

STADT GÜTERSLOH

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 179

„Krullsbachaue“

Oktober 2014

Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets
2. Planungsvorlauf und städtebauliche Rahmenbedingungen
3. Planungsgrundlagen sowie Anlass und Ziele der Planung
4. Zentrale Planinhalte
 - a) Planungsrechtliche Festsetzungen
 - b) Erschließung
 - c) Verlegung des Krullsbachs, Überschwemmungsgebiet und Regenwasserbewirtschaftung
 - d) Immissionsschutz
 - e) Bodenordnung und Flächenbilanz
5. Fachplanerische und sonstige Belange
 - a) Ver- und Entsorgung, Belange der Stadtreinigung
 - b) Soziale Infrastruktur
 - c) Brandschutz
 - d) Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - e) Altlasten und Bodenschutz
 - f) Gewässerschutz
 - g) Klimaschutz und Klimaanpassung
6. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung, Artenschutz
7. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen
8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Umweltbericht mit Eingriffsbilanz und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

- Gliederung siehe dort -

Anlagen (zum 1. Original):

- A.1 Ermittlung des Verkehrsaufkommens Krullsbachau, Stadt Gütersloh, April 2011
- A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 179 „Krullsbachau“ der Stadt Gütersloh, Akus GmbH, Bielefeld, Januar 2014
- A.3 Stellungnahme zu Lärm-Immissionen an bestehenden Wohnhäusern auf Grund des Kfz-Verkehrs auf den Erschließungsstraßen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 179 „Krullsbachau“ der Stadt Gütersloh, Akus GmbH, Bielefeld, Mai 2014
- A.4 Entwässerungsanlagen- und Verkehrsflächenplanung, Entwurf 05.08.2014, Ingenieurbüro Wiggenhorn & van den Hövel, Hamburg
- A.5 Hochwasserschutz mit Nachweis des Rückstauvolumens für HQ100, Stadt Gütersloh, September 2014

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Isselhorst und umfasst nördlich der Ortsmitte einen ca. 10,5 ha großen Bereich zwischen Haller Straße, Steinhagener Straße und Niehorster Straße. Der **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179 „Krullsbachau“** umfasst neben den geplanten Bauflächen im Süden im Anschluss an die heutige Bebauung auch umfangreiche Grün- und Freiflächen und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Südosten durch die Wohnbebauung entlang der Steinhagener Straße (K 33) bzw. durch die die Steinhagener Straße selbst,
- im Westen durch die Haller Straße (K 32) und einen Gartenbaubetrieb sowie
- im Norden und Nordosten durch die Niehorster Straße bzw. durch kleingewerbliche Nutzungen und das Feuerwehrgerätehaus Isselhorst südlich der Niehorster Straße.

Im Zuge des Verfahrens wurde der Geltungsbereich im Südwesten um ca. 0,2 ha zurückgenommen.

2. Planungsvorlauf und städtebauliche Rahmenbedingungen

Bereits in den Jahren 2010/11 wurden die Vorarbeiten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Krullsbachau“ eingeleitet. Auf der Grundlage erster städtebaulicher Entwürfe erfolgten intensive Diskussionen und Beratungen in Politik und Bürgerschaft, das Plankonzept wurde entsprechend weiter entwickelt.

Nach dem Wechsel des Vorhabenträgers im Jahr 2012 wurde die Projektentwicklung zunächst mit einer Mehrfachbeauftragung im Sinne eines Wettbewerbsverfahrens für die Gebäudetypologien fortgeführt. Ziel war es, unter Berücksichtigung der bis dahin vorgetragenen Kritikpunkte Bautypologien und Gebäudeentwürfe zu entwickeln, die in ein optimiertes dorfgerichtetes und hochwertiges architektonisch-gestalterisches Gesamtkonzept eingebunden werden können. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Mehrfachbeauftragung und weiterer intensiver Diskussionen in den politischen Gremien wurde das städtebauliche Konzept nochmals überarbeitet. Im Ergebnis hat der Planungsausschuss des Rats der Stadt Gütersloh im März 2013 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf dieser Grundlage beschlossen.

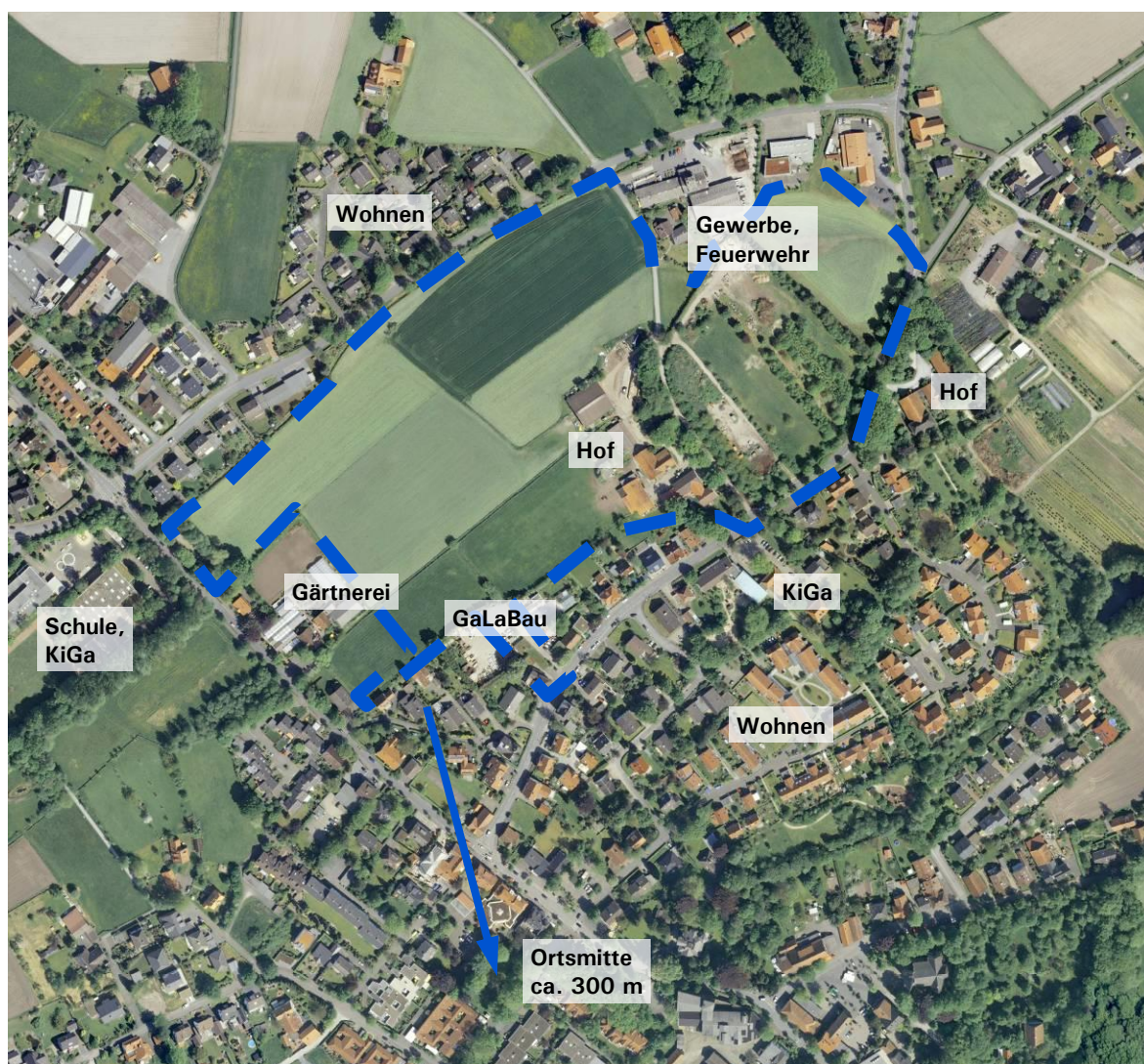
Derzeit wird das Plangebiet noch **überwiegend intensiv landwirtschaftlich** genutzt (Ackernutzung, Grünland). Der namensgebende **Hof Krull** liegt im südöstlichen Bereich des Gebiets am Krullsweg, welcher das Plangebiet im östlichen Drittel teilt. Das heute noch vorhandene historische Gebäude auf der Hofstelle Krull wurde im 18. Jahrhundert errichtet. Ein großer Teil der alten Bausubstanz ist allerdings nicht mehr in seiner historischen Ausführung vorhanden oder bereits zerstört. Die Hofstelle wird durch später errichtete Nebengebäude, Stallungen etc. überprägt. Gleichwohl vermittelt sie insbesondere in Verbindung mit dem Krullsweg und der Baumkulisse (alte Hofeichen) noch einen Eindruck von der historischen Siedlungsstruktur in Isselhorst.

Neben der Hofanlage Krull werden im Osten auch Teile der **Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebs** (Lagerplatz, Baumschule) überplant, dessen Standort an der Steinhagener Straße im Süden an das Plangebiet angrenzt. Das von Wallanlagen und Hecken als Eingrünung an der Steinhagener Straße und am Krullsweg umgebene

Baumschul- und Gärtnereigelände wird aufgrund des eingeleiteten Planverfahrens aber heute kaum noch für den Gartenbau genutzt.

Der **Krullsbach** verläuft heute in Randlage im Norden entlang der Niehorster Straße und knickt im Westen zum Durchlass unter der Haller Straße ab. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen gliedern den Siedlungsbereich zwischen dem Ortskern Isselhorst und den im Norden anschließenden Wohn- und Mischgebieten.

Im Westen befindet sich an das Plangebiet angrenzend an der Haller Straße (K 32) eine **Gärtnerei** mit zugehörigen Gewächshäusern, Nebenanlagen und Betriebsflächen. Westlich der Kreisstraße liegen die **Grundschule Isselhorst** und der **städtische Kindergarten**. Im Nordosten an der Niehorster Straße bestehen außerhalb des Plangebiets neben der **Feuerwehr Isselhorst** kleinere **Gewerbenutzungen** (Raiffeisengenossenschaft, Kfz-Handel). Die im Norden an der Niehorster Straße entwickelten **Wohnquartiere** werden überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt.



Übersicht: Nutzungen im erweiterten Planbereich (Luftbild, Stadt Gütersloh)

- ohne Maßstab, Δ ^{Nord}

Südlich der Steinhagener Straße grenzt die Randbebauung der **Ortsmitte von Isselhorst** an das Plangebiet. Neben Wohnnutzungen liegen hier auch der **Kindergarten** und das **Gemeindehaus** der evangelischen Kirchengemeinde. Die Bebauung besteht hier ebenfalls überwiegend aus Ein- oder Zweifamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen. Im Bereich Steinhagener Straße/Uranweg befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. Rote Klinkerbauten und helle Putzfassaden dominieren insgesamt.

