

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 321 „Arndtstraße / Yorckstraße“ der Stadt Gütersloh

Inhaltsverzeichnis

- I. Anlass und Ziel der Planung sowie Verfahrensart
- II. Planverlauf
- III. Lage und Größe des Plangebietes
- IV. Rechtliche Rahmenbedingungen
- V. Derzeitige städtebauliche Situation und Bestand
- VI. Inhalt des Planes
- VII. Umweltschutz / Klimaschutz und Klimaanpassung / Naturraum
- VIII. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung
- IX. Belange des Bodenschutzes und Bodenbelastungen (Altlasten/
Kampfmittelbeseitigung)
- X. Artenschutz
- XI. Erschließung
- XII. Überschwemmungsgebiete
- XIII. Immissionsschutz
- XIV. Denkmalschutz / Denkmalpflege
- XV. Bodenordnung / Auswirkungen / Kosten
- XVI. Abwägung i.S. des § 1 BauGB

I. Anlass und Ziel der Planung sowie Verfahrensart

Bestehende Wohnquartiere sind in Gütersloh gegenwärtig vor allem in den sogenannten unbeplanten Bereichen einem enormen Veränderungsdruck ausgesetzt. Vorhandene z.T. nicht mehr zeitgemäße ältere Wohngebäude werden abgerissen und durch Neubauvorhaben ersetzt, die die Grundstücke erfahrungsgemäß baulich möglichst intensiv und wirtschaftlich maximal ausnutzen. Zudem wächst der Druck, Grundstücke im rückwärtigen Teil baulich nachzuverdichten.

Wenngleich aus städtebaulicher Sicht die bauliche Nachverdichtung insbesondere in Baulücken bzw. auf freigeräumten Flächen sinnvoll ist, besteht die Gefahr eines konfliktträchtigen Umbruchs der zu bodenrechtlichen Spannungen führt.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 321 und die bauliche Entwicklung im Planbereich zu sehen. Hier wurden Bauvorhaben umgesetzt bzw. sind angefragt, dessen Bauformen sowie bauliche Ausnutzung (hier u. a. insbesondere durch eine hohe Anzahl von Wohneinheiten sowie ein im Umfeld unüblichen Staffelgeschoss mit Flachdach) nach Auffassung der Nachbarschaft sowie der politischen Vertreter stark vom nachbarschaftlichen Bestand abweichen und auch aus städtebaulicher Sicht kritisch gesehen werden.

Ein Bebauungsplan liegt derzeit für die privaten Grundstücksflächen nicht vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wurde somit bisher im Wesentlichen gemäß § 34 BauGB beurteilt. Im Osten des Plangebiets (östlich der Arndtstraße/nördlich der Yorckstraße; unmittelbar am Mohns Park) ist darüber hinaus gegenwärtig ein Teilbereich (zusammen mit dem angrenzenden Mohns Park) als planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten.

Zur Sicherung der vorhandenen baulichen Strukturen sowie zur Steuerung einer geordneten und gebietsverträglichen Nachverdichtung bzw. baulichen Nutzung soll daher dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei sollen u. a. Festsetzungen zur Gebäudestruktur, der Anordnung der Baufelder, der Grundflächenzahl, der Höhenbegrenzung sowie der Zahl der Wohneinheiten getroffen werden. Zudem soll u. a. der Grünbestand im Quartier sowie die Eingrünung der Grundstücke gesichert bzw. festgesetzt werden.

Dieses Bauleitplanverfahren wird als sogenanntes beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es der Innenentwicklung dient. Diesbezüglich wird insbesondere auf die in § 13 Absatz 1 Satz 1 beispielhaft genannten Anwendungsfälle „Nachverdichtung“ und „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ abgestellt.

So soll § 13a BauGB in engerem Sinne im Innenbereich „vorhandenen Potentiale“ besser ausschöpfen, um dadurch die Neuinanspruchnahme von Flächen weiter zu verringern. In einem weiten Sinne soll er aber auch eine Planung fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Danach umfasst § 13a BauGB – in Einklang mit dem städtebaulichen Begriff der „doppelten Innenentwicklung“ – beispielsweise auch eine qualitative Entwicklung des Siedlungsbereichs, etwa durch Einbeziehung und Bewahrung von Grünflächen.

Diesbezüglich kommt es für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht auf den planungsrechtlichen Status der Flächen, d. h. ihre Zugehörigkeit zum Innenbereich i.S. des § 34 BauGB oder Außenbereich (hier insbesondere „Außenbereich im Innenbereich“), an. Der Gesetzgeber macht die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung an der Lage des betreffenden Gebiets in der Ortslage und dem Siedlungsbereich fest.

Unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten soll das Plangebiet westlich der Arndtstraße gesichert und moderat fortentwickelt werden. Dies gilt gleichermaßen auch für die kleinere Fläche des baulichen Bestands östlich der Arndtstraße, die hier im Wesentlichen auf eine bauliche Vorprägung des Plangebiets abstellt und zudem in Teilbereichen städtebaulich (neu) geordnet werden soll. Dieser Bereich ist ebenso typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung i. S. einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen wurde und der Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient; auch im Interesse der Schonung der freien Landschaft. Im Weiteren soll der rückwärtige Bereich, der durch Garten- und Gehölzstrukturen (insbesondere Großbaumbestand) geprägt ist, gesichert werden. Dies soll ebenso einer qualitativen Entwicklung des Siedlungsbereichs dienen und ist soweit als Anwendungsfall des beschleunigten Verfahrens weiterhin gedeckt.

Die vorliegende Planung verfolgt somit zusammenfassend die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Aus städtebaulicher Sicht ist mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden einer Nachverdichtung, und somit einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, immer Vorrang gegenüber einer Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Außenbereich einzuräumen. Der hier gewählte Steuerungsansatz ermöglicht Erweiterungen von vorhandenen im Wesentlichen straßenbegleitender Bebauung, welche zu Gunsten eines großzügigeren Maßes bzw. tlw. überbaubarer Flächen der baulichen Nutzung gänzlich auf eine rückwärtige Bebauung verzichtet. Dieser Planungsansatz berücksichtigt den Bestandschutz, die vorhandene Gebietsstruktur sowie Erweiterungsmöglichkeiten gleichermaßen.

