

# **Begründung**

(Satzungsbegründung)

## **Bebauungsplan Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“**

### **1. Änderung**

#### **Inhalt**

##### **1. Planungsgrundlagen und Ziele der Änderung**

1.1. Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans

1.2. Anlass und Ziele der 1. Änderung

1.3. Umweltaspekte

##### **2. Festsetzungen im Änderungsbereich**

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2 Übrige Belange

## 1. Planungsgrundlagen und Ziele der Änderung

### 1.1. Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Industriegebiet ausgewiesen und genutzt. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes folgt eine zonale Gliederung von außen in Richtung Stadtgebiet mit Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen. Im geplanten Änderungsbereich wurde unter Beachtung der planerischen Konfliktbewältigung seinerzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

### 1.2. Anlass und Ziel der ersten Änderung

Die örtliche Situation im Änderungsbereich des Bebauungsplanes hat sich in den zurückliegenden zehn Jahren dahingehend geändert, dass alle entlang der „Freiherr-vom-Stein-Allee“ zwischen „Umgehungsstrasse“ und „Emser Landstrasse“ gelegenen Grundstücke bebaut worden sind.

Daraus ergibt sich eine städtebauliche Situation nach § 34 BauGB. Damit liegen die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen bis zur Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 308 „Gütersloher Straße“ vor.

Innerhalb des Planbereiches können wegen entgegenstehender Festsetzungen des Bebauungsplanes (Fläche für Landwirtschaft) keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Damit stellt sich das Problem einer ungerechten Verteilung von Erschließungslasten.

Um eine gerechte Beitragserhebung zu ermöglichen, muss die Bauleitplanung den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Zur Klärung der grundsätzlichen Änderungsmöglichkeiten – die in Rede stehenden Flächen liegen im Einflussbereich eines GE/GI - Gebietes – wurde sowohl die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde als auch des staatlichen Umweltamtes als unabdingbare Voraussetzung für erforderlich gehalten.

Das „Staatliche Umweltamt Bielefeld“ hat sich im Rahmen einer Ortsbesichtigung schon im Jahre 1992 bezüglich einer geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes positiv geäußert, da möglichen Neubauvorhaben der gleiche planungsrechtliche Status zugewilligt werden musste, wie dem bereits bei der Planaufstellung vorhandenen Gebäude „Freiherr-vom-Stein-Allee Nr. 62“.

Für dieses Gebäude sind seinerzeit 60/45 dB(A) (Mischgebietswerte) festgestellt worden, alle Schutzvorkehrungen wurden auf diese Werte ausgelegt. Neubauvorhaben in gleicher oder weiterer Entfernung zum GI/GE – Gebiet sind demnach erkennbar nicht schlechter gestellt als das Bestandsgebäude.

Es wurde allerdings während einer erneuten Ortsbesichtigung im Jahre 1999 vom StUA Bielefeld deutlich gemacht, dass eine Planänderung nur im Bereich vorhandener Bebauung und dazwischen liegender Baulücken mitgetragen wird.

Eine Bebauung des Eckgrundstücks „Freiherr-vom-Stein-Allee“ / „Emser Landstraße“, das dem landwirtschaftlichen Betrieb „Emser Landstraße“ Nr. 5 zugeordnet ist, wird aufgrund seiner Vorbildwirkung in Hinblick auf weitere Baulückenschließungen in nördlicher Richtung, die sich aufgrund des Neubaus einer Scheune förmlich aufdrängt, abgelehnt.

Die Bezirksregierung Detmold hat gemäß § 20 Landesplanungsgesetz geprüft, ob die geplante Änderung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Mit Schreiben vom 06.03.2000 stimmt die Bezirksregierung Detmold einer Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan südlich der „Freiherr-vom-Stein-Allee“ auf den Flurstücken Nr. 231 und 232 in einer maximalen Tiefe wie das östlich angrenzende bebaute Flurstück Nr. 94 zu.

Ebenso wird die Einbeziehung der Flurstücke Nr. 148 und 149 unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass die Flächendarstellung mit einer Tiefe gewählt wird, die ein zusätzliches Vorhaben in der hinteren Bauzeile ausschließt.

Eine weitere Bauflächendarstellung nördlich der „Freiherr-vom-Stein-Allee“ bzw. westlicher der „Emser Landstraße“ wird landesplanerisch abgelehnt.

### 1.3. Umweltaspekte

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes lediglich um eine planungsrechtlich angepasste Darstellung der örtlichen Gegebenheiten handelt, fällt die Änderung des Planes nicht unter die Vorgaben des UVP – Gesetzes. Eine UVP – Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Belastung durch Lärm sind die Werte maßgeblich, die dem bereits bei der Aufstellung des Planes vorhandenen Wohnhaus „Freiherr-vom-Stein-Allee“ Nr. 62 zugemutet wurden. Konkret bedeutet das, dass im Änderungsbereich des Bebauungsplans Mischgebietswerte von 60 (Tag) / 45 (Nacht) dB(A) anzusetzen sind.

Eine Ausweisung des Änderungsbereiches als Mischgebiet scheidet jedoch aus, da die in diesem Bereich faktisch vorherrschende Nutzungsstruktur gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ einzustufen ist.

Im Vergleich zu den idealtypischen immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegeln eines allgemeinen Wohngebietes ist der in Rede stehende Bereich als vorbelastet anzusehen. Diese Belastung liegt im Rahmen der bereits derzeit zulässigen Mischgebietswerte.

## 2. Festsetzungen im Änderungsbereich

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Basierend auf den örtlichen Gegebenheiten, sind im Änderungsbereich Wohnhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

### 2.2 Übrige Belange

Weitere, über bereits bestehende Festsetzungen hinausgehende Regelungen, werden nicht getroffen.

Rheda - Wiedenbrück, den

Der Bürgermeister