Das Plangebiet liegt in enger räumlicher Nähe zur **Ortsmitte von Isselhorst**, die durch eine dorftypische und städtebaulich hochwertige Siedlungs- und Baustruktur geprägt wird. Die **Geschäftslage** mit Einzelhandel und Gastronomie sowie mit verschiedenen Dienstleistungen (Nahversorgungszentrum) ist fußläufig erreichbar. Zusammenfassend liegt das Plangebiet somit sowohl für junge Familien als auch für ältere Personen in einer sehr gut angebundenen und attraktiven Lage.

3. Planungsgrundlagen sowie Anlass und Ziele der Planung

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld**, ist der Bereich randlich im Süden als *allgemeiner Siedlungsbereich* und im überwiegenden Plangebiet als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich*, welcher Schutzfunktionen für die Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung aufweist, dargestellt. Der gesamte Bereich weist darüber hinaus Funktionen für den Grundwasser- und Gewässerschutz auf. Östlich schließt der regionale Grünzug zwischen Isselhorst und Ummeln an.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Gütersloh wurde das südliche Plangebiet im Zuge der im Jahr 2009 beschlossenen 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in einer Größenordnung von rund 5 ha als *Wohnbaufläche* (einschl. Gärtnerei im Westen, nutzbare Wohnbaufläche ca. 3,7 ha) dargestellt. Der Freiraum zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Siedlungsbereich Niehorster Straße ist gemäß FNP als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, weitgehend überlagert mit der Darstellung für *Bachniederung*. Gemäß FNP-Begründung soll der Bereich unbedingt im Zusammenhang mit der Realisierung der neuen Wohnbaufläche umgestaltet werden. In diesem gliedernden Grünzug soll der heute in Randlage entlang der Niehorster Straße verlaufende Krullsbach als naturnaher Bachlauf neu angelegt werden, ergänzende ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollen ebenfalls aufgenommen werden. Darüber hinaus ist die Integration weiterer Elemente mit gebietsquerender Wegeachse, Kinderspielplatz, Regenwasserrückhaltung etc. zu prüfen, Sichtachsen sollen in Längsrichtung realisiert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 179 setzt das von der Stadt weiterentwickelte Plankonzept insgesamt um und konkretisiert die o.g. Ziele parzellen- und maßnahmenscharf mit den festgesetzten Wohnbauflächen, Mulden, öffentlichen Grünflächen und Entwicklungsflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB. Geringfügige Abweichungen der Abgrenzungen ergeben sich durch Erschließung, Grünflächen und Bachverlegung. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 179 gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Stadtgebiet Gütersloh besteht weiterhin (wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau als in den letzten 20 Jahren) ein Bedarf an familiengerechten Wohnbaugrundstücken und an generationsübergreifenden Wohnformen. Die Stadt Gütersloh erar-

beitet derzeit eine **Gesamtstrategie für die Wohnbaulandentwicklung**. Ziel ist u.a. der Aufbau eines gesamtstädtischen *Siedlungsflächenmonitorings*, das Baulandreserven, Baulücken und unbebaute Bereiche systematisch digital kartografisch erfasst und bewertet. Ein weiterer Baustein der gesamtstädtischen Strategie zur Wohnbaulandentwicklung ist die *Prioritätenliste der Wohnbauflächen*. Diese wurde bereits im Rahmen der FNP-Neuaufstellung (FNP 2020) als Orientierungshilfe für die Stadtentwicklung eingeführt und wird regelmäßig aktualisiert (zuletzt Anfang 2013 unter Berücksichtigung der Zwischenergebnisse des Siedlungsflächenmonitorings zu den Baulandreserven). Die Liste erfasst alle unbebauten Bereiche im Gütersloher Stadtgebiet, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, aber nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen und stuft diese hinsichtlich ihrer siedlungsstrukturellen, städtebaulichen und/oder infrastrukturellen Eignung ein. Die Wohnbaufläche Krullsbachau ist hier als eine der Flächen geführt, für die eine prioritäre Entwicklung beschlossen wurde. Auf die Zwischenergebnisse/Sachstände hinsichtlich der Entwicklung der gesamtstädtischen Strategie der Wohnbaulandentwicklung wird verwiesen.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage und der fußläufigen Nähe zum Dorfkern mit seiner Infrastruktur sehr gut für die weitere bauliche Entwicklung in Isselhorst geeignet. Das Baugebiet soll den Bedarf an familiengerechten, aber auch an generationsübergreifenden Wohnformen decken. Der dörfliche Maßstab und die hochwertige Siedlungs- und Freiraumstruktur in Isselhorst sind in besonderer Weise zu beachten. Planungsziel ist es, in Isselhorst ein differenziertes und durchmischtes Angebot unterschiedlicher Wohn- und Hausformen für vielfältige Wohnbedürfnisse und Einkommenschichten anzubieten. Es sollen überschaubare Nachbarschaftsquartiere mit einem vielfältigen Mix von Wohnungen für die unterschiedlichen Zielgruppen angeboten werden. Angesichts der älter werdenden Bevölkerung werden zunehmend auch Wohnformen nachgefragt, die in möglichst zentral und günstig gelegene Wohngebiete eingebunden sind und die ein barrierefreies, selbstbestimmtes und integriertes Wohnen erlauben.

Gemäß den Darstellungen des FNP sieht das **Plankonzept Krullsbachau** eine Unterteilung des Plangebiets in zwei Bereiche vor. Das geplante Neubaugebiet mit etwa 5 ha Größe schließt an die nördliche Randbebauung der Ortsmitte von Isselhorst an. Der im Plangebiet liegende landwirtschaftliche Betrieb (Hofstelle Krull) wird im Zuge der Entwicklung ausgelagert oder aufgegeben. Die verbleibenden rund 5,5 ha umfassen einen großen zu entwickelnden Freiraumbereich zwischen Neubaugebiet und Niehorster Straße. Hier soll neben gebietsquerenden attraktiven Wegeverbindungen und Retentionsmulden für Regenwasser entlang der Baugebietsgrenze auch eine große Spielfläche im Nordwesten des Baugebiets untergebracht werden (siehe oben).

Durch die Planung soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das seiner Lage im Übergangsbereich zwischen bisherigem Ortsrand und gliederndem Freiraum gerecht wird und das in seiner Gestaltung den dorffartigen Charakter von Isselhorst berücksichtigt. Zusammenfassend haben sich aus den bisherigen Diskussionen folgende **zentrale Planungsziele** ergeben:

- Entwicklung eines dorftypischen Baugebiets mit Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen bei angemessener Bebauungsdichte
- Wirksame Gliederung des Baugebiets in drei „Cluster“ und Umsetzung in zwei Bauabschnitten zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der Verkehrsanlagen und der sozialen Infrastruktur

- Berücksichtigung eines ganzheitlichen Gestaltungskonzepts mit sorgfältiger Baugestaltung der einzelnen Gebäudetypen
- Sicherstellung eines hohen energetischen Standards
- Prüfung der Möglichkeiten von Erhalt und Nachnutzung des historischen Altbaus der Hofstelle Krull
- Verzahnung von Siedlungs- und Freiraum sowie
- Sicherstellung einer qualitätvollen Gestaltung der Grün- und Freiflächen einschließlich der Bachau mit naturnaher Regenwasserrückhaltung.

Das Plangebiet wird im westlichen Randbereich z.T. vom Geltungsbereich des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100 „Grundschule Isselhorst“ erfasst, der hier landwirtschaftliche Nutzflächen festsetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 179 überlagern mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100. Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179 angrenzende Eckgrundstück nördlich der Einmündung des Uranwegs auf die Haller Straße ist im Bebauungsplan „Grundschule Isselhorst“ als Reines Wohngebiets (WR) festgesetzt.

Städtebauliches Konzept:

Der **städtebauliche Rahmenplan** sieht eine Strukturierung des Plangebiets in drei bauliche Cluster im südlichen Teil sowie eine Gestaltung des Freiraums im nördlichen Teil vor. Die **bauliche Entwicklung** soll schrittweise erfolgen. Die Baufelder Ia und Ib sollen im ersten Schritt erschlossen werden. Baufeld II soll in einem zeitlichen Abstand von etwa 5 Jahren folgen, um auf die dörflichen Strukturen sowie die Kapazitäten der Kinderbetreuungseinrichtungen und der Schulausstattung Rücksicht zu nehmen.

Die einzelnen Teilbereiche werden bezüglich Hausformen und Geschossigkeit unterschiedlich ausgestaltet. Das Plankonzept sieht neben ca. 65 Grundstücken verschiedener Größe für Einzelhäuser und Hausgruppen in 1½- bis 2-geschossiger Bauweise auch drei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen in 2-geschossigen Bauweise und Staffelgeschoss sowie Sonderwohnformen durch die Umnutzung des alten Hofgebäudes vor. Der Entwicklung der drei Quartiere liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Das **westliche Wohnquartier (Baufeld Ia)** ist über einen Erschließungsring an die Steinhagener Straße angebunden. Beidseits der Hauptzufahrt sind gleichartige Mehrfamilienhäuser vorgesehen („Torsituation“). Der Bereich innerhalb des Erschließungsringes wird für Gruppenbauten entwickelt, die durch Einfamilienhäuser eingeraht werden. In Verlängerung der Hauptzufahrt ist in Richtung Freiraum eine Fuß-/Radwegeverbindung vorgesehen, die u.a. direkt zum geplanten Spielplatz geführt wird.
- Das **mittlere Wohnquartier (Baufeld Ib)** ist im Bereich Krullsweg durch die Lage des alten Hofgebäudes mit erhaltenswertem Baumbestand geprägt. Nach dem heutigen Planungsstand soll versucht werden, das alte Hofgebäude zu sanieren und in eine Folgenutzung einzubinden. Krullsweg und Hofzufahrt werden durch den Erhalt der Hofeichengruppe mit begleitender Grünfläche betont, so dass zusammen mit dem Hofgebäude und der ergänzenden Neubebauung eine besondere räumliche Qualität mit Bezug auf die frühere Entwicklung der Hofstelle erreicht werden kann („Anger“). Die Binnenerschließung des Quartiers kann hierdurch allerdings nicht mehr wie in

einem früheren Plankonzept analog zu Baufeld Ia als Ring angelegt werden, sondern muss durch eine nach Norden verschobene Stickerschließung vom Krullsweg aus erfolgen.

