

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 35/6 „Friedhofstraße“ 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. Denkmalschutz / Denkmalpflege
- XIII. Auswirkungen / Kosten
- XIV. Abwägung i.S. des § 1 BauGB

I. Anlass und Ziel der Planung

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Gütersloh stellt den Planbereich östlich der Friedhofstraße, südlich angrenzender Wohnbebauung, westlich der St. Pankratius Kirche, nördlich des Friedhofs als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dar. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 aus dem Jahre 1968 ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als private Grünfläche festgesetzt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine Anfrage bezüglich einer Erweiterung der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücksflächen an der Friedhofstraße. Die überbaubare Fläche ist derzeit auf den straßenbegleitenden Bereich sowie auf eine rückwärtige Teilfläche in zweiter Reihe beschränkt. Der übrige Teil des Allgemeinen Wohngebietes ist momentan nicht überbaubar, es sind lediglich begrenzt Nebenanlagen zulässig.

Um eine städtebaulich sinnvollere Ausnutzung des Planbereiches sowie eine Abrundung im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen, werden durch die Bebauungsplanänderung rückwärtig zwei Baufelder geschaffen und auf diese Weise die Grundstücksfläche effizienter genutzt. Zudem kann auf diesem Wege dem bestehenden dringenden Wohnraumbedarf der Stadt Gütersloh im Rahmen einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung begegnet werden. Insgesamt ist es städtebauliches Ziel der Stadt Gütersloh, im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen zu ermöglichen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit die Nachverdichtung der Wohnbebauung sowie die Abrundung im Siedlungszusammenhang durch Nutzungserweiterungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35. Zudem soll der als private Grünfläche festgesetzte Bereich mit seinem dichten Baumbestand (überwiegend Laubbäume) weiterhin im Bebauungsplan gesichert werden.

Durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 35/6 wird im Zuge der Innenentwicklung ein Bereich mit bereits bestehenden Baurechten überplant. Die Planung dient der Abrundung im Siedlungszusammenhang. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich handelt und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 35 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35/6 überplant.

II. Planverlauf

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung amden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/6 „Friedhofstraße“ gefasst.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden fand vom bis zum statt.

III. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Gütersloher Innenstadt und weist eine Gesamtgröße von ca. 0,36 ha auf. Es wird durch die Friedhofstraße im Westen, eine Wegeverbindung mit angrenzender Wohnbebauung im Norden, die St. Pankratius Kirche im Osten und einen Friedhof im Süden begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

IV. Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Der seit dem 23.10.2007 wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) sowie als Grünfläche dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 aus dem Jahr 1968 sind für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 35 entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind im Bebauungsplan Nr. 35 eine zwingend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° festgesetzt. Es sind eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 zulässig.

V. Derzeitige Situation und Bestand

Das Plangebiet ist derzeit entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 mit drei zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Das rückwärtige Gebäude ist abgängig. Zudem ist der als private Grünfläche festgesetzte Bereich durch einen dichten Baumbestand (überwiegend Laubbäume) sowie ein dichtes Unterholz geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes ist nördlich und westlich ebenfalls von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden sowie einer Kita in offener Bauweise geprägt. Östlich angrenzend befindet sich die St. Pankratius Kirche und südlich ein Friedhof.

VI. Inhalt des Planes

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der Wohnbebauung durch Nutzungserweiterungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35. Um eine städtebauliche Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung zu ermöglichen, soll für das gesamte Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet entsprechend der übrigen angrenzenden Bereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich somit an den anschließenden Gebäuden bzw. Bauflächen.

Maß der baulichen Nutzung:

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches für eine Abrundung anzupassen.

Durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 35/6 wird eine Nachverdichtung der Wohnbebauung durch Nutzungserweiterungen im rückwärtigen Bereich ermöglicht. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) entlang der Friedhofstraße wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern festgesetzt. Zulässig sind zudem eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie maximal fünf Wohnungen pro Gebäude. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll die Sicherung des bereits bestehenden Wohncharakters des Gebietes gewährleisten und eine der Struktur des Wohngebietes zuwiderlaufende Verdichtung verhindern. Die aus dem Bestand heraus abgeleitete maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 13,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe bei 7,50 m.

