

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 301 „Dr.-Brinkmann-Straße/ Mangelsdorfstraße“ der Stadt Gütersloh

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Planverlauf
3. Lage und Größe des Plangebietes
4. Rahmenbedingungen
5. Inhalt des Planes
6. Umweltschutz/ Naturraum/
7. Artenschutz
8. Erschließung
9. Überschwemmungsgebiete
10. Altablagerungen / Altstandorte / Kampfmittelbelastung
11. Immissionsschutz
12. Denkmalschutz / Denkmalpflege
13. Auswirkungen / Kosten
14. Abwägung i.S. des § 1 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 301 „Dr.-Brinkmann-Straße/ Mangelsdorfstraße“ ist die derzeitige bauliche Entwicklung in diesem Gebiet. Hier wurden mehrere Wohngebäude errichtet, dessen Bauformen nach Auffassung der Nachbarschaft sowie der politischen Vertreter stark vom nachbarschaftlichen Bestand abweicht und auch aus städtebaulicher Sicht kritisch gesehen werden. Ein Bebauungsplan liegt derzeit für diese Grundstücksflächen nicht vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wurden somit bis jetzt gemäß § 34 BauGB beurteilt. Eine Sicherung der vorhandenen Struktur sowie die Steuerung einer gebietsverträglichen Erweiterung sind allerdings nur im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich. Der Arbeitsauftrag seitens der Politik an die Verwaltung ist es somit, ein vertragliches Maß der baulichen Nutzung für die künftige Entwicklung zu sichern.

Aus städtebaulicher Sicht ist mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden einer Nachverdichtung, und somit einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, immer Vorrang gegenüber einer Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Außenbereich einzuräumen. Der hier gewählte Steuerungsansatz ermöglicht Erweiterungen von vorhandenen Straßenrandbebauungen, welche zu Gunsten eines großzügigeren Maßes der baulichen Nutzung gänzlich auf eine rückwärtige Bebauung verzichten. Dabei werden in den rückwärtigen Bereichen bestehende Grünflächen festgesetzt, die neben der Sicherung eine Grünvernetzung im Stadtgebiet sicherstellen. Dieser Planungsansatz berücksichtigt den Bestandsschutz, die vorhandene Gebietsstruktur sowie Erweiterungsmöglichkeiten gleichermaßen.

Ein weiteres Handlungsfeld innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Gemengelage südwestlich der Gütersloher Innenstadt. Das Betriebsgelände einer Fleischwarenfabrik, welches sich entlang der Herzebrocker Straße entwickelt hat, ist umgeben von Wohn- und Mischnutzungen. Mit Blick auf diese Gemengelage und auf die in jüngerer Vergangenheit im Umfeld verdichtete und näher an den Standort heranrückende Wohnbebauung, kann im bisherigen planungsrechtlichen Rahmen keine langfristige Standortsicherheit für den Betrieb sicher gewährleistet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es also, die Gemengelage bestandsorientiert zu überplanen und den Firmensitz in diesem Rahmen langfristig zu sichern. Die Einbeziehung der benachbarten Nutzungsstrukturen (Wohnen, Handel) ist geboten, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem bislang nicht überplanten Innenbereich sicherzustellen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich festzulegen.

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung im Stadtgebiet. Um einen gesicherten Ablauf der Planung zu gewährleisten, wird der künftige Bebauungsplan in Verbindung mit einer Veränderungssperre erarbeitet, welche die Teile des Geltungsbereiches umfasst, die den ursprünglichen Siedlungsbereich aus dem Jahre 1954 sichert.