- Der **östliche Bauabschnitt (Baufeld II)** wird vorwiegend für Einzel- und Doppelhäuser entwickelt, die aber z.B. auch als Gruppenbauten mit Kettenhäusern bzw. mit halboffener Bauweise errichtet werden können. Der Bereich wird durch eine Ringerschließung ebenfalls an den Krullsweg angebunden. Die Straßenführung sieht hier zwei Anschlüsse vor, die jeweils in Höhe der nördlichen bzw. südlichen Bauzeile auf den Krullsweg münden.

Im Zuge der angestrebten hochwertigen **Freiraumgestaltung** soll der bislang i.W. nördlich entlang der Plangebietsgrenze fließende, teilweise auch an die Flurstücksgrenze verlegte **Krullsbach** insgesamt nach Süden verlegt und durch eine naturnahe Gestaltung als Bachau deutlich aufgewertet werden. Zwischen Bachlauf und Baugebiet sollen die notwendigen Retentionsflächen angelegt werden, die für die Entwässerung der Neubaufächen erforderlich sind. Zudem ist die Anlage eines gebietsquerenden Fuß-/Radwegs geplant, der über den vorhandenen Parkplatz bis zur Haller Straße (und damit bis zum Schulstandort) verlängert werden soll. Nördlich des Baufelds Ia ist innerhalb des Freiraums ein Spielplatz vorgesehen, der gestalterisch in die Landschaft eingebunden werden soll. Über die in den Freiraum führenden Wegeverbindungen sind die Wohnquartiere mit dem geplanten Spielplatz und dem ortsrandsbegleitenden Weg verknüpft.



Städtebaulicher Rahmenplan, März 2013

- ohne Maßstab Δ Nord

4. Zentrale Planinhalte

Das städtebauliche Konzept gemäß Kapitel 3 orientiert sich im Grundsatz an den dörflichen Strukturen und an der angestrebten Verknüpfung des Siedlungsrandes mit dem anschließenden gliedernden Freiraumzug. Hierauf abgestimmt werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

a) **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da sie aufgrund der Planungsziele und der begrenzt verfügbaren Flächen in unmittelbarer Ortskernnähe nicht in diesem Plangebiet zusätzlich umgesetzt werden sollen.

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Regelungen werden in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine weiterhin dem angestrebten dörflichen Wohngebietscharakter in Ortsrandlage, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung. Die für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Hausgruppen-/Reihenhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung (ggf. i.S. einer „Einliegerwohnung“) soll die strikte Begrenzung auf 1 Wohnung in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung sind hiermit ausdrücklich nicht gemeint, da sie zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation ein durchmischtes Angebot unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, die sich am dörflichen Charakter von Isselhorst orientiert. Überwiegend ist eine 1 ½- bis 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern und Hausgruppen geplant. In städtebaulichen Sondersituationen (Torsituation WA1, Hofstelle Krull) sollen gemäß Plankonzept auch einzelne 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss errichtet werden können. Darauf basierend leiten sich die konkreten **Nutzungsmaße und weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage ab:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich angesichts des angestrebten Spielraums für Wohn- und Hausformen und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen

mit einer überwiegenden GRZ von 0,4 an der Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Im WA7 wird mit Blick auf die Bestandssituation (Grundstücksgröße, Bestandsgebäude, bestehende Gehölze) i.V.m. mit den erweiterten Baumöglichkeiten eine GRZ von 0,3 für angemessen erachtet.

- Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse Z** beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht sowohl die Errichtung „echter“ zweigeschossiger Gebäude als auch eine ausreichende Flexibilität bei der Nutzung der Dachgeschosse, sofern typische 1 ½-geschossige Gebäude errichtet werden sollen. Für Teilflächen werden einheitliche Regelungen getroffen, um eine entsprechend zusammenhängende Quartiergestaltung zu sichern.
- Für die angestrebten Gebäudetypologien erfolgen konkrete Festsetzungen zu **Trauf- und Firsthöhen** bzw. **Gebäude- oder Wandhöhen** mit entsprechenden Gestaltungsoptionen in allen Teilflächen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu begrenzen. Die Festsetzungen berücksichtigen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen dabei sowohl die jeweilige Lage der Gebäude innerhalb der drei Bauquartiere und zum Ortsrand als auch die möglichen Nachbarschaften der verschiedenen Gebäudetypen zueinander. Hierbei sind auch die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung (s. Kapitel 2) zugrunde gelegt worden.

In den Teilflächen WA5 und WA6 (= Bereiche mit angestrebter Ein-/Zweifamilienhausbebauung) kann als **Ausnahmeregelung** eine maßvolle Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Anbauten und Bauteile zugelassen werden. Damit soll ein gestalterischer Spielraum für (moderne) Architekturelemente wie z.B. Zwerchgiebel oder vorgestellte Glasfassaden über zwei Geschosse ermöglicht werden. Neben der Gliederung der Fassade kann damit v.a. mit Blick auf solarenergetische Optimierungen für die überwiegend in südlich bis westlich ausgerichteten Gebäude u.a. eine bessere Belichtung und Besonnung beider Gebäudeebenen begünstigt werden. Angesichts der Begrenzung der Größe dieser baulichen Elemente und der weitgehend vorgegebenen Gebäudeausrichtung sind negative Auswirkungen auf Nachbarschaft oder das Orts-/Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf Mindest- und Höchstmaße für die Bauhöhen des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) abgestellt. Aufgrund der Lage im Randbereich des künftig (zunächst) festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist grundsätzlich eine **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens** über dem von der Bezirksregierung Detmold übermittelten maximalen Bemessungswasserstand HQ100 von 80,54 m über NHN erforderlich. Zuzüglich eines mindestens 30 cm hohen Aufbaus über der Höhe des Bemessungswasserstands wird sichergestellt, dass Bauvorhaben gemäß § 78(2) Nr. 9 WHG so errichtet werden, dass aufgrund der Lage oberhalb dieses maximalen Hochwasserstands bauliche Schäden vermieden werden. Weiterhin ist mit Blick auf die geplante Entwässerung im Freigefälle eine sinnvolle Staffelung der Gebäude über dem jeweiligen Straßenabschnitt erforderlich. Diese ergibt sich aus dem Entwurf der Verkehrsflächen- und Entwässerungsanlagenplanung (s. Anlage A.4). Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden ergänzend **Höchstmaße des Erdgeschossfußbodens** festgesetzt, um in den Quartieren die angestrebte einheitliche Gebäudestellung zu gewährleisten.

- I.W. erfolgt die Festsetzung der **offenen Bauweise**, ergänzt durch einzelne Bereiche mit einer **abweichenden halboffenen Bauweise**. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen, ohne eine zu starke Verdichtung zuzu-

lassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen harmonischen Übergang zum nördlich angrenzenden Freiraumzug.

- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt. Durch die o.g. Festsetzungen sowie weitere erforderliche Vorgaben (z.B. Lage von Entwässerungsgräben, Wegeverbindungen) ist dieser in einigen Teilbereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt und sind unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet worden. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.
- Orientiert an der geplanten Erschließung setzt der Bebauungsplan **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zur Nachbarbebauung und zum Straßenzug sowie überwiegend eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Südwesten. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ist anzumerken, dass eine pauschale einseitige Ausrichtung nach Süden nicht angestrebt wird (Zielkonflikt). In bestimmten Situationen wie z.B. an markanten Punkten oder als Raumkante kann davon abweichend auch eine Trauf- oder Giebelstellung zum Straßenzug bedeutsam sein.
- In den Teilflächen WA4, WA5 und WA6 werden **Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund der geplanten kleinteiligen Grundstücksparzellierungen in ihrer Größe auf 7,5 m² begrenzt.

Gemäß § 86 BauO NRW enthält der Bebauungsplan detaillierte **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen:

1) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu:

Regionaltypische und prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach. Der Bebauungsplan lässt in Anlehnung an Umfeld und Ortsrandlage für weite Teile des Plangebiets das Satteldach mit einer Bandbreite in der Dachneigung von überwiegend 45°-48° zu. In den Teilflächen mit der bestehenden Hofstelle wird ein größerer Spielraum eingeräumt. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firshöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.

Im westlichen Quartier hingegen sind mit Blick auf die angestrebten Hausgruppen im inneren Erschließungsring (WA3) ausschließlich Flachdächer zulässig, um hier ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Im WA1+4 sowie in Teilbereichen der Hofstelle sind alternativ beide Dachformen grundsätzlich vorstellbar und sollen zugelassen werden.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die

Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Für Hauptgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis braun entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.

Konstruktionen mit Metaldachhaut werden mit Blick auf die angestrebte Regenwasserversickerung i.V.m. der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen. Zum Schutz der Wasserqualität kann damit der Eintrag von herausgelösten Metallen in das Grundwasser vorsorgend vermieden werden.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht, da sie den Bewohnern u.a. energetische Einsparungen ermöglichen. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung nicht praktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

- 2) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern.
- 3) Die **Sockelhöhe** wird als Differenz zwischen Fertigfußboden Erdgeschoss und Oberkante Gelände begrenzt, um mit Blick auf die zwingende Höhe des Erdgeschossfußbodens zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.
- 4) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppel- und Reihenhäusern/Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an städtebaulich einheitlichen Baukörpern sollen vermieden werden, da sie der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt widersprechen.
- 5) Mit der **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** wird zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ und zu einer städtebaulich-gestalterischen Qualität derartiger Anlagen beigetragen. Zudem trägt die Bepflanzung allgemein zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.
- 6) **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartierscharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen. Die Gewährleistung der Funktionalität und Unterhaltung der Regenwassermulden erfordert darüber hinaus ergänzende Regelungen für die entsprechenden Übergangsbereiche.

- 7) **Werbeanlagen** können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Mit Blick auf den angestrebten dörflichen Charakter sind grundsätzliche Regelungen geboten, maßgeblich sind hierbei Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten.

b) Erschließung

Die geplante Wohnbebauung liegt im Westen und Süden in zweiter bzw. dritter Reihe zur **Ortsdurchfahrt der Kreisstraßen Haller Straße (K 32) und Steinhagener Straße (K 33)**. Diese sind in diesen Abschnitten als Tempo 30-Zonen mit Durchfahrtsverbot für Lkw über 7,5 t (Anlieger frei) ausgewiesen worden.

Die **Haupterschließung** des Wohngebiets soll über die Steinhagener Straße erfolgen. Hierüber und über die westlich angrenzende Haller Straße ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Ein Teil der aus dem Plangebiet kommenden Pkw kann ggf. über den **Krullsweg** in Richtung Niehorster Straße geführt werden.