Um einen gesicherten Ablauf der Planung zu gewährleisten, wird der künftige Bebauungsplan in Verbindung mit einer Veränderungssperre erarbeitet, welche den kompletten Geltungsbereich umfasst.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 „Kleiststraße“ (hier: Überplanung der Körnerstraße als Verkehrsfläche) durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern dieser Bebauungsplan unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

II. Planverlauf

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde im zuständigen Planungsausschuss am 15.06.2021 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 24.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Gütersloh am 01.07.2021 die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Satzung ist am 09.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Planungsausschuss am 07.06.2022 beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 15.08.2022 bis zum 02.09.2022 statt. Zudem fand am 25.08.2022 eine Bürgerversammlung in der Aula des städtischen Gymnasiums statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 15.08.2022 um Stellungnahme bis zum 02.09.2022 gebeten.

Am 16.06.2023 wurde die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Gütersloh beschlossen. Die Satzung ist am 23.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

III. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,1 km Luftlinie nördlich der Innenstadt von Gütersloh und umfasst eine Fläche von etwa 31.005 m².

Es wird begrenzt

- im Norden von der Körnerstraße bzw. der Wohnbebauung nördlich der Körnerstraße,
- im Osten von der Arndtstraße bzw. den Mohns Park und
- im Süden und Westen von der Yorckstraße bzw. der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die genaue Plangebietsgrenze ist aus der Planzeichnung ersichtlich und darin verbindlich festgesetzt.

IV. Rechtliche Rahmenbedingungen

Im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 321 wird aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest.

Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung existiert bisher im Wesentlichen kein verbindliches Baurecht - mit Ausnahme einer Fläche im Norden des Plangebiets. Hier setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 „Kleiststraße“ für den überlagerten Bereich „Verkehrsfläche“ fest.

V. Derzeitige städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist aktuell fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden des Plangebiets (Körnerstraße 24) befindet sich ein Gebäude, das sowohl gewerblich (Büro/Verwaltung einer Gebäudereinigung), als auch für Wohnzwecke genutzt wird. Östlich schließt an die Plangebietsgrenze unmittelbar die Parkanlage Mohns Park mit einem hohen Freizeitwert (Spiel- und Sportmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppe) an.

Die Wohngebäude sind ganz überwiegend – wie auch im weiter gefassten Umfeld - zweigeschossig mit einem Dachgeschoss und geneigten Dächern (Walm- und Satteldach) in aufgelockerter, offener Bauweise ausgeführt. Insbesondere entlang der Arndtstraße sowie (außerhalb des Plangebiets) südwestlich der Yorckstraße finden sich noch eine gewisse Anzahl von typischen, sogenannten „Kaffeemühlenhäusern“ (mehr oder weniger quadratischen Grundriss, Vollkeller, zwei Geschosse, Walmdach).

Die Gebäude liegen sowohl trauf- als auch giebelständig zum Straßenraum und besitzen größtenteils Sattel- bzw. Walmdächer in roten oder dunklen Farbtönen mit unterschiedlichen Dachneigungen (zumeist $\geq 35^\circ$). Die Fassaden sind zumeist als helle Putzfassaden oder mit roten Klinkern gestaltet.

Aus städtebaulicher Sicht und für den Bereich atypisch wurden in jüngster Zeit auf den Grundstücken Arndtstraße 35 und 39 zwei Wohngebäude mit Staffelgeschossen und Flachdach bzw. flachgeneigtem Walmdach (12°) genehmigt und inzwischen errichtet.

Die Hauptgebäude sind zumeist fast perlenschnurartig entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen errichtet. Sie rücken i.d.R. drei bis sechs Meter von der Verkehrsfläche

ab. Nur im Bereich der Yorckstraße (Hausnummern 28, 30, 44, 46, 54) springen einzelne Gebäude tlw. deutlich und für das Umfeld untypisch von der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze zurück (12-35m).

Die Vorgartenbereiche sind zum Teil unversiegelt und bepflanzt, teils aber auch versiegelt und u. a. als Fläche für Stellplätze/Carports genutzt. Die Grundstücke sind größtenteils durch Hecken/Sträucher in unterschiedlichen Höhen zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt und/oder weisen – mit wenigen Ausnahmen – niedrige Einfriedungen (meist als Zäune ggf. in Kombination mit niedrigem Ziegelmauerwerk) auf.

Die vorhandene Wohnbebauung besitzt i.d.R. – teilweise sehr große – durchgrünte Hausgärten, die überwiegend als Rasen, Hecken und mit unterschiedlichem Gehölzen und Bäumen ausgeprägt sind.

Im ebenso wohnbaulich genutzten Teilgebiet östlich der Arndtstraße (hier: Yorckstraße 28 und 30) tritt die vorhandene Wohnbebauung, die stark zurückgesetzt ist, aufgrund der Grün- und Gehölzstrukturen mit einigem Großbaumbestand zurück und der Übergang zum angrenzenden – baumbestandenen Teil des – Mohns Park verläuft für außenstehende Betrachter eher fließend. An einer städtebaulichen Geschlossenheit fehlt es hier.

Der öffentliche Straßenraum ist als Allee gestaltet. Die zumeist hochgewachsenen Laubbäume prägen den Bereich deutlich und fassen die Straßen im Plangebiet ein. Im südlichen Bereich der im Plangebiet befindlichen Arndtstraße wird zusätzlich auf beiden Seiten die Fahrbahn vom Gehweg durch Heckenanpflanzungen getrennt.

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind mit der Blücherschule (Grundschule) im Süden und einem Kindergarten an der Bülowstraße (Familienzentrum/Tageseinrichtung für Kinder Bülowstraße) im Osten des Plangebiets in wenigen Fußminuten erreichbar.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Nahversorger (u.a. Brockhäger Straße: Aldi und Combi Verbrauchermarkt; Kahlertstraße: Edeka) ebenso in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (400-500m).

Im Osten schließt der Mohns Park an, der mit seinen zahlreichen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten eine herausgehobene Bedeutung für die Naherholung im Umfeld besitzt.

VI. Inhalt des Planes

Ziel der Planung ist die Sicherung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Quartiers. Mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, werden einer Nachverdichtung und einer besseren Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen Vorrang gegenüber einer Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Außenbereich eingeräumt.

