

STADT GÜTERSLOH

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

30.10.2023

Verfasser:

Drees  **Huesmann**

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
5.4	Landschaftsplan	9
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	9
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.1	Fläche für den Gemeinbedarf	10
7.2	Art der baulichen Nutzung	11
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet WA	11
7.2.2	Sonstiges Sondergebiet (SO)	12
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.4	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	16
7.5	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
7.7	Stellplätze, Garagen und Carports.....	18
7.8	Verkehr und Erschließung	19
7.9	Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen	20
7.10	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsanlagen	22
7.11	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	22
7.12	Örtliche Bauvorschriften	23
8	Belange der Ver- und Entsorgung	26
9	Belange der Umwelt	28
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	28
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
9.3	Artenschutz.....	29

10	Auswirkungen der Planung	31
10.1	Immissionsschutz.....	31
10.1.1	Verkehrslärm	32
10.1.2	Gewerbe-/Anlagenlärm	37
10.1.3	Freizeitlärm	39
10.1.4	Kindertagesstätte	41
10.2	Belange des Verkehrs	42
10.3	Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung	42
10.4	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	44
10.5	Starkregen.....	44
10.6	Belange des Bodenschutzes	46
10.7	Belange des Denkmalschutzes	46
10.8	Altlasten und Kampfmittel	46
10.9	Abwägung i.S. des § 1 BauGB	47

Teil B: Umweltbericht (separater Teil der Begründung)

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf – Ergebnisvariante (Drees & Huesmann Stadtplaner Part-GmbH, September 2023)
- Anlage 2: Das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof in Gütersloh als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, März 2017)
- Anlage 3: Stellungnahme zur Verträglichkeit der Neuaufstellung des Elli-Markts in Gütersloh-Avenwedde (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, März 2021)
- Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung einer Baumgruppe als Grundlage für eine Bauplanung (Sachverständigenbüro Fischer – Dr. Scherer und Partner GmbH, Gütersloh April 2023)
- Anlage 5: Verkehrserzeugung / Tabellen zur lärmtechnischen Abschätzung (Ingenieurbüro Rö-ver, Gütersloh, September 2023)
- Anlage 6: Entwässerungskonzept (RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Oktober 2023)
- Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, November 2022)
- Anlage 8: Geräuschprognose zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Einkaufsmarkt zur Nahversorgung sowie angrenzender Wohnbebauung in Gütersloh Avenwedde (Ingenieurbüro M. Rahm, Gütersloh September 2023)

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes und der damit einhergehenden Arrondierung des Siedlungsrandes von Avenwedde geschaffen werden.

In Gütersloh besteht ein anhaltend hoher Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in der Stadt. Mit der Entwicklung des Plangebietes unter anderem zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfes Rechnung getragen werden. Die Stadt Gütersloh verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches nach Osten einher.

Der aktuell bestehende Bedarf nach Kindertagesstätten wird mit der Entwicklung des Quartiers berücksichtigt. Zur Deckung des Bedarfes an Betreuungsangeboten ist mit der Planung die Errichtung einer Kita im Osten des Plangebietes vorgesehen.

Zudem ist mit der Planung die Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsmarktes von dem bisherigen Standort westlich des Plangebietes vorgesehen. Der bestehende Standort und der Planstandort befinden sich beide innerhalb des bipolaren zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrums Avenwedde-Bahnhof (vgl. Einzelhandelskonzept Gütersloh 2017). Im Einzugsgebiet des Vorhabens befindet sich mit dem Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof ein zentraler Versorgungsbereich mit dem zu erweiternden Verbrauchermarkt als wichtigen Nahversorger. Es wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion für den Ortsteil nur noch unter Einschränkungen gerecht. Der neu geplante Einzelhandelsbetrieb soll nach den standortspezifischen Handlungszielen im Einzelhandelskonzept perspektivisch zukunftsfähig abgesichert und maßvoll erweitert werden.

Das Büro Dr. Lademann & Partner hat für das Vorhaben im März 2017 eine Verträglichkeitsanalyse sowie im März 2021 eine ergänzende Stellungnahme zu den damit einhergehenden Auswirkungen erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² mit Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion eine angemessene Dimensionierung für den Standort darstellt.

Die Verlagerung des Standortes ist aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten des derzeitigen Standortes notwendig. Der derzeitige Standort befindet sich rd. 270 m nordwestlich des neu geplanten Einzelhandelsmarktes und weist eine Verkaufsfläche von rd. 1.030 m² auf.

Mit den geplanten Nutzungen an dem Standort erfolgt die Komplettierung des Angebotes eines Nahversorgungszentrums.

Derzeit sind in Gütersloh nur noch begrenzt freie und im Zusammenhang bebaubare Wohnbauflächen vorhanden. Die Stadt reagiert mit der Bauleitplanung auf den erheblichen bestehenden

Wohnflächenbedarf. Die Ziele der Planung berücksichtigen gem. § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie allgemein die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB.

2 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 wurde im Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien der Stadt Gütersloh am 16.02.2021 gefasst. Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh wird im Parallelverfahren an die Planungen angepasst (18. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Kapitel 5.2).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Beteiligungszeitraum vom 08.03. bis einschließlich 26.03.2021. Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater Teil B der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 4,8 ha große räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“ umfasst vollständig die Flurstücke 73 und 1225 sowie teilweise die Flurstücke 70 und 696 (Friedrichsdorfer Straße) in der Flur 6, Gemarkung Avenwedde.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 913, 999, 1001, 661, 666, 667, 863, 864, 669, 670 und 722;

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 950, 951, 952, 953, 70 und 970;

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 535, 533, 831 (Iltisweg), 529, 528 und 747 (Marderweg) sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 538, 539 und 541;

Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1224, 1222, 1245, 1247, 1215, 1234, 1232 und 1211.

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 4,8 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Avenwedde, südlich der Friedrichsdorfer Straße, östlich des Marderwegs sowie nördlich des Iltiswegs unmittelbar am Ortseingang.

Die Fläche schließt an den heutigen Siedlungsbestand in Form von Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern entlang des Marder- und Itiswegs an. Südlich der Friedrichsdorfer Straße wird der Bereich am Kreisverkehr zur GÜthstraße nordwestlich des Plangebietes durch eine Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Mehrfamilienhäuser weisen in dem Bereich bis zu 7 Geschosse auf. Die umliegende Bebauung ist durch eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend geneigte Dächer in Form von Satteldächern auf. Die nordwestlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ausgebildet.

Im Osten bildet eine prägnante Baumkante mit dahintergelegtem Bolzplatz den Übergang zum Landschaftsraum. Die Friedrichsdorfer Straße (K 35) ist Teil einer wichtigen innerörtlichen Straßenverbindung, welche das nördliche Stadtgebiet von Gütersloh durchläuft und den Ortsteil Avenwedde-Bahnhof in Richtung Osten an den Ortsteil Friedrichsdorf sowie in Richtung Westen nach Isselhorst anbindet.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zu der Bushaltestelle Entenweg. Diese befindet sich unmittelbar an dem derzeitigen Standort des Einzelhandelsmarktes und wird von den zwei inner- bzw. teils überörtlichen Linien 94 und 201 in regelmäßigen Abständen bedient.

Der neue sowie der derzeitige Standort des Einzelhandelsmarktes befinden sich innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh ausgewiesenen Bipolaren Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen (u.a. Bäcker, Getränkemarkt, Apotheke, etc.) sowie vereinzelt Dienstleistungsangebote. Zudem finden sich dort vereinzelt gewerbliche Nutzungen wieder. Die Grundschule Avenwedde befindet sich rd. 350 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünlandfläche genutzt. Im Südosten umfasst der Geltungsbereich ökologisch höherwertige Mähwiesen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Friedrichsdorfer Straße, welche im Norden durch einen Fuß- und Radweg begleitet wird. Südlich der Straße befindet sich ein straßenbegleitender Graben.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“ ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung hat die Ziele der Raumordnung einzuhalten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das Planvorhaben einer Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Der Projektstandort liegt gemäß rechtswirksamen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld in einer ASB-Darstellung. Im Entwurf des Regionalplans OWL ist ebenfalls die ASB-Darstellung für den Planstandort vorgesehen.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Sondergebiete dürfen für Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden. Der Planstandort befindet sich innerhalb des bipolaren zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrums Avenwedde-Bahnhof (vgl. Einzelhandelskonzept Gütersloh 2017).

Darüber hinaus ist mit vorliegendem Bebauungsplan ein ergänzendes Wohnquartier mit rd. 75 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte vorgesehen, mit dessen Entwicklung eine integrierte Lage des geplanten Einzelhandelsstandort gegeben ist.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten im Sinne des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Um die Auswirkungen der Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsmarktes im Plangebiet auf den Ortsteil Avenwedde sowie die umliegenden Ortsteile zu untersuchen, wurde eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse erstellt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, März 2017 in Anlage 2 sowie ergänzende Stellungnahme aus März 2021 in Anlage 3). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben u.a. durch die Einbindung in vorhandene Wohnsiedlungsbereiche dazu beiträgt, die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums abzusichern. Das Vorhaben dient ganz überwiegend zur wohngebietsbezogenen Nahversorgung des Ortsteils Avenwedde-Bahnhof sowie unmittelbar angrenzender Bereiche. Durch die Planung kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des bestehenden Nahversorgers. Die Neuaufstellung des Einzelhandelsmarkts auf max. 1.600 m² Verkaufsfläche sind mit den Zielen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh kongruent.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Die Stadt Gütersloh hat mit Schreiben vom 04. Januar 2021 eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Diese wurde mit Verfügung vom 08. März 2021 aus landesplanerischer Sicht als unbedenklich beschieden (Az.: 32.202.21.2-4076). Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen. Gemäß § 34 Abs. 5 LPlG ist der Regionalplanungsbehörde vor Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südosten werden Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, die Friedrichsdorfer Straße ist als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“ soll im südlichen und nordöstlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Planung in dem Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Im nordwestlichen Bereich soll im Zuge der Planung eine „Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel: Nahversorgung, max. Verkaufsfläche 1.600 m²“ festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.2), sodass die Planung für diesen Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh entwickelt wird. Im Osten des Plangebietes soll der Kita-Standort als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Auch wenn der Flächennutzungsplan hier Wohnbauflächen darstellt, gilt der Bebauungsplan in diesem Bereich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich des großflächigen Einzelhandels soll der Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh aus Mai/August 2017 beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt eine „Konzentration auf die Zentren“. Hierbei werden unter anderem acht Nahversorgungszentren im Stadtgebiet definiert, die primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet werden und nur im begrenzten Umfang durch zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden sollen. Die Nahversorgungszentren spielen für die leistungsfähige wohnortnahe Grundversorgung eine wichtige Rolle.

Zentrale Versorgungsbereiche sind aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen zu schützen. Gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB ist die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ein besonders zu berücksichtigender Belang der Bauleitplanung. Zentrale Versorgungsbereiche haben nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion.

Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Stadt- bzw. Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Für den Ortsteil Avenwedde-Bahnhof beschreibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh ein bipolares Nahversorgungszentrum (siehe Abbildung 1), bestehend aus einem westlichen Bereich, welcher vor allem für kleinteilige Angebote vorzuhalten ist und einem östlichen Bereich (vorliegendes Plangebiet), für Nutzungen, die nicht in den Westbereich integrierbar sind.