Die **Binnenerschließung** im Plangebiet basiert auf der städtebaulichen Rahmenplanung (siehe Kapitel 3). Das Plankonzept sieht zwei Anschlüsse an die Steinhagener Straße vor. Für den westlichen Teilbereich ist eine Ringerschließung mit separatem Anschluss über das heutige Betriebsgelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebs an die Kreisstraße vorgesehen (teilweise Rücknahme und Verlagerung des Betriebs in Abstimmung mit dem Planvorhaben). Die beiden anderen Quartiere sollen über den Krullsweg an die Steinhagener Straße angebunden werden, der somit eine zentrale Bedeutung erhält.

Im östlichen Baufeld sind entlang von Steinhagener Straße und Krullsweg ergänzend **Zu-/Abfahrtsverbote für Kfz** in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierdurch wird die Funktionstüchtigkeit der straßenbegleitenden öffentlichen Gräben bzw. der durch Leitungs- und Unterhaltungsrechte gesicherten privaten Mulden zur Regenwasserableitung gewährleistet. Zudem kann somit auch das Entstehen vieler aufeinanderfolgender Grundstückseinfahrten auf die Haupterschließungsstraßen vermieden werden.

Die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes wurde von der Stadt Gütersloh im Vorfeld überprüft. Auf die Anlage **Ermittlung des Verkehrsaufkommens Krullsbachau** (Stadt Gütersloh, April 2011) wird verwiesen. Zusammenfassend wurden aus den Untersuchungen folgende Schlussfolgerungen abgeleitet:

- Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Haller Straße/Steinhagener Straße und Haller Straße/Niehorster Straße ist auch nach Realisierung des Baugebiets Krullsbachau unabhängig von der Erschließungsform und von der Lenkung von möglichen Teilverkehren grundsätzlich gegeben.
- Sollten sich zukünftig aufgrund der weiteren Verkehrsentwicklung und unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit doch Defizite ergeben, so könnte eine Vollsignalisierung des Knotenpunkts Haller Straße/Steinhagener Straße den Verkehrsablauf verbessern.

- Ein Kreisverkehr an der Kreuzung der Niehorster Straße mit der Haller Straße (K 32) ist aufgrund der Verkehrsmengen (Niehorster Straße ca. 150 Kfz/Spitzenstunde) nicht notwendig. Die vorhandene Fußgängersignalanlage im unmittelbaren Schulbereich gewährleistet die Verkehrssicherheit der Grundschüler und der querenden Fußgänger in Richtung Kindergarten. Die durch das neue Baugebiet Krullsbachau induzierten Verkehre erfordern bei der geplanten Größenordnung keine Umgestaltungsmaßnahmen an den benachbarten Knotenpunkten.

Öffentliche Stellplätze können nach bisherigem Kenntnisstand in ausreichendem Umfang im Straßenraum realisiert werden. Die Straßenbreiten von 6 m sind hierfür hinreichend dimensioniert worden, damit seitlich Stellplätze für Besucher auch in den Straßenraum integriert werden können. Zusätzlich wird im Bebauungsplan südlich der Planstraße 4 eine öffentliche Stellplatzfläche vorgesehen.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen entlastet hier zudem den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Planstraßen und zu Fußwegen v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Mit Blick auf eine etwas dichtere Bebauung und voraussichtlich kleinere Grundstücke im WA3 sind hier Flächen für Carportanlagen eingeplant worden. Unter der Voraussetzung einheitlich geplanter und gestalteter Anlagen ist für eine gestalterisch ansprechende Einbindung dieser Anlagen ein seitlicher Mindestabstand von 0,5 m zu Planstraßen/Fußwegen ausreichend.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage gut in das **ÖPNV-Busnetz** eingebunden. Über die Haller Straße verkehrt die Buslinie 87 (Gütersloh – Bielefeld) mit den nahegelegenen Haltestellen Isselhorst-Schule und Isselhorst-Post. Beide Haltestellen werden zusätzlich von der Schulbuslinie 218 angefahren. Südlich des Kirchplatzes, ca. 700 m vom Plangebiet entfernt, wird zudem die Haltestelle Isselhorst-Denkmal von der Buslinie 95 und vom Nachtbus N 11 bedient, die beide ebenfalls zwischen Gütersloh und Bielefeld verkehren. Der nächstgelegene Haltepunkt des **schienengebundenen ÖPNV** ist der Bahnhof Isselhorst-Avenwedde. Hierher besteht allerdings nur eine eingeschränkte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus Richtung Isselhorst bzw. Plangebiet. Für den Anschluss an die Bushaltestellen wird eine gute fußläufige Verbindung zu den o.g. Straßen erforderlich. Hier werden Wegeverbindungen durch die Krullsbachau zur Haller Straße (Schule, Kindergarten) und mit Anschlüssen in bzw. aus dem Plangebiet heraus vorgesehen.

Durch die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Quartieren und in den nördlich angrenzenden Freiraum bzw. mit Anschluss an die Ortslage sind die wichtigen Wegeverbindungen und die Durchlässigkeit des Baugebiets für **Fußgänger und Radfahrer** sichergestellt. Das Plankonzept sieht ein attraktives Wegenetz auch für die Naherholung vor. Die aktuellen Ausbauplanungen für den straßenbegleitenden Radweg entlang der Steinhagener Straße sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt worden.

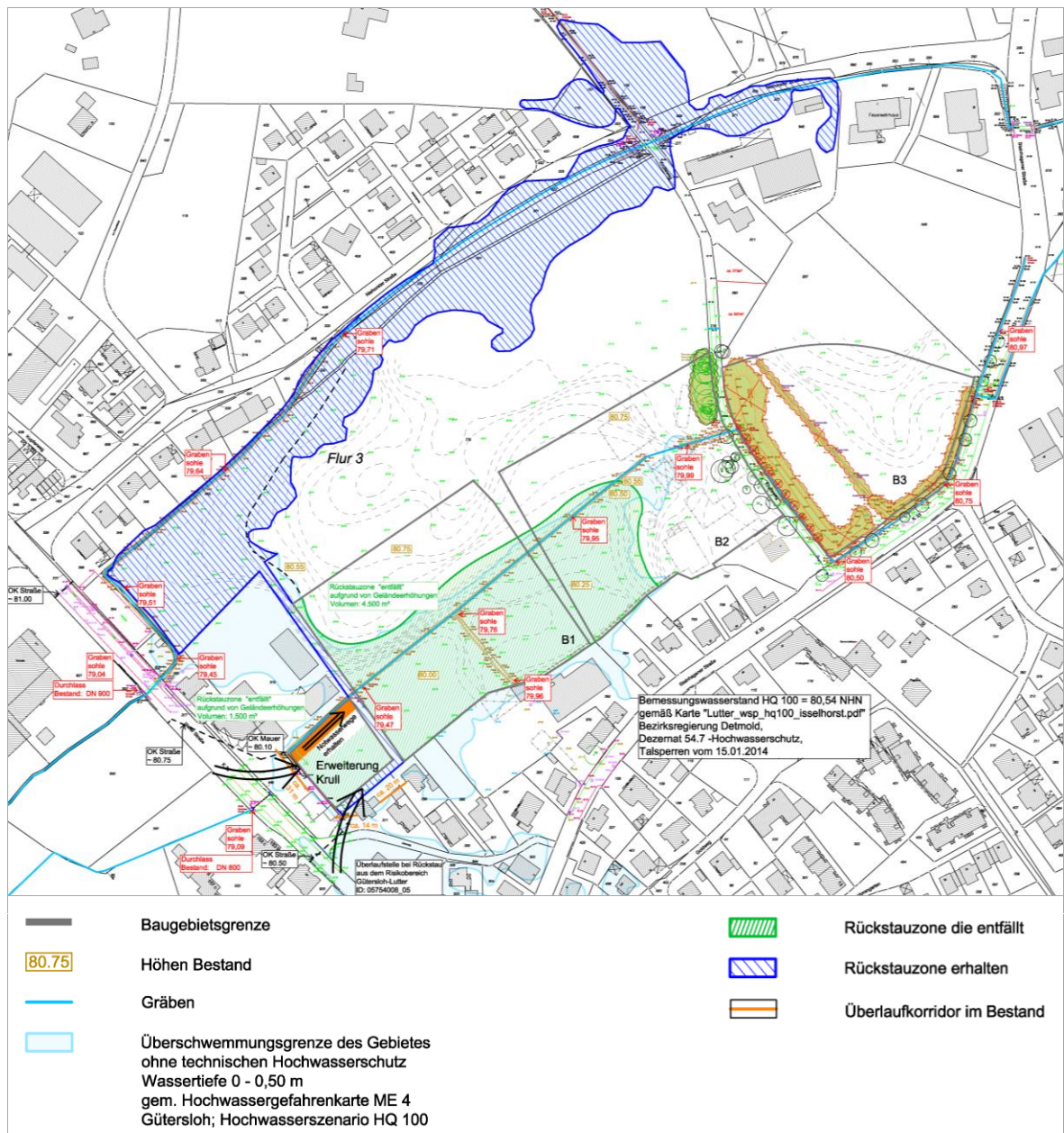
c) Verlegung des Krullsbachs, Überschwemmungsgebiete und Regenwasserbewirtschaftung

Ein wesentlicher Bestandteil der Planungen im Grünzug ist die naturnahe Verlegung und Neugestaltung des **Krullsbachs**, der künftig durch das zentrale Plangebiet geführt werden soll (siehe oben).

Das Plangebiet erfasst heute keine gesetzlich festgesetzten **Überschwemmungsgebiete (ÜSG)**. Allerdings erfolgt derzeit zur Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie die Überarbeitung der bislang festgesetzten ÜSG. Gemäß den Neuregelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) aus 2009 werden zukünftig auch bebaute und überbaubare Bereiche in die Festsetzung von ÜSG einbezogen. Die Bezirksregierung hat vor diesem Hintergrund innerhalb der letzten Jahre u.a. die bislang als gesetzliche ÜSG festgesetzten Bereiche neu ermitteln lassen. Für die nach der vorläufigen Bewertung als Risikogebiete eingestuften Gewässerabschnitte wurden Hochwassergefahren- und -risikokarten erstellt, die im Oktober 2013 veröffentlicht wurden. Diese bildeten die Ermittlungsgrundlage für die geplante ÜSG-Neuausweisung. Der Entwurf des künftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets Ems-Lutter/Trüggelbach hat gemäß § 76(4) WHG öffentlich ausgelegen. Bislang hat die Bezirksregierung die neue Überschwemmungsgebiets-Verordnung jedoch noch nicht öffentlich bekanntgemacht. Zur umfassenden Information und Planungssicherheit sind die bislang bekannten Grenzen des neu ermittelten ÜSG als Orientierung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Plangebiet Nr. 179 liegt danach teilweise im (neu) *ermittelten Überschwemmungsgebiet* der Lutter, das so voraussichtlich in Zukunft die Grundlage für die Festsetzung des erweiterten Überschwemmungsgebiets sein wird. Für den im Geltungsbereich fließenden Krullsbach erfolgte durch die obere Wasserbehörde keine Ermittlung hinsichtlich des Hochwasserrisikos. Gerade die geplante naturnahe Verlegung des Krullsbachs gemäß Plankonzept eröffnet hier aber Spielräume für eine verbesserte wasserwirtschaftliche Gesamtsituation und für sachgerechte künftige Lösungen, die sowohl die Belange des Hochwasserschutzes als auch die städtebaulichen Ziele aufgreifen.

