

Bebauungsplan Nr. 290 „Englische Siedlung“



Quelle: Tim-online.nrw.de (Stand 2022)

Begründung

Verfahrensstand: Entwurfsphase

Stand: 15.09.2023

Bearbeitung:

pp a/s

1	Allgemeine Rahmenbedingungen	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2	Ziele der Planung.....	4
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
2	Bestandssituation.....	6
2.1	Umgebung und Einbindung	6
2.2	Bebauung und bestehende Nutzungen	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	7
2.5	Ver- und Entsorgung.....	7
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.7	Baumbestand	7
2.8	Eigentumsverhältnisse.....	8
2.9	Altlasten, Altstandorte und Bergbau	8
3	Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben	9
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	10
3.3	Hochwasserschutz / Bundesraumordnungsplan Hochwasser	11
3.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	13
3.5	Rechtswirksame Bebauungspläne	13
3.6	Landschaftsplanung.....	14
3.7	Baumschutzsatzung	14
3.8	Weitere Bauvorhaben	14
3.9	Sonstige Fachplanungen	14
3.10	Lärmaktionsplan	14
4	Planungskonzept	15
5	Planinhalt.....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	17
5.7	Gemeinbedarfsflächen.....	17
5.8	Flächen für Versorgungsanlagen.....	18
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	18
5.10	Pflanzbindungen	18
5.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
5.12	Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen	19

6	Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.1	Gestaltung bauliche Anlagen.....	20
6.2	Grundstücksfreiflächen.....	21
7	Immissionsschutz.....	22
7.1	Schallvorbelastung durch Verkehrslärm.....	22
7.2	Abwägende Prüfung der Schallschutzmaßnahmen.....	22
8	Denkmalschutz	23
8.1	Denkmalbereich.....	23
9	Hinweise	24
9.1	Bodendenkmalpflege.....	24
9.2	Kampfmittel.....	24
9.3	Grund- und Niederschlagswasser	26
9.4	Ökologische Belange.....	26
9.5	Gebäudetechnische Belange.....	26
9.6	Altlasten.....	26
9.7	Artenschutz.....	26
9.8	Höhe baulicher Anlagen	27
9.9	Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten.....	27
9.10	Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Gütersloh.....	27
9.11	Baumschutzsatzung	27
9.12	Hochwasserrisiken im Plangebiet.....	27
10	Auswirkungen der Planung	28
10.1	Auswirkungen auf derzeit ausgeübte Nutzungen	28
10.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	28
10.3	Verkehr	28
10.4	Ver- und Entsorgung.....	28
10.5	Löschwasserversorgung.....	29
10.6	Grünflächen und Baumbestand	29
10.7	Baustelleneinrichtung und Bodenschutz.....	29
11	Bodenordnende Maßnahmen	29
12	Kosten und Finanzierung.....	29
13	Flächenbilanz.....	30
14	Gutachten	30
15	Rechtsgrundlagen	30

1 Allgemeine Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Englische Siedlung oder auch „Britensiedlung“ wurde in den 1950er Jahren im Bereich der Englischen-, Schottischen-, Bernhard- und Waliser Straße gebaut und wurde mehrere Jahrzehnte von der britischen Armee sowie deren Angehörigen bewohnt. Nach dem Abzug der britischen Armee standen die im Eigentum des Bundes befindlichen Wohngebäude über einen längeren Zeitraum leer und sollen deshalb langfristig an private Bauherren veräußert werden. Momentan werden die Wohngebäude als Unterkunft für geflüchtete Menschen genutzt.

Bei der Englischen Siedlung handelt es sich trotz einzelner Erneuerungen (z. B. Straßenoberfläche und Straßenaufteilung, Türen, Fenster, Dacheindeckungen) um eine authentisch überlieferte Siedlung aus der britischen Besatzungszeit. Damit das auch aus architekturhistorischer Sicht wertvolle Erscheinungsbild gesichert werden kann, soll sich die zivile Nachnutzung der Wohngebäude im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand orientieren.

Eine Nachverdichtung und eine höhere Ausnutzung der Grundstücke sind nicht vorgesehen. Zur Steuerung der weiteren baulichen Nutzung sowie der zu erwartenden Änderungswünsche der neuen Eigentümer wird deshalb der Bebauungsplan Nr. 290 „Englische Siedlung“ aufgestellt.

Zwei der Wohngebäude sind als Baudenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) geschützt und bereits in die Denkmalliste eingetragen. Zudem befindet sich die Siedlung im Unterschutzstellungsverfahren zu einem Denkmalbereich „Britensiedlung, Englische Straße (ehemals Verler Straße) in Gütersloh, Englische Straße, Schottische Straße, Waliser Straße, Baudenkmäler Englische Straße 1 und 8“.

Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 290 wird derzeit für das Gesamtensemble der Englischen Siedlung eine Denkmalbereichssatzung aufgestellt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Dokumentation der Siedlung und der beiden unterschiedlichen Haustypen. Bei diesen handelt es sich um die Haustypen V und IV.

1.2 Ziele der Planung

Die Siedlung Englische Straße wird als bedeutend für die Stadtgeschichte Güterslohs eingestuft, sodass eine rechtliche Sicherung der Gebäudesubstanz und des Siedlungsbildes von grundlegender bauhistorischer Bedeutung ist und im Interesse eines über die Stadt Gütersloh hinausreichenden Bevölkerungskreises liegt. Ziel des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ ist deshalb die planungsrechtliche Sicherung des Erscheinungsbildes der Siedlung Englische Straße (ehemals Verler Straße). Des Weiteren soll die zukünftige bauliche Nutzung der Englischen Siedlung sowie der Erhalt der Freiflächen planungsrechtlich gesteuert werden.

Folgende konkrete Ziele werden verfolgt:

- Schaffung eines rechtssicheren Instrumentariums zum Schutz und Erhalt des historischen Siedlungsbildes
- Schutz des stadtbildprägenden, ökologisch und stadtklimatisch wertvollen Baumbestands
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Nutzungen
- Aufzeigen und Sichern städtebaulich sinnvoller Nutzungsoptionen
- Vermeidung negativer Auswirkungen von Um- und Neunutzungsmaßnahmen auf Natur und Landschaft
- Planungsrechtliche Sicherung der denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Belange
- Situationsgerechte Sicherung der Parkraumsituation, Optimierung der Verkehrssicherheit
- Berücksichtigung der Verkehrswende (klimafreundliche Mobilität, Fahrradverkehr und Zufußgehen)

- Ausbau des Trennsystems, vorrangig Versickerung, Verrieselung und/ oder ortsnahe Einleitung des unverschmutzten Regenwassers
- Aufwertung des Quartiers hinsichtlich der Biodiversität und der Belange des Artenschutzes
- Erarbeitung von Gestaltungsvorgaben (örtliche Bauvorschriften) für die Gebäude- und Freiflächengestaltung zur Sicherung des Siedlungsbildes
- Maßnahmen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel
- Festsetzungen zur Verbesserung der Energieeffizienz (z. B. Regelungen zur Zulässigkeit von PV-Anlagen) im Gebäudebestand

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der rund 5,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ liegt ca. 1,5 Kilometer südöstlich der Gütersloher Innenstadt in der Gemarkung Gütersloh, Flur 54 und umfasst die Flurstücke 40 - 56, 58 - 60, 62 - 64, 66 - 81 und 86, 187, 200, 210 - 214 sowie 251. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung (vgl. Abb. 1).