2. Planverlauf

Der Planungsausschuss der Stadt Gütersloh hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 301 „Dr.-Brinkmann-Straße/ Mangelsdorfstraße“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 „Dr.-Brinkmann-Straße / Mangelsdorfstraße“ ist am 25.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Gütersloh am 12.07.2018 die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den teilräumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 „Dr.-Brinkmann-Straße“/ Mangelsdorfstraße beschlossen. Die Satzung ist am 20.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung wurde gestellt.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Gütersloher Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1km Luftlinie zum Stadtkern.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 8,5 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Rahmenbedingungen

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Aufgrund erster Ergebnisse im Bauleitplanverfahren wurde ersichtlich, dass im Bereich des gewerblichen Betriebes eine Festsetzung als Gewerbegebiet erforderlich ist. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen somit dem Entwicklungsgebot entgegen. Es ist daher erforderlich den FNP 2020 gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern, damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

5. Inhalt des Planes

Ziel der Planung ist die Sicherung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung für das Quartier. Mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, werden einer Nachverdichtung und einer besseren Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen Vorrang gegenüber einer Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Außenbereich eingeräumt. Angesichts der großen Grundstücksflächen von 900m² im Mittel, ist eine Ergänzung der Wohnbebauung städtebaulich vertretbar. Es können zwischen 40 und 60 Wohneinheiten entstehen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen hat nachbarschützenden Charakter und dient einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 301 sieht künftig tiefe Baufenster aber keine weitere Reihe in den rückwärtigen Bereichen vor. Dabei wurden die Baugrenzen auf die Bebauungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft abgestimmt. Ausnahmen bilden ein Grundstück an der Mangelsdorfstraße sowie an der oberen Wiesenstraße. Diese sollten nicht auf den Bestandsschutz reduziert werden.

Zum Schutz der Wohnruhe soll die Art der baulichen Nutzung im Gebiet größtenteils Allgemeines Wohnen (WA) sein. Mit dieser Festsetzung sind lediglich nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Da im nördlichen Bereich der Wiesenstraße sowie im südlichen Bereich des Westringes gemischte Nutzungen vorhanden sind, werden hier Mischgebiete (MI) festgesetzt. Hier befinden sich neben Wohnnutzungen auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein weiteres Thema des Planes ist es, das Maß der baulichen Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches für eine Verdichtung anzupassen. Die Bauflächen (WA, MI) werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 sowie einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Lediglich im Bereich der Thummestraße wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Hier ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur noch erhalten, darüber hinaus sind die Grundstücke kleiner als in den übrigen Gebieten.

Im Bereich der noch ursprünglich vorhandenen Bebauung im Plangebiet wird das Satteldach mit einer 45° Dachneigung als Dachform vorgeschrieben. In den übrigen Gebieten gibt es keine Vorgaben.

Die festgesetzten Bauweisen mit Einzel- bzw. Doppelhäusern orientiert sich an den vorhandenen Baukörpern in der Umgebung. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen soll eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden.

Der Bauteppich für die Straßenrandbebauung berücksichtigt den gesamten Gebäudebestand.

Die auf den Flächen angeordneten Garagen, Carports und Nebenanlagen sind lediglich als eingeschossige Anlagen zulässig. Garagen und Carports entlang der Verkehrsflächen sind mit einem Abstand von 5m zu errichten, um den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen. Offene Stellplätze sind zulässig.

Ein weiteres Handlungsfeld innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Betriebsgelände der Fleischwarenfabrik, welches sich entlang der Herzebrocker Straße entwickelt hat. Mit Blick auf die Gemengelage und auf die in jüngerer Vergangenheit im Umfeld verdichtete und näher an den Standort heranrückende Wohnbebauung, kann im bisherigen planungsrechtlichen Rahmen keine langfristige Standortsicherheit für den Betrieb sicher gewährleistet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es also, die Gemengelage bestandsorientiert zu überplanen und den Firmensitz in diesem Rahmen langfristig zu sichern. Zunächst wird unter Einbeziehung der benachbarten Nutzungsstrukturen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die diesbezüglich Geräuschquellen identifiziert, um langfristige Lösungen für das Nebeneinander dieser unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen. Das beinhaltet auch die Stellplatzanlagen in diesem Bereich. Die Stellplätze für diese Gewerbefläche sind derzeit im rückwärtigen Teil des Grundstückes vorhanden. Sie werden über Zu-/ Abfahrten im Bereich der Herzebrocker Straße und der Wiesenstraße erschlossen.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen in ihrer Größe, Verortung und Anzahl beschränkt. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild, die Innenstadtlage und ganz besonders den städtebaulichen Charakter des Quartiers berücksichtigen und sich unterordnen. Daher werden im Bebauungsplan Einschränkungen getroffen.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern, werden Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese sind mit standortheimischen Laubgehölzen und Laubhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Umweltschutz/ Naturraum

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden müssen und dann in einen Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7. 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.