Gemäß § 78 WHG dürfen neue Baugebiete nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ausgewiesen werden, Ausnahmen hiervon sind jedoch möglich, sofern die in § 78(2) WHG genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden. Diese können nach bisherigem Kenntnisstand erfüllt werden, hierzu wird u.a. auf die Ausführungen zu alternativen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung und zu der idealtypischen Lage des Baugebiets in unmittelbarer Nähe zum Ortskern in den Kapiteln 2, 3 sowie 5.d) verwiesen. Zudem wurden im Zuge der Entwässerungsplanung weitergehende Untersuchungen durchgeführt, um auszuschließen, dass bei einer Entwicklung des Gebiets nachteilige Auswirkungen auf Wasserstand/Hochwasserabfluss, bestehenden Hochwasserschutz sowie Ober-/Unterliegern entstehen und sichergestellt werden kann, dass zukünftig keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Diesbezüglich ist folgendes untersucht worden (*s. auch nachfolgende Abbildung*):



Umgang mit Regenwasser aus externen Zuflüssen, Entwurf 04.04.2014 - ohne Maßstab, Δ^{Nord}
WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA

- Mögliche Überschwemmungssituation im Bestand: Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen am Uranweg (80,75 m über NHN, südwestlich des Plangebiets) und der Wirkung der Haller Straße als Damm kann im Fall HQ100 Hochwasser aus dem Einzugsgebiet der Lutter in das Plangebiet fließen. Eine weitere Erhöhung der Überschwemmungsfläche in das Plangebiet ist jedoch nicht möglich, da ein natürlicher Abfluss dann über die Haller Straße in das westliche, tiefer gelegene Gebiet erfolgen würde.
- Bemessungswasserstand HQ100: Gemäß den Berechnungen der Bezirksregierung Detmold ist innerhalb des Plangebiets eine Höhe von 80,54 m über NHN maßgeblich.¹

¹ Bezirksregierung Detmold/Dezernat 54.7: Karte „Lutter_wsp_hq100_isselhorst.pdf“

- Entfallender Rückstauraum durch den Bebauungsplan: Die Entwässerung des geplanten Wohngebiets soll in den nördlich neu zu schaffenden Retentionsraum erfolgen. Die hierfür erforderliche Gefälleausbildung von Süd nach Nord erfordert eine Erhöhung der Verkehrsanlagen und der angrenzenden Baugrundstücke. Eine Überschwemmungsgefahr für die privaten Grundstücke kann somit voraussichtlich ausgeschlossen werden. Es entfällt rechnerisch ein Rückstauraum von ca. 6.000 m³, der ausgeglichen werden muss.
- Nachweis des Rückstauvolumens für HQ100 im Risikobereich der Lutter: Außerhalb der für das neue Baugebiet erforderlichen Regenwasserretentions- und -rückstauflächen kann im Zuge der naturnahen Verlegung und Neugestaltung der Krullsbachau weiteres Rückstauvolumen innerhalb des Plangebiets geschaffen werden (s. Anlage A.5).

Zusammenfassend geht die Stadt daher davon aus, dass die erforderlichen Ausnahmetatbestände in Summe für das vorliegende Plangebiet erfüllt werden und die Belange des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Die Fachbehörde hat im Zuge von Erörterungsterminen auf Grundlage der bisherigen Planungen bereits signalisiert, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vom Planungsverbot bei Nachweis der entsprechenden Berechnungen erteilt werden kann. Die Befreiung vom Verbot nach § 78(2) WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Zu Sicherstellung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken enthält der Bebauungsplan gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG eine entsprechende Regelung. Einen Notüberlauf für Niederschlagsmengen bei extremen Regenereignissen über private Gräben in die öffentlichen Gräben und Mulden lässt der Bebauungsplan zu. Die den Anliegern gemeinsam dienenden privaten Mulden für die oberirdische Regenwasserableitung (Überlauf) werden über Leitungs- und Unterhaltungsrechte gesichert. Ergänzende Regelungen (z.B. keine Bebauung durch Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen im Bereich der Gräben) sichern die Funktionalität dieser Anlagen. Aufgrund des zeitweise allgemein hohen Grundwasserstands im weiteren Planbereich ist gemäß Regelwerken eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den geplanten Baugrundstücken nur flächenhaft über flache Mulden etc. und nicht über Sickerschächte möglich. Die vom beauftragten Ingenieurbüro zusammengefassten und mit Beispielen dargestellten Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken werden Interessenten im Rahmen der Umsetzung vom Investor zur Verfügung gestellt.

Regenwasser von den Verkehrsflächen soll über straßenbegleitende offene Rinnensysteme (Pflastermulden) in eine nördlich gelegene Versickerungsfläche geführt und dort in möglichst naturnah gestalteten Mulden zurückgehalten und über die belebte Bodenzone versickert werden. Die öffentlichen Versickerungsflächen erhalten jeweils einen Notüberlauf in den Krullsbach. Die öffentlichen Mulden/Gräben zur Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet sowie die nördlich anschließende Versickerungsfläche zur Regenwasserbewirtschaftung sind auf Grundlage der bisherigen Entwässerungsplanung in den Bebauungsplan gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB aufgenommen worden (s. Anlage A.4).

d) Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte können durch Landwirtschaft, Gewerbe oder Verkehr bestehen:

Verkehrliche Immissionen:

Die geplante Wohnbebauung liegt im Westen und Süden in zweiter bzw. dritter Reihe zur Ortsdurchfahrt der Kreisstraßen K 32 und K 33, die in diesen Abschnitten als Tempo 30-Zonen mit Durchfahrtsverbot für Lkw (Anlieger frei) ausgewiesen worden sind. Aufgrund der Entfernung der zukünftigen Bebauung zu den Kreisstraßen ist im ganz überwiegenden Baugebiet davon auszugehen, dass die Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen werden. Ausgenommen hiervon ist ggf. die Randlege zur Steinhagener Straße (K 33) im Osten.

Zur Überprüfung des auf die erste Baureihe an der Steinhagener Straße **ggf. einwirkenden Verkehrslärms** ist daher im Zuge des Verfahrens ein schalltechnisches Gutachten (s. Anlage A.2) eingeholt worden. Unter Zugrundelegung vorhandener Daten aus den Verkehrsuntersuchungen der Stadt Gütersloh (s. Anlage A.1) zu den Verkehrsmengen sowie unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Der Gutachter kommt für das am stärksten belastete 1. Obergeschoss zu folgenden Ergebnissen:

- Auf nahezu allen geplanten überbaubaren Flächen herrschen idealtypische Pegel nach DIN 18005² für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags ≤ 55 dB(A) / nachts ≤ 45 dB(A) vor.
- Für die geplante Bebauung entlang der Steinhagener Straße liegt eine höhere Belastung tags zwischen 55 und 58 dB(A) und nachts zwischen ≤ 45 und 49 dB(A) vor. Diese Pegel haben belästigenden Charakter und stellen schädliche Umwelteinwirkungen dar. Sie bewegen sich jedoch im Rahmen der zulässigen Grenzwerte für das Wohnen gemäß 16. BImSchV³ und gewährleisten somit gesundes Wohnen im Sinne des BauGB.

Die vorliegende Planung hat die bestehende Vorbelastung grundsätzlich zu berücksichtigen. Künftig sind hier Wohngebäude mit nach Osten bzw. Südosten orientierten Gartenbereichen vorgesehen, die neu geplante Bebauung rückt somit an die lärmbelastete Straße heran. Die städtebaulichen Gründe für die Realisierung von Wohnbebauung in diesem Bereich ist bereits ausführlich dargelegt worden (s. Kapitel 2, 3). Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und die mit der Planung verfolgten Zielsetzungen wird das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen in diesem Fall begründet überwunden. Vor dem erläuterten Hintergrund ist jedoch zu prüfen, ob ggf. Maßnahmen zur Lärminderung geboten sind.

² Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Lärm wird als verträglich angesehen und das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) gilt als gewahrt, wenn diese DIN-Werte eingehalten werden können. Bei der Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen gelten für WA-Gebiete tags/nachts 55/45 dB(A) und für MI-Gebiete 60/50 dB(A) als idealtypisch.

³ Im Rahmen der Abwägung können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als Orientierung herangezogen werden. Hierzu ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass gesunde Wohnverhältnisse im Bestand gewahrt sind, wenn mindestens die für Mischgebiete festgelegten Grenzwerte (64/54 dB(A)) eingehalten werden.

Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel hat der Gutachter Lärmpegelbereiche ermittelt. Die geplanten überbaubaren Flächen liegen hiernach im Lärmpegelbereich II. Aufgrund der aktuellen technischen Anforderungen an energetische Gebäudestandards bei der Errichtung von neuen Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume) in diesem Lärmpegelbereich nicht erforderlich und werden daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich wird hier aber klarstellend zur umfassenden Information gekennzeichnet.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Die vom Gutachter ermittelten Werte liegen auch in den der Steinhagener Straße zugewandten Gartenbereichen weitgehend unter 60 dB(A) und halten somit i.W. die Orientierungswerte für Mischgebiete ein. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich, ergänzende bauliche Maßnahmen durch die einzelnen Bauherren können einen zusätzlichen Schutz ermöglichen (z.B. Wände zur Abschirmung von Terrassen o.ä.). Diese Vorgehensweise wird im vorliegenden Fall insgesamt für angemessen angesehen.

