

# **STADT GÜTERSLOH**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 324**

**„Isselhorster Straße / An der Brede“**

**Entwurf Februar 2024**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung, 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 und Planentscheidung**

## 1. Einführung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 324 „Isselhorster Straße / An der Brede“ liegt im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Isselhorst der Stadt Gütersloh unmittelbar westlich der Straße An der Brede, südwestlich des Knotenpunkts Isselhorster Straße/An der Brede und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,15 Hektar.

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets liegt westlich der bereits bebauten Wohngrundstücke An der Brede 47 bis 55 ein derzeit unbebautes, ca. 0,41 Hektar umfassendes privates Grundstück (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 536). Für diese derzeit unbebaute Wiesenfläche liegt eine Anfrage zur Errichtung von sechs 2-geschossigen Wohnhäusern vor. Vier dieser sechs geplanten Wohnhäuser sollen über einen neuen Stichweg mit Wendehammer für Pkw an die vorhandene östlich gelegene Straße An der Brede angebunden werden. Die zwei im südlichen Teilbereich geplanten Wohnhäuser sollen über die südlich angrenzende Verkehrsfläche der Straße An der Brede erschlossen werden, die hier in Ost-West-Richtung verläuft.

Im Rahmen der Anfrage wurde festgestellt, dass die bestehende Straße An der Brede derzeit nicht die für diese Planung erforderlichen Anforderungen an eine gesicherte Erschließung erfüllt. Vor diesem Hintergrund werden u. a. die Teilflächen der Verkehrsfläche An der Brede in das Plangebiet miteinbezogen, da zur Sicherung der geplanten Erschließung ein Ausbau (einschließlich der Schmutzwasserschließung etc.) bzw. eine Verbreiterung der bestehenden Verkehrsfläche An der Brede von aktuell ca. 3 m bis 4 m auf zukünftig ca. 6,5 m Gesamtbreite (Fahrbahn einschließlich Gehweg, Mulde etc.) in östlicher Richtung erfolgen soll. Hierfür wird eine planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 324 umfasst zudem die bereits bebauten Wohngrundstücke An der Brede 47 bis 59 und Isselhorster Straße 389 (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstücke 567, 568, 174, 406, 404, 405, 163, 929). Hiermit soll eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet, zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 im Westen und der erweiterten Verkehrsfläche An der Brede im Osten, sichergestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 werden die Flächen im Plangebiet überplant und städtebaulich neu geordnet. **Planungsziel** ist es, die Umsetzung von sechs 2-geschossigen Wohnhäusern auf der derzeit unbebauten Wiesenfläche (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 536) planungsrechtlich zu sichern. In diesem Zusammenhang sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Ausbau bzw. die geplante Verbreiterung der Verkehrsfläche An der Brede geschaffen werden. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Vorgaben im gesamten Plangebiet nach den heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen entwickelt werden (weitere Ausführungen 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 m<sup>2</sup> 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. 324 „Isselhorster Straße / An der Brede“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 324 „Isselhorster Straße / An der Brede“ mit einer Gesamtgröße von ca. 1,15 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die Isselhorster Straße,
- im Osten durch die östliche Grenze des östlich an die Straße An der Brede anknüpfenden Grundstücks Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 923,
- im Süden durch die südliche Grenze der hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße An der Brede,
- im Westen durch die westliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstücke 163, 404, 406 (tlw.), 536, 756 (tlw.) und 929.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist entlang der westlichen Straßenseite der Straße An der Brede derzeit durch sieben 1- bis 2-geschossige Wohngebäude mit den zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Zudem liegt im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets, westlich der bereits bebauten Wohngrundstücke An der Brede 47 bis 55, ein derzeit als Wiesenfläche genutztes, ca. 0,41 Hektar umfassendes privates Grundstück (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 536).