8. Erschließung

Die Flächen werden über die Herzebrocker Straße, die Wiesenstraße, die Mangelsdorfstraße, die Dr-Brinkmann-Straße und die Thummestraße erschlossen. Das Plangebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Gütersloh sowie an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das auf den Flächen anfallende Schmutzwasser kann vom vorhandenen Schmutzwasserkanal aufgenommen werden.

Für das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine dezentrale Versickerung vorzusehen.

Da der Westring ein Abschnitt der Bundesstraße B 61 ist, orientieren sich die Zufahrten zu den Grundstücken am Bestand. Somit sind Zufahrten im Bereich der Mischgebietsflächen, Gemarkung Gütersloh, Flur 1, Flurstücke 913 und 1135 nur im Bereich der schon bestehenden Zufahrten zulässig. Für die Wohngebietsflächen entlang des Westringes wurden Zufahrten ebenfalls ausgeschlossen.

9. Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Das Überschwemmungsgebiet der Dalke/ Bullerbach ist mit Verordnung vom 11.12.2014 festgesetzt worden. (Amtsblatt Nr. 4 Regierungsbezirk Detmold vom 19.01.2015). Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes innerhalb des Plangebietes werden in dem Bebauungsplan aufgenommen.

Die Teilfläche des Überschwemmungsgebietes im Plangebiet befindet sich allerdings unwesentlich und ausschließlich innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In diesem Bereich werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen, sondern lediglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Es wird kein Hochwasserraum verdrängt. Eine Ausnahme gemäß § 78 (1) 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 78 (2) WHG ist erforderlich.

10. Altablagerungen / Altstandorte / Kampfmittelbelastung / Bodenschutz

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Abfallwirtschaftsbehörde, Telefon: 05241/ 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Es wurden Bombardierungen und Stellungsbereiche festgestellt (siehe Darstellungen in der Plankarte). Für weitere Maßnahmen ist daher eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes sind keine Kampfmittelgefährdungen festgestellt worden und die geplanten Vorhaben wurden zur Bebauung freigegeben. Allerdings sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen, sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

11. Immissionsschutz

Das Quartier Dr.-Brinkmann-Straße/ Mangelsdorfstraße wird stark mit Lärmimmissionen, die hauptsächlich vom Straßenverkehr, u.a. der Herzebrocker Straße und dem Westring ausgehen, belastet. Ein weiteres Handlungsfeld ist das Betriebsgelände einer Fleischwarenfabrik, welches sich entlang der Herzebrocker Straße entwickelt hat. Die alteingesessene Fleischwarenfabrik ist umgeben von Wohn- und Mischnutzungen und somit Teil der gewachsenen Gemengelage südwestlich der Gütersloher Innenstadt.

Mit Blick auf diese Gemengelage, sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 301 planungsrechtliche Verfahren erforderlich, in denen diese Lärmsituationen bewertet werden müssen.

12. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es werden keine Sichtbeziehungen von oder zu Baudenkmalern beeinträchtigt. Auf die Vorschriften der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG, NRW) bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird besonders hingewiesen.

13. Auswirkungen / Kosten

Kosten, die über die gutachterliche Bewertung sowie Verwaltungsaufgaben hinausgehen, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

14. 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. 301 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 Umweltschutzes, abgewogen.

Die gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 301 ergab die Möglichkeit, hier eine Nachverdichtung zu schaffen, die die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt und die vorhandenen 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.

Gütersloh, im März 2020

Der Bürgermeister

i.A.

Linzel

Fachbereichsleiterin