STADT GÜTERSLOH

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 293**

„Hochstraße“

Oktober 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und 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 und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
 - 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 liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Gütersloh und umfasst mit einer Fläche von ca. 0,61 Hektar die Grundstücke Gemarkung Gütersloh, Flur 56, Flurstück 65 und 215, die sich nördlich des Klinikums Gütersloh an der Hochstraße befinden. Das südliche Wohngrundstück an der Hochstraße (Flurstück 65) gehört zu den ehemaligen Wohnstandorten des britischen Militärs, deren Nutzung durch den Abzug der britischen Streitkräfte aufgegeben wurde. Dieses Grundstück ist mit insgesamt vier 2 ½-geschossigen Wohngebäuden (Hochstraße 39, 41, 43 und 45) bebaut, die über zwei private Stichstraßen mit Anschluss an die südlich anknüpfende Hochstraße verkehrlich erschlossen sind. Durch die Stichstraßen ist das Grundstück (Flurstück 65) in zwei Teilbereiche gegliedert, die jeweils mit zwei Wohngebäuden bebaut sind. Neben den aktuell leestehenden Wohngebäuden ist das Grundstück (Flurstück 65) vorwiegend durch die zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 293 bezieht sich jedoch nicht nur auf das Flurstück 65, sondern umfasst auch das direkt nördlich angrenzende und derzeit unbebaute Flurstück 215, das grundsätzlich über die bestehende private Stichstraße an der Hochstraße und/oder über eine Zuwegung (Flurstück 212) aus nördlicher Richtung verkehrlich erschlossen werden kann. Hiermit soll eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt werden. Weiterhin sollen auch hier die planungsrechtlichen Vorgaben an die heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen angepasst und städtebaulich vertretbare Nachverdichtungsoptionen ermöglicht werden.

Am 28.06.2016 hat der Planungsausschuss der Stadt Gütersloh den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens des Bebauungsplans Nr. 293 gefasst (siehe Beschlussvorlage, DS-Nr. 153/2016). Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 verfolgt das zentrale **Ziel**, die Bestandsbebauung im Plangebiet langfristig planungsrechtlich zu sichern und bestandsorientiert fortzuentwickeln. Ein weiteres Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 215) zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Weiterhin sollen mehrere ortsbildprägende Bäume als zu erhaltende Bäume im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan soll zudem Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan 293 „Hochstraße“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 293 „Hochstraße“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,61 Hektar umfasst die Grundstücke Gemarkung Gütersloh, Flur 56, Flurstücke 65, 215 und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 215 und 65 (tlw.),
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 215 und 65,
- im Süden durch die Hochstraße,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 215 und 65.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im **Plangebiet** befinden sich im südlichen Teilbereich (Flurstück 65) aktuell insgesamt vier Wohngebäude, von denen zwei im westlichen und zwei im östlichen Planbereich liegen (Hochstraße 39, 41, 43 und 45). Die leerstehenden 2½-geschossigen Wohngebäude sind über zwei private Stichstraßen mit Anschluss an die südlich anknüpfende Hochstraße erschlossen. Die Gebäude verfügen jeweils über ein Satteldach und sind mit ihren Längsseiten parallel zu den jeweiligen Stichstraßen ausgerichtet (Hauptfirstrichtung Nord-Süd, Gartenseite jeweils im Westen). Neben den Gebäuden und den beiden Stichstraßen ist das Plangebiet vorwiegend von den zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt, die mit mehreren Sträuchern und Bäumen unterschiedlicher Größe bepflanzt sind. Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 215) befindet sich zudem eine derzeit baulich noch nicht entwickelte Fläche, die auch mit Sträuchern und Bäumen unterschiedlicher Größe bepflanzt ist. Im Plangebiet sind mehrere markante Bäume (vorwiegend Eichen, Hainbuchen, Linden) vorhanden, die im Zuge des Planverfahrens durch einen Vermesser eingemessen wurden.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohngrundstücke und zugehörige private Gartenflächen geprägt. Die Wohngrundstücke sind mehrheitlich mit 1½- bis 2½-geschossigen Einzelhäusern in einer offenen Bauweise bebaut. Neben Ein-/Zweifamilienhäusern befinden sich auch Mehrfamilienhäuser im näheren Umfeld des Plangebiets, wie z. B. zwei 2½-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einem Staffelgeschoss unmittelbar nordöstlich des Plangebiets an der Parkstraße 40a und 42a (Flurstück 252). Die prägende Dachform im Plangebiet und im näheren Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen wie das Walmdach zu finden. Südlich des Plangebiets grenzt die Hochstraße mit mehreren straßenbegleitenden Bäumen an. Südlich der Hochstraße wiederum befindet sich neben einigen Wohngrundstücken u. a. die Stellplatzanlage des hier befindlichen 5-geschossigen Klinikgebäudes, das aufgrund seiner Größe eine eigenständige städtebauliche Struktur aufweist und nicht maßstabgebend für die umliegende Bebauung ist.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und liegt im zentralen Bereich des als ASB festgelegten Stadtgebiets. Der Regionalplan für die Bezirksregierung Detmold wird der-