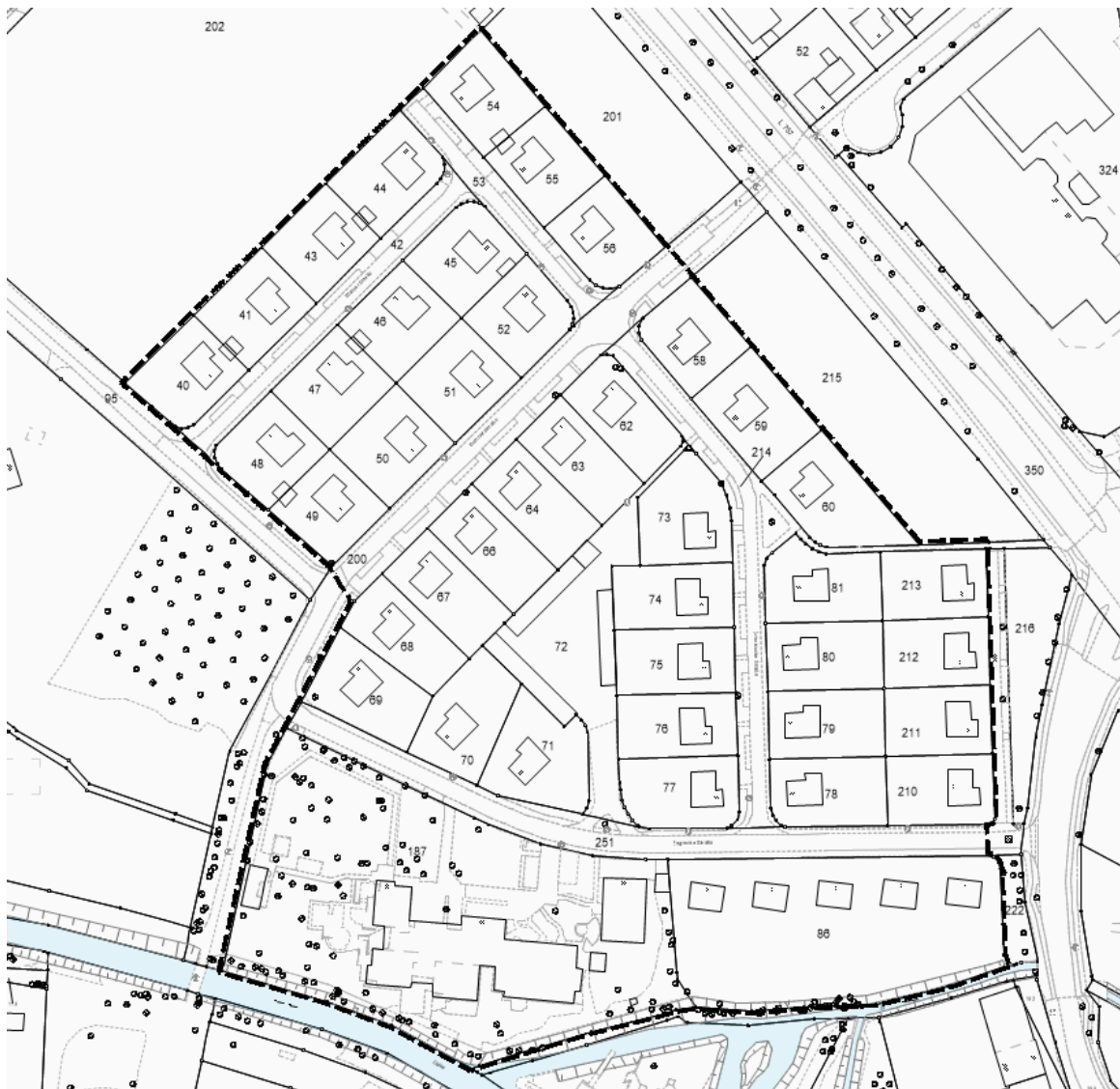


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 290 ; Grundlage: Kataster der Stadt Gütersloh

2 Bestandssituation

2.1 Umgebung und Einbindung

Das Plangebiet liegt südöstlich der Gütersloher Innenstadt und südwestlich der Verler Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ gliedert sich derzeit in ca. 4,8 ha Baufläche (inklusive eines Kita-Grundstücks), ca. 0,9 ha Verkehrsfläche sowie 0,2 ha Gemeinschaftsstellplätze.

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird von einer gemischten Struktur mit Gewerbe- und Wohnnutzungen mit sehr unterschiedlichen Gebäudetypen geprägt. Vor allem entlang der Verler Straße befinden sich neben Dienstleistungsnutzungen auch gewerbliche Betriebe. Ansonsten überwiegen Wohnnutzungen. Die englische Siedlung grenzt nicht unmittelbar an die umgebenden Baugebiete an und befinden sich in einer solitären Lage.

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird durch Grün- und Freiflächen geprägt. Unmittelbar südlich schließen sich die umfangreichen Flächen des Stadtparks an. Auch im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen, die weitgehend von einer Bebauung freigehalten sind.

2.2 Bebauung und bestehende Nutzungen

Im Plangebiet sind insgesamt 45 zweigeschossige Wohngebäude (Typen IV und V) sowie zwei Gebäude für Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Die meisten der Wohngebäude wurden ab dem Jahr 1951 nach dem Typenplan V errichtet, die anderen Wohngebäude ab dem Jahr 1953 nach dem Typenplan IV. Mit einer parallel zum Bebauungsplan Nr. 290 aufgestellten Denkmalbereichssatzung soll die Englische Siedlung als Denkmalbereich unter Schutz gestellt werden und unterliegt nach dem Beschluss der Denkmalbereichssatzung den Vorgaben des DSchG NRW. Unter anderem sind im Bereich der Denkmalbereichssatzung bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel die Beseitigung, die Veränderung oder auch die Nutzungsänderung der Gebäude erlaubnispflichtig.

Die Wohngebäude sind regelmäßig von der Straße abgerückt, so dass zwischen dem Straßenraum und dem Gebäude großzügige Vorgartenbereiche vorhanden sind. Die an Fluchten orientierte, aber lockere Verteilung der Häuser führt zu einem sehr weitläufigen Siedlungsbild.

2.3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an die nordwestlich gelegene Gütersloher Innenstadt und die südöstlich gelegene Autobahn 2 erfolgt über die klassifizierte Verler Straße (L 757) sowie über die Alte Verler Straße, die am Knotenpunkt Verler Straße / Kampstraße in die Verler Straße mündet. Das Plangebiet ist über diese Straßen gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebiets liegen mit der Waliser Straße, der Bernhardstraße, der Schottischen Straße und der Englischen Straße vier bestehende Straßen, die das Rückgrat der Erschließung bilden. Eine hohe Relevanz weist hier vor allem die Englische Straße auf, die nordwestlich in die Oststraße / Ibrüggerstraße und südwestlich in die Alte Verler Straße mündet.

An der Verler Straße befindet sich die Bushaltestelle „Am Anger“, die durch die Stadtbuslinien 202 (ZOB/Hauptbahnhof - Eimerheide - Arvato) und 215 (Schulverkehr Waldsiedlung) der Stadtwerke Gütersloh GmbH sowie die Regionalbuslinie 73 (Gütersloh – Verl – Hövelhof) angefahren wird. Verkehrlich relevant sind vor allem die Buslinien 73 und 202, die werktags in den Hauptverkehrszeiten jeweils im 30 Minuten-Takt verkehren.

Die Fahrzeiten zum Hauptbahnhof / ZOB Gütersloh betragen rund 5 bis 6 Minuten und bieten somit einen schnellen und komfortablen Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Das Radwegenetz in der Nähe des Plangebiets ist ebenfalls sehr gut ausgebaut. Es verläuft entlang der Verler Straße, führt aber auch mittels eines Stichts in das Plangebiet hinein und knüpft an die Schottische Straße sowie an die Bernhardstraße an. Südwestlich entstehen darüber hinaus zwei Verbindungen zwischen der Englischen Straße und dem angrenzenden Stadtpark. Ergänzt werden die Radwege durch ein attraktives und landschaftlich eingebundenes Fußwegenetz in Richtung des Stadtparks, des Ibrügger Teichs sowie der südlich gelegenen Freiräume.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Städtische Kita Englische Straße sowie mit dem „Haus Ibrügger“ eine Einrichtung für die Kinder- und Jugendhilfe. Beide Gemeinbedarfseinrichtungen sollen auch zukünftig erhalten werden. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich zudem eine weitere Kindertageseinrichtung.

Östlich bzw. südöstlich des Plangebiets befinden sich die Standorte der Grundschule Sundern, der Geschwister-Scholl-Schule (Realschule) und der nicht mehr im Betrieb befindlichen Hauptschule Ost. Abgerundet wird das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen durch das Städtische Klinikum Gütersloh südwestlich des Stadtparks.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind an das Versorgungsnetz (Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Elektrizitätsversorgung) angeschlossen. Zudem liegt in der Schottischen Straße eine bereits vorhandene Trafostation, die der Elektrizitätsversorgung des Plangebiets dient.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird über die öffentliche Kanalisation in die Dalke eingeleitet. Diese Gewässerbenutzung wird wasserrechtlich genehmigt.

Das häusliche Schmutzwasser wird in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sowie im weiteren Verlauf in die Kläranlage Putzhagen abgeleitet, gereinigt und nach dem Abschluss des Klärprozesses in die Dalke eingeleitet. Sowohl die Kanalisation als auch die Kläranlage haben zur weiteren Aufnahme der Schmutzwassermengen ausreichende Kapazitätsreserven.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet wird durch hochwertige Grünstrukturen geprägt. Parallel zu den östlichen Wohngebäuden in der Schottischen Straße verläuft ein durch einen hohen Baumbestand geprägter Grünzug, der vor allem optisch eine räumliche Trennung zur klassifizierten Verler Straße herstellt. Außerdem befinden sich nordwestlich der Waliser Straße unterhalb der südlichen Gemeinbedarfseinrichtungen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Westlich befindet sich der Gütersloher Stadtpark und südlich der Botanische Garten. Diese Park- und Grünflächen bieten hochwertige Naherholungs- und Freizeitangebote. Hierzu zählen neben dem Fuß- und Radwegenetz u. a. ein Klettergarten, eine Minigolf-Anlage und verschiedene Gastronomieangebote.

2.7 Baumbestand

Gemäß eines Baumaufmaßes aus den Jahren 2021 / 2022 befinden sich in der Englischen Siedlung insgesamt 278 größere Einzelbäume, die das heutige Siedlungs- und Landschaftsbild wesentlich prägen. Unter den eingemessenen Bäumen befinden sich zahlreiche auch aus stadtoökologischer und mikroklimatischer Sicht wertvolle Einzelbäume.

Im Rahmen einer Baum- und Regelkontrolle nach der „Baumkontrollrichtlinien – Richtlinien für Regelkontrollen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wurden im Juli 2022 im Bereich der Englischen Siedlung 273 Einzelbäume fachgutachterlich kontrolliert und im Hinblick auf den Baumzustand bewertet. Die auf den Gemeinbedarfsflächen vorhandenen Bäume wurde bei der Baum- und Regelkontrolle nicht mit untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die untersuchten Einzelbäume in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- 0 - vital ungeschädigt
- 1 - leicht geschwächt
- 2 - merklich geschwächt und
- 3 - stark geschädigt

Im Ergebnis gilt für rund 20 Bäume die Kategorie „0 - vital ungeschädigt“, für rund 207 Bäume und damit die Mehrheit der Bestandsbäume die Kategorie - 1- „leicht geschwächt“ und für rund 36 Bäume die Kategorie „2 - merklich geschwächt“. Rund 10 Bäume fallen in die Kategorie „3- stark geschädigt“.

