

STADT GÜTERSLOH

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 C/4 „Adlerweg“

Vorentwurf Oktober 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf**

1. Einführung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 109 C/4 „Adlerweg“ liegt im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Avenwedde der Stadt Gütersloh unmittelbar östlich des Adlerwegs und umfasst mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,4 Hektar die Flurstücke Nr. 939 (tlw.), 940 (tlw.), 1014 (tlw.), 435 der Flur 01, Gemarkung Avenwedde sowie das Flurstück 435 der Flur 01, Gemarkung Friedrichsdorf.

Die im Plangebiet liegenden privaten Wohngrundstücke am Adlerweg 14 (Flurstück 1014, tlw.), Adlerweg 16 (Flurstück 940, tlw.) und Adlerweg 18 (Flurstück 939, tlw.) sind durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit den zugehörigen Gartenflächen geprägt. Das im südlichen Teilbereich des Plangebiets südlich des Adlerwegs 14 gelegene Flurstück 435 ist derzeit nicht bebaut und wird aktuell als private Gartenfläche genutzt. Die Grundstücke im Plangebiet weisen mit Grundstücksgrößen im Bereich von ca. 800 m² bis ca. 1.250 m² eine teilweise überdurchschnittliche Größe und somit großzügige Wohngärten im rückwärtigen Bereich auf. Hier bestehen potenzielle Innenverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ (Rechtskraft am 14.11.1980) setzt für die Flurstücksteile im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet mit einer straßenbegleitenden überbaubaren Fläche fest, so dass für die jeweiligen Teilflächen bereits entsprechende Baurechte bestehen. Die nunmehr im Rahmen dieser Planung angedachte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen überplant Grundstücksflächen, die zuvor als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt waren.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 109 C/4 „Adlerweg“ ist eine Anfrage der betroffenen Grundstückseigentümer an die Stadt Gütersloh. Seitens der Grundstückseigentümer wurde der Wunsch geäußert, die überbaubaren Flächen im Plangebiet anzupassen, um eine Neubebauung innerhalb des erweiterten Baufelds im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich in zweiter Reihe errichten zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 C/4 verfolgt die Stadt Gütersloh das **Ziel**, im Plangebiet eine städtebaulich verträgliche Innenverdichtung durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Osten planungsrechtlich zu ermöglichen (Details s. Kap. 4).

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 109 C/4 „Adlerweg“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 C/4 überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ der Stadt Gütersloh. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 109 C/4 als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 C auf und gelten erneut.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 109 C/4 „Adlerweg“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,4 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plan-karte:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Teilgrundstücks Gemarkung Avenwedde, Flur 01, Flurstück 939,
- im Osten durch die östliche Grenze der Teilgrundstücke Gemarkung Avenwedde, Flur 01, Flurstücke 939, 940, 1014 sowie des Flurstücks 435 der Flur 01, Gemarkung Friedrichsdorf,
- im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 01, Flurstück 435,
- im Westen durch die westliche Grenze der Teilgrundstücke Gemarkung Avenwedde, Flur 01, Flurstücke 939, 940, 1014 sowie des Flurstücks 435 der Flur 01, Gemarkung Friedrichsdorf.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ (Ursprungsplan)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 109 C/4 bezieht sich nur auf einen kleinen Teilbereich des noch rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ (Rechtskraft am 14.11.1980).