zeit neu aufgestellt. Im Entwurf 2020, für den ein Erarbeitungsbeschluss vorliegt, wird das Plangebiet unverändert als ASB dargestellt. 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. 293 „Hochstraße“ 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 nur zwei Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,61 Hektar, liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Gütersloh, ist in Teilen bereits seit Jahren bebaut und durch private Hausgärten durchgrünt. Im Plangebiet sind mehrere markante Bäume vorhanden, die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des Umwelt-/Klimaschutzes planungsrechtlich gesichert werden sollen. 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 Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Nordöstlich in ca. 100 m Entfernung, durch weitere Wohnbebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, schließt das Landschaftsschutzgebiet Gütersloh (LSG-3914-001) an.
- Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet, entlang der Hochstraße, befindet sich eine geschützte „Allee an der Hochstraße“ (Objektkennung: AL-GT-0070). Da diese jedoch außerhalb des Plangebiets liegt, ist eine planungsrechtliche Sicherung der Allee im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht möglich. Eine Beeinträchtigung der Allee ist durch die Planung nicht zu erwarten.

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. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

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 Podsol-Gley Boden (pG8) an. Dieser Sandboden weist eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung auf. Er zeichnet sich zudem durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt i. W. bei 6 bis 10 dm unter Flur.

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

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.

Im Zuge des Planverfahrens ist das Plangebiet gemäß Schreiben des Fachbereichs Ordnung der Stadt Gütersloh vom 27.09.2021 und vom 02.05.2023 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter den Fundstellen-Nummern 57-02-11060, 57-02-11496 und 57-02-12005 geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Flächen wurde hiernach komplett eine Bombardierung festgestellt. Außerdem befindet sich dort der Blindgänger-Verdachtspunkt Nr. 15789. Vor Beginn möglicher Baumaßnahmen in der Nähe des Blindgänger-Verdachtspunktes ist dieser abzubohren. Ansonsten sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Für beide Vorgehensweisen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich (entsprechende Hinweise sind auf der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 293 vermerkt).

Tiefbauarbeiten sollten 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 ist 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 bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. Des Weiteren befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§ 16 DSchG NRW).

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 293 verfolgt die Stadt Gütersloh das zentrale **Ziel**, die Bestandsbebauung im Plangebiet langfristig planungsrechtlich zu sichern und bestandsorientiert fortzuentwickeln. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 215) zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Die Stadt Gütersloh ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu entwickeln. Zudem sollen die gut erschlossenen Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich geordnet und entwickelt werden. Das Plangebiet stellt, insbesondere aufgrund der zentralen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung, einen attraktiven innerstädtischen Wohnbereich dar. Darüber hinaus wirkt der Gebäudebestand teilweise identitätsstiftend. Die bestehenden städtebaulichen sowie gestalterischen Qualitäten sollen entsprechend gesichert werden. Aufgrund ihrer Größe und ihrer das Ortsbild prägenden Funktion sollen zudem mehrere Bäume im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan soll insgesamt Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen.