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Das nähere Umfeld westlich des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohngrundstücke und zugehörige private Gartenflächen geprägt. Die Wohngrundstücke sind mehrheitlich mit 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern in einer offenen Bauweise bebaut. Neben Ein-/Zweifamilienhäusern befinden sich vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser im näheren Umfeld des Plangebiets, wie z. B. ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus an der Isselhorster Straße 391 (Flurstück 836). Die prägende Dachform im Plangebiet und im näheren Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen wie das Walmdach zu finden. Östlich des Plangebiets knüpft eine derzeit als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an (Grundstück Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 924). Östlich dieser landwirtschaftlichen Fläche befindet sich aktuell eine gewerblich genutzte Fläche (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstücke 135, 136, 138, 139, 140, 141 und 305), die durch die baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Erschließungs-/Freiflächen und Nebenanlagen des Gewerbebetriebs der FLACO GmbH geprägt ist. Im näheren Umfeld südlich des Plangebiets befindet sich An der Brede 42 ein ca. 0,67 Hektar großes Wohngrundstück (Flurstück 453), welches durch 1- bis 2-geschossige Wohngebäude mit den zugehörigen privaten Gartenflächen und einen teilweise markanten Baum-/Gehölzbestand geprägt ist. Südlich dieses Wohngrundstücks liegen landwirt-

schaftliche Flächen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegt die Isselhorster Straße, die das Plangebiet von im weiteren Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie vereinzelt in einer offenen Bauweise errichteten Einzelhäusern an der Isselhorster Straße trennt.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

Der **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** weist der Stadt Gütersloh im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die Stadt ist auf das Oberzentrum Bielefeld ausgerichtet. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums. Die textlichen Festlegungen des LEP NRW mit Zielen und Grundsätzen in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5) sowie eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) können durch die 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. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen des BRPH vereinbar ist (weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 3.4 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. 324 „Isselhorster Straße / An der Brede“ sind daher keine Anpassungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,15 Hektar, liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Gütersloh, ist bereits seit Jahren in wesentlichen Teilen bebaut und durch private Hausgärten durchgrünt. Im südwestlichen Planbereich befindet sich eine ca. 0,41 Hektar umfassende Wiesenfläche (Flurstück 536), die derzeit auf Grund der fehlenden Sicherung der Erschließung gemäß § 34 BauGB nicht entwickelt werden kann. Größere Freiflächen oder Grünstrukturen sind im Plangebiet ansonsten nicht vorhanden. 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** 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.
- Nördlich des Plangebiets in ca. 130 m Entfernung, durch die Isselhorster Straße und weitere Bebauung sowie landwirtschaftliche Flächen räumlich vom Plangebiet getrennt, schließt das **Landschaftsschutzgebiet Gütersloh** (LSG-3914-001) an.

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.

### 3.4 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**.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW steht im Plangebiet überwiegend **Plaggensch (E8)** als Boden an. Dieser z. T. tiefreichend humose Sandboden, der durch künstlichen Bodenauftrag entstanden ist, weist eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Er zeichnet sich zudem durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt stellenweise bei 13 bis 20 dm unter Flur. Nach den Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet als „*Plaggensche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte*“ bewertet.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige 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 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.

### 3.7 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 in Westfalen aufgeführt sind. Es sind keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern bekannt. 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.

**Denkmalpflegerische Belange** werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 DSchG NRW).

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 324 verfolgt die Stadt Gütersloh das **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechs 2-geschossigen Wohnhäusern auf der derzeit un bebauten Wiesenfläche (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 536) zu sichern. Die Erschließung von vier dieser sechs geplanten Wohnhäuser soll über einen geplanten neuen Stichweg mit Wendehammer für Pkw erfolgen. Dieser Stichweg soll unmittelbar südlich des Grundstücks An der Brede 55 (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 406) an die Straße An der Brede angebunden werden. Die zwei im südlichen Teilbereich der derzeit un bebauten Wiesenfläche geplanten Wohnhäuser sollen über die südlich angrenzende Verkehrsfläche der Straße An der Brede erschlossen werden die hier in Ost-West-Richtung verläuft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Ausbau bzw. die geplante Verbreiterung der Verkehrsfläche An der Brede geschaffen werden.

Zentrales Planungsziel ist die **Schaffung von Wohnraum** für die Gütersloher Bevölkerung. Diese Innen-/Nachverdichtung 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 Innen-/Nachverdichtungspotenziale und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan (kein Realisierungszwang) 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. 324 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 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 Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets wird die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB geregelt. Innerhalb der **Teilflächen WA1, WA2 und WA4** wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude 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 (zu-

fällige) Verdichtung. Innerhalb der **Teilfläche WA3** sind unter Berücksichtigung der Bestandssituation maximal 4 Wohnungen im Einzelhaus bzw. maximal 2 Wohnungen in einer Doppelhaushälfte zulässig. Hiermit soll das hier bereits bestehende Mehrfamilienhaus im Sinne der übergeordneten Planungsziele planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll durch die Begrenzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen eine der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche zu hohe Verdichtung verhindert werden.

