

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) Bebauungsplan Nr. 312 „östlich Hozenzollernstraße / westlich Moltkestraße“ der Stadt Gütersloh

Inhaltsverzeichnis

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

I. Anlass und Ziel der Planung

Die Technische Hochschule Köln, Fakultät für Architektur, Institut für Baugeschichte und Denkmalpflege, hat im Jahr 2018 das Projekt „Erhaltenswerte Bausubstanz“ für einzelne Untersuchungsgebiete in der nördlichen Innenstadt Güterslohs durchgeführt. Dabei wurden vier Bereiche identifiziert, für die Handlungsempfehlungen ausgesprochen wurden. Einen dieser Bereiche stellt das vorliegende Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 312 dar. Das Plangebiet weist Gebäude mit einer hohen städtebaulichen Qualität auf. Abgesehen von der Unterschutzstellung von Einzelobjekten nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW), die in aller Regel auch einen Umgebungsschutz auslöst, sowie der Ausweisung von zusammenhängenden Strukturen und Quartieren als Denkmalbereiche, ist für die tatsächliche Bewahrung erhaltenswerter Bausubstanzen der Erlass entsprechender Satzungen erforderlich. Daher wurde durch die Technische Hochschule Köln für dieses Gebiet der Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Zudem wurde durch den Planungsausschuss der Stadt Gütersloh beschlossen, für dieses Untersuchungsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Würdigung des Bestandes sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt in nördlicher Innenstadtlage und wird durch die Vennstraße im Norden, die Moltkestraße im Osten, die Bismarckstraße im Süden und die Hohenzollernstraße im Westen begrenzt.

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Gütersloh stellt den Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche (W) und teils als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar.

Der Planbereich ist dementsprechend überwiegend durch eine Wohnbebauung, in teilweise villenartiger Bauweise, geprägt und umfasst zudem auf der Fläche für Gemeinbedarf das Stadt- und Kreisarchiv Gütersloh.

Für weite Teile des Gebietes liegt derzeit kein Bebauungsplan vor, nur die nördlich an die Bismarckstraße angrenzende Bebauung sowie die Bebauung entlang der Moltkestraße bis zur Prekerstraße wird durch den aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 85 A „Bismarckstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Hohenzollernstraße“ geregelt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 312 ist es nunmehr, die städtebauliche Entwicklung in diesem innerstädtischen Quartier angemessen und unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen zu steuern, den Charakter des Gebietes zu erhalten und in Teilen eine gebietsverträgliche maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Insgesamt ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „östlich Hohenzollernstraße / westlich Moltkestraße“ für den Erhalt einer städtebaulich sinnvollen Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Beim Bebauungsplan Nr. 312 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 312 weist zudem keine Neubauf Flächen aus, sondern sichert den Bestand der vorhandenen Bebauung sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 312 gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 85 A wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 312 überplant.

II. Planungsverlauf

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „östlich Hohenzollernstraße / westlich Moltkestraße“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 durchgeführt.

Der Offenlagebeschluss wurde am 07.06.2022 durch den Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien gefasst. Die Offenlage der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022. Im Rahmen der Offenlage wurde zudem am 18.08.2022 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, die aufgrund der Auflagen in der Corona-Pandemie nicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung stattfinden konnte.

III. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Innenstadt, südlich der Vennstraße, westlich der Moltkestraße, nördlich der Bismarckstraße und östlich der Hohenzollernstraße.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

IV. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh (FNP 2020) stellt den Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche (W) und den Bereich des Stadt- und Kreisarchivs Gütersloh als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan Nr. 85 A „Bismarckstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Hohenzollernstraße“ trifft Festsetzungen für die Bebauung nördlich der Bismarckstraße sowie für die Bebauung entlang der Moltkestraße bis zur Prekerstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 85 A setzt in diesem Bereich Allgemeine Wohngebiete (WA) und überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern und einer Dachneigung von 45° fest. Zudem sind zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl variiert zwischen 0,8, 1,0 und 2,0. Im westlichen Bereich ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Traufhöhe ist straßenbegleitend zur Bismarckstraße mit 6,50 m bis 7,50 m festgesetzt. Für diese Bereiche sind für die Bebauung zudem besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

V. Derzeitige Situation und Bestand

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit vorwiegend Walm- oder Satteldächern bebaut. Viele dieser Gebäude weisen einen villenartigen Charakter auf. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet einige dreigeschossige Gebäude. Die dreigeschossigen Bauten liegen vorwiegend an der stark befahrenen Hohenzollernstraße und weisen häufig ein Flachdach sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss, jedoch auch geneigte Dachformen, auf. Im nordöstlichen Planbereich befindet sich zudem das Stadt- und Kreisarchiv Gütersloh.