Angesichts der überwiegend sehr großen bzw. sehr tiefen Grundstücksflächen (viele sind >700 m² und mehr als 40m tief), ist eine gemäßigte Ergänzung bzw. Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich vertretbar. Es können maßvoll weitere Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Dabei hat die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten nachbarschützenden Charakter und dient der beabsichtigten behutsamen städtebaulichen Entwicklung.

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, also Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig, da diese den angestrebten städtebaulichen Zielen i. S. der Erhaltung des Gebietscharakters und maßvollen Nachverdichtung entgegenstehen. Dieser Ausschluss dient der Erhaltung des Gebietscharakters und steht einer

Überformung des Gebiets entgegen. Inhalt der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches aufzunehmen und einer maßvollen Verdichtung anzupassen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh entwickelt.

Die Begrenzung der **Zahl der Wohneinheiten** je Einzelhaus bzw. Doppelhaus (hier mit maximal gleichmäßiger Verteilung auf die jeweilige Doppelhaushälfte) nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Regelungen werden in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele (hier: Erhalt und maßvolle Entwicklung der größtenteils kleinteiligen Einzelhausstruktur mit zumeist überdurchschnittlich großen durchgrüneten Grundstücken) sowie aufgrund und entsprechend der (jüngsten) Baugenehmigungslage für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets bestandsorientiert bzw. teilweise – in Abhängigkeit der Grundstücksgröße bzw. -zuschnitt - moderat erhöht festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaus gewährleistet neben der Sicherung des Wohngebietscharakters, auch eine ausreichende Berücksichtigung des bereits bestehenden Erschließungssystems und den durch eine Verdichtung begründeten Parkplatzbedarf. Zudem sollen damit eine übermäßige Ansammlung von untypische Kleinstwohnungen vermieden werden.

Das im Plan festgesetzte **Maß der baulichen Nutzung**, also die Intensität der Grundstücksausnutzung, orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine (zwingend) **zweigeschossige Bebauung** mit Sattel- oder Walmdach mit mindestens 35° (bzw. 40° entlang der Körnerstraße) Dachneigung festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe** wird im Bebauungsplan in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und entspricht etwa 12,0 m über Gelände. Die festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich – ebenso wie die Dachneigung – an dem baulichen Bestand, bietet aber überwiegend auch einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Die Vorgaben verstehen sich als planungsrechtlicher Rahmen. Im Bestand überschreiten wenige Gebäude unwesentlich die Vorgabe der maximalen Firsthöhe (max. um +0,5m). Diese unterliegen den Bestandschutz und beeinflussen den gewünschten städtebaulichen Charakter durch ihre geringfügigen Abweichungen nicht. Der Bestandsschutz gewährleistet das Recht, das Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit – im Einklang mit dem damals geltenden materiellen Recht oder aufgrund einer entsprechenden Genehmigung – errichtet wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit im Plangebiet im Bereich der vorhandenen Straßen einzelne **Geländehöhen** eingemessen worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Ein eindeutiger Bezug zum Gelände wird hierdurch gewährleistet. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich mögliche Bauvorhaben in die Umgebung einfügen. Die maximal zulässigen Firsthöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich laut Eintrag in der Planzeichnung.

Bedingt durch die teilweise sehr großen Grundstücke weisen eine Vielzahl der Baugrundstücke gegenwärtig eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von regelmäßig unter 0,2 auf. Etwa die Hälfte der Grundstücke haben Grundstücksgrößen von mehr als 700 m². Etwa ein Drittel besitzt mehr als 1.000 m² Grundstücksfläche. Die u.a. planveranlassenden

Neubauvorhaben (Arndtstraße 35 und 39) besitzen eine GRZ I (Flächen der Hauptanlage einschließlich Terrassen/Balkone im Verhältnis zum Baugrundstück) von 0,34 bzw. 0,31.

Um eine Nachverdichtung durch Neu- bzw. Anbauten mit zeitgemäßen Wohnungszuschnitten und erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,3 unterschreitet zwar die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO, gibt der überwiegenden Anzahl der Grundstücke – die gegenwärtig überwiegend eine GRZ von regelmäßig unter 0,2 aufweisen – dennoch eine maßvolle Nachverdichtungs- und bauliche Entwicklungsmöglichkeit. Zudem soll die reduzierte GRZ u.a. auch zum Erhalt der natürlichen Funktion des Bodens (u.a. Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit) beigetragen. Für wenige Grundstücke ist eine GRZ von 0,4 entsprechend den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Diese Grundstücke sind in Teilen bereits baulich dichter genutzt (versiegelte Fläche durch Haupt-/Nebenanlagen, Anzahl der Wohneinheiten >4, usw.) oder bieten -im Zusammenhang mit dem jeweiligen Baufeld sowie der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten- insbesondere aufgrund ihrer Grundstücksgröße/-zuschnitt (Yorckstr. 28, 30, 54) weitergehende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Hierbei findet dann auch die Flächenversiegelung durch bauliche Nebenanlagen (z.B. Stellplatzbedarf) entsprechende Berücksichtigung.

Als **Bauweise** sind nur Einzel- und auf einer Teilfläche zusätzlich Doppelhäuser (Yorckstraße 40-54) zulässig. Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die vorhandenen Strukturen im Plangebiet und dessen Umfeld, sollen somit den bestehenden kleinteiligen Charakter des Gebietes sichern sowie gleichermaßen eine maßvolle Verdichtung ermöglichen.

Ergänzend ist eine einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern aus gestalterisch-architektonischen Gründen wichtig. Gestalterische Fehlentwicklungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder baulich unabgestimmten Baukörpern, widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung.

Mit Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** mittels Baugrenzen werden die vorhandenen Strukturen entlang der umgrenzenden Straßen (Körnerstraße, Yorckstraße, Arndtstraße) gesichert und in wenigen Teilbereichen (insbesondere im Bereich Yorckstraße 28 und 30) neu geordnet. Die durch die Baufensterausweisung maximal möglichen Bautiefen werden von den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Hier soll einerseits eine maßvolle Verdichtung auf den teilweise sehr tiefen Grundstücken typischerweise entlang der erschließenden Straßen ermöglicht werden, andererseits die bestehenden großen Hausgärten und bisher von Wohnbebauung unbebauten rückwärtigen Bereiche auch weiterhin erhalten bleiben und gesichert werden.