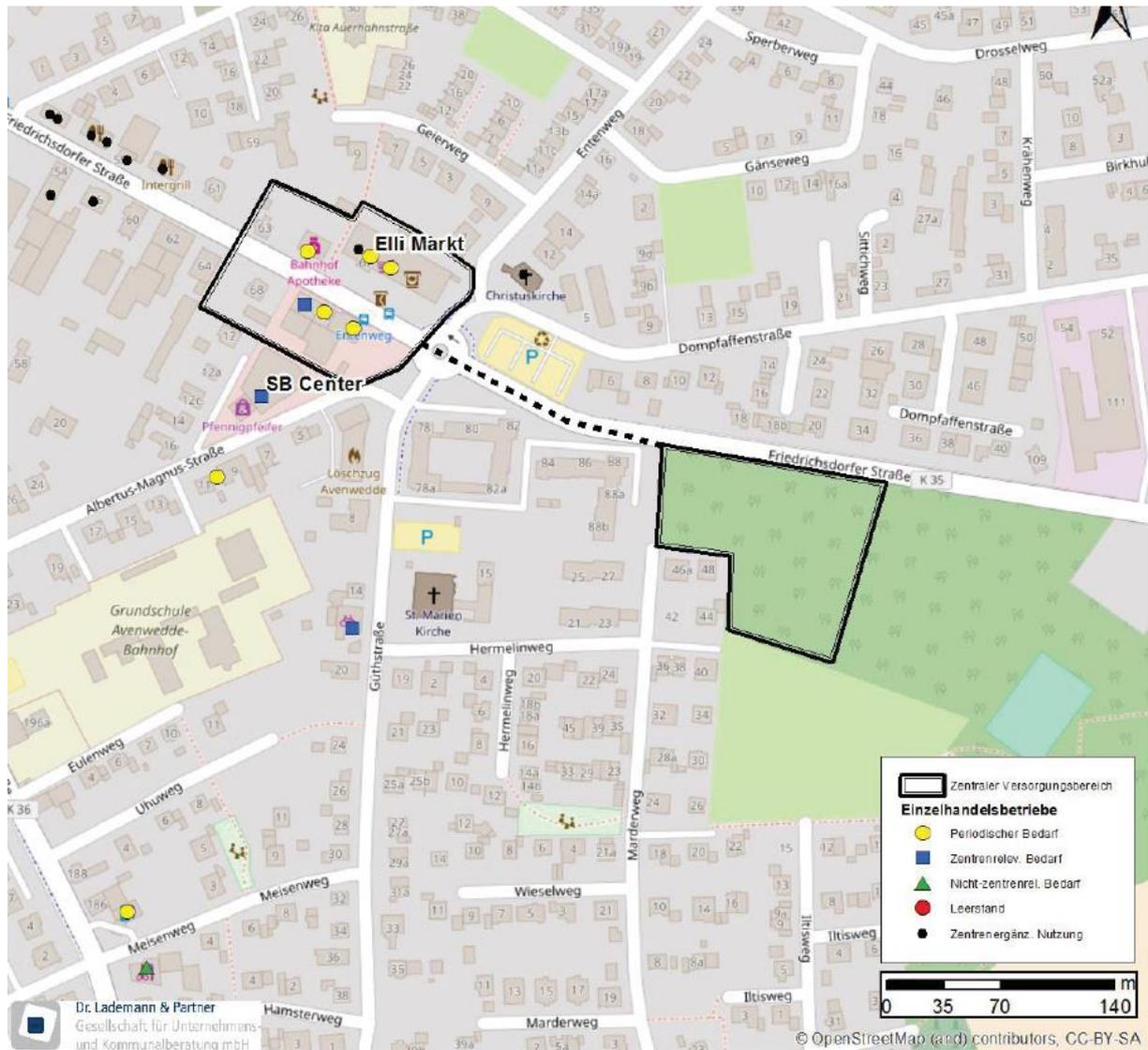


Abbildung 1: Abgrenzung des bipolaren Nahversorgungszentrums Avenwedde-Bahnhof, ohne Maßstab (Quelle: Dr. Lademann & Partner 2017, S. 89)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh beschreibt den östlichen Nahversorgungsbereich im Bereich der Friedrichsdorfer Straße / Albert-Magnus-Straße / Dompfaffenstraße mit einer zu geringen Ausstattung und einem derzeit nicht zukunftsfähig aufgestellten Lebensmittelmarkt, wodurch die Gefahr eines Funktionsverlustes des Zentrums und eine Verschlechterung

der Nahversorgung in Avenwedde gesehen wird. Es wird empfohlen die Ansiedlung weiterer nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote innerhalb der Potenzialfläche des Ostpols zu forcieren.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Gütersloher Sortimentsliste“)		
Nahversorgungsrelevant**	Zentrenrelevant	Nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Camping und Zubehör
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Pharmazeutika, Reformwaren	Glas, Porzellan, Keramik	Leuchten
Schnittblumen	Geschenkartikel	Rollläden, Markisen
Zeitungen, Zeitschriften	Spielwaren	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Fliesen
	Optik, Augenoptik, Hörgeräte	Kfz- und Motorradzubehör
	Uhren, Schmuck	Sanitärbedarf
	Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen
	Sportbekleidung, Sportschuhe	Zoologischer Bedarf
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektrogroßgeräte, Installationsmaterial
	Elektrokleingeräte	Büromöbel
	Computer und Zubehör	Fahrräder und Zubehör
	Unterhaltungselektronik	Kinderwagen
	Bild- und Tonträger	Maschinen, Werkzeuge
	Telekommunikation und Zubehör	Bauelemente, Baustoffe
	Foto	Eisenwaren, Beschläge
	Heimtextilien	Farben, Lacke
	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	Kamine, Kachelöfen
	Bettwäsche	Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Gardinen	Erotikartikel
	Sanitätsbedarf	
	Musikinstrumente und Zubehör	
	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	
**zugleich i. d. R. auch zentrenrelevant Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.		

Abbildung 2: Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Mai / August 2017)

Über die Definition einer spezifisch für Gütersloh entwickelten Sortimentsliste erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hinsichtlich der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz (siehe Abbildung 2). Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Vorhaben mit innenstadttypischen

Sortimenten in die (höherrangigen) zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in der Bauleitplanung.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Randsortimente sind nur solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.

Über die Definition der folgenden Grundsätze soll das übergeordnete Ziel der Sicherung und Stärkung integrierter Nahversorgungsangebote einschließlich der Nahversorgungszentren im Stadtgebiet abgesichert werden:

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente in den räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Insbesondere Lebensmittelbetriebe ab 800 m² Gesamtverkaufsfläche sind zur Vitalität und Zukunftsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen erforderlich.

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur noch im Hauptzentrum Innenstadt und eingeschränkt in den Nahversorgungszentren zulässig.

Prioritär sind zentrenrelevante Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren. Dieser stellt das Investitionsvorranggebiet dar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind ausdrücklich der Innenstadt vorbehalten. Als Ausnahme sind Zentren- und nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 800 qm Verkaufsfläche) zu begrenzen.

Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden vorrangig an den bestehenden Ergänzungsstandorten sowie in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.

Prioritär sind nicht-zentrenrelevante Sortimente auf die räumlich abgegrenzten Ergänzungsstandorte im Stadtgebiet zu lenken, um Agglomerationseffekte zu erschließen.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung mit den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh vollständig in Einklang steht und das Nahversorgungszentrum wesentlich gestärkt wird (Dr. Lademann

& Partner, 2017, S. 54). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des oben abgegrenzten bipolaren Nahversorgungszentrums und wird aufgrund der Zentrumslage nicht zur Schädigung desgleichen führen. Die Planung lässt keine Beeinträchtigung sonstiger städtischer Zentren (Umsatzumverteilungen max. bei 6 %) und der verbrauchernahen Versorgung (v.a. Aldi, Isselhorst max. 9 %) erwarten. Auch kann ein wesentlicher Kaufkraftabzug aus anderen Zentren ausgeschlossen werden. Mit max. 1.600 m² VKF ist es als maßstabsgerecht zu bewerten. Sowohl die übergeordneten Ziele und Steuerungsempfehlungen als auch die spezifischen Handlungsziele des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Bahnhof zum Abbau bestehender Defizite werden erfüllt.

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt mit einem südöstlichen Teilbereich von rd. 0,7 ha innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Gütersloh“ (LSG-3914-001).

Dieser legt für die Fläche das Entwicklungsziel „Erhalt und Entwicklung von zusammenhängenden Waldflächen“ fest. Der Bereich ist heute nur vereinzelt mit Gehölzen bestanden und stellt sich überwiegend als ökologisch wertvolle artenreiche Mähweise dar. Mit der vorliegenden Planung soll in diesem Bereich ein naturnahes Regenrückhaltebecken sowie ein Kinderspielplatz entwickelt werden. Ein rd. 0,15 ha großer östliche Teilbereich soll in seiner heutigen Form erhalten werden.

Gemäß § 20 (4) LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Auf der rd. 4,8 ha großen Fläche südlich der Friedrichsdorfer Straße, östlich des Marderwegs sowie nördlich des Iltiswegs am östlichen Ortseingang von Avenwedde soll ein neues Wohngebiet mit einem Einzelhandelsstandort sowie einer Kindertagesstätte entwickelt werden (siehe auch städtebauliches Konzept in Anlage 1).

Die verkehrliche Haupteinschließung des Plangebietes ist über die Friedrichsdorfer Straße (K 35) vorgesehen. Für die geplante Einmündung wurde eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Friedrichsdorfer Straße berücksichtigt, sodass eine einseitige Aufweitung des Straßenraums nach Süden erforderlich wird. Die hierdurch notwendige Verlegung des straßenbegleitenden Grabens wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Von der Friedrichsdorfer Straße aus wird eine Planstraße ins Quartier geführt, die im südlichen Bereich eine Ringerschließung ausbildet. Im Einmündungsbereich an der Friedrichsdorfer Straße weist der Straßenquerschnitt zunächst eine Breite von 13,0 m auf, die sich im südlichen Verlauf auf eine Breite von 10,00 m verjüngt. Im Bereich der Erschließungsschleife im Süden des Plangebietes beträgt der Straßenquerschnitt 7,50 m.

Weitere verkehrliche Anbindungen an die angrenzenden Wohngebiete sollen zur Vermeidung von Durchgangsverkehren unterbleiben. Dennoch soll eine hohe Durchwegbarkeit sichergestellt werden, sodass bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen im Süden erhalten bleiben sowie neue Wegebeziehungen zum Marderweg im Westen und dem benachbarten Spielplatz im Osten geschaffen werden. Da der rd. 140 m tiefe Iltisweg im Süden heute keine Wendemöglichkeiten z.B. für Müllfahrzeuge vorhält, soll hier eine neue Wendeanlage entstehen, von welcher ebenfalls eine fußläufige Verbindung ins Plangebiet hergestellt wird. Die in diesem Bereich angeordneten Wohngrundstücke werden dementsprechend über den Iltisweg erschlossen. Ein weiteres einzelnes Wohngrundstück im Südwesten kann über eine vorhandene Stichstraße des Marderwegs erschlossen werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Anordnung der verkehrsintensiveren Nutzungen im Norden am Quartierseingang vor, sodass die entsprechenden Verkehre nicht ins Plangebiet gezogen werden. So soll westlich der Planstraße ein Einzelhandelsmarkt errichtet werden. Für den Kundenverkehr sind hier bis zu rd. 95 Stellplätze vorgesehen. Östlich der Planstraße ist an der Friedrichsdorfer Straße eine zu einem Innenhof gruppierte Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die den erhaltenswerten Gehölzbestand an der Friedrichsdorfer Straße berücksichtigt. Zur Deckung des bereits bestehenden sowie mit der Entwicklung des Quartiers entstehenden Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen ist im südlichen Anschluss eine Kindertagesstätte mit bis zu 6 Gruppen vorgesehen.

Im räumlichen Anschluss an den bestehenden Bolzplatz soll südwestlich davon eine rd. 1.500 m² große Spielplatzfläche entstehen. Angrenzend an den Spielplatz ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah ausgestaltet werden.