Der **Bebauungsplan Nr. 109 C „Friedrichsdorf“** hat die Flächen des Plangebiets bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind u. a. maximal zwei Voll-geschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels einer „vorderen“ Baulinie sowie durch Baugrenzen in Form eines Baufensters festgesetzt, welches vorwiegend die Bestandsgebäude sowie einen Teilbereich des derzeit unbebauten Flurstücks Nr. 435 im Plangebiet umfasst und damit einen entsprechend begrenzten Entwicklungsspielraum bei der Gebäudeplat-zierung bietet.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begrün-dung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist entlang der östlichen Straßenseite des Adlerwegs derzeit durch drei im „vorderen Grundstücksbereich“ platzierte 1½-geschossige Wohngebäude mit den zugehörigen großzügigen privaten Gartenflächen geprägt. Das im südlichen Teilbereich des Plangebiets südlich des Adlerwegs 14 gelegene Flurstück 435 wird aktuell als private Gartenfläche genutzt.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Unmit-telbar östlich des Plangebiets befindet sich die „Freie Waldorfschule“ (Flurstücke 853, 854) mit dem zugehörigen Gebäudebestand und dem zugehörigen Schulgelände (inklusive Erschließungsflächen, Frei-/Grünflächen, Sportplatz etc.). Direkt nördlich des Plangebiets liegt am Adlerweg 20 (Flurstück 3196) zudem eine Kindertageseinrichtung. Südlich des Plangebiets liegt nordöstlich des Knoten-punktes Adlerweg/Hermann-Rothert-Straße eine öffentliche Stellplatzanlage, die nördlich an die

Bushaltestelle „Adlerweg“ angrenzt. Darüber hinaus ist das städtebauliche Umfeld des Plangebiets vorwiegend durch Wohngrundstücke und zugehörige private Gartenflächen geprägt.

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

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

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) vom 01.09.2021 nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit dem Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier ebenfalls nicht. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen des BRPH vereinbar ist (weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 3.5 und 5.6).

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** (2004) des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und liegt im Bereich des als ASB festgelegten Stadtgebiets. Die vorliegende Planung wird demnach im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplans entwickelt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP 2020) der Stadt Gütersloh ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 109 C/4 „Adlerweg“ sind daher keine Anpassungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 Hektar, liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Gütersloh, ist bereits seit Jahren in Teilen bebaut und durch private Hausgärten durchgrünt. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich ein ca. 0,1 Hektar umfassendes privates Wohngrundstück (Flurstück 435), das derzeit als private Gartenfläche genutzt wird und bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ straßenbegleitend bebaut werden kann. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans**.
- Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen keine **Naturschutzgebiete**. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine **Natura 2000-Gebiete** oder **Landschaftsschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen.

Es ist auf den Grundstücken Adlerweg 12 und 14 umfangreicher Baumbestand vorhanden.

Da die vorhandenen Gehölze im Plangebiet laut Artenschutzgutachten¹ *„keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen aufwiesen, bestehen aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken gegen die Rodung der Gehölze. Allerdings ist der gesetzlich zulässige Zeitraum für diese Rodung einzuhalten (ab 01.10. bis Ende Februar). Insgesamt bestehen aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken gegen die beantragte Änderung des Bebauungsplans 109 C der Stadt Gütersloh“* (weitere Erläuterungen hierzu s. Kap. 6).

Die Bäume befinden sich überwiegend auf Flächen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 109 C als Baufläche festgesetzt sind. Die Bäume wurden seinerzeit nicht als zu erhalten festgesetzt. Teilweise ist der vorhandene Baumbestand durch die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh geschützt.

Im Rahmen der Beteiligung wird um Stellungnahme der Fachbehörden gebeten.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete**.

¹ Arbeitsgemeinschaft Hadasch-Meier-Starrach GbR: Artenschutzfachliche Stellungnahme, Bebauungsplanänderung, Adlerweg in Gütersloh, Herford, August 2023.

3.6 Boden

Im Zuge des Planverfahrens sind für das Plangebiet **Baugrunduntersuchungen und eine baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung** (Baugrundgutachten) durch ein Fachbüro erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.² Im Rahmen dieses Gutachtens werden u. a. der Baugrundaufbau und die Grund- und Schichtwasserverhältnisse dargelegt sowie die Versickerungsmöglichkeit der untersuchten Böden bewertet. Gemäß diesem Gutachten wurden in den jeweiligen Bodenschichten unterschiedliche Bodenarten wie kiesige Sande, Geschiebelehm und Geschiebemergel festgestellt (Details s. dort, Kap. 3). Zudem ist laut dem Gutachten der anstehende Baugrund gemäß dem DWA-Regelwerk (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ für eine **Regenwasserversickerung nicht geeignet** (Details s. dort, Kap. 5).