Die **Auswirkungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr** aus dem Gebiet auf angrenzende Nutzungen und insbesondere auf die benachbarte Wohnbebauung sind durch die Aufteilung auf 2 Anschlüsse mit Hauptbelastung über den Krullsweg begrenzt. Im Einzelnen ist hier folgendes festzuhalten:

- Im westlichen Baufeld Ia werden über die geplante Ringerschließung künftig ca. 27 Bauplätze für Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser sowie für 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 6 Wohnungen neu erschlossen. Gleichzeitig wird der bisherige Betriebshof mit Mitarbeiter- und Lkw-Verkehr an diesem Standort weitgehend aufgegeben.
- Über das mittlere Baufeld Ib werden künftig neben den Sonderwohnformen im Bereich der Hofstelle Krull ca. 19 Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Hausgruppen neu erschlossen. Für das östliche Baufeld II werden ca. 21 neue Bauplätze erwartet, deren Verkehr ebenso wie der aus dem Baufeld Ib künftig über den Krullsweg abgeführt wird. Hinsichtlich der o.g. Sondernutzungen ist folgendes festzuhalten: Nach derzeitiger Kenntnis sollen hier 2 Pflegewohngruppen mit 24-Stunden-Betreuung untergebracht werden. Ein zusätzlicher Pflegedienst-Standort mit regelmäßig an-/abfahrenden Pkw ist nicht geplant. Zu berücksichtigen ist dabei neben möglichen Besuchern das Kfz-Aufkommen durch den Personalwechsel vor Ort. Grundsätzlich wird das hierdurch entstehende Fahrzeugaufkommen bezogen auf die jeweils zulässigen Wohneinheiten vergleichbar mit dem übrigen Wohngebiet eingeschätzt.

Auf die an diesen beiden Erschließungsstraßen ansässigen Altanlieger wirken heute bereits die Immissionen des Kfz-Verkehrs der Steinhagener Straße ein. Um aber sicher ausschließen zu können, dass die Altanlieger nicht übermäßig von planungsbedingt ausgelösten Verkehrsgeräuschen belastet werden, hat der Gutachter die möglichen Auswirkungen ergänzend überprüft. Die zugrundgelegten Werte sind der Anlage A.1 entnommen (s. dort). Der Gutachter hat ermittelt, dass auf die bestehenden Wohnhäuser im Bereich der westlichen Erschließungsstraße bei täglich 345 Kfz-Bewegungen 50/43 dB(A) tags/nachts einwirken. Für die Bestandsgebäude im Bereich des

Krullswegs werden für täglich 541 Kfz-Bewegungen 49/41 dB(A) tags/nachts angegeben. Damit werden die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in beiden Fällen deutlich unterschritten. Mit Blick auf die Vorbelastungen, die begrenzte Anzahl neu geplanter Wohneinheiten mit Aufteilung der Quartierserschließung sowie die teilweise Aufgabe bisheriger Nutzungen bewirkt das durch die Planung verursachte künftige Verkehrsaufkommen keine wesentliche Verschlechterung der schalltechnischen Bestandssituation. Die gutachterlich ermittelten Werte liegen in einem unkritischen Bereich, gesunde Wohnverhältnisse sind (weiterhin) gewährleistet. Auf die gutachterliche Stellungnahme in Anlage A.3 wird verwiesen.

Der Gutachter hat im Sinne eines Maximalansatzes zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche für die östliche Erschließung die Ableitung des gesamten Wohngebietsverkehrs aus den Baufeldern Ib und II in Richtung Steinhagener Straße angenommen. Nach bisherigem Stand ist es nicht ausgeschlossen, dass ggf. auch ein Teil des Verkehrs über den Krullsweg in nördliche Richtung zur Niehorster Straße geführt wird. Hinsichtlich der Belastungen auf die hier im Außenbereich befindlichen Altanlieger können in Anlehnung an die Ergebnisse des Gutachtens hier maximal Pegel erreicht werden, die für die Altanlieger an der Steinhagener Straße ermittelt worden sind. Somit ist auch in diesem Bereich von unkritischen Immissionen durch den planbedingten Mehrverkehr auszugehen. Weitergehende Untersuchungen sind hier aus diesem Grund nicht erforderlich.

Gewerbliche Immissionen:

Im Umfeld des geplanten Wohngebiets befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, zu nennen sind insbesondere:

- **Feuerwehr, Raiffeisengenossenschaft und Kfz-Handel** im Nordosten an der Niehorster Straße,
- **Garten- und Landschaftsbaubetrieb** im Süden,
- **Gartenbaubetrieb** mit Gewächshäusern und Betriebsflächen im Westen.

Nach heutigem Kenntnisstand werden eventuelle Beeinträchtigungen durch die im Norden an der Niehorster Straße liegenden gewerblichen Nutzungen und durch die Feuerwehr aufgrund der Entfernung zur geplanten Wohnbebauung, der bereits z.T. vorhandenen Bebauung im Umfeld (= nächstgelegene Immissionspunkte mit MI- oder WA-Schutzanspruch) und des geplanten gliedernden Grünzugs nicht erwartet.

Der südlich liegende Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist in die MI-typischen Strukturen des Ortskerns entlang der K 33 eingebunden und in diesem Rahmen als verträglich zu bewerten. Zudem sind die Inhaber an der Projektentwicklung beteiligt. Die Nutzungen werden voraussichtlich in absehbarer Zeit verlagert.

Nach Vorprüfung durch die Stadt Gütersloh wird in der Randlage zum Gartenbaubetrieb im Westen kein besonderes Konfliktpotenzial erwartet, eine Beeinträchtigung des vorhandenen Betriebs soll vermieden werden. Der Betrieb ist Teil der mischgebiets-typischen Strukturen und in diesem Rahmen zu bewerten. An der Nahtstelle zwischen Misch- und Wohnnutzungen müssen die hinzukommenden Wohnnutzungen insofern eine Zusatzbelastung in der randlichen Bauzeile analog zu Wohnnutzungen in Mischgebieten hinnehmen. Eine detaillierte gutachterliche Überprüfung der bestehenden Lärmsituation wird mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen nicht für erforder-

derlich gehalten. Zur Information für künftige Nutzer wird eine Kennzeichnung des betroffenen Bereichs bezüglich der ggf. bestehenden Vorbelastung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Im Plangebiet liegt die Hofstelle Krull mit Tierhaltung, die zudem über maßgebliche Flächenanteile im Plangebiet verfügt. Die Aufgabe oder Auslagerung des Betriebs ist Voraussetzung für die Entwicklung des Plangebiets. Der Landwirt ist eng in die Projektentwicklung eingebunden. Nach bisherigem Kenntnisstand soll die verbleibende landwirtschaftliche Fläche mit Blick auf die Sicherstellung des Trinkwasserschutzes an den Wassergewinnungsverband verpachtet werden. Konflikte durch landwirtschaftlich Nutzungen im Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

Die weiteren landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets - insbesondere im Osten - führen nach heutigem Kenntnisstand auch aufgrund der dort bereits vorhandenen Wohnnutzungen nicht zu Konflikten oder ggf. wesentlichen Einschränkungen im Plangebiet.

e) Bodenordnung und Flächenbilanz

Das Vorhaben wird in enger Abstimmung mit der Stadt Gütersloh durch die Geno Immobilien GmbH, Gütersloh entwickelt. Die wesentlichen privaten Flächeneigentümer im Plangebiet sind an dem Vorhaben beteiligt und intensiv in die Projektentwicklung eingebunden. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung) werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Tabelle: Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha*
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,63
Verkehrsflächen, öffentlich	0,83
- davon Fuß-/Radweg	0,17
- davon Stellplatzfläche	0,01
Grünflächen, öffentlich	1,23
- davon Grünzug/Parkanlage mit Spielplatz	1,21
- davon Verkehrsgrün	0,02
Grünflächen, privat	0,02
Fläche für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	2,66
Fläche für die Landwirtschaft	1,24
Wasserfläche	0,36
Flächen für Ver-/Entsorgung	0,54
- davon Gräben zur Regenwasserversickerung und -ableitung	0,15
- davon Mulden zur Regenwasserbewirtschaftung	0,39
Gesamtfläche Plangebiet ca.	10,51

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

5. Fachplanerische und sonstige Belange

a) Ver- und Entsorgung, Belange der Stadtreinigung

Die **technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen** können mit Ausnahme der Regenwasserableitung über den Anschluss an die örtlichen Netze und Anlagen erfolgen. Zum geplanten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird auf Kapitel 4.c) verwiesen. Die Klärung von Details erfolgt im Rahmen der technischen Ausbauplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die **Müllabfuhr** kann über die Nutzung der Erschließungsringe und des Stichwegs mit ausreichend großer Wendeanlage erfolgen.

Die Netzgesellschaft Gütersloh mbH hat im Verfahren mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser eine zusätzliche **Trafo-station** und **Leitungsrechte** außerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden. Trafostandort und die entsprechenden Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgungsträgers wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Abstimmung hinsichtlich der Gasversorgung und/oder entsprechender Alternativen erfolgt im Rahmen der Umsetzung mit zwischen Vorhabenträgerin und dem Versorgungsunternehmen. Die Netzgesellschaft hat zudem darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen jederzeit zugänglich bleiben müssen, ihr Bestand und Betrieb nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden darf und dass in ihrem Nahbereich keine Baumpflanzungen erfolgen dürfen. Bei Abbrucharbeiten muss dafür gesorgt werden, dass die Hausanschlüsse vom Versorgungsnetz der Netzgesellschaft Gütersloh getrennt werden. Eine frühzeitige Abstimmung der verkehrstechnischen Erschließung mit der Netzgesellschaft wird empfohlen, damit die Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen rechtzeitig geplant werden können.

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich **Telekommunikationslinien** (TK-Linien) des Unternehmens im Planbereich befinden. Die mitgeteilten TK-Linien tangieren das Plangebiet im südöstlichen Randbereich und liegen in öffentlichen Verkehrsflächen. Für die späteren Erschließungsplanungen wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien weiterhin zu gewährleisten sind sowie die Zugänglichkeit aufrechtzuerhalten ist. Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Zur Koordinierung mit weiteren Baumaßnahmen ist es notwendig, dass der Deutschen Telekom Technik GmbH Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Im Bereich des Plangebiets verläuft eine **Richtfunkverbindung** der Telefonica Germany GmbH, eine weitere grenzt nah an. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass entlang der Trassen eine Bauhöhe von 20 m nicht überschritten werden sollte und Baukräne/sonstige Konstruktionen nicht in die Trasse ragen dürfen.

b) Soziale Infrastruktur

Durch die mit der Planung neu geschaffenen Wohneinheiten wird sich ein zusätzlicher Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** ergeben. Hierbei ist die vorgesehene zeitlich gestaffelte Entwicklung in drei Bauabschnitten (s. Kapitel 3) zu berücksichtigen. Als Größenordnung für die neu hinzukommenden Wohneinheiten (WE) werden für den die

ersten beiden Bauabschnitte zusammen 57 WE sowie für den 3. Bauabschnitt 28 WE zugrunde gelegt.