Südlich an den Einzelhandelsstandort ist ein durchmischtes Wohnquartier aus Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen, welches über eine Schleifenerschließung an die Planstraße angebunden wird. Die im Plangebiet möglichen Mehrfamilienhäuser können jeweils mit zwei Vollgeschossen sowie einem möglichen Nicht-Vollgeschoss umgesetzt werden. Mit den geplanten Kubaturen können bei durchschnittlichen Wohnungsgrößen von rd. 75 m² jeweils 6 bis 8 Wohnungen je Gebäude entstehen.

Insgesamt können im Plangebiet 52 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 16 Doppelhäuser und 3 freistehende Einfamilienhäuser entstehen und hierdurch ein gemischtes Wohnungsangebot geschaffen werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht über die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 – 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kita, die bauordnungsrechtlich als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ einzustufen ist. Nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB besteht für derartige Einrichtungen die Option, die Zulässigkeit der Nutzungsart über die

Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu regeln. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist die gezielte bauplanungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit dem Gemeinbedarf dienender Einrichtungen und Anlagen. Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen müssen der Allgemeinheit dienen. Aufgrund der sozialen Nutzung dient die Planung unzweifelhaft der Allgemeinheit. Für die geplante Nutzung erfolgt daher die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB, da diese mit der Zuordnung der entsprechenden Zweckbestimmung exakt und ausschließlich auf den geplanten Nutzungszweck zugeschnitten werden können.

Aufgrund der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Fläche der neuen Kindertagesstätte sowie den dazugehörigen Stellplätze wird die Grundlage zur Errichtung des Neubaus der Kita an dem Standort geschaffen.

Die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Anlagen wäre dem Grunde nach auch ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet gegeben, jedoch soll mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf die Nutzung gezielt an dem Standort gesichert werden.

Neben der festgesetzten Nutzung sollen weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich vorgenommen werden, um ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung sicherzustellen. So wird für die Fläche eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit wird zum einen der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß begrenzt. Zum anderen werden für die Fläche für den Gemeinbedarf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, diese sind mit einer zulässigen GFZ von 1,2 realisierbar.

Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in diesem Bereich nicht vorgenommen werden, um auch zukünftig eine flexible Ausnutzbarkeit zu gewährleisten und somit den Standort zu sichern.

7.2 Art der baulichen Nutzung

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Da die vorhandene Wohnnutzung des angrenzenden Gebietes fortgeführt werden soll, wird für die geplanten Wohnquartiere ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss. Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an der angrenzenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet dahingehend in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Nutzungszusammenhang sichergestellt ist.

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Gartenbaubetriebe sind im bauordnungsrechtlichen Sinne Betriebe zum Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und anderen Kulturpflanzen betreiben und sich von dem Gartenbau zum Eigenverbrauch durch die Geschäftstätigkeit abgrenzen. Derartige Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenbedarf (Gewächs- und Treibhäuser, Beete sowie entsprechende Nebenanlagen), sodass sie mit der geplanten Entwicklung in eine Flächenkonkurrenz treten würden. Dies deckt sich nicht mit den Planungszielen der Stadt Gütersloh für den Bereich.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in das geplante Quartier passen und zudem als verkehrsinensive Nutzung im Plangebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würden. Zudem befinden sich bereits in kurzer Distanz mehrere Tankstellen, sodass die Ausstattung des Umfeldes mit Tankstellen ausreichend ist.

7.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich innerhalb von Kerngebieten (MK) nach § 7 BauNVO bzw. innerhalb dafür festgesetzter Sondergebiete nach § 11 BauNVO zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes scheidet hier aus, da an dem Standort bewusst ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandel geregelt werden soll und weitere kerngebietstypische Nutzungen nicht gewünscht sind.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird daher ein sonstiges Sondergebiet -SO- mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt, Verkaufsfläche 1.600 m²“ gem. § 11 (2) i.V.m. (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Sondergebietes zum Zwecke des großflächigen Einzelhandels wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Regelung der Zulässigkeit der Sortimente.

Die Entscheidung zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarktes im Osten von Avenwedde-Bahnhof ergibt sich aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten im heutigen Siedlungsbestand. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh beschreibt den östlichen Nahversorgungsbereich im Bereich der Friedrichsdorfer Straße / Albert-Magnus-Straße / Dompfaffenstraße mit einer zu geringen Ausstattung und einem

derzeit nicht zukunftsfähig aufgestellten Lebensmittelmarkt, wodurch die Gefahr eines Funktionsverlustes des Zentrums und der Verschlechterung der Nahversorgung in Avenwedde gesehen wird. Entsprechend der Empfehlung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird mit der Entwicklung des vorliegenden Standorts die Ansiedlung eines nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angebotes innerhalb des bipolaren Nahversorgungszentrums vorgesehen. Hierdurch erfolgt eine Absicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums in Avenwedde-Bahnhof.

Zweckbestimmung / Art der Nutzung

Für Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Die Festsetzung der Zweckbestimmung konkretisiert für die sonstigen Sondergebiete die Funktion des Sondergebietes. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen in dem konkret festgesetzten Sondergebiet und umschreibt den Zweck, dem es dienen soll. Als Zweckbestimmung wird gewählt: „großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt, Verkaufsfläche 1.600 m²“. Somit ist insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² zulässig, wovon maximal 1.440 m² Verkaufsfläche nahversorgungsrelevant sein dürfen. Neben dem Kernsortiment können zentren- oder nahversorgungsrelevante Rand- oder Nebensortimente laut Gütersloher Sortimentsliste als Ausnahme i.S.d. § 31 (1) BauGB auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden, somit max. bis zu 160 m² Verkaufsfläche, wenn keine negativen Auswirkungen i.S. des § 11 (3) BauNVO zu befürchten sind.

Verkaufsfläche

An dem Standort soll großflächiger Einzelhandel entstehen.

Um der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt“ zu entsprechen wird durch die Festsetzung der Verkaufsfläche auf die Sicherstellung der „Großflächigkeit“ hingewirkt. VKF max. 1600 m², davon nahversorgungsrelevant 1.440 m² VKF + Nebensortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. bis zu 160 m²

Die Regelung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt vor dem Hintergrund der Umsetzung der gutachterlichen Bewertung zur Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels an dem Standort (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, März 2017 in Anlage 2 sowie ergänzende Stellungnahme aus März 2021 in Anlage 3):

„Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben durch die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich und die Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums abzusichern.“ [...] „Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - Kapitel Großflächiger Einzelhandel und dem Regionalplan ist vollständig gegeben. Die Neuaufstellung des Einzelhandelsbetriebs auf max. 1.600 qm VKF [...] sind mit den Zielen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh (Entwurf, März 2017) kongruent.“ (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, März 2017, S 59 f)

Hinsichtlich der Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben wird festgestellt, dass im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 12 % (v.a. zulasten Aldi-Markt in Isselhorst, Zone 2) erreicht werden. Zudem sind wettbewerbliche Effekte (bis zu 6 %) für die Angebote im Nahversorgungszentrum Friedrichsdorf (Combi) und Nahversorgungszentrum Isselhorst (Edeka) zu erwarten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann jedoch ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben durch die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich und die Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums abzusichern.

Die städtebauliche Rechtfertigung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich somit aus der konkreten Planungssituation. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² (davon nahversorgungsrelevant 1.440 m² Verkaufsfläche) zulässig ist.

Als Verkaufsfläche (VKF) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, der sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.

Kernsortiment / Randsortimente

Das Sortiment ist nach Art und Umfang im Einzelnen im Rahmen der Art der Nutzung festsetzbar. Eine Sortimentsbeschränkung beziehungsweise Unterteilung wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen, um eine Zentrenunverträglichkeit auszuschließen.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden (siehe auch Kapitel 5.3). Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

Randsortimente sind nur solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.

Im LEP NRW heißt es:

„6.5-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“¹

¹ LEP NRW 2019

Es handelt sich bei den Sortimenten des in Rede stehenden Einzelhandels zum überwiegenden Teil um nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke), der zentrenrelevante Anteil kann sich auf max. 10% bei Randsortimenten des Lebensmittel-Vollsortimenters (Drogeriewaren, Non-Food-Artikel) belaufen.

Neben dem Kernsortiment können somit zentren- oder nahversorgungsrelevante Rand- oder Nebensortimente laut Gütersloher Sortimentsliste als Ausnahme i.S. des § 31 (1) BauGB auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden, somit max. bis zu 160 m² Verkaufsfläche, wenn keine negativen Auswirkungen i.S. des § 11 (3) BauNVO zu befürchten sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % – also bis zu einer GRZ von 0,6 – zulässig. Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit einer guten Durchgrünung des Plangebietes auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Um im Plangebiet die Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, wird geregelt, dass für die festgesetzten WA 2-Bereiche (Mehrfamilienhäuser) gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis max. 0,7 zulässig ist. Ziel ist es hierdurch den ruhenden Verkehr weitestgehend aus dem Straßenbild bzw. den unbebauten Quartiersbereichen unter die Erde zu verlagern, um somit oberirdisch erhöhte Aufenthaltsqualitäten zu erreichen. Tiefgaragen müssen so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,50 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist. Mit der Festsetzung einer Aufbauschicht von mindestens 0,50 m werden geeignete und nachhaltige Wuchsbedingungen auf den Garagendecken sichergestellt. Die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers werden somit ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert. Die Aufbauschicht ermöglicht neben Rasenflächen auch die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und können zumindest teilweise den Verlust offenen Bodens kompensieren.

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen erlaubt somit in Teilbereichen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass mit der Bedingung, dass die Überschreitung ausschließlich für Tiefgaragen zulässig ist und auf den Garagendecken Pflanzmaßnahmen vorzunehmen sind, keine städtebaulichen Missstände erzeugt werden und auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet weiterhin gewahrt werden können.

Für das festgesetzte Sondergebiet erlaubt die Festsetzungen zur Grundflächenzahl eine wirtschaftliche Ausnutzung für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte. Entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO wird die GRZ auf maximal 0,8 beschränkt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die GFZ für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für das festgesetzte Sondergebiet auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Mit der festgesetzten GFZ ist die Errichtung von bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Für den Bereich der Kita-Fläche sollen bis zu drei Vollgeschosse zulässig sein, womit hier eine GFZ von max. 1,2 festgesetzt wird.

7.4 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Gebäudehöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für den Großteil des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit diesen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse beschränkt, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Kita zu gewährleisten und die Nutzung langfristig an dem Standort zu sichern.

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von 4,50 m sowie eine Firsthöhe von 10,00 m beschränkt. Mit diesen Festsetzungen sind klassische Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss möglich. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung. Untergeordnete Bauteile können auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchhäuser zu ermöglichen.

Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dementsprechend kann ein drittes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern nimmt Bezug auf die maximal zulässigen Firsthöhen der geneigten Dächer. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.

Für das Sondergebiet wird die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, wodurch die Möglichkeit eingerichtet werden soll ein Garagengeschoss im Erdgeschoss zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird mit maximal 9,50 m festgesetzt.

Die jeweiligen Höhen baulicher Anlagen werden für eine eindeutige Nachvollziehbarkeit mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) im Bebauungsplan festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle stellt die NHN-Höhen in Bezug zur Realhöhe dar.

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
WA1	FHmax. 101,40 m THmax. 95,90 m	91,40 m	FHmax. 10,00 m THmax. 4,50 m
WA2	GHmax. 101,00 m	91,50 m	GHmax. 9,50 m
SO	GHmax. 101,10 m	91,60 m	GHmax. 9,50 m

Tabelle 1: Gegenüberstellung der absoluten und relativen Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich durch die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe wird durch den oberen Abschluss der Oberkante First (Satteldach) gebildet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich durch den oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.).