Im Plangebiet sind zwei Gebäude als Denkmäler und 16 Gebäude als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft. Davon werden wiederum zwei Gebäude auf ihren Denkmalwert überprüft.

Das Plangebiet wird durch öffentliche Verkehrsflächen, die Prekerstraße und die Kurfürstenstraße, in vier Bereiche gegliedert. Die rückwärtigen Grundstücksflächen des nordwestlichen sowie des südöstlichen Bereiches sind durch großzügige private Gärten mit Gehölzbestand geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes ist nördlich sowie südlich von überwiegend zweigeschossigen, villenartigen Wohngebäuden geprägt. Östlich grenzen ein Sportplatz sowie Gebäude der ehemaligen Firma Marten an. Westlich des Plangebietes befinden sich überwiegend drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Volkshochschule der Stadt Gütersloh. Diese angrenzenden Bereiche werden teilweise durch die Bebauungspläne Nr. 231, Nr. 231/2, Nr. 85 A/2 sowie Nr. 24A geregelt.

VI. Inhalt des Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 soll die vorhandene Bebauung, die durch eine Vielzahl an als erhaltenswert eingestuften Gebäuden und Denkmälern geprägt ist, gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie in Teilen eine maßvolle Nachverdichtung dieses innerstädtischen Quartiers ermöglicht werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, also Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Erhaltung des Gebietscharakters und steht einer Überformung des Gebietes entgegen.

Lediglich im nordöstlichen Planbereich wird der vorhandenen Nutzung durch das Stadt- und Kreisarchiv Gütersloh durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB außerhalb eines Baugebiets gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh ist das Plangebiet als überwiegend als Wohnbaufläche und im Bereich des Stadt- und Kreisarchives als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche sowie der nur unwesentlichen Änderung der Zweckbestimmung wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig sein wird. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Gütersloh entwickelt.

Maß der baulichen Nutzung

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung an der bereits bestehenden Bebauung zu orientieren und für eine Abrundung in Teilbereichen anzupassen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 312 werden vorhandene Bebauungsstrukturen gesichert. Gleichmaßen wird eine maßvolle Nachverdichtung der Wohnbebauung dort ermöglicht, wo rückwärtige Grundstücksflächen bereits durch eine Bebauung geprägt sind und die Grundstückstiefen dies städtebaulich ermöglichen. Andere, bislang unbebaute, rückwärtige Flächen, die durch Vegetation geprägt sind, sollen gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll durch die konkrete Bauflächenausweisung die künftige Bebauung für die straßenbegleitenden Flächen sowie für die rückwärtigen Grundstücksflächen steuern. Für die Grundstücke, die eine ausreichende Grundstückstiefe sowie eine entsprechend prägende Bestandsstruktur für eine rückwärtige Bebauung aufweisen, soll dies künftig geordnet möglich sein. Ansonsten werden Bautiefen aufgenommen, die durch die örtlichen Gegebenheiten vorgegeben sind. Nach erneuter Prüfung des Bestandes sowie bereits genehmigter Bauvorhaben erfolgt im überarbeiteten Entwurf eine geringfügige Anpassung der Bauflächenausweisung beidseitig im Eckbereich Bismarckstraße / Kurfürstenstraße an die städtebaulichen Gegebenheiten.

Die Bauflächen werden in weiten Teilen durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Bismarckstraße und der Hohenzollernstraße werden Baulinien festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Straßenraum gefasst wird und ein einheitliches Straßenbild gesichert wird.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand. Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet dient dem Schutz der hohen städtebaulichen Qualität des hochwertigen Wohngebietes und dem Einfügen zukünftiger Bauten in die Umgebung. Besonders die Bebauung an den stärker frequentierten Straßen ist durch eine mehrgeschossige Bauweise von bis zu drei Vollgeschossen und in Teilen zusätzlichen oberen nicht Vollgeschossen geprägt. Dies

schlägt sich in den Festsetzungen zur Geschossigkeit gemäß Eintrag in der Plankarte nieder.

Um die als Denkmal eingestuften Gebäude besonders in ihrem Bestand zu sichern, wird hier jeweils eine vom Bestand abgeleitete zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeiten für die Bebauung entlang der weniger frequentierten Straßen sind vom baulichen Bestand hergeleitet. Hier sind zwischen zwei und drei Vollgeschosse ortsbildprägend.

Rückwärtige Bauflächen im Plangebiet sind mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, die von bereits bestehenden Baukörpern abgeleitet sind und somit ein Einfügen in die umgebende Bebauung sicherstellen.

Für die Fläche des Stadt- und Kreisarchivs werden maximal drei Vollgeschosse entsprechend des Bestandes gesichert. So fügt sich auch eine künftige Bebauung in die Umgebung ein.