Das **städtebauliche Konzept** sieht die Sicherung der Bestandsgebäude im südlichen Teilbereich (Flurstück 65) des Plangebiets vor und orientiert sich hier an den heutigen städtebaulichen Gegebenheiten. Weiterhin werden bauliche Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten, insbesondere im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 215), in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen ermöglicht. Es sollen adäquate Wohngartentiefen erhalten und mögliche Baugrenzen dezidiert nicht anhand minimaler Grenzabstände festgesetzt werden. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den Gartentiefen und dem jeweils gegebenen städtebaulichen Kontext (Abstände zur Nachbarbebauung etc.).

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. 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 städtebaulich heterogene Gesamtsituation im Umfeld sinnvoll und städtebaulich verträglich ergänzen.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 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 des allgemeinen Wohngebiets wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in der Teilfläche WA1 auf maximal 2 und in der Teilfläche WA2 auf maximal 1 Wohnung begrenzt. Hiermit soll eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung vermieden werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

a) Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB orientieren sich weitgehend an der Bestandsbebauung und sollen gleichzeitig einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Nutzungsmaße und weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet.

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** orientiert sich am baulichen Bestand und liegt mit 0,3 innerhalb der gemäß § 17(1) BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4. Die Grundflächenzahl bewegt sich damit im für innerstädtische, verdichtete Wohngebiete üblichen Rahmen.
- Auch die **Geschossflächenzahl (GFZ)** orientiert sich an der Bestandsbebauung und wird auf 0,6 begrenzt, um die Entwicklung der Bauvolumina weiterhin entsprechend einzugrenzen und eine verträgliche Einbindung in das Umfeld sicherzustellen.
- Zur verträglichen Einbindung in das Umfeld wird die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Durch eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen werden die Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert. In Kombination mit den Höhenvorgaben wird zudem sichergestellt, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und eine adäquate Nutzung der Dachräume gegeben ist.
- Die Festsetzungen zur zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** werden durch Festsetzung der im jeweiligen Teilbereich 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 einzelne Gelände- und Gebäudehöhen eingemessen worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet. Das Plangebiet ist relativ eben, die Geländehöhe liegt bei etwa 74,50 m über NHN (NHN = Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016).

Für die Gebäude mit Satteldach wird die Geschossigkeit durch konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in den Teilfläche WA1 und WA2 begrenzt. Die Traufhöhe im WA1 wird auf mindestens 80,0 m über NHN und maximal 81,0 m über NHN (mindestens ca. 5,50 m bis maximal

ca. 6,50 m über Gelände) festgesetzt, um sicherzustellen, dass eine aufeinander abgestimmte Traufhöhe in der Teilfläche WA1 umgesetzt wird. Die in der Teilfläche WA1 maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 85,0 m über NHN (ca. 10,50 m über Gelände). Die zulässigen Höhen sind aus dem Bestand abgeleitet, um diesen gemäß Zielsetzung planungsrechtlich zu sichern und eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu gewährleisten.

In der Teilfläche WA2 wird für Gebäude mit Satteldach eine minimale Traufhöhe von 78,0 m über NHN (ca. 3,50 m über Gelände) und eine maximale Traufhöhe von 79,0 m über NHN (ca. 4,50 m über Gelände) festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe in der Teilfläche WA2 beträgt 84,0 m über NHN (ca. 9,50 m über Gelände). Hiermit soll in diesem zur Hochstraße abgewandten rückwärtigen Teilbereich des Plangebiets eine maximal 1 ½-geschossige Bebauung mit Satteldach ermöglicht werden. Im Sinne einer abgestimmten Höhenentwicklung orientiert sich die in der Teilfläche WA2 zulässige Trauf- und Firsthöhe an der Gebäudehöhe des an der Parkstraße 32 nordwestlich anknüpfenden Bestandsgebäudes (Flurstück 238).

b) Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind. Die im Plangebiet zulässige Bauweise wird aus dem Bestand abgeleitet, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte, offene städtebauliche Struktur mit Einzelhäusern zu sichern.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen in der Teilfläche WA1 orientieren sich an der Bestandsbebauung, um hier anknüpfend an den Bestand eine einheitliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Baugrenzen im Teilbereich WA2 ermöglichen die Errichtung von zwei Einzelhäusern und stellen adäquate Bautiefen sowie Abstände zur Nachbarbebauung sicher. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation (Berücksichtigung Gartentiefen, Abstand zur Nachbarbebauung etc.) festgesetzt. Gleichzeitig bieten die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung der jeweiligen Grundstücke, um eine Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Maß zu ermöglichen.