7.5 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Der Siedlungszusammenhang von Avenwedde ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Innerhalb des Plangebietes sollen unterschiedliche Nutzungen entstehen, sodass neben einer Wohnbebauung ebenfalls ein Einzelhandelsstandort sowie ein Kitastandort realisiert werden sollen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 wird eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Somit wird zum vorhandenen Bestand eine feinkörnigere Struktur sichergestellt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser möglich sein sollen, um somit die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu fördern. Die seitlichen Grenzabstände sind in den Bereichen für Gebäude mit Längen von bis zu 50,00 m einzuhalten. Hiermit wird eine aufgelockerte und kleinteilige Bebauung ermöglicht. Darüber hinaus wird somit die vorhandene Struktur der umliegenden Bebauung aufgegriffen, sodass ein verträglicher Übergang zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung sichergestellt ist.

Für den Bereich der geplanten Kita wird keine Bauweise festgesetzt, um für die spätere hochbauliche Ausgestaltung einen größtmöglichen Spielraum zu gewähren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen das städtebauliche Bild entsprechend des Entwurfes aus Anlage 1 weitestgehend sichern. Einen flexibleren Spielraum soll der Kita-Fläche überlassen werden.

Für das Sondergebiet wird als Bauweise eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, um für großflächigen Einzelhandel typische Gebäudeformen zu ermöglichen. Somit kann die planerische Zielsetzung umgesetzt und darüber hinaus eine nutzungsgerechte bauliche Entwicklung an dem Standort ermöglicht werden.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für das Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Zudem soll damit eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Plangebiet erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund sind innerhalb der Wohngebiete WA1 je Einzelhaus zwei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wird die Zahl der Wohnungen entsprechend des städtebaulichen Entwurfes auf max. 6 bzw. 8 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Für den südlichen WA2-Bereich wird die zulässige Zahl der Wohnungen auf 13 begrenzt, um hier die Umsetzung einer Wohngemeinschaft zu fördern.

Die Festsetzung entspricht dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

7.7 Stellplätze, Garagen und Carports

Offene Stellplätze, Garagen und Carports

In Baugebieten, in denen Flächen für Stellplätze festgesetzt werden, sind Stellplätze und Carports nur innerhalb dieser Flächen zulässig. In den übrigen Baugebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports allgemein zulässig.

Garagen und Carports müssen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet. Seitlich ist mindestens 1,00 m Abstand von den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Diese Abstandsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgaragen

Um die Errichtung von Tiefgaragen zu fördern und somit parkende Autos möglichst aus dem wohnbezogenen Straßenbild zu minimieren, wird für die WA 2-Gebiete explizit festgesetzt, dass Tiefgaragen zulässig sind. Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO durch Tiefgaragen (einschließlich deren Zufahrten) überschritten werden. Gemäß § 17 (2) BauNVO sowie § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl dabei in den WA 2-Gebieten für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Tief-

garagen müssen so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,50 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist.

Mit der Festsetzung einer Aufbauschicht von mindestens 0,50 m werden geeignete und nachhaltige Wuchsbedingungen auf den Garagendecken sichergestellt. Die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers werden somit ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert. Die Aufbauschicht ermöglicht neben Rasenflächen auch die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und können zumindest teilweise den Verlust offenen Bodens kompensieren.

7.8 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Haupteinschließung des Plangebietes ist über die Friedrichsdorfer Straße (K 35) vorgesehen. Für die geplante Einmündung wurde nach Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Friedrichsdorfer Straße berücksichtigt, sodass eine einseitige Aufweitung des Straßenraums nach Süden erforderlich wird. Die hierdurch notwendige Verlegung des straßenbegleitenden Grabens wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Von der Friedrichsdorfer Straße aus wird eine Planstraße ins Quartier geführt, die im südlichen Bereich eine Ringerschließung ausbildet. Im Einmündungsbereich an der Friedrichsdorfer Straße weist der Straßenquerschnitt eine Breite von 13,00 m auf, wogegen sich dieser im südlichen Verlauf zunächst auf 10,00 m und dann auf 7,50 m verjüngt. Aus verkehrlicher Sicht ist eine Bündelung des Verkehrs über eine Zufahrt gegenüber einer zweiten Anbindung des Plangebietes an die Friedrichsdorfer Straße zu präferieren. Insbesondere eine direkte Anbindung des Einzelhandelsmarktes an die Friedrichsdorfer Straße wurde aus verkehrlicher Sicht verneint. Vor diesem Hintergrund wird entlang der Friedrichsdorfer Straße sowohl entlang des festgesetzten Sondergebietes im Nordwesten als auch des festgesetzten Wohngebietes im Nordosten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr sind hiervon allerdings nicht betroffen. Darüber hinaus wird der Ein- und Ausfahrtsbereich für den geplanten Einzelhandelsstandort vorgegeben.

Weitere verkehrliche Anbindungen an die angrenzenden Wohngebiete sollen zur Vermeidung von Durchgangsverkehren unterbleiben. Dennoch soll eine hohe Durchwegbarkeit sichergestellt werden, sodass bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen im Süden erhalten bleiben sowie neue Wegebeziehungen zum Marderweg im Westen und dem benachbarten Spielplatz im Osten geschaffen werden. Da der rd. 140 m lange Iltisweg im Süden heute keine Wendemöglichkeiten z.B. für Müllfahrzeuge vorhält, soll hier eine neue Wendeanlage entstehen, von welcher ebenfalls eine fußläufige Verbindung ins Plangebiet hergestellt wird. Das in diesem Bereich angeordnete Wohngrundstück wird dementsprechend über den Iltisweg erschlossen. Ein weiteres einzelnes Wohngrundstück im Südwesten kann über eine vorhandene Stichstraße des Marderwegs erschlossen werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Anordnung der verkehrsintensiveren Nutzungen im Norden am Quartierseingang vor, sodass die entsprechenden Verkehre nicht ins Plangebiet gezogen werden. So soll westlich der Planstraße ein Einzelhandelsmarkt errichtet werden. Für den Kundenverkehr sind hier bis zu rd. 95 Stellplätze vorgesehen.

7.9 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Auf den privaten Grundstücksflächen durch eine naturnahe Gartengestaltung sowie durch Heckenpflanzungen als Einfriedungen eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Um somit innerhalb des Plangebietes den durchgrünten Charakter der angrenzenden Wohngebiete zu wahren und somit einen verträglichen Übergang zu der angrenzenden offenen Landschaft zu erzeugen und darüber hinaus den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Festsetzungen zu der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Spielplatz

Im südlichen Anschluss an den heutigen Bolzplatz soll eine wohnortnahe Spielplatzfläche mit rd. 1.500 m² entwickelt werden. Die Fläche befindet sich in Anlehnung an den vorhandenen Bolzplatz, sodass hier ein Ensemble freizeitleicher Nutzungen entsteht.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Nordosten des Plangebietes sind unmittelbar angrenzend zur Friedrichsdorfer Straße Gehölzstrukturen vorhanden, die zu einem Großteil als erhaltenswert zu beurteilen sind. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Bewertung der Baumgruppe wurden die erhaltenswerten Bäume identifiziert (Sachverständigenbüro Fischer – Dr. Scherer und Partner GmbH, Gütersloh April 2023 / siehe Anlage 4). Die jeweiligen Eichen werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Lediglich ein erhaltenswerter Baum kann aufgrund der erforderlichen Aufweitung des Straßenraums nicht erhalten werden. Zwei weitere Einzelbäume entlang der Friedrichsdorfer Straße müssen aufgrund der geplanten Erschließung und der Aufweitung der Friedrichsdorfer Straße weichen (siehe auch Karte 1 als Anlage zum Umweltbericht – separater Teil B der Begründung). Die im westlichen Verlauf der Friedrichsdorfer Straße befindlichen Straßenbäume werden dagegen ebenfalls zum Erhalt festgesetzt, ebenso wie eine Eiche und drei Birken im Bereich des Fuß- und Radwegs im Süden des Plangebietes.

Der östlich an das Plangebiet grenzende Bolzplatz ist heute mit einem dichten Baumbewuchs eingerahmt, der mit seinen Kronen teilweise ins Plangebiet hineinragt. Da die Bäume mit ihrem Stamm außerhalb des Geltungsbereiches liegen, können die Bäume selbst nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Allerdings werden auf der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf (Kita) die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von 4,5 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, sodass der Erhalt der Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume gesichert ist.

Östlich der für den Spielplatz vorgesehenen Fläche befindet sich innerhalb des Plangebietes eine artenreiche Mähwiese mit hohem ökologischem Wert. Um diesen ökologischen Mehrwert auch für die Zukunft zu erhalten, wird der Bereich entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Überlagert wird die Festsetzung mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Artenreiche Mähwiesen weisen eine vielfältige Kräutervegetation auf, die einen reichhaltigen Lebensraum für wirbellose Tiere darstellt und damit z. B. auch Vögeln und Kleinsäugetern eine Nahrungsgrundlage bietet.

Naturnahe Gartengestaltung

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und weiteren Pflanzen strukturreich zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Stein- bzw. Schottererschüttungen sind unzulässig. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittelgroßer heimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 16-18 cm zu pflanzen.

Dachbegrünung

Auf den Hauptbaukörpern, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. 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. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird. Dies gilt ebenfalls für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Stellplatzbegrünung

Oberirdische Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen (ohne Carports) sind mit mindestens 1 standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Hochstamm, Baumarten wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsenbaum, Hopfenbuche) mit einem Stammumfang von 16-18 cm (in 1,00 m Höhe) pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen.

Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

Bäume beeinflussen unmittelbar das lokale Klima, wobei insbesondere die Beschattungseffekte versiegelter Flächen eine große Rolle spielen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei.

7.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsanlagen

Um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können, ist auf der Fläche östlich angrenzend zu der vorhandenen Wohnbebauung am Iltisweg die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, welches in Form eines naturnahen Erdbeckens errichtet werden soll. Die Fläche wird dementsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: offenes Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im Zuge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept (Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Oktober 2023 / siehe Anlage 6) erstellt. Aus diesem geht hervor, dass das Rückhaltevolumen an der vorgesehenen Stelle rd. 630 m³ beträgt und eine Fläche von rd. 2.460 m² in Anspruch nimmt.

Im südöstlichen Anschluss zum festgesetzten Sondergebiet ist ein Standort für eine Trafostation mit einer Fläche von 4 m x 6 m vorgesehen. Dementsprechend wird dieser Bereich gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Der Standort ist so gewählt, dass er eine ideale Nähe zu den potentiell größten Verbrauchern hat (Einzelhandelsstandort, Kindertagesstätte und Mehrfamilienhäuser). Die Trafostation ist zur gestalterischen Einbindung in das Wohnumfeld mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig

Wie aus den Leitungsinformationen zu entnehmen ist, verläuft östlich des Plangebietes eine 10-kV-Leitung der Netzgesellschaft Gütersloh mbH. Die zukünftige Trafostation soll in diesen Leitungsabschnitt eingebunden werden.

7.11 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Zur Unterstützung der allgemein zu verfolgenden Klimaschutzziele soll im vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung umgesetzt werden. Eine Regelung zur Errichtung von Solarenergieanlagen auf Dachflächen soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger erfolgen.

Gleichzeitig soll ein gestalterisch harmonisches Bild sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) nur auf den Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig sind. Die Kombination von Dachbegrünungen mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Oberkante der Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher dem 1 ½ -fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.

7.12 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sollen sowohl geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach) als auch Flachdächer zulässig sein. So werden zum einen die vorhandenen Dachformen in der Umgebung aufgegriffen und zum anderen werden mit der Zulässigkeit von Flachdächern moderne Gebäudetypologien ermöglicht. Krüppelwalmdächer werden aufgrund der fehlenden Prägung in der Umgebung ausgeschlossen.

Für die Wohngebiete WA1 werden geneigte Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 35°-45° festgesetzt, sodass ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden kann. Die Dachform findet sich überwiegend nördlich, südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet wieder. Mit einer Festsetzung von geneigten Dächern wird die vorhandene Struktur der umliegenden Bestandsbebauung aufgegriffen, sodass ein verträglicher Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und der neuen Bebauung geschaffen wird. Die Festsetzungen beziehen sich dabei ausschließlich auf Hauptgebäude, untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch als Flachdach zulässig.