Die im Zuge des Baumaufmaßes eingemessenen Einzelbäume wurden unabhängig von der Baum- und Regelkontrolle nach der FLL-Richtlinie zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen und somit planungsrechtlich festgesetzt. Dies erfolgte nicht anhand der Ergebnisse der Baum- und Regelkontrolle, sondern auf der Grundlage der siedlungsprägenden Einzelbäume. Für diese gilt, dass auch bei einem Zustand der Kategorie 3 - stark geschädigt im Fall eines Abgangs zum Schutz des vorliegenden Siedlungs- und Landschaftsbildes eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

Generell gilt, dass die zeichnerisch festgesetzten Bäume zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Falls beim Bau von den ebenfalls zeichnerisch festgesetzten Stellplätzen einzelne der vorhandenen Bäume entfallen, muss auf dem jeweiligen Baugrundstück eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Rodung von Bäumen ist nur für Stellplätze und nur in dem unumgänglich notwendigen Maß zulässig.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ befinden sich die Wohngebäude und die vorhandenen Baugrundstücke im Eigentum der bundeseigenen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Seitens des heutigen Eigentümers ist ein Verkauf der einzelnen Wohngebäude sowie der bestehenden und teilweise neu zu bildenden Baugrundstücke geplant.

Die Gebäude mit den Hausnummern elf bis fünfzehn der Englischen Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Gütersloh. Auf diesen Grundstücken sind mit einer städtischen Kindertagesstätte (Haus-Nr. 13/15) und einer privaten Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe (Haus-Nr. 11) zwei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur untergebracht. Auch die im Plangebiet gelegenen Straßen- und Wegegrundstücke befinden sich im städtischen Eigentum.

2.9 Altlasten, Altstandorte und Bergbau

Für die Flächen im Plangebiet sind keine Altlasten, Altstandorte oder auch sonstige Bodenbelastungen dokumentiert. Dies gilt auch für mögliche bergbauliche Tätigkeiten.

3 Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans und wird somit erstmalig überplant. Lediglich eine Fläche im südlichen Plangebiet, dies betrifft die Grundstücke Englische Straße mit den Hausnummern 1 und 3 sowie 2, 4, 6 und 8, befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91, Blatt 3, aus dem Jahre 1978, der hier zukünftig überlagert wird. Die überlagerten Flächen werden im Bebauungsplans Nr. 91, Blatt 3, als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingenden zweigeschossigkeit festgesetzt, die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 vorgegeben. Die teilweise Überlagerung des alten Bebauungsplans Nr. 91 durch den neuen Bebauungsplan Nr. 290 „Englische Siedlung“ erfolgt aufgrund der denkmalrechtlichen Belange der gesamten Siedlung und aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, für die Englische Siedlung einen zusammenhängenden Bebauungsplan mit einheitlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufzustellen.

Des Weiteren wurde für die nordöstlich des Plangebiets gelegenen Flächen im Jahr 1978 der Bebauungsplan Nr. 91, Blatt 2, aufgestellt. Dieser setzt für die im Eckbereich Verler Straße / Bernhardstraße befindlichen Grünflächen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ fest.

Die nördlich der Verler Straße gelegenen Misch- und Gewerbenutzungen befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91, Blatt 2 (vgl. Abb. 2).

Für die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 290 (vgl. Abb. 2) wurden mit Ausnahme der Teilfläche im Osten bislang keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgestellt. Diese Teilbereiche des Plangebiets sind aus planungsrechtlicher Sicht als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ einzustufen. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich hier aktuell nach § 34 Abs. 1 BauGB.

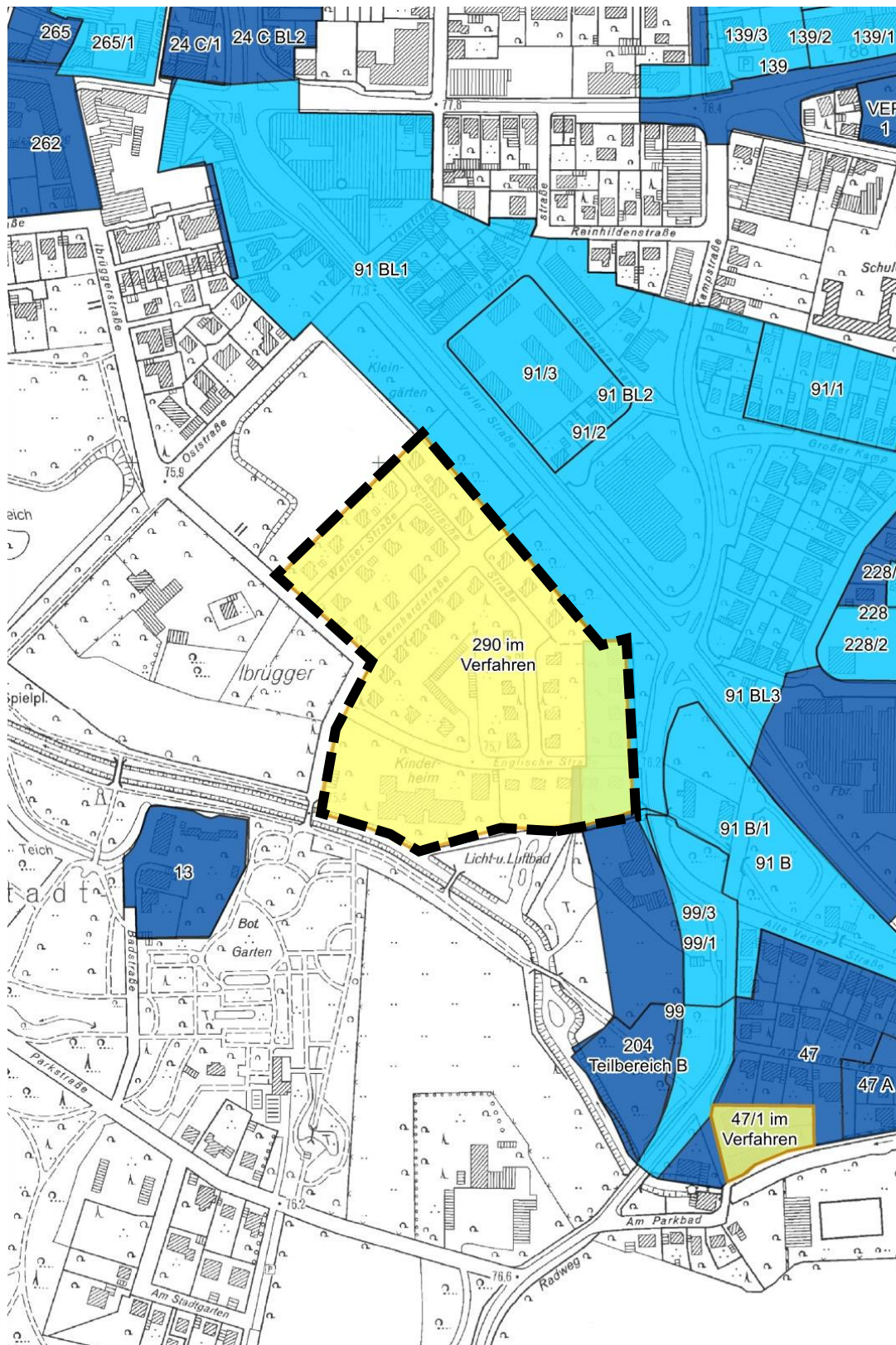


Abb. 2: Geltungsbereich BP 290 und Ausschnitt aus der Übersichtskarte der rechtswirksamen Bebauungspläne der Stadt Gütersloh; Quelle: Stadt Gütersloh | Stand: Juni 2022, aktualisiert im August 2023

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Gütersloh wird im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Zudem ist das Plangebiet als Siedlungsraum (inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen) dargestellt.

Im Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld des Regierungsbezirks Detmold für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) ist das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung (vgl. Abb. 3) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Zudem sind im südlichsten Teil die Fließgewässer abgebildet. Die Planungsziele des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ stimmen daher mit den Zielen der Raumordnung überein.