Mindestabstände für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche sichern die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz. Weiterhin sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich eingeschossig zulässig, um sicherzustellen, dass sich diese in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewahrt wird. Außerdem sind Garagen, Carportanlagen und Stellplätze nur auf den gemäß Plankarte dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine Inanspruchnahme von Grün-/Freiflächen und eine Versiegelung durch entsprechende Anlagen außerhalb dieser Flächen zu vermeiden.

d) Stellung der baulichen Anlagen

Die **Hauptfirstrichtung** der Gebäudelängsachse der Gebäude in der Teilfläche WA1 wird entsprechend der Bestandsbebauung in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, um hier anknüpfend an die Bestandsbebauung eine aufeinander abgestimmte Stellung der Gebäude im Sinne eines harmonischen Ortsbilds zu gewährleisten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsbereich 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 relativ einheitlicher Dach- und Fassadengestaltung 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 erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu.

- Die prägende **Dachform** im Plangebiet und im näheren Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen wie das Walmdach zu finden. Anknüpfend an die Bestandsbebauung sind für die Hauptbaukörper im Teilbereich WA1 nur Satteldächer zulässig. Im Sinne der Plankonzeption (s. Kap. 4) sind im Teilbereich WA2 ebenfalls nur Satteldächer zulässig. Mit diesen Vorgaben soll im Plangebiet eine aufeinander abgestimmte Dachgestaltung sichergestellt werden.
- Zur gestalterischen sowie ökologischen Verbesserung wird auf den Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports im Plangebiet grundsätzlich die Realisierung von **Gründächern bzw. mindestens extensiven Flachdachbegrünungen** vorgegeben (siehe auch Kap. 5.7).
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Für geneigte Dächer im Plangebiet werden weiterhin 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) sowie Dachbegrünungen 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, Edlengobe 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. Der Einsatz von Solaranlagen im Plangebiet soll durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden. 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 Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon jedoch ausgenommen.
Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild gefördert.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Putz oder Sichtmauerwerk (Ziegel). 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, dass 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/Klinkermauerwerk** mit roten bis rotbunten Farbtönungen sowie beigen bis sog. sandigen Farbtönungen zulässig. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder heller als RAL 7030). Die Zielsetzungen durchbrechende 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) 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 dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und 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.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über zwei private Stichstraßen mit Anschluss an die südlich anknüpfende Hochstraße. Das im nördlichen Planbereich befindliche Flurstück 215 kann ebenfalls

über die bestehende private Stichstraße an der Hochstraße erschlossen werden. Alternativ besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit das Flurstück 215 über eine Zuwegung (Flurstück 212, Flur 56, Gemarkung Gütersloh) aus nördlicher Richtung verkehrlich zu erschließen. Zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 293 wurden die Flächen des Flurstücks 212 in das Plangebiet einbezogen und als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um eine mögliche Erschließung des Flurstücks 215 über diese Flächen planungsrechtlich zu sichern. Die bestehenden privaten Stichstraßen sind zudem über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger inklusive der Stadt Gütersloh und Notfahrzeuge planungsrechtlich gesichert. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung ansonsten nicht verändert und ist ausreichend leistungsfähig. Konflikte mit dem Umfeld werden hier nicht erwartet.