Als Dacheindeckung sind für geneigte Dächer nur Dachziegel/-steine in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun (RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016) und anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig.

Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/-steine sind unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Für das Sondergebiet werden Flachdächer festgesetzt. Um einen gestalterischen Zusammenhang zwischen der Nutzung im Norden (Einzelhandel und Kita) und der kleinteiligen Wohnbebauung im südlichen Bereich des Plangebietes herzustellen werden für die WA2-Gebiete ebenfalls Flachdächer festgesetzt. Somit wird ein Übergang zwischen der grobkörnigen Struktur in Form von Mehrfamilienhäusern und dem Einzelhandel sowie der kleinteiligen Wohnbebauung sichergestellt.

Um eine einheitliche und somit ruhige und harmonische Dachlandschaft im Plangebiet sicherstellen zu können, werden Regelungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten vorgegeben.

Dachaufbauten und -einschnitte sind bei geneigten Dächern nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Von der Giebelwand sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten. Zusätzlich dürfen die Gauen an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Fassadengestaltung

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Glas ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

- Zementputz: weiß und helle Gelbtönungen (Definition „helle Gelbtönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: Rot bis rotbunt (Rotanteil mindestens 50 %) und graue-, beige bis sandige Farbtönungen. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder heller als RAL 7030). Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.

Durch die Vorgabe von konkreten Farbtönen auf Grundlage der Farbtabelle der RAL bzw. dem Natural Color System wird das Maß für den genauen Farbton der Fassadenoberflächen näher bestimmt. Falls die Hersteller von Außenwandmaterialien sich nicht an den genannten Farbtönen orientieren, sind die oben genannten Farbgebungen analog – z.B. mit Farbfächern bzw. Farbtafeln – abzustimmen.

Für untergeordnete Bauteile sind andere Farben, Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zulässig.

Somit wird im Wohnquartier eine einheitliche Gestaltungslinie vorgegeben, die in einem untergeordneten Umfang individuelle Gestaltungsspielräume für die später Bauenden zulässt.

Aufgrund positiver klimatischer und bauphysikalischer Effekte sind Fassadenbegrünungen im Plangebiet allgemein zulässig. So lässt sich durch eine Fassadenbegrünung einerseits die Wärmedämmung verbessern sowie Wärmeverluste verringern. Andererseits begünstigen Verdunstungseffekte die Feuchteproduktion und Kühlwirkungen durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk. Zur Begrünung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei unterscheidet man zwischen Selbstklimmern (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windenden Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankenden Arten (z.B. Clematis, Wein) und Spreizklimmern (z.B. Kletterrose, Brombeere). Der Vorteil von Kletterpflanzen besteht darin, dass bei Nutzung einer kleinen horizontalen Bodenfläche eine große Menge von Biomasse gebildet wird. Eine zwingend umzusetzende Festsetzung soll hierzu allerdings nicht aufgenommen werden, um möglicherweise förder-schädliche Auswirkungen bei der späteren Inanspruchnahme von Fördermitteln über die Energieagentur oder der KfW-Bank zu vermeiden. Hier ist vorab eine detaillierte Beratung durch den von der Gemeinde beauftragten Energiefachberater zu empfehlen.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (=OK Fertigfußboden der Kellergeschosdecke) darf maximal 0,60 m über dem gemäß § 18 (1) BauNVO bestimmten unteren Bezugspunkt liegen. Gebäudesockel werden als Spritz- und / oder Überflutungsschutz oftmals in abweichender Materialität zur übrigen Fassade ausgeführt. Um hier gestalterisch eine untergeordnete Wirkung zu wahren, wird die Sockelhöhe entsprechend begrenzt.

Doppelhäuser

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. Um ein durchgrüntes Straßenbild im Plangebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. Es erfolgt die Vorgabe einer Mindesthöhe sowie Vorgaben zur Materialität, die dennoch einen Sichtschutz privater Freibereiche sicherstellen. So sind die Grundstücke heckenartig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Sorte Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge (soweit nicht durch den Bebauungsplan ausgeschlossen) sind hiervon ausgenommen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Heckenpflanzungen werden durch entsprechende städtebauliche Verträge mit dem Investor im Vorfeld der baulichen Entwicklung umgesetzt. Die jeweiligen Grundstückseigentümer werden zum Erhalt und zur Pflege verpflichtet.

Die Mindesthöhe für Hecken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, beträgt 1,30 m (bezogen auf den festgesetzten Höhenpunkt). Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge (soweit nicht durch den Bebauungsplan ausgeschlossen) sind zulässig.

Zusätzlich können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) mit einer Höhe von max. 1,25 m errichtet werden. Diese sind nur in den Farben dunkelgrün oder dunkelgrau zulässig. Alle anderen Arten von Einfriedungen wie Mauern, Gabionen, Holzzäune, Betonfertigelemente sowie Stabgitterzäune mit Sichtschutz sind unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter und Trafostationen sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.

Beschaffenheit von Stellplätzen

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren sind befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien

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

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Friedrichsdorfer Straße erfolgen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der erforderliche Mindestbedarf gem. Arbeitsblatt - W 405 - für die Löschwasserversorgung für Allgemeine Wohngebiete von 48 m³/h hierdurch bereitgestellt werden kann.

Energetische Versorgung

Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom über die örtlichen Versorgungsträger möglich. Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um hierin auch Leitungsanlagen dritter Anbieter unterzubringen. Im südöstlichen Anschluss zum festgesetzten Sondergebiet ist ein Standort für eine eingegründete Trafostation mit einer Fläche von 4 m x 6 m vorgesehen.

Über einen städtebaulichen Vertrag soll die Nutzung der Dachflächen des geplanten Nahversorgers mit Solarenergieanlagen geregelt werden.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt (RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Oktober 2023 / Anlage 6).

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser auf den Baugrundstücken ist an den herzustellen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser in das vorhandene Schmutzwassersystem der Ortslage abgeleitet und über den Hauptsammler Friedrichsdorf der Kläranlage Obere Lutter zugeführt.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch einen herzustellenden Schmutzwasserkanal (Mindestnennweite DN 250). Aus nördlicher Richtung kommend, verläuft der im Entwässerungskonzept geplante Schmutzwasserkanal in Richtung Süden (Iltisweg). Als vorhandene Anschlussstellen stehen gemäß der Stellungnahme der Stadt Gütersloh der öffentliche Schmutzwasserkanal im Marderweg bzw. im Iltisweg zur Verfügung. Beide Anschlussstellen weisen eine Nennweite von DN 200 auf.

Die Ableitung des auf den zukünftig als private Baugrundstücke genutzten Flächen, sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswassers, erfolgt über einen herzustellenden Regenwasserkanal. Der geplante Regenwasserkanal erstreckt sich von der nördlichen Planengrenze aus in Richtung Süden, bis hin zu einem geplanten Regenrückhaltebecken im Südosten. Für den geplanten Regenwasserkanal werden in den einzelnen Teilabschnitten Nennweiten von DN 300 bis hin zu DN 700 erforderlich. Zur Anlage des Kanalisationsnetzes ist das Plangebiet bis zu 60 cm anzuheben. Das auf den Verkehrsflächen der K 35 Friedrichsdorfer Straße anfallende Oberflächenwasser wird über parallel zum Straßenraum geführte Gräben gesammelt und über ein bestehendes Kanalsystem abgeleitet.

Wie auch beim Anschluss der geplanten Schmutzwasserkanalisation an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal, wurde auch bezüglich des Regenwasserkanals seitens der Stadt Gütersloh darauf hingewiesen, dass dieser aus hydraulischer Sicht nur noch sehr begrenzt aufnahmefähig ist. Die Einleitung des Niederschlagswassers hat gemäß der Stellungnahme der Stadt Gütersloh gedrosselt zu erfolgen. Als zulässige Drosselabflussmenge ist aus der Stellungnahme ein Drosselabfluss von 2 l/(s*ha) zu entnehmen.

Der Zulässige Drosselabfluss ergibt sich aus der Größe des Plangebietes (ohne Flächen der K 35 rd. 4,50 ha) und dem zulässigen Abfluss von $2,0 \text{ l/(s*ha)}$. Es resultiert daher eine zulässige Einleitungsmenge von $9,0 \text{ l/s}$ in das vorhandene öffentliche Kanalnetz.

Entsprechend des zulässigen Drosselabflusses, wird für die Niederschlagswasserableitung eine Regenrückhaltung erforderlich. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgt auf Grundlage des DWA-Regelwerks DWA-A 117, eine mögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird hier nicht angesetzt. Das erforderliche Rückhaltevolumen soll in einem oberirdischen Erdbecken in südöstlicher Lage des Plangebiets hergestellt werden. Die Bemessung erfolgt für ein 5-jährliches Regenereignis in den einzelnen Dauerstufen. Das größte sich daraus ergebene Volumen ist maßgebend.

Bei einer Sohlfläche von rund 2.460 m^2 und einer Aufstauhöhe von $0,25 \text{ m}$ ergibt sich ein Volumen von rund 630 m^3 . Als Anschlusspunkte stehen für die Ableitung des gedrosselten Niederschlagswassers zwei Anschlussstellen zur Verfügung. Nach Durchlaufen des Niederschlagswassers durch die geplante Regenrückhaltung, soll als Anschlusspunkt der Regenwassersammler im Iltisweg DN 300 genutzt werden.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt mit mindestens $7,50 \text{ m}$ ausreichend dimensioniert.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in Teil B der Begründung.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung). Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.

Die Fläche des Plangebiets ist derzeit noch nicht von Bebauungsplänen überplant. Daher wurden die bestehenden Biotoptypen erfasst und als Ausgangslage für die Bilanzierung herangezogen. Die Biotoptypen der Planung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der derzeitige ökologische Wert des Plangebietes beträgt 176.712 Werteinheiten, nach Realisierung der Planung beträgt der ökologische Wert 91.947 Werteinheiten. Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustandes und des Zielzustandes ergibt den externen Kompensationsbedarf von 84.765 Werteinheiten.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung. Die Flächen des Kompensationsflächenpools befindet sich im Eigentum der Stadt Gütersloh. Als Ausgleichsflächen nach § 135 a (2) BauGB werden folgende Grundstücke festgesetzt:

Gemarkung Avenwedde, Flur 3, Flurstück 456 tlw.

- Es handelt sich um eine bisherige Ackerfläche, die in extensives Feuchtgrünland umgewandelt worden ist
- Größe der Teilfläche: 10.391 m²
- Wertsteigerung um 4 Wertpunkte / m²
- Kompensationsumfang: 41.564 Wertpunkte

Gemarkung Avenwedde, Flur 6, Flurstück 1036 tlw. und Flurstück 1064 tlw.

- Es handelt sich um eine ehemalige, intensive Grünlandfläche, die in extensives Grünland umgewandelt worden ist
- Größe der Teilflächen: 14.396 m²
- Wertsteigerung um 3 Wertpunkte / m²
- Kompensationsumfang: 43.188 Wertpunkte

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die festgesetzten Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken sowie den Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Marderweg / Südlich Friedrichsdorfer Straße“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

Zusätzlich zur Festsetzung im Bebauungsplan sind Regelungen zur Übernahme der Grundstücksflächen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gütersloh und dem Vorhabenträger zu regeln.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind daher in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Stufe I untersucht worden (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, November 2022 / siehe Anlage 7).