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu.

Im Rahmen der Beteiligung wird um Stellungnahme der Fachbehörden gebeten.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Gütersloh oder beim LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur aufgeführt sind. Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. Des Weiteren befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

² ERDBAULABOR SCHEMM GmbH: Baugrunduntersuchungen und Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung, Versickerung von Niederschlagswasser im Zuge der Bebauungsplanänderung, Adlerweg 12-18 in 33335 Gütersloh, Borgholzhausen, 29.08.2023 (inklusive zugehöriger Anlagen).

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109 C/4 verfolgt die Stadt Gütersloh das **Ziel**, im Plangebiet eine städtebaulich verträgliche Innenverdichtung durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Osten planungsrechtlich zu ermöglichen. Hiermit soll ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Gütersloh, unter Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, geleistet werden. Zentrales Planungsziel ist dabei die **Schaffung von Wohnraum** für die Gütersloher Bevölkerung.

Diese Innenverdichtung im Innenbereich wird grundsätzlich als städtebaulich sinnvoll bewertet. Voraussetzungen sind eine städtebaulich gute Einbindung in das Umfeld und die sachgerechte Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Im Planverfahren sollen städtebaulich sinnvolle Innenverdichtungspotenziale und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie zu entwickeln. Hiermit soll eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt werden. Der Bebauungsplan soll zudem Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen.

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

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 C/4 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Weiterentwicklung des Plangebiets geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen und aus von der Stadt Gütersloh in ähnlichen Fällen getroffenen Festsetzungen ab. Die Neuordnung soll mit den getroffenen Festsetzungen die Gesamtsituation im Umfeld sinnvoll und städtebaulich verträglich ergänzen.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen weiterhin ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Das Plangebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ im Rahmen des § 4 BauNVO soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der günstigen Lage des Plangebiets

im Siedlungszusammenhang (flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.).

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

In den Flächen des allgemeinen Wohngebiets wird die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen im Einzelhaus bzw. auf 1 Wohnung in einer Doppelhaushälfte begrenzt. Hiermit soll eine bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung gesichert werden. Sie verhindert außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich gegenseitig ergänzen.

a) Maß der baulichen Nutzung

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für das Plangebiet im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ nicht verändert und weiterhin entsprechend den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete (GRZ 0,4) zugelassen, um eine bauliche Entwicklung im Sinne des Plankonzepts zu ermöglichen. Zudem wird die zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)** weiterhin auf 0,8 begrenzt, um die Entwicklung der Bauvolumina entsprechend einzugrenzen und eine verträgliche Einbindung in das Umfeld sicherzustellen. Dies entspricht auch der angestrebten Nutzungs- und Baustruktur.
- Zur verträglichen Einbindung in das Umfeld wird die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** weiterhin unverändert auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. In Kombination mit den in diesem Bebauungsplan zusätzlich festgesetzten Höhenvorgaben wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und eine adäquate Nutzung der Dachräume (oberste Ebene) gegeben ist.
- Die Festsetzungen zur zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** werden durch Festsetzung der in den jeweiligen Baufeldern **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe** getroffen, um sicherzustellen, dass sich mögliche Bauvorhaben in die Umgebung einfügen, und gleichzeitig einen gewissen Entwicklungsspielraum in der Höhenentwicklung zu bieten. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld einzelne Gelände- und Gebäudehöhen eingemessen worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte

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

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

Innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets ist eine maximale Traufhöhe von 110,00 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 115,00 m. ü. NHN festgesetzt. Hiermit soll eine Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 5,50 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 10,50 m über der angenommenen Geländehöhe zugelassen werden.

