

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 38/14 „Teismannsweg“ der Stadt Gütersloh

Inhaltsverzeichnis

- I. Anlass und Ziel der Planung
- II. Planverlauf
- III. Lage und Größe des Plangebietes
- IV. Rahmenbedingungen
- V. Inhalt des Planes
- VI. Umweltschutz / Naturraum
- VII. Artenschutz
- VIII. Erschließung
- IX. Überschwemmungsgebiete
- X. Altablagerungen / Altstandorte / Kampfmittelbelastung
- XI. Umweltverträglichkeitsprüfung
- XII. Immissionsschutz
- XIII. Denkmalschutz / Denkmalpflege
- XIV. Auswirkungen / Kosten
- XV. Abwägung i.S. des § 1 BauBG

I. Anlass und Ziel der Planung

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt den Planbereich entlang der Berliner Straße als Gemischte Baufläche sowie in den rückwärtigen Bereichen überwiegend als Wohnbauflächen dar. Die Fläche wurde bisher gewerblich genutzt, die eine Erschließung zur Berliner Straße hin aufweist. Da derzeit keine gewerbliche Nutzung angesiedelt ist, wird vom Eigentümer der Flächen eine Nachnutzung für Wohngebäude angestrebt.

Für eine Entwicklung von dringend benötigtem Wohnungsbau bietet sich die Fläche auf Grund der innenstadtnahen Lage an. Gleichzeitig kann dem Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Gütersloh vom 19.01.2016, Bauflächen vordringlich dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zuzuführen, in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 38 wird in Teilbereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38/14 überplant.

II. Planverlauf

Mit Beschluss vom 19.01.2016 im Planungsausschuss der Stadt Gütersloh, ist die künftige Vorgehensweise für die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau, insbesondere dem öffentlich geförderten Wohnungsbau, beschlossen worden. Die Verwaltung

wurde beauftragt, je nach kurzfristiger Eigentümerbereitschaft und Umsetzbarkeit, Flächen vordringlich dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zuzuführen. Hierbei sollten Optionen der Durchmischung mit anderen Wohnformen je nach städtebaulicher Eignung geprüft werden.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, hat der Planungsausschuss daher in seiner Sitzung am 03.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38/14 „Teismannsweg“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden fand vom 16.09.2019 bis zum 27.09.2019 statt. Das Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan wurde am 27.10.2020 im Gestaltungsbeirat der Stadt Gütersloh beraten.

III. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Gütersloher Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometer Luftlinie.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

IV. Rahmenbedingungen

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche sowie einen kleinen Streifen als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 38/14 entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für den Geltungsbereich des neuen Plangebietes werden im Bebauungsplan Nr. 38, aus dem Jahre 1970, Mischgebietsflächen festgesetzt.

Westlich anschließend setzt der Bebauungsplan Nr. 38/7 aus dem Jahre 2001 allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Firsthöhen sind mit maximal 10,0 bzw. 10,50 m begrenzt. Für die Traufhöhen liegt die Begrenzung bei maximal 6,00 bzw. 6,20 m. Für die offene Bauweise sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad vorgeschrieben.

Nördlich des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 38, aus dem Jahre 1970, eine geplante Trasse für die TWE sowie Flächen für die Landwirtschaft fest.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 eine 20m breite anbaufreie Zone gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) und Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG), der daran anschließende Bereich ist als Bundesstraße 61 (B 61) festgestellt.

Südlich anschließend setzt der Bebauungsplan Nr. 38 allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 fest. Hier ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

V. Inhalt des Planes

Ziel der Planung ist die Arrondierung der Wohnbebauung unter Abwägung und Berücksichtigung aller Belange, die sich durch die Siedlungskante ergeben. Um das Ziel einer städtebaulichen Arrondierung der bereits vorhandenen

Wohnbauflächen zu ermöglichen soll für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Eine städtebauliche Fortschreibung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen soll in diesem Bereich durch die Festsetzung eines konkreten Entwicklungsrahmens ermöglicht werden. So wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der übrigen Bereiche, die dem Teismannsweg zugeordnet sind, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Inhalt der Planung ist es darüber hinaus, das Maß der baulichen Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches aufzugreifen und gleichzeitig ein Einfügen künftiger Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Wohnraumbedarfes für günstigen Wohnraum zu sichern. Die Wohnbauflächen, die über den neu geplanten Erschließungsbereich erschlossen werden, sind als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 /Geschossflächenzahl von 1,2 sowie einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung in offener Bauweise geplant. Je Gebäude werden max. 7 bis 11 Wohnungen bei einer max. Gesamthöhe von 12,0m zugelassen.

Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude und ganz im Sinne der angestrebten Nachverdichtung möglich. Durch die Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu 58 neue Wohneinheiten geschaffen.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung für das Plangebiet soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Jede Versiegelung bedeutet, dass an dieser Stelle keine Grundwasserneubildung stattfindet und der Wasserhaushalt und das Mikroklima gestört werden.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend in Anlehnung an das städtebauliche Konzept passgenaue Bauflächen fest. Weiterhin sollen auch das Unterbringen von Stellplatzflächen in eine Tiefgarage, die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer und die Forderung nach einer nachhaltigen Freiflächengestaltung zu einer möglichst geringen Versiegelung beitragen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 Bau O NRW werden zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Dazu zählen Vorgaben u.a. zum Fassadenmaterial, zur Dachform, für die Anordnung von Solaranlagen sowie für die Art der Einfriedigungen des Grundstückes. Die ortsüblichen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig, ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. engerer Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

Aufgrund des unmittelbar im Westen angrenzenden öffentlichen Spielplatzes ist innerhalb des geplanten Quartiers nur ein kleiner privater Spielplatz

vorgesehen. Im Bereich des geplanten Wendehammers sind acht Stellplätze vorgesehen.

VI. Umweltschutz / Naturraum

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 Bau NVO beträgt insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche. Insofern können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig gelten.

Ungeachtet dessen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägung alle privaten und öffentlichen Belange insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38/14 in einem bestehenden Siedlungsraum werden keine Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege erwartet.

Das Plangebiet liegt nördlich zum innerstädtischen Bereich. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Gütersloh liegen nicht vor. Der Rat der Stadt Gütersloh hat im September 2013 ein gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept sowie erste Schritte der Umsetzung beschlossen. Grundlage ist ein Gutachten zu Klima und Lufthygiene in dessen Zusammenhang Stadtklima und Lufthygiene in Gütersloh die wichtigsten Aspekte zu den drei Teilgutachten Stadtklima, Lufthygiene sowie Synthese und Planungsempfehlungen aufgeführt sind. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im Baugesetzbuch besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 38/14 überplant im Zuge der Innenentwicklung einen Bereich der die bereits vorhandene Bebauung arrondiert. Der dreiseitig von Bebauung und der Hauptverkehrserschließung begrenzte Bereich hat somit keine besondere stadtklimatische Funktion, so dass unter Abwägung der verschiedenen Belange eine Inanspruchnahme dieser Fläche im Sinne der Nachverdichtung für vertretbar gehalten wird. Die vorliegende Planung dient der Mobilisierung der innenstadtnahen, erschlossenen Fläche und somit der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Sie trägt damit grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Im Ergebnis hat das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrads der umliegenden Bebauung sowie der Lage zu den Erschließungsstraßen keine besondere Wertigkeit für das Stadtklima

VII. Artenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt somit gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Die festgesetzte zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 Bau NVO beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde zu legen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Für jedes Messtischblatt (MTB/TK 25) kann differenziert für verschiedene Lebensraumtypen das Artenvorkommen abgefragt werden. Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4016/3 (Gütersloh) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/ Alleen/ Bäume/ Gebüsche/ Hecken, Gärten / Parkanlagen / Siedlungsbrachen und Gebäude 20 Vogelarten und 1 Fledermausart aufgeführt. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Arten:

Wissenschaftliche r Name	Deutscher Name	Wissenschaftliche r Name	Deutscher Name
Säugetiere		Vögel	
Plecotus auritus	Braunes Langohr	<u>Falco peregrinus</u>	<u>Wanderfalke</u>
		<u>Falco subbuteo</u>	<u>Baumfalke</u>
Vögel		Hirundo rustica	Rauchschwalbe
Accipiter gentilis	Habicht	Luscinia megarhynchos	Nachtigall
Accipiter nisus	Sperber	<u>Oriolus oriolus</u>	<u>Pirol</u>
Alcedo atthis	Eisvogel	<u>Passer montanus</u>	<u>Feldsperling</u>

<u>Cuculus canorus</u>	<u>Kuckuck</u>	Perdix perdix	Rebhuhn
Asio otus	Waldohreule	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Buteo buteo	Mäusebussard	Strix aluco	Waldkauz
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Tyto alba	Schleiereule
Dryobates minor	Kleinspecht		
Dryocopus martius	Schwarzspecht		
Falco tinnunculus	Turmfalke		

Das vom LANUV NRW entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Durch die vorliegende bestandsorientierte Planänderung werden nur in geringem Umfang neue überbaubare Flächen geschaffen. Aufgrund der geringen Größe und der solitären Lage des Gewerbegebietes sowie der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung und Störeinflüsse durch die intensive Flächennutzung, die angrenzenden Straßen sowie die Frequentierung der Stellplätze und Rangierflächen ist davon auszugehen, dass ggf. früher vorkommende planungsrelevante Arten auf angrenzende Freiräume ausgewichen sind.

Vor diesem Hintergrund ist mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ nicht zu rechnen. Zusätzliche Belastungen des Naturhaushaltes und damit relevante artenschutzrechtliche Sachverhalte werden aufgrund der bislang ausgeübten Nutzung der Flächen nicht gesehen. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass der vorliegende Änderungs-Bebauungsplan Nr. 38/14 keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden werden gebeten, andere Erkenntnisse oder Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

VIII. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße Teismannsweg erschlossen. In Verlängerung des Teismannsweges wird im Plangebiet ein Wendehammer insbesondere zur Wendemöglichkeit für Ent- und Versorgungsfahrzeuge

festgesetzt. Weiter ist ein notwendiger Standort für eine Trafostation im Bereich des Wendehammers festgesetzt worden.

Überschwemmungsgebiete / Entwässerung

Das Gebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Entsprechend setzt der Bebauungsplan zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung für die Gebäude eine Fläche für Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) fest. Mit der Rückhaltung kann das Niederschlagswasser im Plangebiet beseitigt werden. Darüber hinaus können Überschwemmungen vor allem bei Starkregen, vermieden und die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben.

IX. Altablagerungen / Altstandorte / Kampfmittelbelastung

Altablagerungen oder deren Altstandorte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Fläche wurden teilweise Bombardierungen festgestellt. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Entsprechend ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben auf Kampfmittel erforderlich.

Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst und dem Fachbereich Ordnung –der Stadt Gütersloh- erforderlich.

X. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung und einem Umweltbericht kann daher gemäß § 13a Abs. 2 NR. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden.

XI. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt direkt nordwestlich der Hauptverkehrsstraße „Berliner Straße“ und wird im Westen durch den Teismannsweg erschlossen. Die Anschlussbebauung stellt sich als Wohnbebauung dar.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Berliner Straße (B 61) ist im Verfahren ein Lärmgutachten erarbeitet worden.

In Nähe zum Plangebiet sind im südöstlichen Bereich der Berliner Straße mehrere Gewerbebetriebe vorhanden. Diese Gewerbebetriebe werden aufgrund ihrer Entfernung zu den geplanten Wohneinheiten als nicht immissionsrelevant eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ausschließlich mit verkehrsbedingten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr der Berliner Straße zu rechnen. Zur Bestimmung der Lärmbelastung wurde eine Prognose

der zu erwartenden Verkehre in die Berechnung eingestellt. Die bestehenden Gewerbebetriebe werden bei den Berechnungen daher pauschal berechnet.