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgte am 25. August 2022 eine Begehung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Mess-tischblatt 4016 „Gütersloh“, Quadrant 4, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 36 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 4 Säugetierarten, 69 Vogelarten, eine Amphibienart und eine Libellenart. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ergab für das Plangebiet und dessen Wirkraum keinerlei aktuelle Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Im Rahmen einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (ASP Stufe II) kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten durch Baumfäll- und Rodungsarbeiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In Betracht gezogen wird außerdem ein Tötungs- und Verletzungsrisiko von im Plangebiet nahrungssuchenden planungsrelevanten Arten. Darüber hinaus kann sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für wenig störungsempfindliche Vogelarten erhöhen. Die Betroffenheit resultiert aus dem erhöhten Kollisionsrisiko an großflächigen Glasfassaden oder Fensterflächen.

Um Betroffenheiten von Vogelarten im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG abzuwenden, sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Arten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu roden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die notwendigste Fläche zu beschränken. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Dabei ist sicherzustellen, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen sind beim Neubau von Gebäuden geeignete Maßnahmen durch die Verwendung entsprechender Materialien und entsprechende Gestaltung vorzunehmen wie

- Reduktion von Durchsichten durch Punkte, Raster oder Linien
- Nutzung von halbtransparenten Glasflächen, halbtransparenten Wänden und Glasbausteinen
- Nutzung von Sonnenschutzsystemen wie vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen, Brise Soleil und Jalousien
- Bau von geneigten Flächen und Oberlichtern
- Bau von Fassaden und Bauten aus Metallelementen
- Nutzung von bombierten Flächen
- Nutzung von Solarfassaden
- Reduktion der Spiegelwirkung

Die Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Hinweis enthalten, dass zum Schutz von Insekten für die Außenbeleuchtung sonnenuntergangsfarbene Lichtquellen (Farbtemperatur 1800 Kelvin, bzw. 590 nm Wellenlänge; gelb, orange, amber) verwendet werden sollten. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern (Farbtemperaturen 2700-3300 Kelvin). Durch intelligente Lichtsteuerung kann die Beleuchtungsstärke in den Kern-Nachtstunden reduziert oder abgeschaltet werden. Die Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten verhindert, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort (an der heißen Lampe verbrennen oder) eingesperrt verhungern.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Maßnahmen lässt sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel auf ein unvermeidbares Maß reduzieren. Eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Einzelhandelsmarkt mit geplanter Stellplatzanlage in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet und weiteren Gebäuden mit Wohnnutzung errichtet werden. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar im Norden des Plangebietes die Friedrichsdorfer Straße und östlich des Plangebietes ein Bolzplatz. Durch den geplanten Betrieb des Einzelhandelsmarktes sowie durch die Friedrichsdorfer Straße und den Bolzplatz sind Immissionen verbunden, die auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sowie auf die benachbarte Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes einwirken und die entsprechend in einer Geräuschprognose untersucht wurden (Ingenieurbüro M. Rahm, Gütersloh, September 2023 / Anlage 8).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr	45 / 50 dB (A)

Tabelle 2: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Neben einer flächendeckenden Berechnung des Plangebietes wurden zur Konkretisierung zusätzlich vier repräsentative Immissionspunkte innerhalb des Plangebietes sowie drei Immissionspunkte außerhalb des Plangebietes berücksichtigt (Friedrichsdorfer Str. 18a/b, Dompfaffenstr. 38, Marderweg 48). Für den Immissionsort im Marderweg sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sowie für die übrigen beiden Immissionsorte die Orientierungswerte für Mischgebiete maßgeblich. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Summe an den Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes voraussichtlich folgende Beurteilungspegel erreicht werden:

Immissionsort	Beurteilungspegel Tag	Beurteilungspegel Nacht
Friedrichsdorfer Str. 18a/b	43,0 dB (A)	32,6 dB (A)
Dompfaffenstr. 38	46,3 dB (A)	33,9 dB (A)
Marderweg 48	47,5 dB (A)	36,8 dB (A)

Tabelle 3: Verursachte Beurteilungspegel des an außenliegenden Immissionspunkten

Somit halten die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelösten Emissionen außerhalb des Plangebietes die jeweils anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 vollständig ein.

10.1.1 Verkehrslärm

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Straßenlärmmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher zwingend Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	59 / 64 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	49 / 54 dB (A)

Tabelle 4: Grenzwerte der 16. BImSchV

In der Regel orientieren sich in den vorgenannten Verfahren die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV. Die oben genannten Orientierungs- und Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h. sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen", die Grenzwerte der 16. BImSchV können dagegen als Zumutbarkeitsschwelle angesehen werden, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5) BauGB.

Gemäß der Geräuschprognose treten in einem rd. 40 m tiefen Streifen entlang der Friedrichsdorfer Straße tagsüber Immissionen von über 60 dB(A) auf (siehe Abbildung 3). Ab einer Entfernung von rd. 75 m zur Friedrichsdorfer Straße können tagsüber idealtypische Werte nach DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete erreicht werden. In einer Entfernung von rd. 35 m Entfernung

schlagen Lärmwerte von bis zu 60 dB (A) auf, sodass in diesem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden.

Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung ebenfalls in rd. 75 m Entfernung zur Friedrichsdorfer Straße erreicht (siehe Abbildung 4). Mischgebietstypische Lärmwerte von bis zu 50 dB (A) können in einer Entfernung von rd. 35 m eingehalten werden.

In Bezug auf die Grenzwerte der 16. BImSchV können WA-Werte bereits in einer Entfernung von rd. 35 m sowohl tags als auch nachts erreicht werden. MI-Werte können bereits in einem Abstand von rd. 15 m von der Friedrichsdorfer Straße aus eingehalten werden



Abbildung 3: Lärmbelastung im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm der Friedrichsdorfer Straße am Tag, ohne Maßstab (Quelle: Ingenieurbüro M. Rahm, Anlage 8)

Der Bebauungsplan sieht im Nordwesten ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in rd. 80 m Tiefe vor. Aufgrund der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel besteht gegenüber den aufkommenden Immissionen der Friedrichsdorfer Straße kein Schutzanspruch, sodass mit der vorliegenden Planung keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Im Nordosten des Plangebietes ist allerdings ein Allgemeines Wohngebiet in rd. 70 m Tiefe geplant, für welches die angesetzten Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit bis zu 68 dB(A) zum Teil erheblich überschritten werden.

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Überplanung des nordöstlichen Teilbereiches auszuschließen. Die Lärmbelastung ist hier tagsüber von solchem Ausmaß, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden könnten. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass nördlich der Friedrichsdorfer Straße bereits bestehende Wohnnutzungen in unmittelbarer Entfernung zur Lärmquelle liegen und dies als typisches Ortsbild für Avenwedde zu charakterisieren ist.



Abbildung 4: Lärmbelastung im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm der Friedrichsdorfer Straße in der Nacht, ohne Maßstab (Quelle: Ingenieurbüro M. Rahm, Anlage 8)

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm sinnvoll, hier die pla-

nungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nahbereich zur Friedrichsdorfer Straße zu schaffen. Zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes war für den in Rede stehenden Teilbereich zunächst die Platzierung einer Kindertagesstätte im Sinne von Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Diese Planung wurde jedoch insbesondere zum Schutz der Kinder vor dem einwirkenden Straßenverkehrslärm geändert, sodass nun Wohnbebauung an die Friedrichsdorfer Straße heranrückt. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, da geeignete Maßnahmen möglich sind, um den ausreichenden Schallschutz für die Wohnnutzungen sicherzustellen (siehe unten). Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass bereits der Bestand nördlich der Friedrichsdorfer Straße unmittelbar an diese heranrückt.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Gestaltung des Ortsbildes (Nr. 5)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine weitergehende Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet. Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der u.a. wohngenutzten Bebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der angrenzenden Verkehrsanlage. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden.

Um den ausreichenden Schallschutz in den Aufenthalts- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude sicherzustellen, ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Wirksamkeit zu prüfen. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im Allgemeinen Maßnahmen bezeichnet, die durch Veränderungen am Verkehrsweg (z.B. günstige Streckenführung, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, geräuscharmer Fahrbahnbelag) beziehungsweise durch Pegelreduzierung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Abschirmung, Schallabsorption) den Außenlärmpegel im schutzbedürftigen Bereich senken. In den meisten Fällen kommen dabei Lärmschutzwände beziehungsweise Lärmschutzwälle in Betracht, die entweder nahe am Verkehrsweg oder nahe an der schutzbedürftigen Nutzung positioniert

sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen schützen neben den Wohnräumen auch die Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen und Balkone) und sind daher im Allgemeinen passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster etc.) möglichst vorzuziehen.

Die vom Verkehrslärm meistbetroffenen Bereiche mit deutlichen Orientierungswertüberschreitungen stellen die straßennächsten Bereiche an der Friedrichsdorfer Straße dar. Eine effektiv abschirmende Wirkung an einem Immissionsort setzt eine möglichst lückenlose Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung voraus. Im Regelfall ist dazu die Sichtlinie zwischen dem höchsten zu schützenden Fenster und der Fahrbahn zu unterbrechen. Vor dem Hintergrund einer geplanten Wohnbebauung mit möglichen Gebäudehöhen von bis zu 9,50 m ist von Wohnräumen mindestens auch in dritten Obergeschossen auszugehen. Um eine Wirksamkeit in den oberen Geschossen erzielen und die Einhaltung der idealtypischen Orientierungs- und Grenzwerte in dem geplanten Wohngebiet sicherstellen zu können, müssten Lärmschutzwände oder -wälle somit mindestens die Höhe voraussichtlicher Immissionsorte im dritten Obergeschoss und somit von bis zu rd. 9 m aufweisen. Ein aktiver Lärmschutz hätte mit einer derartigen Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Avenwedde nicht vorkommt und nicht üblich ist. Eine Lärmschutzwand würde die Wahrnehmbarkeit des Baugebietes von der Friedrichsdorfer Straße aus stark einschränken und somit dem Ziel zur Gestaltung des Ortsbildes widersprechen. Vor diesem Hintergrund wird von aktiven Maßnahmen zum Schutz vor dem auftretenden Verkehrslärm Abstand genommen.

Es verbleiben somit verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen. In dem Plangebiet liegen Geräuschbelastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmen Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten können z.B. Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

So sind gem. DIN 4109-1 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind. Die Lärmpegelbereiche berücksichtigen ein Immissionsniveau in 8 m Höhe und somit den schlechtesten Fall in möglichen dritten Geschossebenen. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV sind die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –, aufweisen.

Um zudem auch einen ausreichenden Lärmschutz für die Außenwohnbereiche sicherstellen zu können, sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches II, III und IV Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Plangebiet ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen gegenüber Verkehrslärm sichergestellt werden.

10.1.2 Gewerbe-/Anlagenlärm

Der Einzelhandelsmarkt sowie die Stellplatzanlagen und der dadurch verursachte Verkehrslärm ist als Gewerbelärm einzuordnen. Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr	40 / 45 dB (A)

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die TA Lärm Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Richtwerte hierauf zugeschnitten sind.