Abb. 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld für den Regierungsbezirk Detmold mit Lage des Plangebiets (siehe schwarze Umrandung); Quelle: Bezirksregierung Detmold | Stand: Juni 2022

Derzeit wird der Regionalplan OWL neu aufgestellt. Die Darstellung als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) bleibt im Entwurf erhalten. Das Aufstellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

3.3 Hochwasserschutz / Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01. September 2021 in Kraft getreten. In der kommunalen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele des BRPH grundsätzlich zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Unter anderem sind die jeweiligen Hochwasserrisiken einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel

I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwassermanimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Generelle Entwicklung und daraus resultierende Auswirkungen

Gemäß den aktuellen Klimaprojektionen und -prognosen ist davon auszugehen, dass es in Mitteleuropa bis zum Jahr 2100 um einen weiteren Anstieg der Jahresmitteltemperatur in einer Spanne zwischen 1,5 bis 3,7° Celsius kommt. Dadurch ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- die Anzahl, Dauer und Intensität sommerlicher und heißer Tage nehmen zu
- es kommt zu jahreszeitlichen Verschiebungen des Niederschlagsregimes (voraussichtlich mildere Winter mit mehr Regen und weniger Schnee, trockenere, heißere Sommer)
- häufigere und intensivere Extremwetterereignissen (vor allem Hitzewellen, Starkniederschläge, Sturm)
- Tatsächlich lassen sich bereits seit Jahren verschiedene Klimaveränderungen beobachten, die nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf den Klimawandel zurückzuführen sind. Exemplarisch sind dies die Erhöhung der Durchschnittstemperatur um rd. 1° Celsius in Deutschland oder auch die Zunahme von extremen Hitze- und Dürreperioden und Niederschlagsereignissen

Vor allem der Starkregen und die nachfolgenden Hochwasserereignisse im Juni 2021 haben entlang der Flüsse Ahr, Erft, Ruhr u. a. gezeigt, dass im Nahbereich der Bäche und Flüsse mit extremen Schäden gerechnet werden muss.

Hochwasserrisiken im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ befindet sich südlich in unmittelbarer Nähe des Dalkebachs und der Dalke. Eine Auswertung der Kartendarstellungen für verschiedene Hochwasserereignisse zeigt, dass eine Überschwemmung des Plangebiets durch den Dalkebach nur im Eintrittsfall der niedrigsten Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) möglich ist.

In diesem Szenario würde der Bach über die Ufer treten und anschließend würde das Hochwasser vom südlichen Teil der Verler Straße weiter nördlich fließen. Dabei kann es zu vereinzelt Überflutungen der parallel zur Verler Straße verlaufenden ersten Gebäudereihe sowie der Gartenflächen der Grundstücke Alte Verler Straße 2 - 8 und Schottische Straße 2 - 8 kommen. Die unmittelbar entlang des Bachs gelegenen Teilflächen sind von einer Überschwemmung nicht betroffen. In den übrigen Kartendarstellungen HQ 10 - 25 und HQ 100 sind keine Überflutungen dokumentiert (vgl. Abb. 4).

Fazit: Eine Überflutung der nordöstlichen Teilflächen ist nur im Fall eines HQ extrem zu erwarten. Deshalb wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

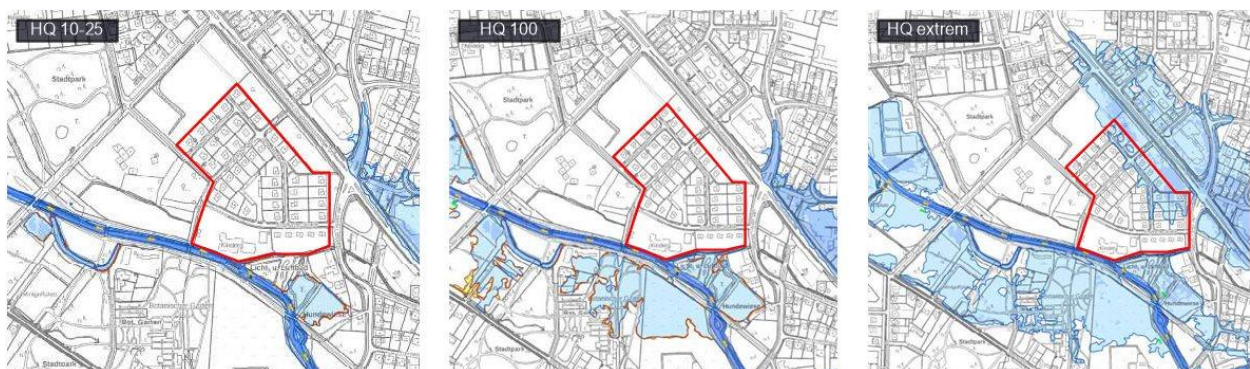


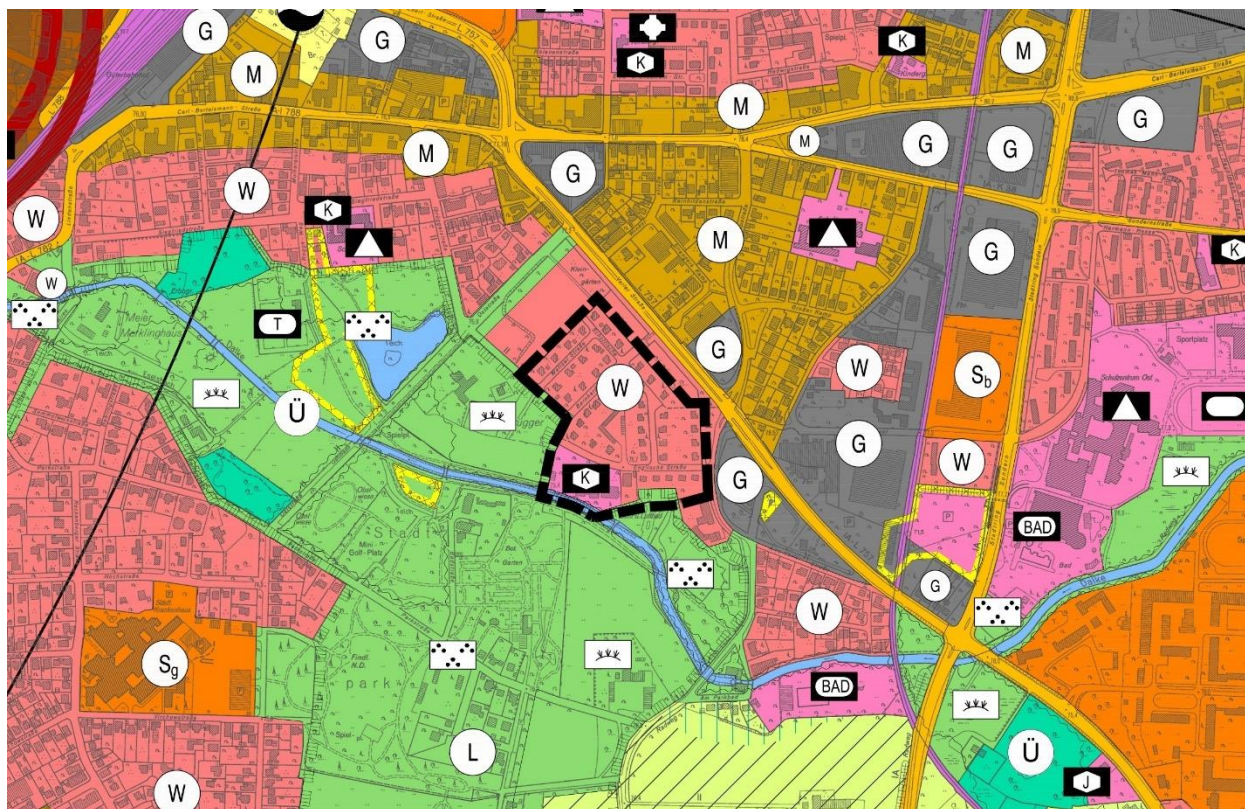
Abb. 4: Ausschnitte aus der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Detmold | Stand: Juni 2022

Da an dem denkmalgeschützten Bestand keine baulichen Maßnahmen (wie z. B. Anhebung des Erdgeschossfussbodens auf ein höheres Niveau im Rahmen von Um- und / oder Umbaumaßnahmen)

geplant sind, sind vorrangig entsprechende Retentionsmaßnahmen an den besagten Fließgewässern umzusetzen.

3.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gütersloh ist der Großteil der Plangebietsfläche als Wohnbaufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus ist im südlichen Teil eine separate Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung für Kindertageseinrichtungen dargestellt (vgl. Abb. 5). Diese Darstellungen dienen auch den Planungszielen des aufzustellenden Bebauungsplans, daher bedarf es keiner Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020)
Maßstab 1 : 5.000

Plangrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (i.O.)
 "Datenlizenz Deutschland - Zero" (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Abb. 5: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Gütersloh mit Lage des Plangebiets (siehe schwarze Umrandung); Quelle: Stadt Gütersloh | Stand: August 2023

3.5 Rechtswirksame Bebauungspläne

Für einen großen Teil des Plangebiets besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Zur Realisierung der verfolgten Planungsziele ist deshalb die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Einzelne Flächen des Plangebiets liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 91 Blätter 2 und 3 aus dem Jahr 1978 (vgl. 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation). Diese werden nach dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ durch diesen überlagert (vgl. auch Kap. 3.1).

3.6 Landschaftsplanung

Der seit dem 07.04.2021 rechtswirksame Landschaftsplan Gütersloh umfasst das Gebiet der Stadt Gütersloh sowie kleine Teile der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (Emsniederung im Naturschutzgebiet Flugplatz Gütersloh) und der Stadt Verl (Dalkeniederung im Naturschutzgebiet Große Wiese). Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 enthält der Landschaftsplan keine Entwicklungsziele und Festsetzungen, für das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Gütersloher Bachläufe“ hingegen schon. Ziel ist hier die Entwicklung eines Auenfunktionsraums. Dieses Entwicklungsziel wird durch die im Plangebiet vorhandene Niederschlagswassereinleitung in die Dalke gefördert.

3.7 Baumschutzsatzung

Im Gütersloher Stadtgebiet gilt seit dem 25.11.2003 die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Gütersloh (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 28.11.2008.

Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume) geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 150 cm beträgt.

Weiterhin gilt die Satzung für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen, sowie für die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

3.8 Weitere Bauvorhaben

Rund 750 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 290 befindet sich die Fläche der ehemaligen Mansergh Barracks. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung ist auf dieser Fläche die städtebauliche Entwicklung des Mansergh Quartiers geplant. Gemäß des Rahmenplanbeschlusses im Februar 2023 sind hier rund 1.000 Wohnungen für 2.100 Einwohner geplant. Hinzu kommen ergänzende gewerbliche Nutzungen, Einzelhandelsnutzungen, soziale Einrichtungen und ein Campus der Hochschule Bielefeld.

Im Nahbereich des Plangebiets sind darüber hinaus keine weiteren Bauvorhaben bekannt, die relevante Auswirkungen auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ haben.

3.9 Sonstige Fachplanungen

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ tangierende Fachplanungen sind nach derzeitigem Verfahrensstand nicht bekannt. Die von der Planung potenziell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zudem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

3.10 Lärmaktionsplan

Im Lärmaktionsplan (Stufe 3) der Stadt Gütersloh erfolgte neben der Lärmkartierung des Schienenverkehrs auch eine Detailbetrachtung der Verler Straße (L 757). Diese ist eine der am stärksten belasteten Straßenzüge im Gütersloher Stadtgebiet auf Grundlage der Ergebnisse der Detailbetrachtung sind für einzelne Gebäude Lärmsanierungsmaßnahmen zu prüfen. Diese Gebäude befinden sich jedoch nicht innerhalb des Plangebiets. Auch aufgrund der Ergebnisse des Lärmaktionsplans der Stadt Gütersloh werden die verkehrsbedingten Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 290 fachgutachterlich untersucht.

4 Planungskonzept

Wie bereits erläutert, wird die vorhandene Siedlung Englische Straße als ein historisch bedeutender Baustein für die Stadtgeschichte Güterslohs eingestuft. Neben der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung sollen jedoch auch die zukünftige bauliche Nutzung der Englischen Siedlung sowie der Erhalt der Grün- und Freiflächen mit dem bestehenden stadtbildprägenden, ökologisch und stadtklimatisch wertvollen Baumbestand planungsrechtlich gesichert werden. Diese Ziele und Vorgaben erfordern ein bestandsorientiertes Planungskonzept. Neben dem Erhalt und der Sicherung der bestehenden Nutzungen und Wohngebäude sollen durch das Planungskonzept auch städtebaulich sinnvolle Nutzungsoptionen aufgezeigt werden.

Diese müssen sich in dem denkmalrechtlich vorgegebenen Rahmen bewegen. Dies betrifft das Siedlungsbild, den Gebäudebestand, aber auch die verkehrlichen Belange (u. a. ruhender Verkehr, klimafreundliche Mobilität, Fahrrad- und Fußgängerverkehr) sowie die Belange von Natur und Landschaft sowie des Klimaschutzes.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sollen mit Ausnahme des Kindergartens und der Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung auch zukünftig vorrangig für Wohnzwecke genutzt werden. Deshalb werden die heutigen Wohnbereiche nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1 - WA 5) festgesetzt.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 5 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) kein Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans, da diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte und historisch geprägte Wohngebiet weder gestalterisch noch funktional integriert werden können. Zudem würden durch diese Nutzungen zusätzliche Ziel- und Quellverkehre und somit verkehrliche sowie teilweise gewerbliche Schallemissionen verursacht, die mit der städtebaulichen Prägung der Englischen Siedlung nicht vereinbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die Form und Neigung des Daches bestimmt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund der großen Baugrundstücke und des aufgelockerten Siedlungsbildes eine GRZ von 0,2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterschreiten die geltenden Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und bedürfen deshalb keiner gesonderten städtebaulichen Begründung. Die Unterschreitung dieser Orientierungswerte liegt in den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet, hier die Sicherung des Siedlungsbildes und der Erhalt der Freiflächen, begründet.

Für den Erhalt des historischen Siedlungsbildes soll auch die Höhenentwicklung der Wohngebäude planungsrechtlich fixiert werden. Zudem gilt, dass die Höhen der baulichen Anlagen schon aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben nicht verändert werden können, da die Gebäudekubaturen, diese setzen sich zusammen aus den Fassaden und dem Dach, zwingend erhalten werden müssen. Orientiert am

denkmalgeschützten Gebäudebestand sind deshalb in den Allgemeinen Wohngebieten zwingend zwei Vollgeschosse und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgelegt und ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß der Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt: Die maximal zulässige Traufhöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Definiert ist die Traufhöhe als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird analog zur Festsetzung der zulässigen Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt ergibt sich ebenfalls aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach wie zum Beispiel einem Satteldach die Oberkante des Firstes.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden, wenn dies auch durch die Untere Denkmalbehörde genehmigt wird.

In Kombination mit den bestandsorientiert festgesetzten überbaubaren Flächen sowie den ebenfalls festgesetzten Satteldächern, die eine Dachneigung zwischen mindestens 35° und maximal 40° aufweisen müssen, wird die Höhenentwicklung der Wohngebäude in der Höhe grundsätzlich begrenzt. Zudem wird durch die Kombination dieser Festsetzungen das historische Siedlungsbild gesichert.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebiets sollen die vorhandenen Wohngebäude erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Da keine über den Gebäudebestand hinausgehende bauliche Nachverdichtung vorgesehen ist, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich in offener Bauweise zu errichtende Einzelhäuser festgesetzt.

Da bei den im Plangebiet gelegenen Wohngebäuden aus denkmalrechtlichen und städtebaulichen Gründen keine wesentlichen baulichen Erweiterungen vorgesehen sind, orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Flächen am heutigen Gebäudebestand. Um den zukünftigen Eigentümern die Anlage von offenen Terrassen zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der rückwärtigen, d. h. der von den Erschließungsflächen abgewandten gartenseitigen Baugrenzen um maximal 4,0 m zulässig.

Bei den außerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung gelegenen Gemeinbedarfsflächen werden die überbaubaren Flächen gegenüber dem heutigen Bestand geringfügig größer gefasst, um den vorhandenen Nutzungen angemessene Erweiterungsspielräume einzuräumen.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wie bei den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Siedlung“ beschrieben, soll das historische Erscheinungsbild der Siedlung Englische Straße sowie die bestehenden Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden. Eine Nachverdichtung und eine höhere Ausnutzung der Grundstücke sind explizit nicht vorgesehen.

Da die Anzahl der Wohneinheiten unmittelbar mit der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze korreliert, diese mit steigender Anzahl wiederum negative Auswirkungen auf das historische Siedlungsbild und den Freiflächenanteil haben, ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Zudem ist auch gemäß der Denkmalbereichssatzung eine bauliche Nachverdichtung oder sonstige Intensivierung der Nutzungen nicht gewünscht. Eine zweite Wohneinheit ist deshalb in den im Plangebiet gelegenen Wohngebäuden unzulässig.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der Englischen Siedlung können bzw. müssen von der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Gütersloh abweichende Regelungen getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Im Plangebiet wird jedem Wohngebäude ein Stellplatz zugeordnet.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgartenbereich) sind aus gestalterischen Gründen mit Ausnahme der hier zeichnerisch festgesetzten Stellplätze sowie der einzugrünenden Stellflächen für Abfallbehälter grundsätzlich keine Nebenanlagen zulässig.

Um die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen zu minimieren sowie zum Schutz des Siedlungs- und Ortsbildes ist des Weiteren festgesetzt, dass im Plangebiet Stellplätze (St) sowie Gemeinschaftsgaragen (GGa) nur in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sind. Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet unzulässig, da sie nicht zum denkmalgeschützten Siedlungsbild der Englischen Siedlung passen.

An bestehenden Einzel- und Doppelgaragen sind schon aufgrund des geltenden Bestandsschutzes Instandsetzungen oder Renovierungsarbeiten zulässig, solange die jeweilige Garage in ihrer vorgesehenen Funktion noch nutzbar ist. Bei einem Abriss der Garagen sind die Garagen durch einen Stellplatz zu ersetzen. Je Baugrundstück und zeichnerisch festgesetzte Fläche für Stellplätze ist zur Sicherung der Grün- und Freiflächen nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Zudem ist generell zu beachten, dass die Anlage neuer Stellplätze nach dem DSchG NRW erlaubnispflichtig ist.

Um die Gartenflächen nicht mit baulichen Anlagen zu überformen, ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) je Baugrundstück nur ein Gartenhaus mit einer maximalen Größe von 30 m³ zulässig. Schaukeln, Sandkasten, Wippen oder andere für das Spielen von Kindern geeignete Kleinspielgeräte sind hiervon ausgenommen.