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend durch Einzelhäuser geprägt. Dies findet sich auch in den Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete wieder, um den städtebaulichen Charakter des Siedlungsbereiches zu schützen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die offene Bauweise festgesetzt, um hier den Gebäudebestand zu würdigen und eine gewisse Flexibilität für künftige Bauvorhaben sicherzustellen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in Teilbereichen hat nachbarschützenden Charakter und dient einem familiengerechten Wohnen. Besonders an den stärker befahrenen Straßen sind im Bestand viele Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorzufinden, wohingegen in den rückwärtigen Bereichen eher kleinteiligere Strukturen vorzufinden sind. Nach erneuter Prüfung der Bestandssituation auf Grund von Stellungnahmen zur ersten Offenlage hinsichtlich der genehmigten Wohneinheiten wurde festgestellt, dass auch an den weniger stark frequentierten Straßenzügen teils Gebäude mit mehreren Wohneinheiten genehmigt sind. Die bisherigen Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten sind dementsprechend zum überarbeiteten Entwurf angepasst worden. Entsprechend der städtebaulichen Gegebenheiten werden innerhalb des Plangebietes vom Bestand abgeleitete Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus getroffen, die der Plankarte zu entnehmen sind. In einzelnen, wenigen Teilbereichen (Hohenzollernstraße 46 und 48) ist im Bestand eine gebietsuntypische Anzahl an Wohneinheiten genehmigt worden. Deshalb wird in Teilen hinter den tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten in geringem Maße zurückgeblieben, um eine gebietsverträgliche Entwicklung und Nachverdichtung sicherzustellen. Eine Ausweitung dieser Möglichkeit für alle Flächen würde zu einer städtebaulichen Beeinträchtigung des Gebietes führen. Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen genießen jedoch alle Gebäude Bestandsschutz.

Für nahezu alle Allgemeinen Wohngebiete im Planbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich am baulichen Bestand und ermöglicht zudem eine weitere maßvolle Nachverdichtung für das innerstädtische Quartier. Lediglich für das Grundstück Prekerstraße Ecke Kurfürstenstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ein Baudenkmal, dessen baulicher Charakter und Erscheinungsbild auf dem Grundstück durch die Festsetzungen besonders geschützt werden soll.

Die zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen orientieren sich am baulichen Bestand. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich mögliche Bauvorhaben in die Umgebung einfügen. Nach erneuter Prüfung der Bestandssituation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der genehmigten First- und Traufhöhen bzw. Ge-

bäudehöhen wurde festgestellt, dass in Teilen des Plangebiets eine Anpassung der entsprechenden Festsetzungen notwendig ist, um dem Bestand vollumfänglich Rechnung zu tragen. In einzelnen, wenigen Teilbereichen sind im Bestand gebietsuntypische First-, Trauf bzw. Gebäudehöhen genehmigt worden. Deshalb wird in Teilen hinter den tatsächlich vorhandenen First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhen in geringem Maße zurückgeblieben, um eine gebietsverträgliche Entwicklung und Nachverdichtung sicherzustellen. Eine Ausweitung dieser Möglichkeit für alle Flächen würde zu einer städtebaulichen Beeinträchtigung des Gebietes führen. Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen genießen jedoch alle Gebäude Bestandsschutz.

Zudem wurde zum überarbeiteten Entwurf zur erneuten Veröffentlichung neben der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe eine Mindesttraufhöhe festgelegt, um das Einfügen künftiger Gebäude in die Bestandsbebauung sicherzustellen. Durch die Festsetzung einer Spanne der Traufhöhe wird dem Bestand Rechnung getragen sowie ein Spielraum unter dem Gesichtspunkt notwendiger Sanierungs-, Modernisierungs- sowie Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht. Die einzelnen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind der Plankarte zu entnehmen.

Im Bebauungsplan sind Bezugspunkte für die Höhenentwicklung eingetragen. Jeweils der nächstgelegene Höhenbegrenzungspunkt ist als Bezugspunkt heranzuziehen. Ein eindeutiger Bezug zum Gelände wird hierdurch gewährleistet und ein Einfügen von Bauvorhaben in die Umgebung sichergestellt.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Eingrünung:

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zur Sicherung der vorhandenen Struktur lediglich als eingeschossige Anlagen zulässig. Garagen und Carports zwischen den Verkehrsflächen und straßenbegleitender Baugrenze / Baulinie sind unzulässig, um die noch vorhandenen offenen, begrünten Vorgartenbereiche zu sichern und den Straßenraum und die Gartenbereiche nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist zudem je Hausgrundstück nur eine Ein- / Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Offene Stellplätze sind zulässig, diese sind jedoch mit einem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen. Zudem sind aus diesem Grunde auch Stein- bzw. Schottererschüttungen auf dem gesamten Grundstück unzulässig.