Für die Grundstücke des WA2 ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Anschluss von Gas-, Wasser- und Stromleitungen über das Flurstück 212 an die vorhandenen Leitungen in der Parkstraße vorgesehen, sodass im Zuge von Neubaumaßnahmen im Teilbereich WA2 eine Beeinträchtigung des geschützten Baumbestands vermieden werden kann. Durch den Anschluss der Teilflächen des WA2 an den Bestandsweg wären zudem lediglich in geringem Maße zusätzliche Erschließungsverkehre zu erwarten, die keine grundlegende Beeinträchtigung des bestehenden Baumbestandes erkennen lassen. Sofern erforderlich können auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene weitergehende Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung der jeweiligen Grundstücke und/oder zum Schutz-/Erhalt von Bäumen (s. auch Kap. 5.7) anhand der konkreten Vorhabenplanung getroffen werden. Weitergehende Maßnahmen sind auf Ebene der Bauleitplanung diesbezüglich nicht erforderlich.

Auch das vorhandene Wegesystem für **Fußgänger und Radverkehr** bleibt unverändert bestehen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

5.5 Immissionsschutz

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

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Unabhängig hiervon wird klarstellend auf den *„Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“*¹ (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020) zur Beachtung auf der Umsetzungsebene hingewiesen.

¹ Dieser Leitfaden (siehe dort, Seite 2) soll „die unteren Immissionsschutzbehörden bei der Einzelfallbeurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke unterstützen, die in Gebieten stationär aufgestellt sind oder aufgestellt werden sollen, die dem Wohnen dienen.“

b) Verkehrliche Immissionen

Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion der das Plangebiet umgebenden Straßen sowie der damit verbundenen Belastung ist die diesbezügliche Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. im gesamten Plangebiet als gering und wohngebietsverträglich einzustufen. Durch die Planung ist mit Blick auf die bestandsorientierte Planung und die maßvollen Nachverdichtungsoptionen im Plangebiet keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Immissionen an den umgebenen Straßen (Hochstraße, Parkstraße) zu erwarten, so dass sich diese gemäß aktuellem Kenntnisstand im wohngebietsüblichen Rahmen bewegt. Aufgrund der maßvollen Planung von zwei zusätzlichen Einzelhäusern mit insgesamt maximal 2 Wohneinheiten im nördlichen Planbereich sowie der bestandsorientierten Planung im südlichen Planbereich sind keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen zu erwarten.

Insgesamt wird die geplante wohnbauliche Nachverdichtung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Verkehrslärm wird derzeit nicht gesehen.

b) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Stand nicht vor.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen.
- Gemäß Schreiben vom 20.02.2022 des Fachbereichs 37 (Feuerwehr) der Stadt Gütersloh werden hiermit folgende Hinweise vermerkt:

„1. Löschwasserversorgung:

Die Gemeinden stellen nach § 3 (2) BHKG eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung, die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser vorhanden und benutzbar sind (§ 4 (1) Punkt 2 BauO NRW). Nach § 14 (1) BauO-NRW müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Auf die Bemessung des Löschwasserbedarfs für den Grundschutz in Bezug auf die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bezieht sich das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken:

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen zu erstellen. (§3 BauO NRW, MRFIFw)

Die Ausführungsvorschriften und ihre Anforderungen an Zufahrten, Zugängen, Bewegungs- und Aufstellflächen sind weiterhin in der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung in folgenden Punkten

geregelt und müssen im Bebauungsplan sowie bei der Planung von Stellflächen für Kraftfahrzeuge berücksichtigt werden.

3. Vorgesehene zum Anleitern bestimmte Stellen

Gebäude bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr unter Zuhilfenahme einer tragbaren Leiter sichergestellt wird, in der Regel bis 2. OG, müssen im Bereich der anzuleitenden Stelle Aufstellflächen berücksichtigt werden. Diese sind in einer Größe von 2 m x 2 m, im Abstand von max. 1 m von der Außenwand des Gebäudes, zum Gehweg hin zu installieren. Die Standsicherheit muss durch eine Flächenbelastung von mind. 300 kg/m² und nicht mehr als 5 v.H. max. Querneigung gewährleistet sein. Die Zugänglichkeit zur Aufstellfläche muss jederzeit ungehindert möglich sein und darf nicht durch Bewuchs, Zaunanlagen, Mauern, Parkflächen etc. behindert werden. Ansonsten gelten die Vorgaben für den Einsatz von kraftbetriebenen Hubrettungsgeräten gem. 'Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr' in gültiger Fassung.