## 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. Diese sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden.

### a) Maß der baulichen Nutzung

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für den Bereich der Bestandsgebäude (Teilflächen WA2, WA3 und WA4) entsprechend den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Für den Bereich der Wohnneubebauung (Teilfläche WA1) soll die bauliche Entwicklung in Anbetracht der überdurchschnittlich großen Grundstücksflächen sowie mit Blick auf bessere Bedingungen zur Regenrückhaltung auf eine GRZ von 0,3 begrenzt werden.
- Zur verträglichen Einbindung in das Umfeld wird die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebiets sind bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden (z. B. die 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser An der Brede 55 und Isselhorster Straße 391, Flurstücke 406 und 836). In Kombination mit den 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 Geländehöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Das Plangebiet ist nicht eben, die Höhen des Plangebiets schwanken zwischen etwa 85,50 m ü. NHN im zentralen Planbereich und ca. 82,30 m ü. NHN im Nordosten sowie ca. 82,90 m ü. NHN im Südwesten des Plangebiets (NHN = Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016). Weiterhin ist für das Plangebiet eine Straßenplanung<sup>2</sup> mit den geplanten Straßenendausbauhöhen durch ein Fachbüro erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Auf diesen Grundlagen regelt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Aufgrund der unebenen Gelände-verhältnisse wurden die jeweiligen maximalen Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der geplanten Straßenendausbauhöhen dezidiert für die einzelnen Teilflächen bzw. Baufelder des Plangebiets in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier: Straßenplanung „An der Brede“ im OT Isselhorst, Lageplan - geplanter Straßenendausbau - Oelde, August 2023.

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** (Satteldach).

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 beiden nördlichen Baufelder (Nr. 1) der Teilfläche **WA1** ist eine maximale Traufhöhe von 90,00 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 95,00 m. ü. NHN festgesetzt. Für das südliche Baufeld (Nr. 2) der Teilfläche WA1 ist eine maximale Traufhöhe von 89,00 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 94,00 m ü. NHN zulässig. Im Sinne des Plankonzepts soll hiermit innerhalb der Teilfläche WA1 eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,50 m über der für die jeweilige Teilfläche angenommenen Geländehöhe zugelassen werden.
- In dem nördlichen Baufeld (Nr. 1) der Teilfläche **WA2** ist eine maximale Traufhöhe von 90,00 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 95,00 m ü. NHN festgesetzt. Innerhalb des südlichen Baufelds (Nr. 2) der Teilfläche WA2 ist eine maximale Traufhöhe von 89,00 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 94,00 m ü. NHN zulässig. Hiermit soll im Sinne einer aufeinander abgestimmten Höhenentwicklung innerhalb der Teilfläche WA2 ebenfalls eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,50 m über der für die jeweilige Teilfläche angenommenen Geländehöhe zugelassen werden.
- Innerhalb der Teilfläche **WA3** wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 92,00 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe auf 96,00 m ü. NHN begrenzt. Hiermit soll, unter Berücksichtigung der hier bereits vorhandenen 2-geschossigen Bebauung, eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m über der für diese Teilfläche angenommenen Geländehöhe zugelassen werden.
- Für das nördliche Baufeld (Nr. 1) innerhalb der Teilfläche **WA4** wird eine maximal zulässige Traufhöhe auf 89,50 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe auf 93,50 m ü. NHN vorgegeben. Innerhalb des mittleren Baufelds (Nr. 2) der Teilfläche WA4 wird eine maximal zulässige Traufhöhe auf 90,00 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe auf 94,00 m ü. NHN festgesetzt. Innerhalb des südlichen Baufelds (Nr. 3) innerhalb der Teilfläche WA4 ist eine maximale Traufhöhe von 91,00 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 95,00 m ü. NHN zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA4 soll hiermit, wie auch in der Teilfläche WA3, eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 7,00 m und einer maximalen

Firsthöhe von 11,00 m über der für die jeweiligen Teilflächen angenommenen Geländehöhen zugelassen werden.

#### b) Bauweise

Innerhalb der Teilflächen **WA2, WA3 und WA4** des Plangebiets sind nur **Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise** zulässig. Innerhalb der Teilfläche **WA1** sind im Sinne des Plankonzepts **nur Einzelhäuser in einer offenen 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 Lage und die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Die geplanten und die bestehenden Baukörper werden durch Baugrenzen umrahmt, um sicherzustellen, dass sich mögliche Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und in der angedachten Kubatur umgesetzt werden können. Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung (s. Kap. 4) werden die unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeiteten Baugrenzen so gefasst, dass sich mögliche bauliche Erweiterungen und Nachverdichtungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegen.