Regelmäßig weisen die einzelnen Baufenster einen vergleichbar geringen Abstand (3-5 m) zur jeweils erschließenden Straße auf, um die wünschenswerte straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen und damit das vorhandene homogene Siedlungsbild zu sichern.

Im Bereich der Yorckstraße (Hausnummern 40-54) ist die gewachsene Situation teilweise durch größere südwestorientierte Vorgärten bzw. Freiflächen zwischen Wohnhaus und Straße geprägt. Diese abweichende, besondere städtebaulich belebte Struktur des Vor- und Zurückspringens der Wohnhäuser soll durch Festsetzung eines tieferen Baufensters gesichert werden.

Der Bereich Yorckstraße 28 und 30 ist durch Gehölzstrukturen (insbesondere Großbaumbestand) geprägt, der in den baumbestandenen Mohns-Park fließend übergeht. Unter Berücksichtigung eines größtmöglichen Erhalts des Baumbestands, aber auch unter Abwägung eine bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baufenster zurückgesetzt festgesetzt, wodurch südostorientierte Freibereiche entstehen.

Insgesamt soll eine teilweise denkbare Bebauung in zweiter Reihe nicht Ziel der Planung sein. Dies gilt insbesondere für den Bereich östlich der Arndtstraße hin zum

Mohns Park. Hier ist das städtebauliche Ziel einerseits eine homogene, entlang der Erschließungsstraßen orientierte Bebauung und bauliche Nachverdichtung durch festgesetzte Baufenster zu ermöglichen, andererseits die durchgrünten und vor allem mit hochgewachsenen Bäumen und teilweise Heckenstrukturen bestandenen Grundstücksbereiche zu erhalten und zu sichern. Der rückwärtige Bereich angrenzend zum Mohns Park wird daher als eine **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“** festgesetzt und gemäß der textlichen Festsetzung konkretisiert (naturnahe Garten- und Freiflächennutzung mit ausnahmsweise zulässigen untergeordneten zweckdienlichen Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen (befestigte Wege etc.)). Mit dieser Festsetzung ist diese Fläche nicht Bestandteil der Baugebietsausweisung und gehört daher nicht zum Bauland i.S. von § 19 BauNVO (Grundflächenzahl). Zudem wird mit dieser Festsetzung der Siedlungsbereich (i.S. der wohngebietstypisch und wohnbaulich genutzten Flächen) vom Außenbereich klar abgrenzt.

Zugleich wird mit Ausweisung der Baufenster bzw. der privaten Grünfläche der genehmigte bauliche Bestand (Yorckstraße 28) sowie die genehmigten Nutzungen auf (passiven) Bestandsschutz gesetzt. Wenngleich damit regelmäßig die Möglichkeit zu bestimmten Erweiterungen und Nutzungsänderungen unter Berücksichtigung dieses Bebauungsplans ausgeschlossen wird, genießt die Nutzung weiterhin (passiven) Bestandsschutz. Der passive Bestandsschutz gewährleistet damit das Recht, das Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit – im Einklang mit dem seinerzeit geltenden materiellen Recht oder aufgrund einer entsprechenden Genehmigung – errichtet wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der vorhandene Baumbestand eingemessen und nachrichtlich dargestellt. Im Bereich der Privatgrundstücke werden außerdem die einzelnen eingemessenen Kronentraufen der Bäume dargestellt. Zur Sicherung des Baum- bzw. Gehölzbestands sind zum einem **Bindungen für Bepflanzungen (Bäume, Sträucher)** – östlich der Arndtstraße teilweise überlagernd zur Festsetzung „Grünfläche, privat“ (Zweckbestimmung: „Hausgarten“) – festgesetzt. Nördlich der Yorckstraße (östlich der Arndtstraße) sind zudem drei städtebaulich prägende Bäume standortbezogen durch Festsetzung des fachgerechten **Erhalts von Bäumen (Einzelbäume)** festgesetzt. Mit beiden Festsetzungen soll eine Sicherung und Erhaltung sowie Ersatzmaßnahmen bei Verlust der Gehölze und der Vegetation vorgenommen werden.

Insbesondere im o. g. östlich Planbereich, der durch hochgewachsene Bäume und andere Gehölzstrukturen geprägt ist, soll der Erhalt von vorhandenen Gehölzen überwiegend der Vorzug gegeben und die Möglichkeit der baulichen Grundstücksausnutzung teilweise dahinter zurückgestellt werden. Damit soll nicht zuletzt auch ein Beitrag zum Klima- und Umweltschutz geleistet werden.

Gleichwohl wurde in einigen Teilbereichen in Abwägung zwischen Erhalt von städtebaulich prägenden Bäumen und der Möglichkeit der baulichen Grundstücksnutzung auf eine Festsetzung zum Erhalt von einzelnen Bäumen verzichtet, um eine Nachverdichtungsmöglichkeit und städtebauliche sinnvolle, tlw. neuordnete Grundstücksnutzung (insbesondere Yorckstraße 28 und 30) zu ermöglichen und den Vorzug zu geben. Im Übrigen findet die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans Anwendung.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind - zur Sicherung der vorhandenen Struktur auf den Bauflächen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich als eingeschossige Anlagen zulässig, um sicherzustellen, dass sich diese in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewahrt wird.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und der nächsten, d.h. straßenbegleitenden Baugrenze nicht zulässig, um den Straßenraum und die Gartenbereiche nicht zu beeinträchtigen und die noch vorhandenen offenen, begrünten Vorgartenbereiche und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz zu sichern. Aus diesem Grund

ist zudem je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Dies trägt den aktuellen Klimaschutzgedanken (hier insbesondere den Aspekten Stadtklima und Ökologie sowie Anpassung an Klimawandelfolgen) als ökologische Verbesserung Rechnung und schafft einen zusätzlichen Retentionsraum für das anfallende Niederschlagswasser.

Offene Stellplätze sind in diesen Vorgartenbereichen zulässig, müssen jedoch einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und sind heckenartig mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen und zu erhalten.