Kinderbetreuung:

Durch die geplante Neubebauung entsteht ein Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter, der i.d.R. in Kindertagesstätten wohnortnah gedeckt werden sollte. Die Höhe des Bedarfs hängt u.a. von der Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten und den künftigen Bewohnern ab. Bei den ersten beiden Bauabschnitten werden planerische Spitzenbedarfe von ca. 8 - 9 Betreuungsplätzen für Kinder im Kindergartenalter und ein rechnerischer Bedarf von ca. 3 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren entstehen. Für den dritten Bauabschnitt wird von ca. 4 - 5 Betreuungsplätzen für Kinder im Kindergartenalter und ca. 1 - 2 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren ausgegangen. Damit kann aus heutiger Sicht der entstehende planerische Bedarf an Betreuungsplätzen wohnortnah gedeckt werden. Darüber hinausgehende Bedarfe können insbesondere in Tageseinrichtungen in Avenwedde-Bahnhof aufgefangen werden. Zudem bietet der in Isselhorst verortete Waldorf-Kindergarten eine alternative Grundrichtung in der Erziehung. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarfe der Kinderbetreuung angemessen gedeckt werden können.

Schule:

Unter Berücksichtigung der aktuell vom Einwohnermeldeamt vorliegenden Daten sowie der abschnittweisen Realisierung werden sich bei Annahme von 3,5 Personen/WE (Normalwert) rein rechnerisch folgende Schülerzahlen ergeben:

- 57 WE x 1,5 Kinder = 86 Kinder / 18 Jahrgänge = 5 Kinder
- 28 WE x 1,5 Kinder = 42 Kinder / 18 Jahrgänge = 3 Kinder

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Isselhorster Grundschule wird davon ausgegangen, dass die Kinder künftig diese Schule besuchen werden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die genannten rechnerischen Werte zumindest in einzelnen Jahren überschritten werden können. Im Rahmen der ermittelten zusätzlichen Schulkinder kann die unterrichtliche Versorgung im Rahmen der bestehenden Dreizügigkeit der Schule sichergestellt werden.

Für die Betreuungsmaßnahme des Offenen Ganztags können derzeit keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Im Zuge der Umsetzung ist dafür Sorge zu tragen, die dann ggf. erforderlichen Betreuungsplätze sicherzustellen. Das Baugebiet soll in zwei Schritten fertig gestellt werden. Daher werden nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt alle Wohnungen belegt und unmittelbar eine Nachfrage nach Betreuungsplätzen im offenen Ganztags entstehen. Mit Blick auf zwei gut ausgebaute, aufnahmefähige Grundschulstandorte in Nachbarschaft zur Grundschule Isselhorst sind ausreichend Steuerungsmöglichkeiten vorhanden, um ggf. entstehende Bedarfe angemessen abdecken zu können. Ein Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene ergibt sich hieraus nicht.

c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen, die geplanten Erschließungsringe und den Stichweg mit großer Wendeanlage gesichert werden.

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen⁴.

d) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt, im nahen Umfeld befinden sich an der Haller Straße im Bereich der Einmündung des Uranwegs zwei unter Schutz gestellte Fachwerkhäuser aus der Zeit Anfang des 19. Jahrhunderts.

Das **alte Hofgebäude** auf der Hofstelle Krull steht nicht unter Denkmalschutz. Es wird aber versucht, für dieses Fachwerkgebäude eine sinnvolle und wirtschaftlich noch vertretbare Folgenutzung zu finden. Im Bereich Krullsweg soll das kulturhistorisch bedeutsame Gebäude zusammen mit dem Hofeichenbestand und einer Aufweitung (Anger) den künftigen Siedlungsbereich mit prägen.

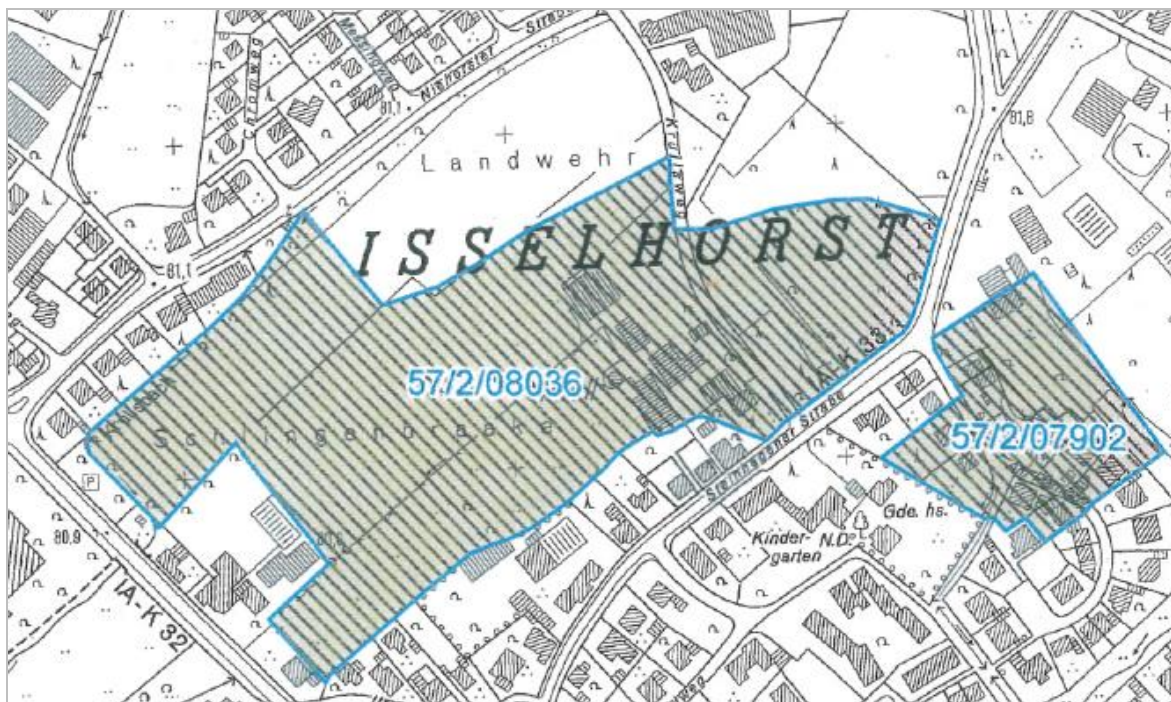
Der LWL-Archäologie für Westfalen hat im Zuge des Verfahrens mitgeteilt, dass die Flurnamen „Landwehr“ und „Schlingenbraake“ Hinweise darauf geben, dass das Plangebiet im Bereich einer **mittelalterlichen Landwehr** liegt. Ihr Verlauf ist nicht bekannt, da sie oberirdisch eingeebnet worden ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine archäologische Untersuchung erforderlich. Die frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld wird vor diesem Hintergrund empfohlen. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

e) Altlasten und Bodenschutz

Altlasten bzw. **Altlastenstandorte** sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Fachbehörden haben dieser Einschätzung im Zuge des Verfahrens zugestimmt. Treten aber z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist die Abteilung Umwelt des Kreises sofort zu verständigen.

Gefährdungen durch **Kampfmittel** sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Für die in nachfolgender Abbildung gekennzeichneten Flächen hat der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind, sämtliche Bauvorhaben zur Bebauung freigegeben werden und weitergehende Einzelmeldungen nicht erforderlich sind. Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, die Polizei und der Fachbereich Ordnung bzw. der Kampfmittelräumdienst sind zu verständigen.

⁴ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf



Übersicht der vom Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüften Flächen

- ohne Maßstab, Δ Nord

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

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW⁵ **Sandböden** (z.T. tiefgründig humos) i.W. als Gley-Podsol und Podsol an. Diese Böden sind durch eine sehr geringe bis geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Das Grundwasser steht im Mittel zwischen 8 und 20 dm unter Flur. Im nördlichen Grenzbereich entlang des Krullsbachs sind die Sandböden zudem als Gley und teilweise Podsol-Gley ausgeprägt. Neben einer geringen Sorptionsfähigkeit sind auch diese Böden durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Das Grundwasser steht hier im Allgemeinen zwischen 4-8 dm unter Flur.

Die im nördlichen und mittleren Teil der Plangebiets anstehenden tiefgründigen Sand- oder Schuttböden sind aufgrund ihres Biotopotenzials für Extremstandorte als **schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen** (Stufe 1) bewertet worden⁶. Die Planung bereitet die bauliche Entwicklung des südlichen Bereichs vor und nimmt damit z.T. die schutzwürdigen Böden in Anspruch. Der überwiegende Anteil dieser schutzwürdigen Böden ist jedoch in Maßnahmen der Freiraumplanung eingebunden. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Flächen im Plangebiet seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt und durch Düngung insofern deutlich beeinträchtigt bzw. überprägt worden sind.

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh; Krefeld 1989

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die überplanten Flächen gehen der Landwirtschaft verloren. Zudem bewirkt der Bau von Gebäuden und Straßen die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum, Produktionsfläche und Filterkörper. Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete (Rest-)Flächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen stehen in Isselhorst derzeit nur noch in geringfügigem Maß zur Verfügung. Die Entwicklung anderer, ggf. potenzieller Standorte würde eine vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten. Die günstig zum Ortskern gelegene Fläche schließt nördlich an die Bebauung der Ortsmitte und die vorhandene Erschließung an und stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Die vorhandenen Infrastrukturen können sinnvoll mitgenutzt werden.

Im Ergebnis der Abwägung sollen die **Belange von Bodenschutz und Landwirtschaft** aus den genannten Gründen insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Fall für vertretbar gehalten.

f) Gewässerschutz

Nördlich entlang der Plangebietsgrenze fließt der **Krullsbach** in Ost-West-Richtung in einem Graben. In Höhe des Hauses Niehorster Straße Nr. 63 knickt der Gewässerverlauf in Richtung Süden ab und wird weiter bis zur Gärtnerei und anschließend unter der Haller Straße hindurch in westliche Richtung geführt. Insbesondere in dem an den nördlichen Randbereich rückwärtig der Gärten verlegten Bachabschnitt bestehen neben dem naturfernen Kastenprofil weitere Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen.