### 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 vorgeben. 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. Anknüpfend an den baulichen Bestand sowie an das Plankonzept sind somit für die Hauptbaukörper innerhalb der Teilflächen WA2, WA3 und WA4 im Sinne einer aufeinander abgestimmten Dachgestaltung nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA1 sind zur Sicherung einer einheitlichen Dachgestaltung für die Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 Grad vorgegeben. Der Bebauungsplan Nr. 324 greift damit die geltenden Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 207 auf. 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. 324 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.
- Für geneigte Dächer im Plangebiet werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind gemäß städtischen Vorgaben für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen von Naturrot bis Rotbraun (RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016) und Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

**b)** Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen vorwiegend in Putz oder Ziegel/Klinker. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind wie folgt in den Teilbereichen auszuführen:

- Im Plangebiet sind **helle Putzfassaden** zulässig (Weiß und helle Gelbtönung). Zur genauen Definition von hellem Putz bzw. der „hellen Gelbtönung“ wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %.
- Ergänzend ist im Plangebiet zudem auch **Ziegel/Klinker** mit roten bis rotbunten Farbtönungen sowie beige bis sog. sandigen Farbtönungen zulässig. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu Grau: gleich oder heller als RAL 7030). Den Zielsetzungen einer harmonischen, aufeinander abgestimmten Gestaltung widersprechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zugelassen werden.

**c)** 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.

**d)** 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.

**e)** 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 m<sup>3</sup> 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.

**f)** 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. Zudem soll eine Beschränkung von **maximalen Zufahrtsbreiten** dazu beitragen, dass eine aufeinander abgestimmte harmonische Gestaltung der Zufahrtsbereiche gewährleistet und die Versiegelung von Zufahrtsflächen auf das notwendige Maß beschränkt wird.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Isselhorster Straße und die Straße An der Brede im Osten und Süden des Plangebiets.

Die Straße An der Brede ist für die Gebietserschließung derzeit nicht ausreichend ausgebaut. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung ist daher für das Plangebiet eine Straßenplanung<sup>3</sup> durch ein Fachbüro erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Gemäß der Straßenplanung ist u. a. eine Verbreiterung der Verkehrsfläche An der Brede von aktuell ca. 3 bis 4 m auf zukünftig ca. 6,5 m Gesamtbreite (Fahrbahn einschließlich Gehweg, Mulde etc.) in östlicher Richtung geplant. Die gemäß der Straßenplanung geplanten Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan Nr. 324 übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier: Straßenplanung „An der Brede“ im OT Isselhorst, Lageplan - geplanter Straßenendausbau - Oelde, August 2023.

Zudem soll die Erschließung von vier der sechs geplanten 2-geschossigen Wohnhäusern auf der derzeit unbebauten Wiesenfläche (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 536) über einen geplanten neuen Stichweg mit Wendehammer für Pkw mit Anschluss an eine geplante neue Zu-/Abfahrt erfolgen, die unmittelbar südlich des Grundstücks An der Brede 55 (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 406) an die Straße An der Brede angeschlossen werden soll. Die zwei im südlichen Teilbereich der derzeit unbebauten Wiesenfläche geplanten Wohnhäuser sollen über die hier südlich angrenzende Verkehrsfläche erschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 324 werden zudem anknüpfend an die konkrete Straßenplanung im südwestlichen Teilbereich der Teilfläche WA1 „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz“ festgesetzt (siehe Plankarte / Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig). Hiermit wird sichergestellt, dass die in diesem Teilbereich gemäß der Straßenplanung geplante Fuß-/Radwegeverbindung nicht durch Ein-/Ausfahrten für Kfz beeinträchtigt wird.

Zu- und Abfahrten entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie An der Brede werden ausgeschlossen, damit deutlich wird, dass der östlich anschließende Außenbereich nicht über die Verkehrsfläche An der Brede für eine Erschließung herangezogen werden kann.

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 „Isselhorst, Upmann“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebiets an der Isselhorster Straße.

