Begründung **Vorentwurf**

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Rothaarweg“ der Stadt Gütersloh

---

Inhaltsverzeichnis

I. Anlass und Ziel der Planung
II. Lage und Größe des Plangebietes
III. Rechtliche Rahmenbedingungen
IV. Derzeitige Situation und Bestand
V. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung
VI. Immissionsschutz
VII. Belange des Bodenschutzes und Bodenbelastungen
VIII. Entwässerung
IX. Überschwemmungsgebiete
X. Umweltschutz / Naturraum
XI. Artenschutz
XII. Umweltprüfung
XIII. Denkmalschutz / Denkmalpflege
XIV. Bauvorschriften
XV. Kampfmittelbeseitigung
XVI. Bodenordnung / Auswirkungen / Kosten
XVII. Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB

Stand: Juni 2019

I. Anlass und Ziel der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. 303 „Rothaarweg“ neu aufgestellt werden. Anlass der Neuaufstellung ist die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Gütersloh – aufgrund der positiven Entwicklung der Anzahl der Haushalte existiert ein zunehmender Wohnungsbedarf. Aus diesem Szenario leitet sich das Ziel der Neuaufstellung ab, am südlichen Rand von Gütersloh die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Damit soll der erwähnten Wohnraumnachfrage in der Stadt Rechnung getragen werden. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen soll im Rahmen einer behutsamen Erweiterung und Abrundung des bestehenden Siedlungsrandes erfolgen. Das Plangebiet ist aufgrund der ruhigen Lage am Übergang zur freien Landschaft prädestiniert für eine Wohnnutzung. Die Entwicklung wird seitens einer privaten Projektentwicklung betreut, wodurch die Aufwände für die Stadt Gütersloh gering gehalten werden.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele und einer damit verbundenen, den aktuellen Erfordernissen entsprechenden, städtebaulichen Entwicklung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Rothaarweg“ erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Neuaufstellung soll gemäß § 10 BauGB als Vollverfahren erfolgen.

II. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Gütersloh. Es befindet sich östlich der Wohnbebauung an der Bonhoefferstraße, südlich des Rothaarwegs, westlich des Reitervereins Sundern-Spexard, nördlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den Waldflächen rund um den Knisterbach und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 150, Flur 8 der Gemarkung Spexard. Die genaue Plangebietsabgrenzung wird aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,05 ha.

III. Rechtliche Rahmenbedingungen

Im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt den Planbereich, mit Ausnahme des südwestlichen Rands, als Wohnbaufläche dar. Der südwestliche Rand des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe der Darstellungen des FNP berücksichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Rothaarweg“ die dem FNP zugrundeliegende Grundkonzeption. Die Neuaufstellung wird somit aus dem FNP entwickelt gemäß § 8 (2) BauGB.

Darüber hinaus existiert für eine Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebiets der Neuaufstellung bereits verbindliches Baurecht. Die entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 141 „Das Brock“ als Reines Wohngebiet festgesetzt. Weiterhin ist auf dieser Fläche ein Vollgeschoss zulässig und es dürfen lediglich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise realisiert werden.

In den Anschlussbereichen nördlich und westlich des Plangebiets sind, ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 141 „Das Brock“, Reine Wohngebiete, eine offene Bauweise und ein Vollgeschoss festgesetzt. In diesen Bereichen sind darüber hinaus größtenteils nur Einzelhäuser zulässig. Die Wohnungsanzahl je Gebäude ist ausnahmslos auf zwei beschränkt.

Mit Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Rothaarweg“ werden sämtliche bestehenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung ersetzt.

IV. Derzeitige Situation und Bestand

Das Plangebiet selbst ist aktuell größtenteils unbebaut. Lediglich auf einer Teilfläche existiert bereits ein Wohngebäude. Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, liegen brach oder sind mit dichter Vegetation bedeckt. Das Gelände weist lediglich ein geringes Gefälle auf.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Westen geprägt von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Östlich beziehungsweise südöstlich befindet sich eine Reitsportanlage im Zusammenhang mit landwirtschaftli-

chen Flächen. Südlich und südwestlich des Plangebietes grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen, bewaldete Gebiete und ein stehendes Gewässer an.

V. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Ziel und Zweck der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Rothaarweg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet am Rande des Siedlungszusammenhangs, erschlossen durch eine an den Rothaarweg angebundene Stichstraße. Ausgehend vom umliegenden Bestand soll innerhalb des Plangebietes die Zulässigkeit von Wohnen begründet werden. Deshalb wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Nutzungen. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die regelmäßig von diesen Nutzungen ausgehenden Störemissionen zu vermeiden. Da im näheren Umfeld des Geltungsbereiches Reine Wohngebiete festgesetzt sind, wird dem Gebot der Konfliktvermeidung mit der Festsetzung eines WA Rechnung getragen (siehe VI.).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus werden als maximal zulässige Firsthöhe 9,5 m und als maximal zulässige Traufhöhe 6,0 m festgesetzt. Damit orientieren sich die Festsetzungen einerseits am prägenden Bestand (Flurstücke 155, 154, 158, 153, 118, 119) südlich des Rothaarwegs und erhalten andererseits noch ausreichend individuelle Spielräume für die architektonische Gestaltung der Gebäude. Im WA werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich durch Baugrenzen festgesetzt, deren Ausrichtung sich an der geplanten Stichstraße orientiert. Die dadurch entstehenden Baufenster ermöglichen beispielsweise die Realisierung von bis zu 10 Einzelhäusern oder 20 Doppelhaushälften. In Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand wird weiterhin festgesetzt, dass eine offene Bauweise sowie Einzel-

und Doppelhäuser zulässig sind. Um den Charakter des Quartiers inklusive einer kleinteiligen Bebauung zu wahren, wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude beschränkt. In diesem Zusammenhang wird in Anlehnung an den Gebietstypus und die bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben in den Anschlussbereichen nördlich und westlich des Plangebiets festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je eine je Doppelhaushälfte zulässig sind. Durch die Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu 20 neue Wohneinheiten geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Form einer Stichstraße gewährleistet, die südöstlich von Flurstück 119 an den Rothaarweg angebunden ist. Aufgrund der geringen Anzahl der zulässigen Wohngebäude ist nicht damit zu rechnen, dass der Verkehrsfluss im umliegenden Straßennetz beeinträchtigt wird. Dies soll jedoch im weiteren Verfahren eingehender geprüft werden. Als Pufferzone zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung wird im nordöstlich Teil der Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden.

Zur ortsbildverträglichen Gestaltung des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft wird am südlichen Rand des Plangebietes ein 3 m breiter Streifen als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Diese Ortsrandbegrünung soll aus einheimischen Sträuchern bestehen und als strukturprägendes Element zur Abrundung des Siedlungsrandes beitragen.

VI. Immissionsschutz

Nördlich an das Plangebiet grenzen größtenteils Wohnnutzungen an. Zulässig sind dort gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 141 „Das Brock“ sowie dessen Änderungen aufgrund der Festsetzung Reines Wohngebiet ausschließlich Wohngebäude und sonstige nichtstörende Nutzungen. Davon ausgehend ist nicht mit störenden Immissionen auf das Plangebiet durch die nördlich angrenzenden Nutzungen zu rechnen. Umgekehrt ist der durch die bis zu 20 hinzukommenden Wohneinheiten induzierte Verkehrslärm als geringfügig anzusehen. Es ist im Zusammengang mit den nördlich angrenzenden Nutzungen nicht mit einer Verletzung des Gebotes der Konfliktvermeidung zu rechnen.

Das Plangebiet ist jedoch potenziellen Geruchsimmissionen durch die südöstlich liegenden Reitsportanlage ausgesetzt, die sich ca. 150 m Luftlinie entfernt von der geplanten Wohnbebauung befindet. Inwieweit sich daraus Nutzungskonflikte ergeben, wird im weiteren Verfahren geklärt. In diesem Zusammenhang ist ein Geruchsgutachten erforderlich.

VII. Belange des Bodenschutzes und Bodenbelastungen

Die Belange des Schutzgutes Boden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und den §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz für das Land NRW (LBodenSchG) zu beachten. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Ein besonderer Schutz kommt gemäß § 1 Abs. 1 LBodSchG Böden zu, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen.

Der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW ist zu entnehmen, dass im Plangebiet Gley-Podsole anstehen. Dieser Bodentyp weist eine niedrige Schutzwürdigkeit auf. Nichtsdestotrotz erfolgt eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. In Anbetracht der formulierten Planungsziele wird der Eingriff als unvermeidbar angesehen. Insbesondere aufgrund der geringen Wertigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet, wird den Belangen des Wohnens ein Vorrang gegenüber den Belangen des Flächen- bzw. Bodenschutzes eingeräumt. Die Kompensation wird im Rahmen des Umweltberichtes (siehe Kapitel XII.) untersucht und im weiteren Verfahren angemessen gewürdigt.