Oberirdische Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (in 1,00 m Höhe) pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen, um die städtebaulichen Qualitäten zu sichern und eine Durchgrünung der stärker versiegelten Flächen zu erreichen. Aus diesem Grunde sind Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

Um eine entsprechende Gestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen sicherzustellen, sind befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

Um den Straßenraum zu durchgrünen und die städtebaulichen Qualitäten zu sichern, beträgt die Mindesthöhe für Hecken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, 1,2 m, die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen durch den Bewuchs der angrenzenden Hecken nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) in einer Maximalhöhe von 1,2 m errichtet werden. Alle anderen Arten von Einfriedungen wie Mauern, Gabionen, Holzzäune, Stabgitterzäune mit Sichtschutz und Betonfertigelemente sind unzulässig, um den Charakter des Plangebietes zu erhalten.

In mehreren Bereichen des Plangebietes ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Baumbestand sowie verschiedene Sträucher und Bepflanzungen vorhanden. Um hier eine standortbezogene Sicherung der Vegetation vorzunehmen, werden in diesen Bereichen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Des Weiteren werden im Plangebiet mehrere zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt, die nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit einer der o.g. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen stehen, die jedoch aufgrund ihrer Kronentraufen gebietsprägend wirken und deswegen gesichert werden sollen. Weiterhin soll hiermit ein Beitrag zum Klima- und Umweltschutz geleistet werden. Aus diesem Grunde werden zudem im überarbeiteten Entwurf zur erneuten Veröffentlichung die gebietsprägenden Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zum Erhalt festgesetzt.

Um zusätzlich eine Durchgrünung des innerstädtischen Quartiers zu sichern, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und weiteren Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Baugestalterische Festsetzungen

Als Dachform werden für das Plangebiet vorwiegend geneigte Dachformen, wie das Sattel-, das Walm-, aber auch das Mansarddach sowie an der Hohenzollernstraße auch das Flachdach durch die Örtlichkeit vorgegeben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die einzelnen Festsetzungen zu den Dachformen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Dies berücksichtigt die realen baulichen Gegebenheiten und lässt zugleich auch eine gewisse Flexibilität für künftige Bauvorhaben zu. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Straßenbild auch bei zukünftigen Bauvorhaben möglichst unwesentlich beeinträchtigt bzw. beibehalten wird.

Neben der Dachform ist auch die Dachneigung ein bestimmendes architektonisches Merkmal des Quartiers. Städtebauliches Ziel ist, das Straßenbild durch künftige Bauvorhaben möglichst nicht zu beeinträchtigen, sondern beizubehalten. Somit wird zum überarbeiteten Entwurf zur erneuten Veröffentlichung als prägende Vorgabe für die Festsetzungen des Bebauungsplanes nunmehr die Dachneigung aufgenommen. Da die Dachneigungen sich nicht einheitlich darstellen, wird für die überwiegenden Flächen eine Festsetzung der Dachneigung zwischen 30° bis 50° gewählt. Somit wird dem Bestand Rechnung getragen sowie ein Spielraum unter dem Gesichtspunkt notwendiger Sanierungs-, Modernisierungs- sowie Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht. Eine größere Spanne der Dachneigung könnte eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Bildes erwarten lassen. Für das denkmalgeschützte Gebäude Prekerstraße 26 wurde die Festsetzung einer Dachneigung von 20° bis 30° gewählt. Diese Festsetzung berücksichtigt die tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten des Gebäudes, die sich vom umgebenden Bestand deutlich unterscheiden, und stellt somit den Schutz des Denkmals sicher.

In einzelnen, wenigen Teilbereichen ist im Bestand eine gebietsuntypische Dachneigung genehmigt worden. Um eine gebietsverträgliche Entwicklung sicherzustellen, können diese gebietsuntypischen Dachneigungen keine Berücksichtigung in den nunmehr getroffenen Festsetzungen finden. Eine Ausweitung dieser Möglichkeit für alle Flächen würde zu einer städtebaulichen Beeinträchtigung des Gebietes führen. Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen genießen jedoch alle Gebäude Bestandschutz.

Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben jedoch auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich des Abstands zum Ortgang, der Anordnung in einer Ebene und der Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Dies trägt den aktuellen Klimaschutzgedanken Rechnung und schafft einen zusätzlichen Retentionsraum für das anfallende Niederschlagswasser. In diesem Zusammenhang sind auch Solaranlagen auf den Hauptbaukörpern zulässig. Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen dabei die Oberkante der Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher dem 1 1/2 – fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht. Diese Regelungen werden getroffen, um ein städtebauliches sowie baugestalterisches Einfügen in das Ortsbild zu fördern.