4. Schlussbemerkung:

Eine Einschätzung der Brandschutzdienststelle für die zu benötigten Flächen für die Feuerwehr in Art und Anzahl kann erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden.“

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. dem 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.

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich allerdings bereits früher bebaut gewesen und ist auch heute noch i.W. versiegelt bzw. befestigt. Eine Änderung der derzeitigen Entwässerungssituation oder eine intensive Nachverdichtung ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren verschiedene Renaturierungsmaßnahmen an der Dalke durchgeführt, um die Anforderungen des BWK-Merkblattes BWK-M3 einhalten zu können. Das Regenwasser kann somit weiter über die vorhandene Kanalisation in der Hochstraße abgeführt werden.

Im nördlichen, derzeit un bebauten Teil des Plangebietes sollte das Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal in der Parkstraße allerdings nur gedrosselt mit einer maximalen Abflussspende von 5,0 l/(s*ha) nach Rückhaltung zugeführt werden. Das entsprechend erforderliche Rückhaltevolumen ist nach den technischen Regeln (DWA A 117) für ein 5-jährliches Regenereignis zu bemessen. Für Bestandsanlagen wird eine Nachrüstung erst bei Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen gefordert. Die direkte Ableitung in ein Gewässer ist nicht möglich, da im Plangebiet kein Oberflächengewässer vorhanden ist.

Es sei darauf hingewiesen, dass ein städtischer Regenwasserkanal in der Hochstraße und der Parkstraße zwar vorhanden ist, dieser allerdings nur eine geringe Tiefenlage (ca. 0,70 m bis 1,20 m unter GOK in der Hochstraße und ca. 0,95 m bis 0,99 m unter GOK in der Parkstraße) besitzt. Aus diesem Grund muss das Niederschlagswasser von diesen Grundstücken mit einer privaten Druckentwässerungsanlage oder ggfs. im Freigefälle dem städtischen Regenwasserkanal zugeführt werden.

Die Oberflächenstruktur der Zuwegung zur Parkstraße ist so zu gestalten, dass im Starkregenfall bei einem etwaigen Ausfall einer privaten Druckentwässerungsanlage ein Notwasserablauf gegeben ist.

Eine zweckdienliche Steuerung der Entwässerung der einzelnen Grundstücke im Plangebiet kann und soll auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche Entwässerungsmaßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Weitergehende Regelungen hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Um eine umwelt- und klimafreundliche Planung anzustreben, 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, usw.) gegenüber einer Vollversiegelung von Flächen der Vorzug zu geben. Für befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind zudem versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von kleiner 0,4 zu verwenden. Ergänzend sind Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen (s. auch Kap. 5.7)

5.7 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege

Aufgrund ihrer Größe und ihrer das Ortsbild prägenden Funktion werden mehrere Bäume auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets, in Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen der Stadt Gütersloh, als erhaltenswert eingestuft und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 293 planungsrechtlich gesichert. Die Bäume wurden durch einen Vermesser erfasst und entsprechend in die Plankarte übernommen (inklusive eingemessenem Kronenradius).

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

Außerdem werden zur gestalterischen sowie ökologischen Verbesserung Vorgaben zur Begründung von Sammelstellplätzen mit drei oder mehr offenen Stellplätzen sowie für Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen festgesetzt (siehe Festsetzungen C.2 und C.3).

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.

Der Bau von Gebäuden 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.

Das Plangebiet ist im südlichen Planbereich bereits seit vielen Jahren wohnbaulich bebaut und durch die bestehenden Stichstraßen erschlossen. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Der Boden kann im südlichen Planbereich seine Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Der nördliche Planbereich ist durch Wohnbebauung umrahmt und bereits erschlossen. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung eines Bereichs im Siedlungszusammenhang der Stadt Gütersloh. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Eine Fortentwicklung in den Außenbereich mit entsprechendem Flächenverbrauch wird planerisch nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Im Zuge des Planverfahrens sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW² zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind die Lebensraumtypen „Gebäude“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4016 „Gütersloh“ im Quadrant 3 insgesamt fünf Fledermausarten und 27 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können. Ein untergeordneter Teilbereich des südlichen Plangebiets befindet sich zudem im Quadrant 1 des Messtischblatts 4116 „Rietberg“. Hier werden insgesamt für die genannten Lebensraumtypen insgesamt fünf Fledermausarten, 28 Vogelarten sowie eine Reptilienart aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können. 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.