Tiefgaragen sind allgemein - mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern – zulässig und werden insbesondere bei Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten empfohlen. Tiefgaragen müssen jedoch so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,5 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist. Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen gemäß § 23 (5) BauNVO durch Tiefgaragen (einschließlich deren Zufahrten) überschritten werden, um insbesondere flexibel die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft der Hauptgebäude geprägt. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und den Charakter des Straßenzuges erheblich.

Im Bereich rund um den Mohns Park finden sich – abgesehen von sehr wenigen Ausnahmen – nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Den Bereich des Plangebiets prägen fast ausschließlich steil geneigte Dachformen die bauliche Struktur. Zwei in jüngster Zeit errichtete Gebäude (Arndtstraße 35 und 39) weichen jedoch davon ab und haben u.a. aufgrund ihrer abweichenden Dachform (oberstes Geschoss als Staffelgeschoss mit Flachdach bzw. flachgeneigten Walmdach) zur Aufstellung dieses Bebauungsplans geführt. Sie wirken städtebaulich architektonisch als Fremdkörper im Plangebiet.

Hintergrund ist, dass die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit dieser beiden Bauvorhaben – mangels eines Bebauungsplans – auf Basis des § 34 BauGB erfolgen musste. Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden allerdings vom Einfügegebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen.

Insbesondere durch die Steuerung der Höhenentwicklung und mittels Vorgaben zur einheitlichen Dachgestaltung können weiteren zukünftigen Fehlentwicklungen entgegengewirkt und das diesbezüglich homogene Siedlungsbild gesichert werden.

Als **Dachform** wird für das gesamte Plangebiet das Sattel- oder das Walmdach durch die Örtlichkeit vorgegeben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zudem wird eine **Dachneigung** von mindestens 35° (bzw. mind. 40° entlang der Körnerstraße) festgesetzt. Dies berücksichtigt die realen baulichen Gegebenheiten und lässt zugleich auch eine gewisse Flexibilität für zukünftige Bauvorhaben zu. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Straßenbild auch bei künftigen Bauvorhaben möglichst wenig beeinträchtigt bzw. beibehalten wird.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind, aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild, jeweils auch andere Dachformen zulässig.

Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für **Dachaufbauten und -einschnitte** soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben jedoch auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich des Abstands zum Ortsgang, der Anordnung in einer Ebene und der Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Im Zusammenhang mit dem Klimaschutzgedanken sind auch **Solaranlagen** auf den (geneigten) Hauptbaukörpern ausdrücklich zulässig und als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Dieses auf dem Dach montierten Solaranlagen sind bei geneigten Dächern mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Diese Regelung wird getroffen, um ein städtebauliches sowie baugestalterisches Einfügen in das Ortsbild zu fördern.

Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Solaranlagen sollen diese als regenerative Energiequelle zulässig sein, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen.

Im Plangebiet sind **Dacheindeckungen** in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun und von anthrazit bis schwarz vorhanden. Um sicherzustellen, dass sich Bauvorhaben in die Umgebung einfügen, werden für Dacheindeckungen nur Dachziegel/-steine in den entsprechenden Farbtönen zugelassen. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/-steine sind unzulässig, um einer Blendwirkung entgegenzuwirken.

Die Grundstücke im Plangebiet sind zumeist anhand von **Einfriedungen** sowohl straßenbegleitend als auch seitlich zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt. Die Einfriedungen bestehen vor allem aus Hecken, Sträuchern, Zäunen oder Mauern.

Um den Straßenraum zu durchgrünen und die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern, sind die Grundstücksflächen (einschließlich der Stellplätze, die an öffentlichen Verkehrsflächen seitlich angrenzen) sowie Standplätze für Abfallbehälter und Trafostationen mit Hecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Die Mindesthöhe für Hecken entlang der Grundstückseinfriedungen beträgt 1,2 m. Die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen durch den Bewuchs der angrenzenden Hecken nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) in maximal gleicher Höhe errichtet werden. Alle anderen Arten von Einfriedungen wie Mauern, Gabionen/ Steinschüttungen, Holzzäune, Stabgitterzäune mit Sichtschutz und Betonfertigelemente sind unzulässig, um den Charakter des Plangebietes zu erhalten.

Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge sind zulässig. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass lediglich eine **Ein-/Ausfahrt** mit einer maximalen Breite von 3,0 m je Baugrundstück zulässig ist.

Außerdem werden zur **Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen** Gestaltungsvorgaben zur Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen festgesetzt. Oberirdische Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen (ohne Carports) sind mit mindestens 1 standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Hochstamm, Baumarten wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsebaum, Hopfenbuche) mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen. Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

Zur Reduzierung der **Bodenversiegelung** sind PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Die Standplätze für Abfallbehälter und Trafostationen sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.

Um zusätzlich eine Durchgrünung des innerstädtischen Quartiers zu sichern, sind die **nicht überbauten Grundstücksflächen** unter Verwendung von standortgerechter, heimischer Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Zudem wird auf Garagen, Carports und Nebenanlagen eine mindestens extensive Flachdachbegrünung vorgegeben. Grundsätzlich soll eine Umsetzung von weitergehenden Dachbegrünungen im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung auf der nachgelagerten Umsetzungsebene im Rahmen der Vorgaben dieses Bebauungsplans in jedem Fall ermöglicht werden.

Weiterhin sind aus ökologischen Gesichtspunkten **Stein- bzw. Schotterschüttungen** unzulässig und unterstützt die gewollte städtebauliche Qualität. Ziel ist es zudem durch diese unversiegelten Gartenflächen, welche eine flächendeckende Vegetation aufweisen, Angebote für Insekten und andere Tiere zu bieten und ungehinderte Regenwasserversickerung zuzulassen und mikroklimatisch zuträglich wirksam zu sein.

Mit den o. g. Festsetzungen insbesondere zur Durchgrünung und Reduzierung der Versiegelung der soll nicht zuletzt auch ein Beitrag zum Klima-/Umweltschutz geleistet und das Ortsbild aufgewertet werden.

Bei der vorliegenden Überplanung des bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestaltung der vorhandenen Gebäude ergeben (**Abweichung im Altbestand**). Hier bietet der jeweilige Bestandsschutz eine Sicherheit für die Änderungen und Ergänzungen im Altbestand.