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet gegenwärtig nicht bekannt.

VIII. Entwässerung

Gemäß § 44 LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen, das heißt vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte NRW sind die Böden im Plangebiet ohne Staunässe für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers eingehender geprüft.

Die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet soll über das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Rothaarweg) erfolgen. Darüber hinaus sind neue Leitungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche geplant.

IX. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen dies auf die Bebauungsplanneuaufstellung hat.

X. Umweltschutz / Naturraum

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden im Rahmen des Umweltberichtes (siehe Kapitel XII.) ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Von der Planung sind keine geschützten Biotope, Wildnisgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, RAMSAR-Gebiete, Naturparke, Nationalparke, Gebiete für den Schutz der Natur und sonstige Schutzgebiete gemäß Landschaftsinformationssammlung NRW betroffen.

XI. Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Rothaarweg“ wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um zu untersuchen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verfahren vorliegen.

XII. Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 303 ermöglicht erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Verminderung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Land-

schaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind somit in der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 303 einzustellen. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und im weiteren Verfahren vorgelegt.

XIII. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Plangebiet sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Gütersloh des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege aufgeführt sind, bekannt. Es werden keine Sichtachsen von oder zu Baudenkmälern beeinträchtigt. Der Denkmalpflegeplan der Stadt Gütersloh verzeichnet für das Plangebiet oder direkt angrenzend keine Objekte mit erhaltenswerter Bausubstanz im Sinne von § 25 Abs. 2 DSchG NRW. Etwa 150 m südöstlich des Plangebietes liegt der im Denkmalpflegeplan eingetragene Markkötterhof „Frenz“.

Um eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege auszuschließen, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung nach §§ 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

XIV. Bauvorschriften

Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 4 BauO NRW 2018 werden in Bezug auf die Dachausbildung getroffen. Es wird festgesetzt, dass nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45° zulässig sind. Diese Regelung gilt für alle baulichen Anlagen gemäß § 4 BauNVO. Für der jeweiligen Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports wird festgesetzt, dass sie nur mit Flachdach zulässig sind. Darüber hinaus werden Gestaltungsvorgaben für die jeweils zulässigen Dacheindeckungen und die Ausgestaltung von Solaranlagen getroffen.

Durch die Beschränkung der getroffenen Bauvorschriften auf die oben genannten Regelungen wird sichergestellt, dass die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig eingeschränkt wird. Weiterhin werden in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wirtschaftliche Bauformen mit einem hohen

Wohnwert ermöglicht. Die Festsetzungen sollen auf der anderen Seite ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in Bezug auf das Ortsbild sicherstellen.

XV. Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet sind bislang keine Kampfmittel bekannt. Es gilt grundsätzlich, dass die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist, wenn bei Durchführung von Tiefbauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen.

XVI. Bodenordnung / Auswirkungen / Kosten

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 10 bis 20 neue Wohneinheiten geschaffen. Dies entspricht dem Planungsziel, einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs zu leisten.

Der Stadt Gütersloh entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Mehrkosten.

XVII. Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB

Alle relevanten öffentlichen und privaten Belange mit bodenrechtlicher Relevanz sind im Rahmen der Bauleitplanung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Rothaarweg“ wurden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umwelt- und Bodenschutzes abgewogen.

Die besondere Eignung der Plangebietsfläche für die Schaffung von Wohnraum in Bezug auf Lage und Struktur des Umfelds begründet, dass im Rahmen einer behutsamen Erweiterung und Abrundung des bestehenden Siedlungsrandes den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gegenüber den Belangen des Umwelt- und Bodenschutzes zunächst ein Vorrang eingeräumt wird. Die Belange des Umwelt- und Bodenschutzes werden jedoch unabhängig davon bei der Festlegung funktionaler Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Weiterhin orientieren sich die Festsetzungen

bezüglich der GRZ / GFZ an den entsprechenden Höchstwerten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, wodurch eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist. Insgesamt wird so der Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ausreichend berücksichtigt.

Stadt Gütersloh, FB Stadtplanung und Bauordnung,

Juni 2019, Der Bürgermeister

i.A.
Linzel,

Fachbereichsleiterin