Aus diesem Grund sind bei geeigneten Dächern auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Somit wird ebenfalls dem Klimaschutzgedanken Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind für die geeigneten Dächer Dacheindeckungen in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun und von anthrazit bis schwarz vorhanden. Um sicherzustellen, dass sich Bauvorhaben in die Umgebung einfügen, werden für Dacheindeckungen nur Dachziegel/-steine in den entsprechenden Farbtönen zugelassen. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/-steine sind unzulässig, um einer Blendwirkung entgegenzuwirken.

Gemeinschaftliche Bereiche für Abfallbehälter (Müllsammelplätze) sind zu überdachen bzw. einzuhausen und extensiv zu begrünen, um das Gesamtbild sowie die Freiraumqualität im Planbereich zu stärken.

VII. Erhaltungssatzung

Es wird für das gesamte Plangebiet südlich der Vennstraße, westlich der Moltkestraße, nördlich der Bismarckstraße und östlich der Hohenzollernstraße eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die sich aus der Erhaltung ergebenden Einschränkungen der Baufreiheit sind in dem vorgegebenen Rahmen zumutbar, weil ohne Erhaltungssatzung grundlegende Veränderungen in einem städtebaulich bedeutsamen Gebiet nicht mehr aufzuhalten wären. Mit Inkrafttreten der Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Be-

bauungsplangebiet Nr. 312 sind bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen auf dem sich im Erhaltungsgebiet befindlichen Grundstücke genehmigungsbedürftig. In jedem Fall ist die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen. Aber auch gestalterische Veränderungen können durch § 172 BauGB verhindert werden, wenn sie sich städtebaulich auswirken. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Änderung über das betreffende Grundstück hinaus auswirkt und somit städtebauliche Zusammenhänge beeinträchtigt.

Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

VIII. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Gütersloh. Es wird im Osten von der Moltkestraße, im Westen von der Hohenzollernstraße sowie im Süden von der Bismarckstraße begrenzt. Nördlich in Nähe des Plangebietes befindet sich der Nordring (B61) sowie östlich die Friedrich-Ebert-Straße (L 757). Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ausschließlich mit Lärmbelastungen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen zu rechnen. Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung und Begrenzung der Wohneinheiten innerhalb des bereits überwiegend bebauten Plangebietes ist ebenfalls nicht mit Immissionskonflikten zu rechnen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden durch ein schalltechnisches Gutachten (vom 21.12.2021 durch das Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH) ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

Das Lärmgutachten erbrachte folgende Ergebnisse:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete 55 / 45 dB(A) tags / nachts.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich lage- und geschossabhängig verkehrsbedingte Beurteilungspegel von 57 bis 73 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und von 49 bis 65 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr). Das Maß der Verkehrslärmeinwirkungen hängt dabei insbesondere vom Abstand zur Bismarckstraße und zur Hohenzollernstraße ab.

Die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden somit im gesamten Plangebiet flächendeckend überschritten. Aus diesem Grund wird das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan als lärmvorbelastet gekennzeichnet.

Im angrenzenden Bereich zur Bismarckstraße und zur Hohenzollernstraße ist ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand/ -wand) aufgrund der städtebaulichen Situation in einem bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereich nicht möglich.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsgerausche sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen mittels der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-2 unter Zugrundelegung des maßgeblichen Außenlärmpegels auszuweisen.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, werden unter Abwägung aller Belange passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und somit festgesetzt. Die im Lärmgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen und es wird festgesetzt, dass bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Umbauten passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Nutzung der Räume (Wohnen, Büros, etc.) vorzunehmen sind.

Als weitere passive Schutzmaßnahme sind in Schlafräumen sowie Kinderzimmern, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zu installieren.

Insgesamt wird den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung Rechnung getragen.

Die Orientierungswerte des Regel- und Ordnungswerkes für Bauleitplanverfahren haben keinen normativen Charakter. Damit verbietet sich deren rein schematische Anwendung.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 wird der Hinweis für die Anwendung der Orientierungswerte gegeben, dass der Belang des Schallschutzes im Rahmen der Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen gilt. In vorbelasteten Bereichen, besonders bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen, kann eine Einhaltung der Orientierungswerte häufig nicht garantiert werden. Wenn nach der Abwägung aller Belange von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollten andere geeignete Maßnahmen, wie bauliche Schallschutzmaßnahmen, planungsrechtlich sichergestellt werden.

Das vorliegende Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, wird überwiegend wohnbaulich genutzt und liegt im unmittelbaren Nahbereich zu zum Teil stark befahrenen Verkehrswegen. Derzeit bestehen für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits Baurechte nach § 34 BauGB, ohne, dass dabei passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden müssen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die die Lärmbelastung bei Neubauten sowie genehmigungspflichtigen Umbauten wesentlich verbessern.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 85 A „Bismarckstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Hohenzollernstraße“ trifft Festsetzungen für die Bebauung nördlich der Bismarckstraße sowie für die Bebauung entlang der Moltkestraße bis zur Prekerstraße. Im Bebauungsplan werden lediglich entlang der Bismarckstraße Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 312 werden diese Festsetzungen entsprechend des heutigen Standards angepasst.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich des rechtsverbindliche Bebauungsplans Nr. 85 A sind keine Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt jedoch, dass alle Flächen stark lärmvorbelastet sind. Somit wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 312 eine deutliche Verbesserung der Lärmbelastung bei Neubauten sowie genehmigungspflichtigen Umbauten in allen Bereichen erzielt.

