt.

Zusammenfassend geht die Stadt auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse davon aus, dass die vorliegende Planung vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes umgesetzt werden kann. Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplans in Frage stellen könnten, liegen insgesamt nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird nach bisheriger Kenntnis nicht für erforderlich gehalten. Auch kann bei der Größe und Struktur des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren insbesondere im Rahmen von konkreten Projektplanungen/-umsetzungen zu beachten sind. Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu einem späteren Zeitpunkt ausschließen zu können, werden diesbezüglich im Umweltbericht verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen (Beachtung gesetzlicher Fristen zur Beseitigung von Gehölzen/ökologische Baubegleitung, insektenfreundliche Beleuchtung, Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag etc.), die zur umfassenden Information auch unter den Hinweisen auf der Plankarte geführt werden.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich aber nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Die mit der Planung angestrebte Revitalisierung der innerörtlichen Gewerbebrache ist grundsätzlich sehr sinnvoll und verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden auch künftig baulich nicht beansprucht.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung¹⁸ nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ vorgenommen worden (Einzelheiten s. dort). Das Ergebnis dieser rechnerischen Bilanzierung zeigt ein Kompensationsplus von rund 5.600 ökologischen Werteeinheiten. Eingriffsmindernd haben in der Bilanzierung insbesondere die ergänzenden Vorgaben zur Anpflanzung einer Wildstrauchhecke sowie zu Baumpflanzungen Berücksichtigung gefunden. Darüber hinaus werden die Regelungen Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung grundsätzlich auch positiv zum Tragen kommen und zu einer weiteren Minderung baulicher Eingriffe beitragen. Diese können jedoch im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung angesichts der noch nicht feststehenden Ansiedlungen und Bedarfe flächenmäßig nicht beziffert werden, so dass sie im Rahmen Bilanzierung unberücksichtigt geblieben sind. Insgesamt ist somit festzustellen, dass die im Plangebiet umzusetzenden Maßnahmen angemessen sind, um die ermöglichten Eingriffe im Plangebiet auszugleichen. Ein darüber hinausgehendes Erfordernis für ergänzende Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat – nicht erst seit der der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 – die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Klimas zu berücksichtigen. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitpla-

¹⁸ Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 26.05.2023.

nung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

Die erfasste innerstädtische Gewerbebrache war bereits bebaut und fast vollständig versiegelt, die baulichen Anlagen wurden erst vor Kurzem zurückgebaut. Eine besondere stadtklimatische Funktion der Fläche ist angesichts der innerstädtischen Lage und der örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz trägt die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Fläche für eine Fortführung der gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zusätzliche Freiraumflächen werden nicht beansprucht. Vor dem Hintergrund der angestrebten Mobilisierung der innerörtlichen Fläche wird über gebietsinterne Erschließungsanlagen hinaus auch die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen in dieser gut erschlossenen Lage nicht erforderlich. Ebenso kann der innenstadtnahe Standort im Sinne des vorbeugenden Klimaschutzes weiterhin gut mit dem ÖPNV sowie zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden.

Grundsätzlich liegen im Plangebiet günstige Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Nutzung vor. Auch darüber hinaus ist auf Basis der getroffenen Festsetzungen eine Nutzung regenerativer Energien umfassend möglich. Entsprechende Bedarfe und Einsatzmöglichkeiten sind jedoch abhängig von Betrieben, Branchen, Hallenbauten etc. Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung wird daher von diesbezüglich konkreten Vorgaben abgesehen; flankierend soll dazu jedoch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind auch bei Innenentwicklungsmaßnahmen eine weitere Versiegelung und hiermit verbunden lokalklimatische Veränderungen am Standort nicht auszuschließen. Die vorhandenen Flächen sollen möglichst effektiv genutzt werden, so dass entsprechend höhere Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten auch weiterhin bestehen bleiben. Die vorliegend im Bebauungsplan getroffenen Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und von Freiflächen sowie die Verwendung sickerfähiger Materialien im Rahmen der Errichtung von Stellplätzen (s. Kapitel 5.3, 5.7) stellen auch geeignete Minderungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher Überwärmungseffekte im Rahmen der Klimaanpassung dar.

Von der vorliegenden Planung unbenommen gelten zudem die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), die im Rahmen der Umsetzung u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern zu berücksichtigen sind. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer hoheitlicher Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Größe in ha*
Mischgebiet MI	0,46
Gewerbegebiet GE, davon	3,52
- Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (das GE überlagernd)	0,11
Verkehrsfläche, öffentlich	0,48
Private Grünfläche, davon	0,11
- Abstandsgrün	0,03
- Anpflanzfläche	0,08
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	0,15
Regenrückhaltung	0,14
Trafostation	- kleinflächig -
Gesamtfläche Plangebiet ca.	4,86

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Die mit der ermöglichten gewerblichen Folgenutzung der innerstädtischen Brachfläche unterstützte angemessene (Nach-)Nutzung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und folgerichtig. Daher hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 03.09.2019 die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304 beschlossen (DS-Nr. 227/2019).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zur Einsicht beim Fachbereich Stadtplanung vom 24.10.2022 bis zum 09.11.2022 einschließlich durchgeführt. Ergänzend hatte die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 03.11.2022 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. In diesem Rahmen wurden mit Blick auf den Bebauungsplan i. W. Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung und hinsichtlich der Art der künftigen Unternehmen/Nutzungen gestellt. Ergänzende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 24.10.2022 um Stellungnahme gebeten. Die Fachbehörden etc. haben allgemeine Anregungen und Hinweise für die weitere Planungen (u. a. Umgang mit Niederschlagswasser, Artenschutz, Kampfmittel) gegeben sowie auf die notwendige Vermeidung von Auswirkungen der Planung auf den Bahnbetrieb und den Verkehrsablauf auf der Bundesstraße B 61 und hiermit verbundene Erfordernisse hingewiesen. Seitens der Versorgungsträger ist auf bestehende und erforderliche Anlagen und Leitungsbestände hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten worden. Die Vorbereitung einer gewerblichen Folgenutzung auf der innerstädtischen Gewerbebrache ist grundsätzlich begrüßt worden.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen der städtischen Gremien wird insgesamt Bezug genommen.

Gütersloh, im August 2023

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, 19.06.2023