VII. **Umweltschutz / Klimaschutz und Klimaanpassung / Naturraum**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche. Insofern können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig gelten.

Ungeachtet dessen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägung alle privaten und öffentlichen Belange, insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 in einem bestehenden Siedlungsraum werden keine bzw. nur geringfügige, auf das nahe Umfeld begrenzte und insgesamt vertretbare Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege erwartet.

Das Plangebiet liegt nördlich zum innerstädtischen Bereich Güterslohs. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Gütersloh liegen nicht vor.

Die Stadt hat in den Jahren 2000-2004 mehrere Gutachten zu den Themen Stadtklima und Lufthygiene erstellen lassen. Gemäß dem Stadtklimagutachten (2002) befinden

sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Bereiche mit unterschiedlicher bioklimatischer Wirksamkeit. Hierbei handelt es sich - westlich der Arndtstraße - um einen Stadtbereich mit wegen niedriger Bebauung und hohem Grünanteil thermisch nur mäßig hoher Belastung und - östlich der Arndtstraße – um eine innerstädtische Parkanlage (hier: Mohns Park) mit ganztägig wirksamen bioklimatischen Ausgleichsleistungen.

Vor dem Hintergrund der bioklimatischen Situation in Verbindung mit der Bewertung der stofflichen Immissionen enthält das Stadtklimagutachten eine Reihe von allgemeinen Planungshinweisen: Zum einen den Erhalt der Parkanlagen, um im Kernstadtbereich thermische und lufthygienische Ausgleichsflächen zu sichern. Hierbei ist auch der tlw. wohnbaulich, jedoch vor allem mit tlw. dichten Hecken- und Grünstrukturen mit einigem Baumbestand genutzte Bereich östlich der Arndtstraße plangrafisch umfasst. Zum anderen wird empfohlen, keine nennenswerten Nachverdichtungen durchzuführen, um die geringen Überwärmungsraten zu erhalten und die Frischluftversorgungen für die Innenstadt zu gewährleisten.

Weiterhin sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im Baugesetzbuch besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Der Bebauungsplan Nr. 321 überplant im Zuge der Innenentwicklung einen Bereich, der bereits überwiegend straßenbegleitend bebaut ist. Im Osten des Planbereichs schließt unmittelbar die innerstädtische Parkanlage „Mohns Park“ an. Diese hat aufgrund ihrer Größe ganztägig wirksame bioklimatische Gunstbedingungen und damit eine wichtige Ausgleichs- und Bioklimafunktion. Als innerstädtische Kaltluftinsel hat die Parkanlage positive Auswirkungen insbesondere an heißen Sommertagen bzw. -nächten aufgrund der abkühlender Wirkung auch bis weit in die umgebenden bzw. angrenzenden Siedlungsbereiche – und damit auch in das Plangebiet – hinein.

Innerhalb des Plangebietes in den straßenabgewandten rückwärtigen Bereichen bestehen zumeist große Hausgärten mit tlw. hohem Baumbestand und sonstige Grünstrukturen, die oben beschriebene positive, bioklimatisch entlastende Wirkung des Mohns Parks unterstützen kann. Daher sollen diese Teilbereiche – je nach Bebauungsplanfestsetzung (Grünflächen bzw. nicht-überbaubare Grundstücksflächen usw.) – weitestgehend von Bebauung freigehalten und so planungsrechtlich gesichert werden. Zudem werden Stein- und Schottergärten ausgeschlossen und eine Vielzahl der vorhandenen Baumstandorte (Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen) planungsrechtlich gesichert werden.

Die vorliegende Planung dient insgesamt der maßvollen Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Sie trägt damit grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei.

Im Ergebnis hat das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sowie der umliegenden Bebauung (im Norden, Süden und Westen) jedoch keine besondere bzw. lokal sehr begrenzte Wertigkeit für das Stadtklima.

Von der Planung sind im Übrigen keine geschützten bzw. schutzwürdigen Biotope, Wildnisgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, RAMSAR-Gebiete, Naturparke, Nationalparke, Gebiete für den Schutz der Natur und sonstige Schutzgebiete gemäß Landschaftsinformations-sammlung NRW betroffen.

Die Stadt Gütersloh verfügt über eine Baumschutzsatzung, in deren Geltungsbereich das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt. Diese wurde erstmals im Jahr 2003 beschlossen und zuletzt am 28.11.2008 durch Ratsbeschluss geändert.

Die Satzung stellt alle Baumarten mit Ausnahme von Pappeln und Erlen unter Schutz, sofern sie aufgrund der Festsetzung eines Bebauungsplanes zu erhalten sind bzw. als einstämmige Bäume in 1 m Höhe einen Stammumfang von mind. 100 cm oder als mehrstämmige Bäume in 1 m Höhe eine Summe aller Stammumfänge von mind. 150 cm aufweisen. Die Baumschutzsatzung untersagt es, solche Bäume zu fällen, zu entfernen oder zu schädigen, sie wesentlich zu verändern oder ihr weiteres Wachstum zu beeinträchtigen. Verboten sind auch Eingriffe in den Wurzelbereich.

Im Plangebiet befindet sich, vor allem im Bereich östlich der Arndtstraße, eine größere Anzahl von Bäumen, die von der Baumschutzsatzung betroffen sind bzw. sein können. Eine Baumkartierung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und die einzelnen Kronentraufen eingemessen.

Nach Prüfung durch die Fachbehörde (Landesbetrieb Wald und Holz NRW) handelt es sich bei den teilweise dicht mit Bäumen bewachsenen Grundstücksflächen östlich der Arndtstraße im Zusammenhang mit dem angrenzenden, ebenfalls baumbestandenen Mohns Park nicht um Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes. Damit unterliegen auch diese Bäume der örtlichen Baumschutzsatzung.

VIII. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung und einem Umweltbericht kann daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (im Wesentlichen Allgemeine/Reine Wohngebiete) keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 321 wird somit im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

IX. Belange des Bodenschutzes und Bodenbelastungen (Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung)

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

Laut Karte der schutzwürdigen Böden in NRW sind die Böden als Gley-Podsol und – im östlichen Bereich – als Podsol bzw. stellenweise Gley-Podsol.