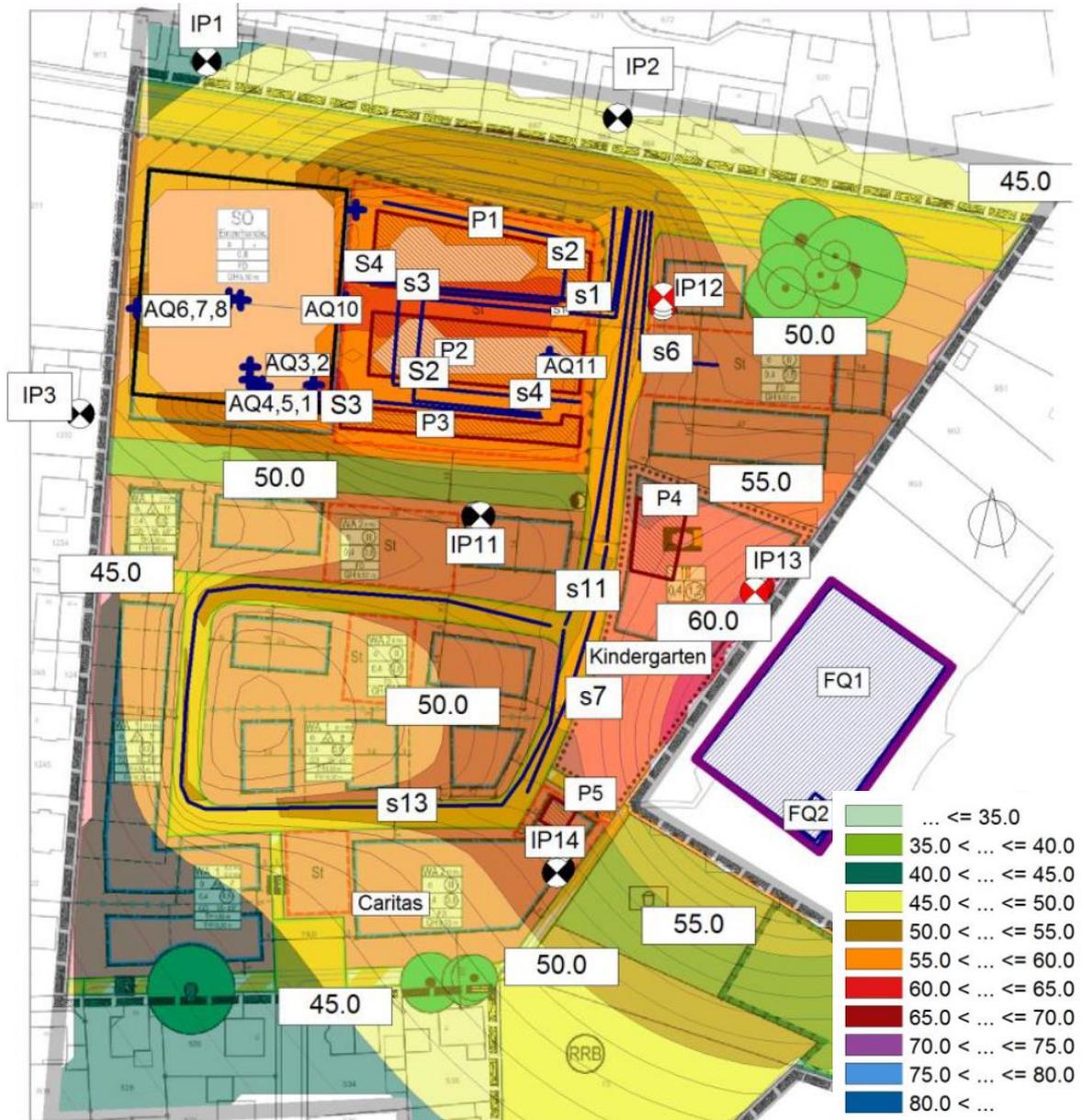


Abbildung 5: Geräuscheinwirkungen innerhalb des Bebauungsplangebietes am Tag, ohne Maßstab (Quelle: Ingenieurbüro M. Rahm, Anlage 8)

Nach den Berechnungen der Geräuschprognose ergeben sich an den Immissionspunkten der geplanten Wohngebäude südlich des geplanten Einzelhandelsmarktes Lärmpegel für den Tageszeitraum von bis zu 54,6 dB(A) sowie nachts von bis zu 39,4 dB(A). Damit werden die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl tags, als auch nachts eingehalten.

Für die geplanten Wohngebäude östlich des Einzelhandelsmarktes errechnet das Schallgutachten Lärmpegel für den Tageszeitraum von bis zu 55,9 dB(A) sowie nachts von bis zu 49,0 dB(A). Somit kommt es in diesem Bereich zu Überschreitungen der WA-Werte von rd. 1 dB(A) am Tag sowie von 9 dB(A) in der Nacht. Laut Gutachten sind diese Überschreitungen jedoch auf den nächtlichen Siedlungsverkehr innerhalb des Plangebietes zurückzuführen und nicht auf Betrieb des Einzelhandelsmarktes. Am Tag liegt die Überschreitung des Richtwertes unter 1 dB(A). Der Systematik der TA Lärm wohnt jedoch Akzeptanz von Richtwert-Überschreitungen um bis zu 1 dB(A) inne, dieser Wert liegt im Rahmen der Prognosesicherheit.

An den außenliegenden Immissionspunkten Friedrichsdorfer Str.18a und b, Dompfaffenstr. 38 und Marderweg 48 werden die angesetzten Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vollständig eingehalten. Somit erzeugt der geplante Einzelhandelsmarkt keine Emissionen, die weitergehende Maßnahmen mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungserfordernis.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die schalltechnische Betrachtung von einer eingehausten Anlieferzone des Einzelhandelsmarktes ausgeht. Die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete ist im Zweifel im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10.1.3 Freizeitlärm

Der vorhandene Bolzplatz östlich des Plangebietes ist als Sportanlage einzuordnen. Immissionen, die durch die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen hervorgerufen werden, sind gemäß der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten tagsüber außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) sowie tagsüber innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A) und tagsüber innerhalb der übrigen Ruhezeiten 55 dB(A) einzuhalten. In Mischgebieten sind tagsüber außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A) sowie tagsüber innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 55 dB(A) und tagsüber innerhalb der übrigen Ruhezeiten 60 dB(A) einzuhalten. Nachts betragen die Immissionsrichtwerte 45 dB(A) bzw. 40dB(A). Gemäß § 2 (5) der 18. BImSchV beziehen sich die Immissionsrichtwerte auf folgende Zeiten:

	an Werktagen	an Sonn- und Feiertagen
tagsüber	08:00 bis 20:00 Uhr	09:00 bis 13:00 Uhr, 15:00 bis 20:00 Uhr
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr	22:00 bis 7:00 Uhr
Ruhezeiten am Morgen	6:00 bis 8:00 Uhr	7:00 bis 9:00 Uhr
Übrige Ruhezeiten	20:00 bis 22:00 Uhr	13:00 bis 15:00 Uhr, 20:00 bis 22:00 Uhr

Tabelle 6: Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden im normalen werktäglichen und sonntäglichen Betrieb an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten. Während der sonntäglichen und werktäglichen Ruhezeit gilt ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Dieser Immissionsrichtwert wird insbesondere im Bereich der geplanten Kita überschritten (bis zu 11 dB(A)). Allerdings sieht die 18. BImSchV für Gemeinbedarfsflächen keine Immissionsrichtwerte vor, sodass hier von einem verträglichen Nebeneinander zwischen Kita und Bolzplatz ausgegangen werden kann. Im Bereich der südwestlich und nordwestlich angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiete werden die Immissionsrichtwerte zur sonntäglichen und werktäglichen Ruhezeit um bis zu 5 dB(A) überschritten (siehe Abbildung 6).

Allerdings können für die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete innerhalb der Ruhezeiten am Morgen von 55 dB(A) vollständig eingehalten werden.

Um die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV einhalten zu können, wäre ein Abrücken der neu geplanten Wohnbebauung von rd. 40 m zum bestehenden Bolzplatz erforderlich, womit ein entsprechender Wohnraumverlust einhergehen würde. Da in Gütersloh derzeit allerdings eine hohe Nachfrage an Wohnraum besteht, soll die Fläche dennoch für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Auch soll der Bolzplatz nicht grundsätzlich in seiner Nutzung aufgegeben werden, da dieser einen wichtigen Bestandteil für die wohnortnahe Versorgung mit Freizeitflächen darstellt. Da jedoch die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können und in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, kann dennoch ein ausreichender Lärmschutz im Plangebiet sichergestellt werden. Im Bebauungsplan erfolgt allerdings eine Kennzeichnung der Bereiche, die mit mischgebietstypischen Lärmpegeln innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten belastet sind. Somit werden zukünftige neue Bewohner auf die vorhandene Lärmsituation hingewiesen und diese nicht unwissend einer höheren zu erwartenden Lärmbelastung überlassen.

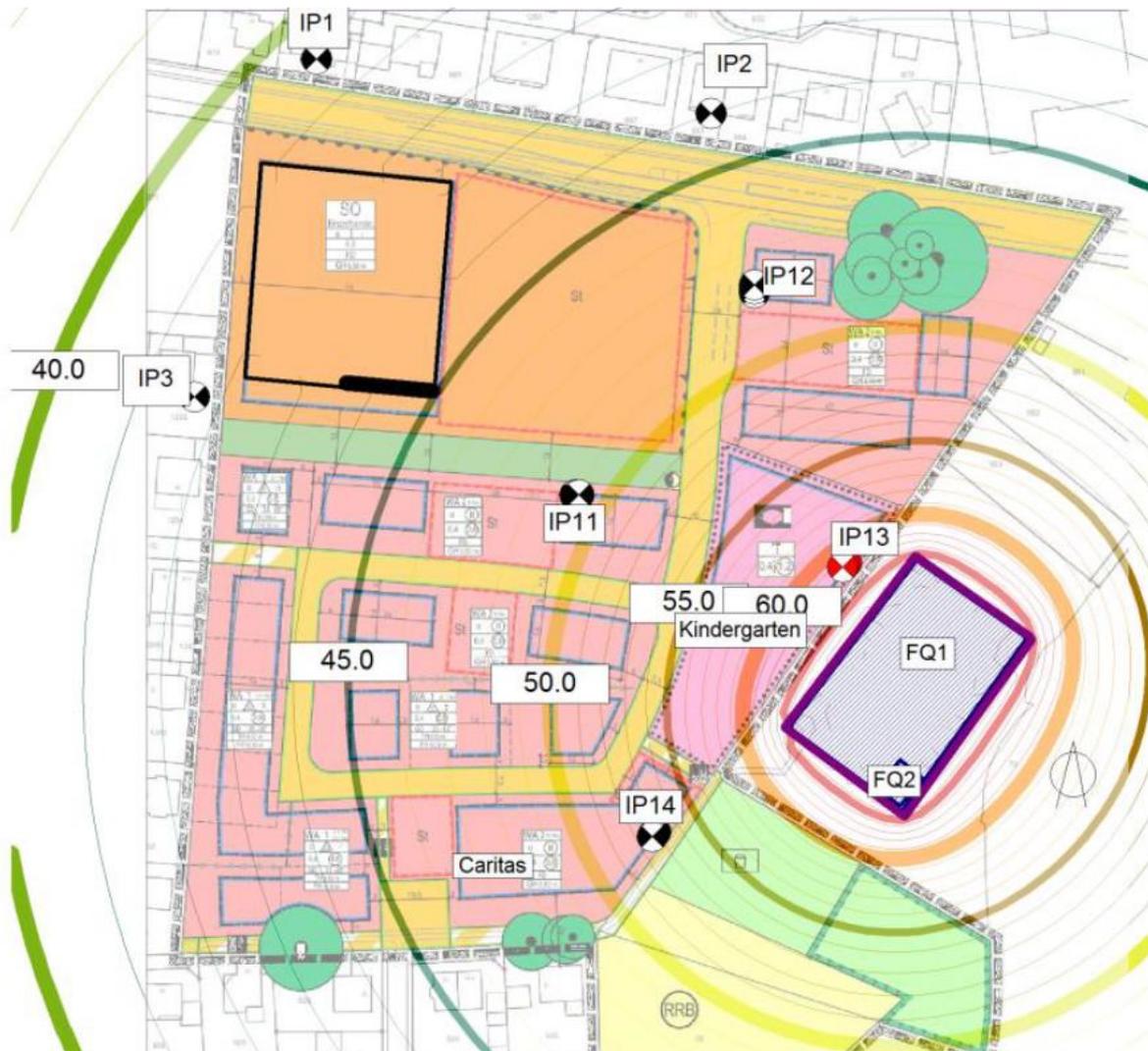


Abbildung 6: Beurteilungspegel durch die intensive Nutzung des Bolzplatzes, ohne Maßstab
(Quelle: Ingenieurbüro M. Rahm, Anlage 8)

Es wird empfohlen die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der vom Immissionsort abgewandten Seite angeordnet werden oder schutzbedürftige Räume durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) in den Innenräumen nicht überschritten werden.