Mit Blick auf die siedlungsstrukturell günstige Lage des Planbereiches innerhalb des Stadtgebietes sowie die vorhandenen Flächenpotenziale wird, im Sinne der Innenentwicklung, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie in Teilen einer gebietsverträglichen, maßvollen Nachverdichtung an dieser Stelle Vorrang eingeräumt gegenüber weniger lärmvorbelasteten Bereichen in anderen Teilen des Stadtgebietes. Insofern werden in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die hohen Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden Straßen dem gegenüber zurückgestellt.

Die Lärmpegelbereiche aus der schalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan übernommen und entsprechende Maßnahmen textlich festgesetzt. Das Plangebiet ist im nordöstlichen Bereich insgesamt weniger stark vorbelastet. Kleine Teilflächen werden hier in der schalltechnischen Untersuchung dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Aufgrund der Grundstückszuschnitte sowie der Umsetzbarkeit von baulichen Schallschutzmaßnahmen wird der gesamte nordöstliche Bereich jedoch dem Lärmpegelbereich IV (L3) zugeordnet.

Es wird klarstellend auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020) zur Beachtung auf der Umsetzungsebene hingewiesen.

IX. 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 BauNVO 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. 312 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 Bebauungsplan Nr. 312 überplant im Zuge der Innenentwicklung einen Bereich, der bereits überwiegend bebaut ist. Die vorliegende Planung dient dem Erhalt der vorhandenen Grün- und Bebauungsstrukturen und gleichermaßen einer geordneten, maßvollen Nachverdichtung. 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 der bereits bestehenden innerstädtischen Bebauung sowie der umliegenden Bebauung keine besondere Wertigkeit für das Stadtklima.

X. Artenschutz

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 (LA-

NUV 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 40163 (Gütersloh) in den Lebensraumtypen Kleingehölze / Alleeen / Bäume / Gebüsche / Hecken / Gärten / Parkanlagen / Siedlungsbrachen und Gebäuden 27 Vogelarten und 5 Fledermausarten aufgeführt. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere		Vögel	
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschnalbe
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
		<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
Vögel		<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	<i>Riparia riparia</i>	Uferschnalbe
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	<i>Serinus serinus</i>	Girlitz
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschnalbe	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule

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 Anpassung des Bebauungsplanes werden Grünstrukturen gesichert und nur in geringem Umfang neue überbaubare Flächen geschaffen. Aufgrund der geringen Größe und der Arrondierung innerhalb eines Siedlungsgebietes und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Störeinflüsse durch die intensive Flächennutzung sowie durch die Frequentierung der angrenzenden Straßen 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 Naturschutzgebietes 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 Bebauungsplan Nr. 312 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.

XI. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Grundstücke werden somit über die Vennstraße, die Moltkestraße, die Bismarckstraße, die Hohenzollernstraße, die Kurfürstenstraße und die Prekerstraße erschlossen. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die anschließenden Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren untersucht.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die rückwärtige Erschließung getroffen. Einer individuellen rückwärtigen Erschließungsmöglichkeit wird gegenüber einer Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Vorrang eingeräumt. Eine konkrete Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten schränkt die Eigentümer unverhältnismäßig in den Baurechten ein, da eine Überbauung dieser festgesetzten Flächen nicht mehr möglich ist. Es ist individuell erst im Baugenehmigungsverfahren zu klären, in welcher Weise die rückwärtige Erschließung realisiert werden soll.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann in die vorhandene kommunale Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden. Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser der Kläranlage Putzhagen zugeführt und dort vor Einleitung in die Dalke gereinigt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Im Plangebiet befindet sich kein Fließgewässer. Zudem liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind in Teilbereichen des Plangebietes bereits stark ausgelastet. Für einige Grundstücke sind aktuell keine Anschlüsse am städtischen Regenwasserkanal möglich (Vennstr. 10, 12, Gemarkung Gütersloh, Flur 30, Flurstück 141), da keine Regenwasserkanäle im Bereich dieser Grundstücke vorhanden sind.

Eine Vielzahl von Grundstücken sind im Plangebiet bisher nicht am städtischen Regenwasserkanal angeschlossen. Ein Anschluss wäre auch bei diesen Grundstücken nur mittels Druckrohrleitung möglich, da die städtische Regenwasserkanalisation eine zu geringe Tiefenlage besitzt.