Zum Schutz des Siedlungsbildes gilt weiterhin, dass mit dem Erdboden verbundene oder starr installierte Terrassenüberdachungen, Markisen und/ oder Pergolen unzulässig sind.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Dabei handelt es sich um die bereits bestehenden Straßen innerhalb des Plangebiets sowie um einen bestehenden Fuß- und Radweg zwischen der Schottischen Straße und der Alten Verler Straße. Neue, über den heutigen Bestand hinausgehenden öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

5.7 Gemeinbedarfsflächen

Im südlichen Plangebiet befinden sich mit der städtische Kindertagesstätte Englische Straße sowie einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung zwei Nutzungen, die dem Gemeinbedarf dienen. Beide Gemeinbedarfseinrichtungen sollen erhalten und auch zukünftig als Kindertagesstätte und als Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung genutzt werden. Wie bereits erläutert, werden für beide Nutzungen deshalb Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertageseinrichtung“ sowie „Kinder- und Jugendhilfe“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können beide Einrichtungen gesichert werden, die den städtischen Zielen zur Sicherung und Weiterentwicklung des historisch geprägten Standortes entsprechen und die dort vorhandenen Wohnnutzungen sinnvoll ergänzt.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Südlich der Schottischen Straße liegt eine vorhandene Trafostation, die in ihrem Bestand erhalten und auch zukünftig für diese Zwecke genutzt werden soll.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fußwege, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Dächer von Gemeinschaftsgaragen (GGa) und sonstigen Nebenanlagen wie zum Beispiel Gartenhäusern sind, soweit es sich um hierfür geeignete Flachdächer und / oder flachgeneigte Dächer handelt, aus mikroklimatischen Gründen und für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss hierbei mindestens 10 cm betragen.

Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflusswert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze, z. B. für Menschen mit Behinderungen, können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

5.10 Pflanzbindungen

Wie bereits erläutert, wird das Plangebiet durch hochwertige Grünraumstrukturen und hier vor allem durch zahlreiche Einzelbäume geprägt. Im Verlauf der Planung wurden deshalb die bestehenden Bäume eingemessen und im Juli 2022 fachgutachterlich kontrolliert und im Hinblick auf den Baumzustand bewertet.

Unabhängig von dem Ergebnis der Baum- und Regelkontrolle werden die eingemessenen Einzelbäume in ihrer Gesamtheit in die Planzeichnung übernommen und planungsrechtlich festgesetzt. Für die das Siedlungsbild prägenden Einzelbäume gilt, dass auch bei einem aktuell stark geschädigten Zustand im Fall eines Abgangs zum Schutz des vorliegenden Siedlungs- und Landschaftsbildes eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Falls beim Bau von den ebenfalls zeichnerisch festgesetzten Stellplätzen einzelne der vorhandenen Bäume entfallen, muss auf dem jeweiligen Baugrundstück eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 290 sind zusätzlich auch die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh zu berücksichtigen. Gemäß § 3 Abs. 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume) generell geschützt. Des Weiteren sind mehrstämmige Bäume geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 150 cm beträgt. Weiterhin gilt die Satzung für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen, sowie für die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Mit der Festsetzung der Einzelbäume im Bebauungsplan Nr. 290 liegen deshalb auch die Voraussetzungen vor, dass die nicht unter die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 der Baumschutzsatzung fallenden Bäume auch auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh geschützt sind.

5.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und den Räumen in Gebäuden gemäß den Vorgaben der DIN 4109-1:

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind beim Neubau oder auch bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem beziehungsweise bei Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 43$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 38$ dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

$$K_{AL} = 10 \cdot \lg \left(\frac{S_s}{0,8 \cdot S_G} \right)$$

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei dem Einbau schallgedämmter, fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen sind die Erlaubnispflichten nach dem DSchG NRW zu berücksichtigen und die Zulässigkeit der jeweiligen Lüftungseinrichtung kann erst in einem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren entschieden werden.

Für Minderungen der verkehrsbedingten Beurteilungspegel nachts und zur Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

5.12 Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen

Beim Bau der Siedlung wurde das Gelände leicht modelliert, so dass die Wohngebäude und die Terrassen gegenüber den Bestandsstraßen etwas erhöht liegen und zu den Verkehrsflächen ein leichtes Gefälle aufweisen. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen darf die bestehende Höhenlage der Baugrundstücke nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden.

Durch die erhöhte Lage besteht zudem bei Starkregereignissen ein wirksamer Schutz vor Überflutungen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann von den Wohngebäuden ferngehalten und im Bereich der Verkehrsflächen gesammelt und abgeführt werden.

Es sind jedoch Geländeprofilierungen zulässig, die dem erweiterten Schutz vor den Folgen extremer Niederschläge dienen. Dies betrifft ausschließlich die Bereiche parallel zur Verler Straße, hier Schottische Straße Nr. 10, 12, 14, 16, 18 und 20. Auch hier gelten die denkmalrechtlichen Vorgaben, die zwingend zu beachten sind.

6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des historischen Bildes der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen werden folgende rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert.

6.1 Gestaltung bauliche Anlagen

Dacheindeckung

Um Blendeffekte und Spiegelungen vermeiden zu können, sind die Dacheindeckungen der Gebäude mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Dachmaterialien auszuführen. Hiervon ausgenommen sind auf den Dachflächen angebrachte PV-Anlagen, die jedoch gemäß den Vorgaben der Denkmalbereichssatzung zwingend einer denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen.

Für die geneigten Dächer im Plangebiet werden aus gestalterischen Gründen Regelungen zur Dacheindeckung und -farbe getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun (RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016) zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen zudem nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

Nebenanlagen sind aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der Vorgaben zur Dachbegrünung mit Flachdächern zu versehen.

Gestaltung von Fassaden

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind aus stadtgestalterischen Gründen folgende Materialien und Farbtöne zulässig:

- Putz in Weiß sowie Putz in hellen Gelbtönungen (Definition „helle Gelbtönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System)
- Putz in Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

Für Gebäudesockel sind auch andere Farben zulässig. Die Verwendung von Klinker ist generell unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zur Sicherung des hochwertigen Siedlungsbildes grundsätzlich nur auf den Dachflächen der Haupt und Nebengebäude zulässig. PV-Anlagen sind an die jeweilige Dachneigung anzupassen und mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Unzulässig ist die Errichtung von Solaranlagen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Installation von PV-Anlagen zu Konflikten mit der Zielsetzung der Denkmalbereichssatzung (DBS) führen kann, da die Installation von PV-Anlagen eine Veränderung darstellt, die nach § 10 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW erlaubnispflichtig ist.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit sind die Auswirkungen auf das geschützte Erscheinungsbild mit den Anforderungen aus § 9 Abs. 3 Satz 2 DSchG NRW (die sogenannten Anforderungen außerhalb denkmalpflegerischer Gesichtspunkte) abzuwägen.

Das kann im Ergebnis dazu führen, dass PV-Anlagen aus denkmalpflegerischer Sicht als unzulässig eingestuft werden. Insoweit sind hier die denkmalrechtlichen Vorgaben unter D.1 und D.2 im Textteil des Bebauungsplans maßgebend. Danach sind die Erlaubnispflichten nach dem DSchG NRW einzuhalten und die Zulässigkeit kann erst in einem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren entschieden werden.

6.2 Grundstücksfreiflächen

Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Das städtebauliche Bild der Englischen Siedlung und der denkmalrechtlich geschützte Grundriss der Siedlung wird unter anderem durch die großen und offenen Gartenflächen geprägt. Diese sind freizuhalten und sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsanlagen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten wie zum Beispiel Hainbuche, Buche oder Liguster zu verwenden.

Gestaltung von Einfriedungen

Heute wird das Bild der Englischen Siedlung durch offene Gartenbereiche geprägt. Falls zukünftig Grundstückseinfriedung vorgesehen sind, sind diese ausschließlich als Hecken bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten bis maximal 1,0 m Höhe zu pflanzen.

Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Rotbuche oder Liguster) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind möglichst kurzfristig durch Neupflanzungen, spätestens jedoch bis zum Beginn der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen dürfen. Der Abstand zum Boden muss aus artenschutzrechtlichen Gründen mindestens 10 cm betragen, da ansonsten kleine Säugetiere (z. B. Igel) diese nicht passieren können.

Da sie nicht zum Charakter des Gebiets passen, sind Mauern in jeglicher Form, Gabionen und Zäune aus Fertigbetonelementen unzulässig.

Stellflächen für Müll- und sonstige Abfallbehälter

Einfriedungen, Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Vorgaben zur Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter sollen ebenfalls zur Aufwertung des Ortsbilds beitragen.

Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter, Müllboxen oder Gemeinschaftsmüllanlagen sind deshalb aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung eines hochwertigen Straßenbildes durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Ebenfalls zulässig ist eine Kombination von begrünten Holz- und Rankgerüsten.

Vorgärten

Ein wesentliches Gestaltungselement von hochwertigen Wohnsiedlungen wie der Englischen Siedlung sind grüne Vorgärten. Diese weisen regelmäßig auch wertvolle stadtökologische Funktionen auf. Deshalb sind im Plangebiet die Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude) dauerhaft als Pflanzflächen (zum Beispiel Naturrasen, Blumenwiese, Staudenbeet, Laubbaum) zu erhalten.

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen oder Zuwegungen zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf

hierbei maximal 20 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Naturrasen, Wiese oder Stauden sowie ergänzenden heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen ist die Anlage von Stein- und / oder Schotterflächen unzulässig.

7 Immissionsschutz

Da sich in der näheren Umgebung mit der Verler Straße eine klassifizierte Landesstraße und weiter nördlich des Plangebiets eine Trasse der Deutschen Bahn AG befinden, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt und durchgeführt (Verf.: Wenker + Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau).

In diesem Zusammenhang waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln, den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gegenüberzustellen und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 zu bestimmen.

7.1 Schallvorbelastung durch Verkehrslärm

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Geräuschimmissionen der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Verler Straße (L 757) und der, gemessen von der nördlichen Plangebietsgrenze, in einer Entfernung von rund 850 m verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG ermittelt werden.