## 5.5 Immissionsschutz

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

### a) Gewerbliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind gewerblichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Östlich des Plangebiets, durch landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet getrennt, befindet sich der Gewerbebetrieb der Flaco GmbH (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstücke 135, 136, 138, 139, 140, 141 und 305). Konflikte zwischen dieser Gewerbenutzung und der bestehenden Wohnbauzeile An der Brede (Teilflächen WA2, WA3 und WA4) sind nicht bekannt. Auf die Vorbelastung der Wohnnutzungen durch den Gewerbebetrieb im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme wird ausdrücklich hingewiesen (vgl. Kennzeichnung in der Plankarte). In diesem Rahmen können auch betriebsbedingte lautere Einzelereignisse nicht ausgeschlossen werden, diese sind im zulässigen Rahmen ebenfalls als Vorbelastung hinzunehmen. Die geplante Neubebauung (Teilfläche WA1) liegt rückwärtig der bestehenden Wohnbauzeile An der Brede und rückt nicht näher an den Gewerbebetrieb heran (ein entsprechender Hinweis ist klarstellend auf dem Bebauungsplan Nr. 324 vermerkt). Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass eine Vorbelastung grundsätzlich im Rahmen eines Bebauungsplans nicht festgesetzt werden kann, da es hierfür an einer Rechtsgrundlage fehlt.

## b) Verkehrliche Immissionen

Vorbelastungen für das Plangebiet werden insbesondere durch die Verkehrsbelastung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Isselhorster Straße verursacht. Die verkehrlichen Immissionen durch die Isselhorster Straße sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr führt daher bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Immissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc.

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf verkehrliche Immissionen sicher beurteilen zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.<sup>4</sup> Die schalltechnische Untersuchung (siehe dort, Kapitel 5) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*„[...] Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch nach dem Ausbau von der Straße An der Brede auf das Plangebiet Verkehrslärmpegel einwirken, die die Grenzwerte für WA der 16. BImSchV und die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschreiten.*

*Die Geräuschbelastung durch den KFZ-Verkehr auf der Isselhorster Straße ist auf der nördlich überbaubaren Fläche des Plangebiets so hoch, dass hier Lärmschutz erforderlich ist.*

*Es ist planerisch entschieden worden, dass dieser als passiver Schutz (Lärmschutzfenster etc.) in Form der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt werden soll.*

*Die ermittelten Lärmpegelbereiche werden in Anlage 6 dokumentiert.“*

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung werden daher **Lärmpegelbereiche** (passiver Schallschutz, siehe nachfolgende Erläuterung) im Plangebiet zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt. Ein aktiver Schallschutz (z. B. durch eine Lärmschutzwand o. ä.) wird u. a. aufgrund der gegebenen örtlichen Situation und der innerstädtischen Lage des Plangebiets als städtebaulich nicht sinnvoll bewertet.

Innerhalb der schalltechnischen Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet wurden die **Lärmpegelbereiche** im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des Bebauungsplans Nr. 324 überführt. Im Ergebnis wurden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan Nr. 324 wird auf Basis der schalltechnischen Untersuchung zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb des in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereichs IV zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** er-

---

<sup>4</sup> AKUS GmbH [10.2023]: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 324 „Isselhorster Straße / An der Brede“ der Stadt Gütersloh, Bielefeld, 12.10.2023.

forderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung (Fachbereich Stadtplanung) eingesehen werden.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Planung wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen festgestellt. Die im Zuge des Gutachtens aufgeführten Rahmenbedingungen können auf der nachgeordneten Baugenehmigungsebene entsprechend nachgewiesen werden. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis auf Ebene des Bebauungsplans nicht gesehen.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass nicht alle schalltechnischen Belange auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich geregelt werden können. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Umsetzung der Planung gewahrt werden können. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE). Sofern es erforderlich ist, können und sollen auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene weitere schalltechnische Auflagen anhand des jeweiligen konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, das eine Überregelung auf Ebene des Bebauungsplans verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden.

Zur Einordnung der Untersuchungsergebnisse wird zudem darauf hingewiesen, dass die **DIN 18005** schalltechnische Orientierungswerte enthält. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind jedoch in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in denen sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort ggf. nicht eingehalten werden.

Allgemein ist zudem festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 324 eine bereits seit Jahren in Teilen belastete Situation überplant. Die bestehenden Geräuschimmissionen der vergleichsweise stark frequentierten Isselhorster Straße sind bereits seit Jahren vorhanden und werden nicht durch die Planung hervorgerufen. Zudem sind im Plangebiet sowie auch im Umfeld entlang der Isselhorster Straße bereits Wohnnutzungen im Bestand vorhanden. Insofern wird bislang keine neue oder sich verstärkende Konfliktlage erwartet.