b) Bauweise

Innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind weiterhin nur **Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise** zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und entsprechend der hier prägenden Einzelhausbebauung entwickelt werden. Außerdem wird hiermit sichergestellt, dass ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden im Plangebiet und zur umliegenden Bebauung gewahrt werden.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ festgesetzten **überbaubaren Flächen** (Baulinie entlang der „vorderen Bauflucht“ und Baugrenzen) sind so konzipiert, dass sie die Bestandsgebäude am Adlerweg 14, 16 und 18 sowie einen Teilbereich des unbebauten Flurstücks 435 relativ eng umfassen und damit die Bestandsbebauung sichern. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 109 C/4 sieht eine Erweiterung der überbaubaren Flächen bzw. des Baufelds in die rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereiche vor. Die festgesetzten Baugrenzen sind so platziert, dass ausreichend Abstände zur Adlerstraße und zu den umliegenden Nachbargrundstücken (mindestens 3 Meter) gewährleistet sind (siehe Plankarte).

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in die nähere Umgebung werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. eine deutliche Vorgabe zwecks einheitlicher Dachgestaltung machen. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Im gesamten Plangebiet kommt der **Dachlandschaft** eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu. Prägende **Dachform** im Plangebiet und in der näheren Umgebung ist das Satteldach. Vereinzelt sind auch andere Dachformen wie das Walmdach im Umfeld des Plangebiets zu finden. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestands sind für die Hauptbaukörper innerhalb des allgemeinen Wohngebiets im Sinne einer aufeinander abgestimmten Dachgestaltung nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass sich mögliche Bauvorhaben in Bezug auf ihre Dachform und Dachneigung in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewahrt bleibt. Im Sinne einer einheitlichen und harmonischen Dachgestaltung werden zudem folgende Regelungen zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan Nr. 109 C/4 aufgenommen:

- 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 dem Ausschluss von Dacheinschnitten soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

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

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

d) Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen werden **Gestaltungsvorgaben zur Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** festgesetzt. Oberirdische Sammelstellplätze mit vier oder mehr offenen Stellplätzen (ohne Carports) sind mit mindestens einem standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Hochstamm), wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsenbaum oder Hopfenbuche, mit einem Stammumfang von 16–18 cm (in 1,00 m Höhe) pro vier 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 vier oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle von Pflanzen sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

e) Auch Einfriedungen, Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im

Straßenzug. Die gewählten Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Weiterhin werden **Gestaltungsvorgaben zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** im Sinne einer harmonischen Ortsbildgestaltung getroffen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt weiterhin über die westlich an das Plangebiet angrenzende Verkehrsfläche des Adlerwegs, die wiederum u. a. über die Avenwedder Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung nicht verändert und ist gemäß derzeitigem Kenntnisstand ausreichend leistungsfähig. Besondere Konflikte mit dem Umfeld werden hier nicht erwartet.

Das vorhandene Wegesystem für **Fußgänger und Radverkehr** wird durch die Planung nicht verändert.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert. Die Bushaltestelle „Adlerweg“ befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 30 m) südlich des Plangebiets bzw. nördlich des Knotenpunktes Adlerweg/Hermann-Rothert-Straße.

5.5 Immissionsschutz

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

a) Gewerbliche Immissionen

Im Plangebiet wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind gewerbliche Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung gegenüber der bisherigen Rechtslage wird nicht gesehen. Konkrete oder potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Umfeld des Plangebiets sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

b) Verkehrliche Immissionen

Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion des an das Plangebiet angrenzenden Adlerwegs sowie der damit verbundenen Belastung ist die diesbezügliche Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. im gesamten Plangebiet gemäß derzeitigem Kenntnisstand als gering und wohngebietsverträglich einzustufen. Durch die Planung ist eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Immissionen am Adlerweg zu erwarten, die sich jedoch gemäß aktuellem Kenntnisstand im wohngebietsüblichen Rahmen bewegen. Aufgrund der maßvollen Planung, u. a. mit der geplanten Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte (Details s. Kap. 5.1), sind keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen zu erwarten. Insgesamt wird die geplante wohnbauliche Nachverdichtung als sinnvoll

und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird derzeit nicht gesehen.