Das im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführte schalltechnische Gutachten (AKUS GmbH), kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bei „freier Schallausbreitung“ werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Dabei betragen die Überschreitungen der WA-Orientierungswerte tags größtenteils von 5 bis 10 dB(A) und in Teilbereichen bis zu 15 dB(A) und nachts von 10 bis 15 dB(A). Die nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete (MI) geltenden Grenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden wesentlich eingehalten und nur in einem kleinen Teilbereich um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, werden unter Abwägung aller Belange passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und somit festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Belange, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese Innenentwicklung auch unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung städtebaulich sinnvoll.

Ein aktiver Lärmschutz ist aufgrund des Platzmangels und den vorhandenen Erschließungen der Bestandsgebäude nicht realisierbar. Somit wird aus technischen und städtebaulichen Gründen den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Alternative eines Walles oder einer Wand der Vorrang eingeräumt. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen setzt der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 38/14 zusätzlich entsprechend hohe Anforderungen hinsichtlich passiver Schutzvorkehrungen an den Gebäuden fest (bis Lärmpegelbereich V). Als weitere passive Schutzmaßnahmen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder dergleichen zu installieren sowie schutzbedürftige Aufenthaltsräume möglichst auf der zur Berliner Straße hin abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Die Orientierungs-/Grenzwerte des Regel- und Verordnungswerkes für Bauleitplanverfahren haben allerdings keinen normativen Charakter. Damit verbietet sich deren rein schematische Anwendung. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an „gesunde Wohnverhältnisse“ gewahrt werden.

Mit Blick auf die siedlungsstrukturell günstige Lage des Planbereichs innerhalb des Stadtgebietes sowie auf eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird im Sinne der Innenentwicklung der Ausweisung von Wohnbauland an dieser Stelle Vorrang eingeräumt gegenüber weniger lärmvorbelasteten Bereichen in anderen Teilen des Stadtgebietes.

Die Möglichkeiten, hierfür in der Innenstadt einen geeigneten Standort mit idealtypischen Orientierungswerten für ein WA-Gebiet vorzufinden, der auch verfügbar ist, sind begrenzt. Insofern werden in Abwägung der öffentlichen

und privaten Belange die hohen Lärmeinwirkungen durch die Berliner Straße dem gegenüber zurückgestellt.

XII. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gebäude Berliner Str. 223, dass im Denkmalpflegeplan der Stadt Gütersloh zur Untersuchung auf Denkmalwert (Hauptgebäude) empfohlen bzw. als erhaltenswerte Bausubstanz i.S.v. § 25 Abs.2 DSchG NRW (Nebengebäude) gekennzeichnet ist. Auf die Vorschriften der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG, NRW) bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird besonders hingewiesen.

XIII. Auswirkungen / Kosten

Kosten sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Es wurde mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten für den Bebauungsplan und der Erschließung geschlossen.

XIV. Abwägung i.S. des § 1 BauGB

Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 38/14 wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Schaffung und Erhaltung sozialer Wohnstrukturen, im Besonderen mit den Belangen des Lärmschutzes und des Umweltschutzes, abgewogen. Die Verfügbarkeit der Fläche und die zentrale Lage begründen, dass hier der Nachverdichtung durch die Arrondierung von Wohnbebauung Vorrang eingeräumt wird.

Aus bauleitplanerischer Sicht ist eine gewisse Immissionsbelastung in Teilbereichen der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens und unter Abwägung einer allgemein verträglichen Siedlungsentwicklung vertretbar. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann nach erster Einschätzung entsprochen werden. Die gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38/14 ergab die Möglichkeit, hier eine Wohnbebauung zu schaffen, die die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt und die vorhandenen Infrastrukturen sinnvoll nutzt. Gleichzeitig wird den Belangen, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen sowie die Erhaltung bzw. die Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu fördern, besonders Rechnung getragen. Somit können die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes gesichert werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in diesem Siedlungsraum.

Gütersloh, im März 2021

Der Bürgermeister i.A.

Linzel (Fachbereichsleiterin)