Grundsätzlich definiert § 50 BImSchG ein **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn **städtebauliche Gründe** eine Bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies, dass

- dessen günstige Lage im bebauten Siedlungszusammenhang,
- die bestehenden Innen-/Nachverdichtungspotenziale im Plangebiet,
- die ausgedehnte in wesentlichen Teilen des Plangebiets bereits vorhandene Bebauung mit im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen,
- eine unmittelbare Anbindung an bestehende öffentliche Straßen,

- vorhandene Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr im Umfeld

aus städtebaulicher Sicht dafür sprechen, die Flächen des allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO (vorwiegend zu Wohnzwecken) in Anspruch zu nehmen. Im Übrigen entspricht die bestandsüberplanende Neustrukturierung und Modernisierung dem Sinn nach der gemäß Gesetzgeber anzustrebenden Innenentwicklung.

Zusammenfassend geht die Stadt Gütersloh davon aus, dass durch diese Vorgehensweise die Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes angemessen im Rahmen der Bauleitplanung durch Erläuterung sowie hierauf aufbauend durch ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierende schalltechnische Maßnahmen berücksichtigt werden können. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander kann hierdurch an dem in Teilen vorgeprägten Standort im Bauleitplanverfahren angemessen und ausreichend entsprochen werden. Die Nutzung der im Siedlungsverbund liegenden Fläche ist somit aus Sicht des Immissionsschutzes auch zukünftig vertretbar.

### c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Geruchsimmissionen wird derzeit nicht gesehen.

### d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Derzeit wird kein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

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

Das Plangebiet überplant einen in wesentlichen Teilen seit vielen Jahren bereits entwickelten Siedlungsbereich. Nach heutigem Stand wird davon ausgegangen, dass die **Energie- und Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung** des Plangebiets sowie die **Versorgung mit Telekommunikationsanlagen** durch Anschluss über unterirdische Leitungen/Medien an die umliegenden Netze und Anlagen im Siedlungsbereich erfolgen kann. Es wird zudem davon ausgegangen, dass auch die **Abfallentsorgung** des Plangebiets durch Anschluss an das vorhandene Netz bzw. an die vorhandenen Systeme im Stadtgebiet sichergestellt werden kann.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ wird verwiesen. Aufgrund der voraussichtlich zulässigen Bauhöhen sind v. a. bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländehöhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die

Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

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

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein **Entwurf zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung** zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 durch ein Fachbüro erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.<sup>5</sup> Im Rahmen dieser Untersuchung ist eine gesicherte siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung (Abwasserableitung, Schmutz-, Niederschlagswasserentsorgung etc.) geprüft worden (Details s. dort). Die Ergebnisse dieser Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen (s. dort, Kap. 4):

#### **„Zusammenfassung:**

- *Durch die Erweiterung der bestehenden Schmutzwasserkanalisation kann für das gesamte Plangebiet eine Schmutzwasserentsorgung gewährleistet werden.*
- *Durch die örtlichen Gegebenheiten ist eine Niederschlagswasserentsorgung durch eine lokale Versickerung gewährleistet werden. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.*
- *Überflutungsrisiken sind nach Auswertung des entsprechenden fachlichen Kartenmaterials als gering einzuschätzen.“*

Der Entwurf zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 verdeutlicht, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung im Plangebiet gewährleistet werden kann. Zur Sicherstellung der gemäß dieser Untersuchung vorgesehenen dezentralen Versickerung bzw. der Rückhaltung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken enthält der Bebauungsplan gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 44 LWG NRW eine entsprechende textliche Regelung (siehe Festsetzung Nr. B.5.1). Eine Beachtung der aufgeführten Regelungen auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist somit sichergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass ein Notüberlauf in eine städtische Regenwasserkanalisation nicht gegeben ist.

Klarstellend werden hiermit gemäß dem Entwurf zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 ergänzend folgende Belange zur Beachtung auf der Umsetzungsebene vermerkt (s. dort, Kap. 2.2):

---

<sup>5</sup> Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 324 „Isselhorster Straße / An der Brede“, Hier: Entwurf zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung, Oelde, Juli 2023 (inklusive zugehöriger Anlagen).