c) Schallimmissionsschutz gegenüber der angrenzenden Freien Waldorfschule

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf den Schallimmissionsschutz gegenüber der östlich an das Plangebiet angrenzenden Freien Waldorfschule (Flurstücke 853 und 854) sicher beurteilen zu können, wurde hierzu eine Stellungnahme durch ein Fachbüro eingeholt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Dieser Stellungnahme wurde die Planung bzw. die geplante neue Baugrenze, mit einem Abstand von drei Metern zur Gemeinbedarfsfläche, sowie Angaben der Schule zum Schulbetrieb (Schülerzahl, Unterrichtsbeginn, Angaben zum Spiel- und Sportbetrieb etc.) zugrunde gelegt (Details siehe dort). Gemäß der Stellungnahme sind grundsätzlich die Geräusche, die unvermeidbar mit dem Betrieb einer Schule zusammenhängen, aufgrund des allgemeinen sozialen Interesses von der Nachbarschaft hinzunehmen. Zur orientierenden Beurteilung der von Schulen ausgehenden Geräusche wurde im Rahmen der Stellungnahme die TA Lärm herangezogen, ohne dass die Immissionsrichtwerte rechtlich bindende Wirkung entfalten. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Stellungnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details siehe dort):

„[...] Zusammenfassend ergeben sich aus unserer Sicht keine begründeten Hinweise, dass die von den Eigentümern der Flurstücke 939, 940, 1014 und 435 angestrebte Baufelderweiterung zu einem Immissionskonflikt oder zu Nutzungseinschränkungen des üblichen Betriebs der Freien Waldorfschule führt. Zudem sind nach unserer Einschätzung für eine etwaige Bebauung der vorgenannten Flurstücke im Hinblick auf die benachbarte Schule gesunde Wohnverhältnisse gegeben.“

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Gemäß dieser schalltechnischen Stellungnahme wird daher diesbezüglich auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 109 C/4 kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet überplant einen in wesentlichen Teilen seit vielen Jahren bereits entwickelten Siedlungsbereich. Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung wird um Stellungnahme der Fachbehörden gebeten.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet** (s. Kapitel 3.5).

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanali-

sation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Zuge des Planverfahrens sind für das Plangebiet **Baugrunduntersuchungen und eine baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung** (Baugrundgutachten) durch ein Fachbüro erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.³ Im Rahmen dieses Gutachtens werden u. a. die Versickerungsmöglichkeit der untersuchten Böden bewertet. Gemäß diesem Gutachten ist der anstehende Baugrund gemäß dem DWA-Regelwerk (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ für eine **Regenwasserversickerung nicht geeignet** (Details s. dort, Kap. 5).

Die Fragen u. a. der Niederschlagsentwässerung werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung wird um Stellungnahme der Fachbehörden gebeten.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Gütersloh, ist bereits seit Jahren in Teilen bebaut und durch private Hausgärten durchgrünt. Im südlichen Planbereich befindet sich eine ca. 0,1 Hektar umfassende private Gartenfläche (Flurstück 435), die bereits nach geltendem Recht im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ bebaut werden kann. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet bestehende Bäume eingemessen und im Plan dargestellt worden. Der Baumbestand soll im Verfahren geprüft und, falls umweltfachlich und städtebaulich sinnvoll, planungsrechtlich gesichert werden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten.

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzenauswahl auf das jeweilige Substrat abzustimmen und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist.

Weiterhin werden Gestaltungsvorgaben zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, von Sammelstellplätzen und von Einfriedungen getroffen (siehe Kapitel 5.3). Auch hiermit soll ein Beitrag zum Klima-/Umweltschutz geleistet und das Ortsbild aufgewertet werden.

³ ERDBAULABOR SCHEMM GmbH: Baugrunduntersuchungen und Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung, Versickerung von Niederschlagswasser im Zuge der Bebauungsplanänderung, Adlerweg 12-18 in 33335 Gütersloh, Borgholzhausen, 29.08.2023 (inklusive zugehöriger Anlagen).