10.1.4 Kindertagesstätte

Bezüglich der innerhalb des Plangebietes konkret geplanten Kindertagesstätte ergeht folgende Beurteilung: Aus § 22 BImSchG ergibt sich, dass schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern sind, soweit sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten Geräusche, die erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und Nachbarschaft darstellen. Gemäß Rechtsprechung handelt es sich bei Geräuschen spielender Kinder nicht um schädliche Umwelteinwirkungen, sondern um einen zumutbaren Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung (OVG NRW, Beschluss vom 15.06.2020 7 D 24/18). Es gilt gewissermaßen ein Toleranzgebot für die An-

wohner für Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen, Ballspielplätzen oder auch Schulhöfen ausgehen. Kinderlärm vom Außenbereich der Kita ist grundsätzlich unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft zu betrachten. Dies bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass privilegierter Kinderlärm in der Bauleitplanung von vorneherein abwägungsunerheblich ist.

Allerdings wird in der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro M. Rahm, Gütersloh, September 2023 / Anlage 8) der Hol- und Bring Verkehr der Kinder durch die Eltern berücksichtigt. Hierfür werden 400 Fahrzeugbewegungen angesetzt. Die Ergebnisse der Gesamt-Geräuscheinwirkungen innerhalb des Bebauungsplangebietes können Abbildung 5 entnommen werden.

10.2 Belange des Verkehrs

Mit der Planung ist aufgrund des Nahversorgers sowie der Kita und des Wohngebietes ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden, welches im Rahmen einer Abschätzung der Verkehrserzeugung ermittelt wurde (Ingenieurgesellschaft Röver, Gütersloh, September 2023 / Anlage 5).

Aufgrund der geplanten Einzelhandelsflächen wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt. Insgesamt werden für die Friedrichsdorfer Straße Fahrzeugbelastungen von 6.500 Kfz/Tag angesetzt. Für den Prognose-Nullfall wird eine Verkehrszunahme um 256 Kfz/Tag auf 6.756 Kfz/Tag prognostiziert (ohne die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes). Bei Entwicklung des Plangebietes entsprechend der getroffenen Festsetzungen wird eine Fahrzeugbelastung von 7.848 Kfz/Tag westlich der neuen Zufahrt und 7.484 Kfz/Tag östlich der neuen Zufahrt errechnet, sodass die maximale zusätzliche verkehrliche Belastung max. 1.092 Kfz/Tag entspricht.

Die Straßen sind im Querschnitt ausreichend dimensioniert, um den aufkommenden Verkehr abwickeln zu können. Für die geplante Einmündung wurde eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Friedrichsdorfer Straße berücksichtigt, sodass ein ungestörter Verkehrsablauf sowie eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer entsteht. Die aufkommenden Immissionen durch den Verkehr und mögliche zu ergreifenden Schallschutzmaßnahmen werden unter Kapitel 10.1 betrachtet.

10.3 Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Versiegelung in Wohngebieten führt insbesondere zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation, einer Grundwasserreduzierung, einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr sowie zu einem Verlust von Lebensräumen (Biotopen) für Flora und Fauna. Eine Reduzierung dieser Umwelteinwirkungen lässt sich durch den Verzicht auf Versiegelung bzw. die Wahl wasserdurchlässi-

ger Versiegelungsmaterialien, der Festsetzung von Dachbegrünungen, Pflanzgeboten (Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen mittels Dachbegrünung) und der Festsetzung der Versickerung von Niederschlagsabflüssen (auf den Grundstücken bzw. zentrale Versickerung) erreichen.

Darüber hinaus bietet § 9 (1) BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf stadtklimatische Prozesse positiv beeinflusst werden können. Dies wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit den folgenden Festsetzungen umgesetzt (siehe Kapitel 7.9):

- Naturnahe Gestaltung privater Grundstücksflächen: Begrünung nicht bebauter Flächen, Verbindliche Vorgabe für Baumpflanzungen
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen als grüne Vegetationsflächen mit einem expliziten Ausschluss von Steingärten / Schottergärten
- Stellplatzbegrünung für offene Stellplätze
- Verbindliche Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern bei Hauptgebäuden sowie Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
- Einfriedung privater Grundstücke durch Hecken
- Naturnahe Regenrückhaltung
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen

Die vorstehend benannten Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Grünordnung tragen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff und verbessern den Wasserhaushalt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO mit einem für allgemeine Wohngebiete typischen Wert von 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung der GRZ von 50% ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig. Mit der Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl wäre eine anteilig geringere Versiegelung der Baugrundstücke möglich. Hiervon wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht, da gemäß städtebaulichem Entwurf (siehe Kap. 6) von eher geringen Größen der Baugrundstücke auszugehen ist. Darüber hinaus soll auch die Errichtung von Tiefgaragen gefördert werden, sodass hierfür eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis maximal 0,7 möglich ist. Kompensierend sind jedoch die Garagendachflächen jeweils zwingend zu begrünen.

Für das festgesetzte Sondergebiet erlaubt die Festsetzungen zur Grundflächenzahl eine wirtschaftliche Ausnutzung für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte. Entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO wird die GRZ auf maximal 0,8 beschränkt.

Bauliche Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Die Planung entspricht somit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine Regelung zur Errichtung von Solarenergieanlagen auf Dachflächen soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger erfolgen.

10.4 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Für die geplante Einmündung von der Friedrichsdorfer Straße in das Quartier wurde eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Friedrichsdorfer Straße berücksichtigt, sodass eine einseitige Aufweitung des Straßenraums nach Süden erforderlich wird. Die hierdurch notwendige Verlegung des straßenbegleitenden Grabens wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Aufgrund der fehlenden Gewässereigenschaft des Grabens muss im Zuge der Planung kein Gewässerrandstreifen berücksichtigt werden. Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers in der näheren Umgebung.

10.5 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²).



Abbildung 7: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW: Wasserhöhen extremes Ereignis, ohne Maßstab (Geodaten NRW)

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich auch im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände von >10 – 50 cm vermerkt werden. Die vermerkten

Wasserstände befinden sich insbesondere im Norden und Süden sowie teilweise zentral im Plangebiet. Es ist erkennbar, dass der südlich anschließende Iltisweg heute bereits als Notwasserfließweg fungiert, über den die Starkregenmengen in die weiteren südlichen Siedlungsgebiete geleitet werden.

Die Entwässerungsplanung sieht im Südosten des Plangebietes ein naturnahes Regenrückhaltebecken vor (RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Oktober 2023 / Anlage 6). Mit der Ausgestaltung der geplanten Straßen sowie der niveaugleichen Erschließung der Baugrundstücke ist zukünftig mit einer verstärkten Ableitung anfallender Regenwassermengen im Starkregenfall in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die heutige Situation von unkontrolliert abfließendem Niederschlagswasser in Richtung des Iltisweges wird sich mit Umsetzung der Planung nicht mehr so darstellen.

Im Falle einer Überflutung bzw. Versagens des Kanalsystems fließt das Regenwasser oberirdisch über die Fahrbahnen und Wegeverbindungen in Richtung der Retentionsflächen im Südosten bzw. der bestehenden Gräben im Süden des Plangebietes. Die geplanten Straßenquerschnitte ermöglichen die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Mulden und Beete und bieten durch die Höhengestaltung gleichzeitig einen zusätzlichen Überflutungsschutz für den Fall von Starkregenereignissen.

Die Entwässerungsplanung hat für das Plangebiet ein entsprechendes „Worst Case“-Szenario berücksichtigt, woraus sich ein maximal nachzuweisendes Volumen von rund 1.060 m³ ergibt. Die Berechnung berücksichtigt dabei weder die Möglichkeiten der Versickerung von (Teil-)Flächen noch schadlos zu überflutende Bereiche innerhalb des Plangebietes. Allein die Retentionsfläche im Südosten bietet durch ihre Tiefenlage von mindestens ~0,80 m das erforderlich werdende Volumen. Somit besteht auch der zusätzliche Überflutungsschutz für die angrenzenden Flächen.

Durch die zukünftig geordnete Ableitung der im Plangebiet anfallenden Regenwassermengen sind somit keine weiteren Starkregenabflüsse im Bereich des Iltiswegs zu erwarten.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwel len gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Gelände verhältnisse festzulegen.

Die festgesetzten Höhenbezugspunkte für die Grundstücke berücksichtigen entsprechende Notwasserwege bzw. einen Überflutungsschutz für den Fall von Starkregen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

10.6 Belange des Bodenschutzes

Im Plangebiet ist als Bodentyp überwiegend Gley vorhanden. Im südöstlichen Bereich ist Podsol-Braunerde vorzufinden. Im Auskunftssystem der Bodenkarte NRW der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Gley-Böden sowie die Podsol-Braunerde-Böden nicht als schützenswert bewertet.

Die Planung setzt die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu einem Großteil erfolgte Abwägungsentscheidung zugunsten einer Entwicklung der östlich des Siedlungsrandes von Avenwedde gelegenen Flächen als Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung um. Dabei wird die Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,4 auf das für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Maß begrenzt.

Für das festgesetzte Sondergebiet erlaubt die Festsetzungen zur Grundflächenzahl eine wirtschaftliche Ausnutzung für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte. Entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO wird die GRZ auf maximal 0,8 beschränkt.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar.

10.7 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten wird in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Plangebiet“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

10.8 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Das Vorhaben ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Es ist keine Kampfmittelgefährdung festgestellt worden. Überprüfungs- bzw. Entmünitionierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Dennoch können Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub

auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder Fachbereich Ordnung zu verständigen.

10.9 Abwägung i.S. des § 1 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes sowie eines großflächigen Einzelhandelsmarktes im Ortsteil Avenwedde-Bahnhof geschaffen werden. In Gütersloh besteht ein anhaltend hoher Wohnraumbedarf sowie eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Gleichzeitig fehlt es an Reserven an Baugrundstücken in den geplanten Bereichen bzw. als Baulücken in der Stadt. Mit der Entwicklung des Plangebietes kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfes Rechnung getragen werden. Die Stadt Gütersloh verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers nach Osten einher. Zur Deckung des Bedarfes an Betreuungsangeboten ist die Errichtung einer Kita im Osten des Plangebietes vorgesehen. Mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt kann die derzeit eingeschränkte Versorgungssituation in Gütersloh Avenwedde zukunftsfähig abgesichert und maßvoll erweitert werden.

Durch den geplanten Einzelhandelsmarkt sowie durch die Friedrichsdorfer Straße und einen östlich angrenzenden Bolzplatz sind Immissionen verbunden, die auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sowie auf die benachbarte Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes einwirken. Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde festgestellt, dass durch den Einzelhandelsmarkt die Richtwerte der TA Lärm für die angrenzend vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete sowie für die angrenzende Bestandswohnbebauung vollständig eingehalten werden können.

Durch die Benutzung des Bolzplatzes kommt es zwar zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, allerdings werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten. Da in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, kann somit dennoch ein ausreichender Lärmschutz im Plangebiet sichergestellt werden.

Der durch die Friedrichsdorfer Straße ausgelöste Verkehrslärm führt innerhalb des Plangebietes im Nahbereich zur Straße zum Teil zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Über die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form von lärmabgewandten Grundrissorientierungen kann jedoch ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen sichergestellt werden.

Mit der Entwicklung des Plangebiets kann unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse dem anhaltenden Wohnraumbedarf in Gütersloh Rechnung getragen und die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums in Avenwedde-Bahnhof abgesichert werden.

Gütersloh, im Oktober 2023

Der Bürgermeister
i.A.

Inga Linzel
Fachbereichsleiterin

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de