*„[...] Ortsnahe dezentrale Versickerungen können bei vorgefundenem Untergrund bzw. teilweise mit geeigneten Maßnahmen hergestelltem Untergrund im Plangebietsbereich nach erfolgter Bodenbegutachtung durch das Erdbaulabor Schemm (siehe Anlage 2) erfolgen. Aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände wird zu oberflächennahen Muldenversickerungen geraten:*

*[...] Bei dem anstehenden sandigen Untergrund handelt es sich um durchlässige bis stark durchlässige Böden, welche die erforderliche Wasserdurchlässigkeit erfüllen. Der Flurabstand wird im niedrigen Geländeniveau...nicht immer eingehalten, sodass eine Regenwasserversickerung [...] problematisch ist. [...] Um eine Versickerung dennoch zu ermöglichen, müssten die gering durchlässigen Lehme durch durchlässige bzw. gut durchlässige Sand und/oder Kiese [...] restlos ersetzt werden. Als höchster Grundwasserstand kann ein Wasserstand von [...] 1,20 m [...] angesetzt werden, sodass nur flache Versickerungsanlagen möglich sind. (Kapitel 12, Seite 22)“*

Gemäß dem Entwurf zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 soll die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen der im zentralen Planbereich geplanten Planstraße in einer ortsnahen Mulde erfolgen, die naturnah gestaltet werden soll (Details s. dort, Kap. 2.2). Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser geplanten Versickerungsmulde wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind zudem mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden (Details s. Festsetzung Nr. C.2.2).

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist darüber hinaus mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE).

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 wesentlichen Teilen bebaut und durch private Hausgärten durchgrünt. Im südwestlichen Planbereich befindet sich eine ca. 0,41 Hektar umfassende Wiesenfläche (Flurstück 536). Größere Freiflächen oder Grünstrukturen sind im Plangebiet ansonsten nicht vorhanden. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet bestehende markante Bäume eingemessen und im Plan dargestellt worden. Der Baumbestand umfasst u. a. Baumarten wie Birke und Kiefer. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten.

Nach fachlicher Prüfung durch den Fachbereich Grünflächen der Stadt Gütersloh sind die fünf eingemessenen Einzelbäume (Eichen), mit einem Stammumfang von ca. 200 bis 250 cm, entlang der südlichen Plangebietsgrenze als langfristig erhaltenswürdig eingestuft worden. Aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausprägung weisen diese fünf markanten Eichen eine ortsbildprägende Funktion auf. Gemäß Einmessung liegen zwei von diesen fünf Eichen innerhalb des Plangebiets bzw. innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche An der Brede (auf dem Flurstück 756 der Flur 6, Gemarkung Isselhorst). Die zwei innerhalb des Plangebiets liegenden Eichen werden aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht als erhaltenswürdig eingestuft und daher auch im Sinne des Klimaschutzes im

Rahmen des Bebauungsplans Nr. 324 planungsrechtlich gesichert (siehe Plankarte). Die übrigen drei Eichen können im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 324 nicht planungsrechtlich gesichert werden, da sie sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 324 befinden. Ungeachtet dessen sollen auch diese Eichen im Zuge der Umsetzung der Ausbauplanung (einschließlich der Verlegung von Versorgungsleitungen etc.) nicht geschädigt werden.

Der zuständige Fachbereich der Stadt Gütersloh hat u. a. auch den Baumbestand im Bereich der geplanten Stichstraße geprüft. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Bäume wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen. Die hier bestehende Linde mit einem Stammumfang von ca. 200 cm zeigte bei der Bestandsaufnahme einen schlechten Zustand mit größeren Kronenschäden auf. Die hier bestehende Kiefer mit einem Stammumfang von ca. 250 cm wird als ökologisch geringerwertiges Nadelgehölz eingestuft. Für die Bäume im Bereich der geplanten Stichstraße ist unter Berücksichtigung der Prüfergebnisse eine Befreiung von der Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh erteilt worden. Gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh sind für jeden entfernten geschützten Baum auf der Umsetzungsebene Ersatzpflanzungen/Ausgleichmaßnahmen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh wird an dieser Stelle verwiesen. Unter Abwägung und Berücksichtigung der Prüfergebnisse sowie der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 324 wird auf die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen im Bereich der geplanten Stichstraße abgesehen.

Die bestehenden Gehölze bzw. Heckenstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze der im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets bestehenden Wiesenfläche (Flurstück 536) werden u. a. aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung sowie zur Gliederung der Gebiete planungsrechtlich gesichert.