6. Umweltrelevante Auswirkungen

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

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Gütersloh grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nach-/Innenverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109 C/4 werden die bereits nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ bestehenden Baurechte im Plangebiet im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption angepasst. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für vertretbar gehalten. Eine Fortentwicklung in den Außenbereich mit entsprechendem Flächenverbrauch wird planerisch nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Im Zuge des Planverfahrens sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Im Zuge des Planverfahrens eine **artenschutzfachliche Stellungnahme**⁴ zur Planung durch ein Fachbüro erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Gemäß dieser artenschutzfachlichen Stellungnahme wurde hierzu vom Verfasser eine Begehung der betroffenen Grundstücksteile durchgeführt. Die Ergebnisse dieser artenschutzfachlichen Stellungnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details siehe dort):

„Falls das Nebengebäude auf dem Grundstück Adlerweg 14 teilweise abgebaut werden sollte, ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tiere durch die Baumaßnahme gefährdet werden. Der Vogelnistkasten an diesem Gebäude ist dann gegebenenfalls umzuhängen (außerhalb der Vogelbrutzeit). Da die vorhandenen Gehölze keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen aufwiesen, bestehen aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken gegen die Rodung der Gehölze. Allerdings ist der gesetzlich zulässige Zeitraum für diese Rodung einzuhalten (ab 01.10. bis

⁴ Arbeitsgemeinschaft Hadasch-Meier-Starrach GbR: Artenschutzfachliche Stellungnahme, Bebauungsplanänderung, Adlerweg in Gütersloh, Herford, August 2023.

Ende Februar). Insgesamt bestehen aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken gegen die beantragte Änderung des Bebauungsplans 109 C der Stadt Gütersloh.“

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird auf Grundlage dieser artenschutzfachlichen Stellungnahme die Festsetzung Nr. B.5.1 zur Beachtung der hier festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan Nr. 109 C/4 aufgenommen (Details s. Plankarte / Festsetzung Nr. B.5.1). Einzelheiten zu Artenschutzfragen (ggf. weitere Begutachtung, weitere Maßnahmen etc.) sind darüber hinaus mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und sofern erforderlich auf der Genehmigungsebene zu regeln.

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

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und Planinhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 109 C/4 erfolgte Anpassung der auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109 C „Friedrichsdorf“ bestehenden Baurechte betrifft mehrere bereits bebaute Grundstücke sowie eine unbebaute Gartenfläche (Flurstück 435) innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Unabhängig von der Regelung gemäß § 1 (3) Satz 6 BauGB, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh zu beachten.

Im Rahmen der Beteiligung wird um Stellungnahme der Fachbehörden gebeten.

Nach bisherigem Kenntnisstand bleiben die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung angesichts der Lage und der in Teilen des Plangebiets bereits vorhandenen Bebauung voraussichtlich auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Planung sieht eine bauliche Ergänzung und Innenverdichtung einer bereits in Teilen bebauten Fläche im Siedlungszusammenhang der Stadt Gütersloh vor. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Details s. Kap. 5.7) kann ein Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz geleistet werden. Hierzu gehören die planungsrechtlichen Vorgaben zur Sicherung und zur Begrünung von Flachdächern auf Garagen und Carports sowie Begrünungsvorgaben für Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen (siehe Kapitel 5.3). Zudem sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange festgesetzt worden (Details s. Festsetzung Nr. B.5.1). Die bereits bestehenden Baumöglichkeiten werden städtebaulich verträglich im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption (siehe Kapitel 4) angepasst, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Eine offene Bauweise wird weiterhin gesichert. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Vor dem Hintergrund der geplanten Neustrukturierung werden keine weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für erforderlich angesehen.

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

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,4

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

9. Verfahrensablauf

– Die Verfahrensdaten werden im Planverfahren ergänzt. –

Gütersloh, im Oktober 2023

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung
Tischmann Loh & Partner, 12.09.2023