Auf Basis der Verkehrslärmberechnungen ergaben sich im Plangebiet lageabhängig straßenverkehrsbedingte Beurteilungspegel von 53 bis 69 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) und von 48 bis 61 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr).

Der in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 tagsüber anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) wird im südlichen Bereich des Plangebiets eingehalten und mit abnehmender Entfernung zur Verler Straße um ein gewisses Maß überschritten. Der nachts in Allgemeinen Wohngebieten (WA) für Verkehrsräusche geltende Orientierungswert von 45dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten. Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergibt sich innerhalb der Baugrenzen als Maximalwerte aller Geschosse zudem ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 bis 73 dB(A).

7.2 Abwägende Prüfung der Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits erläutert, müssen den zukünftigen Bewohnern trotz der bestehenden Schallvorbelastung gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Geht man davon aus, dass bei verkehrsbedingten Schallimmissionen die Immissionsquelle nicht beseitigt werden kann, kommen generell die folgenden Schallschutzmaßnahmen in Frage:

- aktive Schallschutzmaßnahmen, idealerweise unmittelbar an der Emissionsquelle
- Abrücken der Bebauung in „ruhige“ Bereiche
- Anpassen der Wohngrundrisse
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster)

Aktiver Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalls, müssten vorliegend entlang der Verler Straße errichtet werden. Aufgrund der relativ großen Entfernung zur Verler Straße, der dadurch bedingten erforderlichen Höhe möglicher Elemente, aus gestalterischer, städtebaulicher und verkehrlicher Sicht sowie aufgrund der wertvollen Vegetationsbestände zwischen dem Plangebiet und der Verler Straße ist dies vorliegend jedoch nicht realisierbar.

Abrücken der Bebauung

Mit steigender Entfernung zur Schallquelle verbessert sich automatisch die Belastung durch Schallimmissionen. Dies würde ein Abrücken der Bebauung von der Schallquelle nahelegen. Da es sich bei der Englischen Siedlung um eine historisch wertvolle und denkmalrechtlich relevante bestehende Wohnsiedlung handelt, ist ein Abrücken der Bebauung von der Verler Straße jedoch nicht möglich, da dies zum Verlust des Siedlungsgrundrisses führen würde.

Anpassen der Wohngrundrisse und passive Schallschutzmaßnahmen

Da die beiden vorgenannten Maßnahmen vorliegend nicht zielführend sind, sind bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-01 sind an die Außenbauteile der Gebäude die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegel II bis V zu stellen.

Darüber hinaus sind beim Neubau und bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die denkmalrechtlichen Vorgaben sind hierbei zwingend zu berücksichtigen.

Schutz der Außenwohnbereiche

Im Bereich der von den Verkehrsgläuschen am stärksten betroffenen Grundstücke im Osten des Plangebietes im Nahbereich des lichtzeichengeregelten Knotenpunktes der Verler Straße und der Alten Verler Straße ergeben sich bei freier Schallausbreitung in den ebenerdigen Außenwohnbereichen an den bestehenden Wohnhäusern (u. a. Englische Straße 2 und Schottische Straße 10) tagsüber verkehrsbedingte Beurteilungspegel von bis zu rund 63 dB(A). Unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauungen und der damit verbundenen Abschirmwirkung ergeben sich teilweise geringere Pegel.

Die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche ist nicht zwingend erforderlich. Es empfiehlt sich jedoch, Außenwohnbereiche in möglichst großem Abstand zur Verler Straße zu errichten und mögliche Abschirmungen durch Gebäude o. ä. auszunutzen.

Fazit

Um einen angemessenen Schutz vor den bestehenden Verkehrslärm zu sichern, gelten für den Bebauungsplan Nr. 290 „Englische Siedlung“ die im folgenden genannten Festsetzungen.

8 Denkmalschutz

8.1 Denkmalbereich

Für den in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich besteht neben den beiden Baudenkmalern auch eine großflächige Unterschutzstellung durch einen Denkmalbereich gemäß 10 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Der Denkmalbereich umfasst neben Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 290 auch Flächen außerhalb des Plangebiets.

Generell gilt, dass die denkmalrechtlichen Vorschriften sowie die sich aus der Denkmalbereichssatzung ergebenden Vorgaben einzuhalten sind. Dies betrifft insbesondere die Erlaubnispflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DSchG NRW.

Zudem gilt, dass gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, soweit sie zu seinem

Verständnis oder für die städtebauliche Bewertung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies ist vorliegend der Fall und betrifft vor allem die Belange des Denkmalschutzes. Die Umgrenzung des Denkmalbereichs gemäß § 10 Abs. 1 DSchG NRW sowie die beiden eingetragenen Baudenkmäler werden deshalb zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen.

9 Hinweise

9.1 Bodendenkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden. Dennoch kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wird zum Schutz potenzieller Bodendenkmäler ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist.

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

9.2 Kampfmittel

Das Vorhaben ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-07461 geprüft worden.

Hinsichtlich des Geltungsbereichs wurden die Blindgänger-Verdachtspunkte Nr. 1007, 1045, 1047, 1056 und 1059 festgestellt, die noch nicht bearbeitet wurden. Der Verdachtspunkt Nr. 1046 wurde nur teilweise überprüft. Die Verdachtspunkte sind vor Beginn von Erdarbeiten abzubohren.

Auf der gesamten Fläche wurde zusätzlich eine Bombardierung ermittelt. Hier ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen sowie Baugruben erforderlich. In jedem Fall ist für weitere Maßnahmen eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn möglicher Erdarbeiten Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh (ordnungsamt.stadt@guetersloh.de) aufzunehmen.

Weist zu einem späteren Zeitpunkt bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die o. g. Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

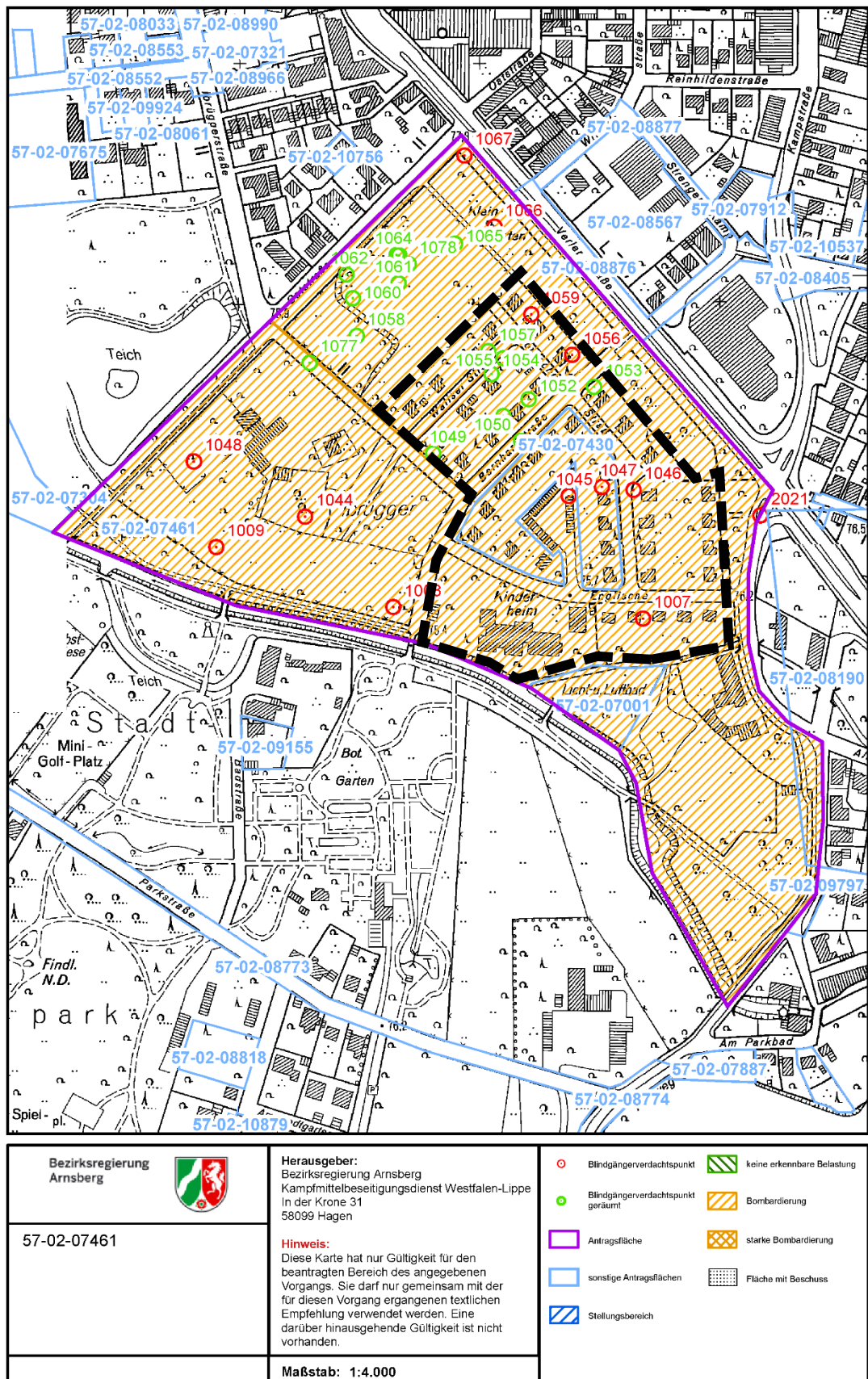


Abb. 6: Übersichtskarte Kampfmittel mit Geltungsbereich des Plangebiets

9.3 Grund- und Niederschlagswasser

Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäse druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor den Folgen extremer Niederschläge ist vor allem in den bei einem HQ extrem gefährdeten Bereichen parallel der Verler Straße das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse ein dringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldensystem vorgesehen ist. Generell gilt, dass die denkmalrechtlichen Belange bei jeglichen Erdbaumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

9.4 Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Beachtung der Artenschutzbelange bei Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen etc.).