Anknüpfend an die zum Erhalt festgesetzten Gehölze/Heckenstrukturen wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze die Anpflanzung, die fachgerechte Pflege und der Erhalt einer geschlossenen, mindestens zweireihigen Strauch-/Baumhecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen festgesetzt. Zudem ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Einzelbaum (Stammumfang mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe) innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Pflanzfläche von insgesamt ca. 190 m<sup>2</sup> müssen entsprechend mindestens vier Einzelbäume innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen angepflanzt werden. Die Pflanzvorgaben sollen einen Beitrag zur Begrünung des Plangebiets leisten sowie im Sinne eines „Lückenschlusses“ die bestehenden Gehölz-/Heckenstrukturen ergänzen und ebenfalls zur Gliederung der Gebiete beitragen.

Auf Grundlage des Entwurfs zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 wird auf einer ca. 65 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche die geplante Errichtung einer naturnahen Versickerungsmulde im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken planungsrechtlich gesichert (s. hierzu auch Kap. 5.6).

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird zudem 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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 Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Nach den Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet als „*Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte*“ bewertet.<sup>6</sup> In der bauleitplanerischen Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt, der lokal bei einer Bebauung nicht auszugleichen ist, besonders zu beachten.

Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Innenverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Gütersloh. Im Bereich der seit Jahren bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass diese Böden hier anthropogen überprägt worden sind und keine hohe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe gegeben ist. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

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). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zugrunde gelegt.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

<sup>7</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

Im Plangebiet sind die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleeen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Magerwiesen und -weiden“ und „Gebäude“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4016 „Gütersloh“ im Quadrant 4 insgesamt 29 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können. Danach befinden sich von den aufgeführten Arten die Arten Habicht, Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Großer Brachvogel, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Waldschnepfe und Star in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Die Arten Rebhuhn, Wespenbussard, Girlitz, Turteltaube und Kiebitz sind mit einem schlechten Erhaltungszustand kartiert. Für die Arten Sperber, Eisvogel, Schwarzspecht, Turmfalke, Waldkauz und Schleiereule ist ein günstiger Erhaltungszustand erfasst worden. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das Plangebiet umfasst mehrere bereits bebaute Grundstücke sowie eine unbebaute Wiesenfläche (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 536) innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Aufgrund der Störeinflüsse durch die umgebenden Wohn- und Gartennutzungen sowie durch die angrenzenden Straßen ist gemäß derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 324 umfasst mehrere bereits bebaute Grundstücke sowie eine unbebaute Wiesenfläche (Gemarkung Isselhorst, Flur 6, Flurstück 536) 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.

Nach bisherigem Kenntnisstand bleiben die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung angesichts der Lage und der in wesentlichen Teilen des Plangebiets bereits vorhandenen Bebauung voraussichtlich auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Planung sieht eine bauliche Ergänzung und Nachverdichtung einer bereits in wesentlichen Teilen bebauten Fläche im Siedlungszusammenhang der Stadt Gütersloh vor. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Details s. Kap. 5.7) mit planungsrechtlichen Vorgaben zur Sicherung und zur ergänzenden Anpflanzung von Heckenstrukturen und Einzelbäumen im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets bestehenden Wiesenfläche (Flurstück 536), zum planungsrechtlichen Erhalt von zwei Eichen im südwestlichen Plangebiet, zur Sicherung einer geplanten naturnahen Versickerungsmulde, zur Begrünung von

Flachdächern auf Garagen und Carports sowie durch Begrünungsvorgaben für Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen (siehe Kapitel 5.3) kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Die bereits bestehenden Baumöglichkeiten werden städtebaulich verträglich im Sinne der 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 und öffentliche Grundstückssituationen. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,92
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,23
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	0,01
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,15</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte, im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 324 „Isselhorster Straße / An der Brede“ gefasst (s. DS-Nr. 311/2023).

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gütersloh erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 324 „Isselhorster Straße / An der Brede“ im Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.10.2023 sowie durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht beim Fachbereich Stadtplanung vom 16.10.2023 bis einschließlich 27.10.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 05.10.2023 um Stellungnahme bis zum 27.10.2023 gebeten.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB sollen nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt werden.

– Die Verfahrensdaten werden im Planverfahren ergänzt. –

### b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Ziele der Planung im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Isselhorst der Stadt Gütersloh in Verbindung mit der geringen Flächengröße als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

– Die Angaben zur Planentscheidung werden im Planverfahren ergänzt. –

Gütersloh, im Februar 2024

Der Bürgermeister  
I. A.

Linzel  
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung  
Tischmann Loh & Partner, 10.01.2024