Die Böden innerhalb des Plangebietes können auf der Grundlage der Lage im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bereits für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu charakterisieren, zusätzliche Bodenversiegelungen werden im Wesentlichen nicht zugelassen. Schädliche Bodenveränderungen finden ebenfalls nicht statt. Insofern werden die Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 321 sind gemäß aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Mohns Park. Dieser ist als (nicht sanierte) Altablagerung im Altlastenkataster der Stadt gekennzeichnet (Nummer im Altlasten-Kataster: 4016.0029-M). Bei dem Deponieinhalt handelt es sich überwiegend um feste Siedlungsabfälle (hausmüllähnlich). Derzeit besteht gemäß Altlastenkataster kein weiterer Handlungsbedarf.

Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh; Telefon: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Dabei wurde fast für das gesamte Plangebiet eine **Bombardierung** festgestellt. Im Bereich der Bombardierung ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Zudem liegt ein Hinweis auf einen **Blindgänger-Verdachtspunkt** (Nr. 2014) im südlichen Bereich des Flurstücks 63, Flur 49 (Yorckstraße 30) vor. Ein weiterer Blindgänger-Verdachtspunkt (Nr. 2034; auf Höhe Arndtstraße 45) liegt außerhalb des Plangebiets. Da er jedoch Auswirkungen auf mögliche Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes haben könnte, wird er nachrichtlich übernommen.

Vor Beginn möglicher Baumaßnahmen innerhalb eines Radius von 10 m um den Blindgänger-Verdachtspunkt ist eine Überprüfung des Verdachtspunktes erforderlich. Sowohl für die Sondierung im Bereich der Bombardierung als auch im Bereich des Blindgänger-Verdachtspunktes ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für weiteren Maßnahmen nötig. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn geplanter Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen.

Grundsätzlich können Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Es gilt grundsätzlich, dass die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist, wenn bei Durchführung von Tiefbauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

X. Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Bei der Prüfung ist die *Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW* zu Grunde zu legen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Für jedes Messtischblatt (MTB/TK 25) kann differenziert für verschiedene Lebensraumtypen das Artenvorkommen abgefragt werden. Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4116 (Gütersloh; Quadrant 3) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude potentiell 27* Vogelarten und 5 Fledermausarten aufgeführt. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Vögel		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	U-	Falco peregrinus	Wanderfalke	G
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Falco subbuteo	Baumfalke	U
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	G	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Lanius collurio	Neuntöter	U
			Locustella naevia	Feldschwirl	U
Vögel			Luscinia megarhynchos	Nachtigall	U
Accipiter gentilis	Habicht	U	Oriolus oriolus	Pirol	S
Accipiter nisus	Sperber	G	Passer montanus	Feldsperling	U
Alcedo atthis	Eisvogel	G	Perdix perdix	Rebhuhn	S
Asio otus	Waldohreule	U	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Buteo buteo	Mäusebussard	G	Riparia riparia	Uferschwalbe	U
Carduelis cannabina	Bluthänfling	U	Serinus serinus	Girlitz	S
Cuculus canorus	Kuckuck	U-	Streptopelia turtur	Turteltaube	S
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U	Strix aluco	Waldkauz	G
Dryobates minor	Kleinspecht	U	Sturnus vulgaris	Star	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G	Tyto alba	Schleiereule	G
Legende: Erhaltungszustand: S = ungünstig/schlecht U = ungünstig/unzureichend G = günstig + = sich verbessernd - = sich verschlechternd					

Von den aufgeführten Arten befindet sich unter den Fledermäusen die Breitflügelfledermaus in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für Habicht, Waldohreule, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Feldschwirl, Nachtigall, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Uferschwalbe und Star ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Für Pirol, Rebhuhn, Grlitz und Turteltaube wird ein schlechter Erhaltungszustand attestiert.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte bzw. planungsrelevante Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartenutzungen sowie die angrenzenden Verkehrswege wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langem nach Norden auf landwirtschaftliche Nutz-, Wald- und Grünflächen im Außenbereich bzw. den östlich angrenzenden Parkanlage (Mohns Park) ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die geplanten und im Wesentlichen bestandsichernden Festsetzungen werden nur in moderaten Umfang neue überbaubare Flächen insbesondere als Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe und der innerstädtischen Lage sowie der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung, Versiegelung und Störeinflüsse durch die intensive Flächennutzung sowie die angrenzenden Verkehrswege und Stellplätze ist davon auszugehen, dass ggf. früher vorkommende planungsrelevante Arten auf angrenzende Freiräume ausgewichen sind.

Vor diesem Hintergrund ist mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ nicht zu rechnen. Zusätzliche Belastungen des Naturhaushaltes und damit relevante artenschutzrechtliche Sachverhalte werden aufgrund der bislang ausgeübten Nutzung der Flächen nicht gesehen. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 321 keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

XI. Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Verkehrsflächen Körnerstraße, Yorckstraße und Arndtstraße erschlossen.

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet werden teilweise durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche überplant. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen in vorliegender Form wurde gewählt, um die Höhenpunkte in NHN auf die bereits vorhandenen Straßen beziehen zu können. Diese Festsetzung führt zu keiner Veränderung der bestehenden Straßen.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Gütersloh sowie an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser kann vor dem Hintergrund einer weitestgehend bestandsorientierenden Festsetzung des Bebauungsplans vom vorhandenen Schmutzwasserkanal aufgenommen werden und ist dorthin abzuleiten.

Für die meisten Grundstücke besteht bisher kein Anschluss an das städtische Regenwasserkanalnetz. Ein Anschlussrecht für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser an den städtischen Regenwasserkanal besteht nicht, da die Grundstücke im Plangebiet bereits bebaut waren und das Niederschlagswasser auf dem Grundstück bisher beseitigt wurde.

Überdies ist die vorhandene Regenwasserkanalisation für den Anschluss weiterer Flächen nicht ausreichend. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist, sofern das Wohl der Allge-

meinheit nicht beeinträchtigt wird. Nach Angabe des Fachbereichs Tiefbau ist eine Versickerung grundsätzlich möglich; der Grundwasserstand und die Bodenbeschaffenheit lassen eine Versickerung zu.