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu berücksichtigen.

9.5 Gebäudetechnische Belange

Dachaufbauten wie Abgaskamine, Aufzug -Maschinenräume, Klima- oder Lüftungsanlagen oder Antennen sollen vorzugsweise an den Nordkanten der Gebäude bzw. Dachflächen angeordnet werden.

9.6 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

9.7 Artenschutz

Baufeldräumung: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Im Zusammenhang geplanter Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen durch entsprechende Gestaltung und Verwendung geeigneter Materialien vermieden wird. Beleuchtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Freiflächen und Stellplatzanlagen: Im Sinne des Artenschutzes sind im Außenbereich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650nm sowie einer Farbtemperatur <2.700 Kelvin zu verwenden.

Der Einbau von Nistquartieren (Mauereinbauten, Nisthilfen) für gebäudebewohnende Tierarten (z. B. Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling, Fledermäuse) wird empfohlen. Einzelheiten zu Artenschutzfragen (Begutachtung, Maßnahmen etc.) sind mit der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Informationen zu geschützten Arten oder Bezugsquellen für Vogel- und Fledermausnisthilfen sind ebenfalls dort zu erhalten.

9.8 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugs- höhe
WA 1	THmin. 80,7 THmax. 82,4 FHmax. 85,5	76,4	4,3 6,0 9,1
WA 2	THmin. 81,0 THmax. 82,7 FHmax. 85,8	76,7	4,3 6,0 9,1
WA 3	THmin. 80,4 THmax. 82,1 FHmax. 85,1	76,1	4,3 6,0 9,0
WA 4	THmin. 80,5 THmax. 82,2 FHmax. 85,2	76,2	4,3 6,0 9,0
WA 5	THmin. und THmax. 82,3 FHmax. 85,3	76,3	6,0 9,0

9.9 Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Klarstellend wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft- Wärme- Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020) zur Beachtung auf der Umsetzungsebene hingewiesen. Dieser ist von den Bauherren im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten.

9.10 Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Gütersloh

Aufgrund der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der Englischen Siedlung werden von der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Gütersloh abweichende Regelungen in der Form getroffen, dass die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gegenüber den Vorgaben Stellplatzsatzung um 50 % reduziert wird.

9.11 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Gütersloh (Baumschutzsatzung) ist in der jeweils geltenden Fassung zu berücksichtigen.

9.12 Hochwasserrisiken im Plangebiet

Im Fall eines "HQ extrem" bestehen im Bereich der Grundstücke Alte Verler Straße 2 – 8 und Schottische Straße 2 - 20 das Risiko einer Überflutung der Gartenflächen und zum Teil der Gebäude (vgl. Kap. 3.3). Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind deshalb die Möglichkeiten eines Überflutungsschutzes zu prüfen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf derzeit ausgeübte Nutzungen

Das Planvorhaben, dass das primäre Ziel verfolgt, die Siedlung in ihrem historisch wertvollen Erscheinungsbild zu erhalten und sich darüber hinaus mit der Nachnutzung ebenfalls am vorhandenen Gebäudebestand orientiert, wirkt sich nicht relevant auf die derzeit ausgeübte Nutzung aus.

Dies gilt mit der sich selbsterklärenden Ausnahme, dass die bislang leerstehenden Wohngebäude zukünftig entsprechend ihrer Nutzung wieder bewohnt werden. Insgesamt ist daher festzuhalten, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, die die derzeit ausgeübten Nutzungen gefährden würden.

10.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Negative Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht zu erwarten, da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 „Englische Straße“ sowohl den Erhalt der Städtischen Kita „Englische Straße“ als auch den der privaten Kinder- und Jugendhilfe sicherstellt. Aufgrund des Erhalts der Bestandsstrukturen und dem Verzicht auf neue Einrichtungen ähnlicher Art ist auch die umliegende Gemeinbedarfseinrichtungsstruktur weder durch das Vorhaben tangiert noch gefährdet.

10.3 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits heute an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden und alle im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind vollständig erschlossen. Da keine zusätzlichen baulichen Nutzungen geplant sind, ist nicht mit einer planungsrelevanten Steigerung der Ziel- und Quellverkehre zu rechnen.

10.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Häusliches Abwasser wird in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.

Negative Auswirkungen auf das Versickerungs- und Rückhaltevermögen des Bodens treten im Allgemeinen durch Neuversiegelungen (Erschließung und Bebauung) bisher unversiegelter Flächen auf. Die Planflächen im Plangebiet waren zu Beginn des Planungsprozesses bereits bebaut und dadurch teilweise versiegelt. Durch die bestandsorientierten Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfolgen jedoch keine Nachverdichtungen oder zusätzliche Versiegelungen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Ausnahmen hierzu können zugelassen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist zulässig, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Grundstücks obliegt in diesem Fall dem Nutzungsberechtigten, wenn das Grundstück auf dessen Betreiben hin nicht an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen und eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden soll.

Bei geringer Durchlässigkeit des Untergrundes ist eine Anschlussmöglichkeit der privaten Versickerungsanlage an den städtischen Regenwasserkanal vorzusehen (Notüberlauf).

Im Sinne einer umwelt- und klimafreundlichen Planung sind die abflusswirksamen Flächen durch geeignete Maßnahmen möglichst gering zu halten. Die Versiegelung sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Soweit möglich ist der Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässige Pflastersysteme u. a.) gegenüber einer Vollversiegelung von Flächen der Vorzug zu geben. Für befestigte Fahrbahflächen und Stellplätze sind zudem versickerungsfähige Materialien mit

einem Abflussbeiwert von kleiner 0,4 zu verwenden. Ergänzend sind Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen.

10.5 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet kann die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gedeckt werden. Für die geplanten Wohnnutzungen steht somit eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung.

10.6 Grünflächen und Baumbestand

Die im Plangebiet gelegenen Grün- und Freiflächen werden gemäß den der Bauleitplanung zu Grunde liegenden planerischen Zielsetzungen erhalten und planungsrechtlich gesichert. D. h., der heutige Grün- und Freiflächenanteil verändert sich nicht.

Des Weiteren soll der im Plangebiet gelegene stadtbildprägende, ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Baumbestand gesichert werden, der sich aus zahlreichen wertvolle Einzelbäume zusammensetzt. Im Juli 2022 wurden deshalb die Einzelbäume im Rahmen einer Baum- und Regelkontrolle nach der FLL-Richtlinie fachgutachterlich kontrolliert und im Hinblick auf den Baumzustand bewertet. Im Ergebnis gilt für rund 20 Bäume die Kategorie „0 - vital ungeschädigt“, für rund 207 Bäume und damit die Mehrheit der Bestandsbäume die Kategorie - 1- „leicht geschwächt“, für rund 36 Bäume die Kategorie „2 - merklich geschwächt“ und für rund 10 Bäume die Kategorie „3- stark geschädigt“.

Die eingemessenen Einzelbäume wurden unabhängig von der Baum- und Regelkontrolle nach der FLL-Richtlinie zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen und somit planungsrechtlich festgesetzt.

10.7 Baustelleneinrichtung und Bodenschutz

Bei der Baustelleneinrichtung sind unter anderem ggfls. erforderliche Gehölzschnitte zu beachten.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Des Weiteren wird für die Organisation der Erd- und Erschließungsarbeiten die Erarbeitung eines verbindlichen Baustelleneinrichtungsplans empfohlen.

Die bodenschonenden Maßnahmen gemäß DIN 19731 und DIN 18915 sind zu beachten.

11 Bodenordnende Maßnahmen

Das seit den 1950er Jahren bebaute und erschlossene Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland sowie der Stadt Gütersloh. Deshalb sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß den §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) erforderlich.

12 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die zur Versorgung der Wohngebiete erforderlichen Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen und werden

an verschiedenen Übergabepunkten in das Plangebiet geführt. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind ergänzende Fachgutachten wie zum Beispiel das beauftragte Schallgutachten erforderlich. Der Stadt Gütersloh entstehen insofern Kosten für die Planung sowie die fachgutachterlichen Leistungen.

13 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs	ca. 5,9 ha
Bauflächen (inkl. des Kita-Grundstücks)	ca. 4,8 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,9 ha
Gemeinschaftsstellplätze	ca. 0,2 ha
Summe	ca. 5,9 ha

14 Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und Unterlagen berücksichtigt:

Wenker + Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 290 „Englische Siedlung“ der Stadt Gütersloh, Gronau, 12.05.2022

Baumbüro Dipl.-Ing. Beate Balbuchta: Baumkontrolle | Baum- und Regelkontrolle nach der FLL Richtlinie sowie Bewertung des Baumzustandes „Englische Siedlung“ in Gütersloh, Beverungen, Juli 2022

15 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662)

Gütersloh, den 15.09.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....