Bei einer möglichen Neubebauung der Grundstücke ist zu befürchten, dass die vorhandenen Versickerungsanlagen außer Betrieb genommen werden müssen, da die heutigen gesetzlichen Anforderungen einen Weiterbetrieb untersagen. Auch bei einer möglichen Erneuerung von bestehenden Versickerungsanlagen, ist zu befürchten, dass diese nicht wiederhergestellt werden dürften, da diese nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Im Auftrag der Stadt Gütersloh wurde eine baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser für das Plangebiet vom Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, vom 12.06.2023, erstellt (siehe Anlage). Der Baugrundaufbau ist im relevanten Versickerungsbereich ausreichend durchlässig. Der ermittelte Bemessungs-K_r-Wert liegt zwischen 8,6 bis 10,6 x 10⁻⁶ [m/s]. Anhand der Daten der Grundwassermessstelle 02085022 kann ein mittlerer höchster Grundwasserstand von rund 1,50 m unter GOK bzw. rund 74,25 m NN abgeleitet werden. Laut Gutach-

ten ist auf Grundlage der Auswertung der gemessenen und vorliegenden Grundwasserstände eine Regenwasserversickerung zum Teil eingeschränkt, d. h. über flache Mulden, möglich. Die Grundwassermessstelle 02085022 wird von dem Fachbereich Tiefbau der Stadt Gütersloh weiterhin beprobt, so dass eine spätere Neubewertung durchgeführt werden kann.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse sollte die Möglichkeit der Versickerung im Bebauungsplan grundsätzlich gefordert und im Einzelfall beurteilt werden. In den Fällen, in denen eine Versickerung nicht vollständig möglich ist, sollten Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation zugelassen werden. Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität der städtischen Regenwasserkanalisation ist eine Direkteinleitung nicht möglich. Sollte eine Versickerung aufgrund der Grundstücksgröße grundsätzlich nicht in Frage kommen, ist ein gedrosselter Ablauf in die städtische Regenwasserkanalisation mit vorgeschalteter Retention ausnahmsweise zu gewähren.

Bedingt durch die begrenzte Aufnahmekapazität der städtischen Regenwasserkanalisation sind zur Verringerung des abzuführenden Oberflächenwassers versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen wie z. B. Rasengittersteine, Porenpflastersteine, Schotterrasen (Abflussbeiwert kleiner gleich 0,4) zu verwenden.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Mit Bezug auf die erstellte baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung ist folgender Hinweis zu beachten:

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

*Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, auf den Dach- und Freiflächen der privaten Grundstücke über naturnah zu gestaltende Regewasserrückhaltesysteme, wie z. B. über Dachbegrünungen, flache Muldensysteme, zu verdunsten bzw. zu versickern. Andere Versickerungsarten können zugelassen werden, wenn eine gemeinwohlverträgliche Beseitigung auf dem Grundstück durch die Nutzungsberechtigten nachgewiesen wird. Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation können zugelassen werden. Auf Grundstücken, bei denen nachweislich eine Versickerung nicht möglich ist, kann nach Regenwasserrückhaltung eine gedrosselte Ableitung von maximal 5l/s*ha in die städtische Regenwasserkanalisation erfolgen.*

Für befahrene, befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von kleiner gleich 0,4 zu verwenden.

Eine zweckdienliche Steuerung der Entwässerung der einzelnen Grundstücke im Plangebiet kann und soll auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche Entwässerungsmaßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Weitergehende Regelungen hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Um eine umwelt- und klimafreundliche Planung anzustreben, sind die abflusswirksamen Flächen durch geeignete Maßnahmen möglichst gering zu halten. Die Versiegelung sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Soweit möglich ist der Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässige Pflastersysteme, usw.) gegenüber einer Vollversiegelung von Flächen der Vorzug zu geben. Für befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind zudem versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von kleiner 0,4 zu verwenden. Ergänzend sollen Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv begrünt werden.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen sollten die Gebäude so angelegt bzw. errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

XII. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

XIII. Altblagerungen / Altstandorte / Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet befindet sich der nicht sanierte Altstandort 4016.0128-MM (Hohenzollernstraße 58). 1961 hatte dort die Fa. Moormann eine Zylinderschleiferei. Da keine Unterlagen zur Untersuchung der Fläche vorliegen, wird eine gutachterliche Untersuchung der Fläche empfohlen.

Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Fläche wurde in großen Teilen eine Bombardierung festgestellt. Aufgrund der Großflächigkeit der Bombardierung ist das gesamte Plangebiet dementsprechend gekennzeichnet worden. Entsprechend ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben auf Kampfmittel erforderlich. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn möglicher Erdarbeiten Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen.