Über die nordwestlich des Plangebiets liegenden Brunnen des Wasserwerks Isselhorst erfolgt die Trinkwasserversorgung des Ortsteils. Das Plangebiet wird von **Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Gütersloh-Isselhorst“** erfasst. Innerhalb dieser Schutzzone ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich möglich, zwingend vorgeschrieben ist ein Anschluss an die Abwasserkanalisation bzw. an eine Kleinkläranlage. Im Übrigen gelten die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Gütersloh-Isselhorst“. In den Bebauungsplan wurde die Lage im Wasserschutzgebiet nachrichtlich aufgenommen. Die Fachbehörde hat darauf hingewiesen, dass bestimmte Baustoffe zum Schutz der Wasserqualität nicht verwendet werden dürfen, um ein Auswaschen schädlicher Inhaltsstoffe zu vermeiden. Hiervon sind v.a. Dach- und Fassadenmaterialien betroffen. Eine abschließende Liste von Baustoffen kann aber aufgrund der Materialvielfalt nach entsprechender Anfrage auch seitens der Fachbehörde nicht vorgelegt werden. Vorsorglich werden mit Blick auf die angestrebte Regenwasserversickerung i.V.m. der Lage im Wasserschutzgebiet Konstruktionen mit Metalldachhaut ausgeschlossen, um den Eintrag von herausgelösten Metallen in das Grundwasser vorsorgend zu vermeiden (s. Kapitel 4.a). Der Bebauungsplan kann aber bezüglich (un-)zulässiger Materialien keine abschließenden Regelungen treffen. Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren kann einzelfallbezogen die Zulässigkeit sonstiger Materialien sachgerecht mit den Fachbehörden abgestimmt werden.

g) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern.

Das Klima im Raum Gütersloh ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest.

Das Plangebiet umfasst bislang wenig bebaute, i.W. landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen den bebauten Siedlungsbereichen entlang von Steinhagener Straße im Süden und Niehorster Straße im Norden. Es gehört gemäß stadtklimatischer Untersuchung (2003/2004) zum Bereich Freilandklima. Aus lufthygienischer Sicht ist die Fläche als Kaltluftentstehungsfläche mit guter Luftqualität zu bewerten. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Bereich Isselhorst liegen nicht vor.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz bewirkt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich den Verlust und die Versiegelung von Flächen. Durch die vorliegende Planung geht eine landwirtschaftliche Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freifläche weist aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf. Der nördlich verlaufende Krullsbach hat ggf. aufgrund seiner Ost-West-Ausrichtung eine lokale Funktion für den Luftaustausch.

Die Bebauung im Plangebiet ist i.W. als Einzelhäuser oder Hausgruppen zu realisieren, somit findet voraussichtlich eine moderate Verdichtung statt. Ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Durch Maßnahmen wie Eingrünung, Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie Verlagerung und Neugestaltung eines naturnahen Bachlaufs können die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine weitestgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Südwesten vor. Die damit überwiegend gute Ausrichtung der Gebäudedächer unterstützt die aktive Solarenergienutzung. Das ursprüngliche städtebauliche Konzept (04/2011) ist hier grundlegend überarbeitet worden. Damit wurden u.a. die Voraussetzungen für eine solarenergetische Nutzung optimiert. Aus solarenergetischer Sicht sollte eine Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner als 45° sein.⁷ Durch entsprechende bautechnische Maßnahmen und Gebäudetechnik können ebenso die energetischen Anforderungen eingehalten werden. Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. wird ausdrücklich empfohlen.

Mit dem Anschluss an das vorhandene öffentliche Straßennetz, die räumliche Nähe zum Ortskern Isselhorst und die gute (auch fußläufige) Erreichbarkeit der Ortsmitte werden zusätzliche bzw. längere Verkehrswege vermieden. Zudem können die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

⁷ Siehe Planungsleitfaden - 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW, EnergieRegion NRW/Cluster EnergieWirtschaft.NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie, Düsseldorf 2009

Nach bisherigem Kenntnisstand werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Außerdem hat die Stadt Gütersloh vorgegeben, dass in derartigen neuen Wohngebieten grundsätzlich als energetischer Gebäudestandard mindestens das KfW-Effizienzhaus 70 vorzusehen ist.

Der Rat der Stadt Gütersloh hat im September 2013 ein gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept beschlossen. Eventuell für die Planung relevante Ergebnisse und Maßnahmenvorschläge über die bisherigen Regelungen im Bebauungsplan hinaus sind derzeit nicht erkennbar.

6. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung, Artenschutz

Naturschutz und Landschaftspflege:

Im Plangebiet liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch befinden sich hier geschützte Landschaftsbestandteile. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete). Ein Landschaftsplan liegt für den Planbereich nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet selbst nicht bekannt. Direkt westlich der Haller Straße befinden sich seggen- und binsenreiche Nasswiesen, die landesrechtlich unter Schutz gestellt wurden und die auch von der hier als schutzwürdig eingestuften „Brookwiese am Krullsbach“ erfasst werden. Das Feuchtwiesengebiet „Käsebrook“, das nordöstlich an das Plangebiet angrenzt, wird ebenfalls im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop geführt. Das Plangebiet liegt zwischen den genannten schutzwürdigen und gefährdeten Nassgrünlandflächen. Die geplante Verlegung und Renaturierung des Krullsbachs kann einen Beitrag zur Biotopvernetzung liefern.

Gemäß FNP-Darstellung und Plankonzept (s. Kapitel 3) wird der nördliche Teil des Plangebiets i.W. für die Renaturierung des Krullsbachs vorgehalten. Der gesamte Bereich soll zudem als Freiraumverbindung zwischen den Wohngebieten gesichert sowie als ortsrand- und gewässerbegleitender Grünzug für die Erholungsnutzung der Isselhorster Bevölkerung insgesamt gestaltet werden. Neben den naturschutzfachlich höherwertig zu gestaltenden Bereichen des naturnahen Gewässerabschnitts mit Anlage von Ufergehölzen, Saumzonen, extensiver Mähwiese etc. gewährleistet die Festsetzung eines Grünzugs als Parkanlage im Übergang zu den Versickerungsmulden die ergänzende Anlage von begleitenden Wegeverbindungen sowie eines in den Grünzug integrierten Spielplatzes.

Soweit mit Blick auf die geplante Bebaubarkeit möglich werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze getroffen. Neben dem prägenden Altbaumbestand im Bereich der Hofstelle Krull wird auch eine markante Gehölzgruppe nördlich der Planstraße 3 am Krullsweg zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich des Krullswegs ist der Baumbestand im Zuge des Straßenausbaus somit zu berücksichtigen.

Aufgrund der Bestandssituation ragen die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume aber z.T. bis in den Straßenraum. Dadurch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Ausbaumaßnahmen und der Verlegung von Versorgungsleitungen in den zum Erhalt festgesetzten Kronentraufbereich unvermeidlich eingegriffen werden muss. Für diesen Fall sieht der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vor, nach der die betroffenen Bäume durch Ersatzpflanzungen im Nahbereich der Wegetrasse zu ersetzen sind.

Eingriffsregelung:

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Neuentwicklungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Auf den Neubauflächen werden erstmalig Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch Erschließung und Neubauten vorbereitet. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen insbesondere im Bereich Krullsweg und Hofstelle Krull (Hofeichen etc.) vorhanden. Der Bestand soll soweit wie möglich erhalten werden. Somit ist i.W. der Verlust von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen durch die Neuversiegelung auszugleichen.

Auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, in der der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird. Einzelheiten sind der Eingriffsbilanzierung (Anhang zum Umweltbericht) zu entnehmen. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind im gliedernden Grünzug zwischen Neubaugebiet und Niehorster Straße geplant. Ein wesentlicher Bestandteil des Ausgleichsmaßnahmenkonzepts ist die Umlegung und naturnahe Gestaltung des Krullsbachs mit einem größeren Auenbereich. Der Bebauungsplan setzt hierfür gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB entsprechende Flächen und Maßnahmen fest. Im Ergebnis wird in Abstimmung mit den Fachbehörden ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von ca. 2.500 Werteinheiten ermittelt. Der durch die Planung verursachte Eingriff kann somit vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anhang zum Umweltbericht) dargelegt.

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden Vorkommen planungsrelevanter Arten nachgewiesen. Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind daher Ersatzlebensräume für Fledermäuse und Rauchschwalbe vor Beginn der Planrealisierung zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen). Regelungen zu Maßnahmen, zur Lage der Ersatzstrukturen sowie zur zeitlichen Umsetzung werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin festgeschrieben.

7. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.179 ist als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet worden (s. dort).

Nach dem bisherigen Planungsstand wird erwartet, dass die mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets und der geplanten Freiraumgestaltung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss des Rats der Stadt Gütersloh hat am 26.04.2012 (DS-Nr. 137/2012) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Nach intensiven Diskussionen des Planverfahrens und des städtebaulichen Konzepts hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 21.03.2013 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen (siehe DS-Nr. 72/2013 und Protokoll).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans im April/Mai 2013. Am 29.04.2013 fand zunächst ein Informationsabend mit Vorstellung des Plankonzepts statt. Im Anschluss daran bestand bis zum 15.05.2013 die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte im Zeitraum November/Dezember 2013. Sich aus den vorgetragenen Anregungen und Bedenken ergebende Änderungen/Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung im Februar 2014 über den Planentwurf beraten (s. DS-Nr. 24/2014) sowie den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 hat vom 03.03. bis 02.04.2014 öffentlich ausgelegen, parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh erfolgte eine geringfügige Anpassung der Eingriffsbilanzierung. Die weiteren von den Fachbehörden vorgetragenen Hinweise zu Artenschutz, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie zu Fragen der Betreuung im Offenen Ganztag können soweit erforderlich sachgerecht im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Genehmigungsverfahren aufgegriffen und geregelt werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Gütersloh bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Die im Planverfahren vorgetragenen Hinweise und Anregungen sind dort umfassend behandelt worden.

b) Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das Ziel, im Bereich westlich der Haller Straße zwischen Steinhagener und Niehorster Straße zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen vorzubereiten. Vor dem Hintergrund des weiterhin vorhandenen Wohnbauflächenbedarfs in Gütersloh ist die Planung zur Sicherung der Entwicklung des Ortsteils Isselhorst geboten. Diese Entwicklung im direkten Anschluss an die Bebauung des Ortskerns ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, auch um in Isselhorst die vorhandene Infrastruktur langfristig auslasten und nutzen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 179 wird als sogenannter „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt. Grundstücksfragen, Baugestaltung und weitere Fragestellungen werden soweit erforderlich in begleitenden vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin vereinbart.

Gütersloh, im Oktober 2014

Die Bürgermeisterin
I.A.

Dr. Zirbel
Fachbereichsleiter

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 26.09.2014