Für die rückwärtigen Wohnbauflächen (WA 2), die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eine private Zuwegung an die Friedhofstraße angebunden werden, wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit Flachdächern festgesetzt. Zulässig sind eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie ebenso maximal fünf Wohnungen pro Gebäude. Um eine geordnete Höhenentwicklung zu steuern, wird die Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m begrenzt.

Baugestalterische Festsetzungen:

Als Dachform wird für die straßenbegleitenden Baufelder (WA 1) das Satteldach und für die rückwärtigen Baufelder (WA 2) das Flachdach vorgeschrieben. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Eingrünung:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) werden Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im Vorgarten 5,00m von der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen, um einer Versiegelung der Vorgärten entgegenzuwirken.

Die künftigen Stellplätze des Allgemeinen Wohngebiets (WA 2) werden in einer Tiefgarage untergebracht. Weitere Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports sind hier ausgeschlossen, um den Versiegelungsgrad des Bodens möglichst gering zu halten und die erforderlichen Stellplätze gesammelt unterzubringen.

Nebenanlagen sind im WA 2 nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen zu gewährleisten. Die Zufahrt (Autoaufzug) für die zulässige Tiefgarage ist auf der dafür vorgesehenen Fläche umzusetzen.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, werden Festsetzungen zu Einfriedungen mit Hecken und Bepflanzungen getroffen.

Immissionsschutz:

An das Plangebiet grenzen Allgemeine Wohngebiete, die St. Pankratius Kirche sowie ein Friedhof an. Davon ausgehend ist nicht mit störenden Immissionen auf das Plangebiet durch die umliegenden Nutzungen zu rechnen. Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung und Begrenzung der Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes ist nicht mit Immissionskonflikten zu rechnen.

VII. 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. 35/6 in einem bestehenden Siedlungsraum werden keine Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege erwartet.

Das Plangebiet liegt südlich 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 Teलगutachten 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. 35/6 überplant im Zuge der Innenentwicklung einen Bereich für den bereits Baurechte vorliegen. Die vorliegende Planung dient der Abrundung im Sied-

lungszusammenhang. 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 Baurechte sowie der umliegenden Bebauung keine besondere Wertigkeit für das Stadtklima.

VIII. 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 (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 40163 (Gütersloh) in den Lebensraumtypen Kleingehölze / Alleen / Bäume / Gebüsche / Hecken, Gärten / Parkanlagen / Siedlungsbrachen und Gebäude 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>	Rauchschwalbe
<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>	Uferschwalbe
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	<i>Serinus serinus</i>	Girlitz
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	<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 vorliegende Planänderung werden keine neuen überbaubaren Flächen geschaffen. Aufgrund der geringen Größe und der innenstädtischen Lage sowie der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung, Versiegelung und Störeinflüsse durch die intensive Flächennutzung sowie die angrenzenden Verkehrswege und Stellplätze 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 Bebauungspläne Nr. 35/6 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 wurden gebeten, andere Erkenntnisse oder Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

IX. Erschließung

Die rückwärtigen Bauflächen werden über eine private Wegeanbindung an die Friedhofsstraße angebunden. Das im geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser kann vom vorhandenen Schmutzwasserkanal Friedhofstraße aufgenommen werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Wasser ist möglichst auf den jeweiligen Flächen zu versickern. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die konkrete grundstücksbezogene Entwässerung nachzuweisen.

X. Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

XI. Altablagerungen / Altstandorte / Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet wurde in der Luftbildauswertung laut Schreiben vom 12.05.2006 eine Fläche mit mittlerer Bombardierung festgestellt. Eine weitere Prüfung erfolgt im Verfahren. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

XII. 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.

XIII. 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.

XIV. Auswirkungen / Kosten

Kosten sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Es wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme mit dem Investor geschlossen.

XV. 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. 35/6 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 Verfügbarkeit der Fläche, die bereits bestehenden Baurechte und die gut geeignete Gebietsstruktur begründen, dass hier eine Abrundung der Wohnbebauung durch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird.

Die gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35/6 ergibt die Möglichkeit, hier eine Bebauung 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. Somit können die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, gesichert werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in diesem Siedlungsraum.

Die beabsichtigte Planung ist städtebaulich begründbar und vertretbar. Es werden keine städtebaulichen Einschränkungen erfolgen und es ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Bebauungsplanänderung zu rechnen.

Gütersloh, April 2020

Der Bürgermeister
i.A.

Linzel
Fachbereichsleiterin