Es gibt folgende Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- Teilversickerung mit Notüberlauf an den städtischen Regenwasserkanal
- Retention (Rückhaltung) in einem Speichermedium mit Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal (nur Drosselabfluss bzw. Notüberlauf).
- Retention (Rückhaltung) in einem Speichermedium, wie vor, jedoch der Notüberlauf der Retention ist an eine ausreichend bemessene Versickerungsanlage auf dem Grundstück anzuschließen.

Im Sinne einer umwelt- und klimafreundliche Weiterentwicklung des Plangebiets, werden die abflusswirksamen Flächen durch geeignete Maßnahmen möglichst geringgehalten. Die Versiegelung wird daher auf eine Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt.

Soweit möglich ist der Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässige Pflastersysteme) gegenüber einer Vollversiegelung von Flächen der Vorzug zu geben. Für befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind zudem versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von kleiner gleich 0,4 zu verwenden. Ergänzend sind Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen.

XII. Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

XIII. Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

Geräuschemissionen

Das Plangebiet liegt in einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Bereich. Auf das Plangebiet wirken gewisse Lärmemissionen der schwach frequentierten, umliegenden Straßen Körnerstraße, Arndtstraße und Yorckstraße ein. Es handelt sich hier um Wohn- bzw. Sammelstraßen.

In mittelbarer Nähe des Plangebiets verlaufen die Hauptverkehrsstraßen Bundesstraße B 61 (Nordring) und die Landesstraße L 782 (Brockhäger Straße). Diese sind im Wesentlichen durch zwischenliegende Bebauung vom Plangebiet abgesetzt.

Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist nicht nur aufgrund der Entfernung zu den Hauptverkehrsadern, die mindestens 200 m vom Plangebiet entfernt sind, im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Die bestehende Verkehrsbelastung führt gemäß aktuellem Kenntnisstand zu keinen beeinträchtigenden oder ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewahrt sind.

Weitere relevante Geräuschemissionen im von Wohnnutzungen geprägten Umfeld z.B. durch Gewerbelärm o.ä. sind bislang nicht erkennbar.

Unabhängig hiervon wird klarstellend auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheiz-kraftwerke)“ (Bund/Länder-Arbeitsge-

meinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020) zur Beachtung auf der Umsetzungsebene hingewiesen. Dieser Leitfaden soll die unteren Immissionsschutzbehörden bei der Einzelfallbeurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke unterstützen, die in Gebieten stationär aufgestellt sind oder aufgestellt werden sollen, die dem Wohnen dienen.

Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden insgesamt die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert sowie moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten zugelassen. Eine durch die Planung ausgelöste Zusatzbelastung ist nicht zu erwarten, da im Siedlungsbestand bereits schon Nachverdichtungen durch Neu- bzw. Um-/Anbauten im Rahmen des § 34 BauGB möglich gewesen sind und die Möglichkeiten durch die Planung insbesondere in Bezug auf die mögliche Zahl der Wohnungen, die relevant ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen, keine zusätzlichen Umfänge vorbereitet. Hierzu ist ergänzend auf die mit der Planung erstmals hier eingeführte Begrenzung der Zahl der Wohnungen (überwiegend 3-5 je Wohngebäude) zu verweisen.

Somit ist gemäß aktuellem Kenntnisstand davon auszugehen, dass aufgrund der Größe des Plangebiets und der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes eine Verträglichkeit insgesamt gegeben ist. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

Sonstige Immissionen

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsbereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung deren „Achtungsabstände“ sich in das Plangebiet erstrecken, sind nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

XIV. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, gleiches gilt für besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es werden keine Sichtbeziehungen von oder zu Baudenkmalern oder geschützten Kulturgütern beeinträchtigt. Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG NRW).

XV. Bodenordnung / Auswirkungen / Kosten

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Der Stadt Gütersloh entstehen durch die Bebauungsplanneuaufstellung keine Mehrkosten. Kosten sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

XVI. Abwägung i.S. des § 1 BauGB

Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 321 wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Erhaltung und die verträgliche Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie die Belange des Umweltschutzes abgewogen.

Die gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 321 ergibt die Möglichkeit, hier – neben dem Erhalt der Siedlungsstruktur – ebenso angemessene Nachverdichtungspotenziale zu schaffen, die die vorhandene, bereits bebaute Siedlungsstruktur berücksichtigt und die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll nutzt. Gleichzeitig wird dem Belang, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen sowie dem Belang, die Erhaltung bzw. die Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu fördern, besonders Rechnung getragen.

Die Möglichkeiten, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgehen, setzen einen maßvollen Rahmen zur Nachverdichtung. Die durch die Baufensterausweitung maximal möglichen Bautiefen werden zumeist von den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Zugleich wird aber auch der (im Bestand vergleichbar geringe) Versiegelungsgrad der Grundstücke entsprechend gesichert. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten werden ebenso bestandsorientiert festgesetzt bzw. teilweise – in Abhängigkeit der Grundstücksgröße/-zuschnitts - moderat erhöht. Die gebietsverträgliche Nachverdichtung kommt im geringfügigen Ausmaß auch dem Bedarf an Wohnraum zugute.

Auch wenn der Bebauungsplan Nr. 321 die Möglichkeit zu einer angemessenen Nachverdichtung innerhalb der festgesetzten Baufenster beinhaltet, ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich aber ausgeschlossen. Aus städtebaulicher Sicht steht einer solchen rückwärtigen Nachverdichtung das planerische Ziel der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Sicherung der vorhandenen, innerstädtischen Grünbereiche entgegen. Diesbezüglich werden dort insbesondere den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in diesem Siedlungsraum der Vorrang eingeräumt. Im Ergebnis wird der rückwärtige Bereich entsprechend durch Festsetzung für Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern bzw. tlw. als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ gesichert.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 321 beinhaltet somit keine wesentlichen oder negativen Veränderungsmöglichkeiten des Gebietscharakters. Insgesamt kann eingeräumt werden, dass, unter Abwägung der Belange sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine wohnbauliche Bestandssicherung sowie Schutz der vorhandenen Grünzüge, der Bebauungsplan positiv abzuwägen ist. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann zudem entsprochen werden.

Gütersloh, Oktober 2023

Der Bürgermeister
i.A.

Linzel
Fachbereichsleitung