Es gilt grundsätzlich, dass die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und der Fachbereich Ordnung bzw. der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist, wenn bei Durchführung von Tiefbauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten.

XIV. 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.

XV. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich 16 als erhaltenswerte Bausubstanz eingestufte Gebäude sowie zwei Denkmäler (Kurfürstenstraße 18 und Prekerstraße 26). Folgende Gebäude sind als erhaltenswerte Bausubstanz gemäß § 30 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 DSchG NRW eingestuft: Vennstraße 10 und 12, Moltkestraße 45, 47, 49 und 51, Bismarckstraße 15, Hohenzollernstraße 46, Kurfürstenstraße 4, 7, 13, 15 und 16, Prekerstraße 20, 24 sowie 25. Von diesen Gebäuden werden die Bauten Prekerstraße 24 sowie Kurfürstenstraße 13 als Denkmal geprüft. Im direkten Umfeld des Plangebietes liegen weitere Denkmäler und als erhaltenswerte Bausubstanz eingestufte Gebäude. Es wird auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen.

Beim Fund von Bodendenkmälern oder untersuchungswürdigen Spuren wird auf die Vorschrift des § 16 Abs. 1 und 2 DSchG NRW besonders hingewiesen.

Die denkmalrechtlichen Erlaubnispflichten für Maßnahmen an oder in der engeren Umgebung von Baudenkmalern ergeben sich aus § 9 Abs. 1 bzw. 2 DSchG NRW.

XVI. Auswirkungen / Kosten

Mehrkosten entstehen der Stadt Gütersloh durch diesen Bebauungsplan nicht.

XVII. 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. 312 wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Schaffung und Erhaltung sozialer Wohnstrukturen, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete sowie die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Nachverdichtungspotenziale im Besonderen mit den Belangen des Umweltschutzes, abgewogen.

Die gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 312 ergibt die Möglichkeit, hier den Gebäude- und prägenden Grünbestand zu sichern sowie ebenso in Teilen eine Nachverdichtung zu schaffen, die die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt und die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll nutzt. Gleichzeitig wird dem Belang, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen sowie dem Belang, die Erhaltung bzw. die Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu fördern, besonders Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm vorbelastet. Mit Blick auf die siedlungsstrukturell günstige Lage des Planbereiches innerhalb des Stadtgebietes sowie die vorhandenen Flächenpotenziale wird, im Sinne der Innenentwicklung, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer maßvollen Nachverdichtung an dieser Stelle Vorrang eingeräumt gegenüber weniger lärmvorbelasteten Bereichen in anderen Teilen des Stadtgebietes. Insofern werden in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die hohen Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden Straßen dem gegenüber zurückgestellt.

Der Bedarf an Wohnbaufläche, die bereits vorhandene Infrastruktur und die gut geeignete Gebietsstruktur begründen, dass hier in Teilen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Gleichermaßen werden bislang unbebaute rückwärtige Bereiche gesichert und auf diesem Wege wichtige, innerstädtische Grünbereiche erhalten. Somit können die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, gesichert werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in diesem Siedlungsraum.

Es sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Wie in der Begründung bereits erwähnt, liegen für den Ausschluss bestimmter Bauformen legitime städtebauliche Gründe vor. Die entgegenstehenden privaten Belange werden durchaus gesehen, insbesondere Eigentümer, die ihre Grundstücke bzw. ihre Gebäude bereits im Bestand abweichend nutzen. In diese Nutzung greift der Bebauungsplan Nr. 312 nicht ein. Der Bebauungsplan Nr. 312 wirkt sich nur bei Neubauten oder wesentlichen Erweiterungsmaßnahmen aus. Ein Neubau muss sich somit an den künftigen Festsetzungen orientieren. Das städtebauliche Ziel wird jedoch für gewichtiger gehalten, als der Gestaltungswunsch eines ein-

zelenen Bürgers. Gerade, weil auch nur so eine Berücksichtigung allgemeiner Nachbarschaftsansprüche als gesichert angesehen wird. Einzelne Grundstückseigentümer mögen durch die textlichen Festsetzungen besonders getroffen werden. Insoweit können sich die textlichen Festsetzungen störend auf die Möglichkeit auswirken, die einzelnen, individuellen Bauwünsche umzusetzen. Hierauf kann jedoch auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung keine Rücksicht genommen werden. Es ist jedoch nicht abwägungsfehlerhaft, wenn an den städtebaulichen Siedlungsbestand und dessen baurechtlichen Bestandsschutz angeknüpft wird und die Grundstückseigentümer auf eine städtebauliche Entwicklung verwiesen werden, die einen Grundzug des Siedlungsgefüges darstellt.

Gütersloh, im August 2023

Der Bürgermeister
i.A.

Inga Linzel
Fachbereichsleiterin