² 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.

Mit Blick auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem untergeordneten Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage nicht. Die Stadt geht insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. 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 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 nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen vorliegend aber nicht gesehen. Das Plangebiet umfasst nur zwei Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,61 Hektar, liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Gütersloh, ist in Teilen bereits seit Jahren bebaut und durch private Hausgärten durchgrünt. Im Plangebiet sind mehrere markante Bäume vorhanden, die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des Umwelt-/Klimaschutzes planungsrechtlich gesichert werden sollen. Größere Freiflächen oder Grünstrukturen sind im Plangebiet ansonsten nicht vorhanden. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB 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.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 293 hat, soweit erkennbar, **keine negativen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Im Gegenteil, durch die planungsrechtliche Sicherung mehrerer Bäume im Plangebiet sowie durch Begrünungsvorgaben für Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports, für Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen (siehe Kapitel 5.3) kann ein positiver Beitrag zum Lokal- und Stadtklima geleistet werden. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Die bestehenden Baumöglichkeiten werden nur in begrenztem Maß und städtebaulich verträglich erweitert, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

7. Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich in Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,6
Straßenverkehrsfläche, privat	0,01
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,61

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 31.08.2021 den Aufstellungsbeschluss, den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Behörden (§ 4 (1) BauGB) sowie den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan Nr. 293 „Hochstraße“ gefasst (s. DS-Nr. 234/2021).

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gütersloh erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 293 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 20.09.2021 bis einschließlich 18.10.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB ebenfalls um Stellungnahme bis zum 18.10.2021 gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 293 fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 31.01.2022 bis einschließlich 02.03.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.01.2022 um Stellungnahme bis zum 02.03.2022 gebeten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden Anregungen vorgebracht, die zu einer geringfügigen Erhöhung der in dem Teilbereich WA2 zulässigen minimalen und maximalen Traufhöhe um jeweils 1 m führten (von einer minimalen Traufhöhe von bisher 77,0 m auf nunmehr 78,0 m ü. NHN und einer maximalen Traufhöhe von bisher 78,0 m auf nunmehr 79,0 m ü. NHN, siehe Plankarte). Weiterhin wurde in der Teilfläche WA1 zur erneuten Offenlage nunmehr die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt (Details s. Kap. 5.2 d). Zudem wurden die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carportanlagen in der Teilfläche WA1 zur erneuten Offenlage geringfügig angepasst, um im Sinne des langfristigen Baumerhalts u. a. ausreichende Abstände dieser Flächen zu angrenzenden Bäumen sicherzustellen (Vermeidung Beeinträchtigungen von Baumwurzeln etc.). Außerdem wurden zur erneuten Offenlage die Flächen des Flurstücks 212 in das Plangebiet einbezogen und als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um eine mögliche Erschließung des Flurstücks 215 über diese Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund dieser Änderungen des Bebauungsplans war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a(3) BauGB in Verbindung mit §§ 3(2), 4(2) BauGB erforderlich.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien hat in seiner Sitzung am 14.03.2023 den Beschluss zur erneuten Offenlage gefasst (s. DS-Nr. 83/2023). Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 293 fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtplanung vom 03.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023

statt. Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2 (2), 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.04.2023 um Stellungnahme bis zum 12.05.2023 gebeten.

b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Ziele der Planung im Siedlungszusammenhang 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.

Angesichts der angestrebten Bestandssicherung und Nachverdichtung im Plangebiet sowie der städtebaulichen Zielsetzung wird die Planung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbarbelange wird nach heutigem Stand nicht erwartet.

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Gütersloh und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Gütersloh, im Oktober 2023

Der Bürgermeister
I. A.

Linzel
Fachbereichsleiterin

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, 05.10.2023