B E G R Ü N D U N G

zum
Bebauungsplan Nr. 28
„Tüllheide“ - 4. Änderung

Angesichts des Planungszieles und des Umfanges des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG in der Fassung vom 05.09.2001 nicht erforderlich.

1 Lage des Plangebietes/Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Tüllheide" ist seit dem 05.10.1982 rechtskräftig. In der Zwischenzeit wurden mehrere Änderungen durchgeführt, die letzte 3. Änderung wurde am 08.06.1998 rechtsverbindlich.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 28 „Tüllheide“ liegt im **südwestlichen Stadtgebiet** von Harsewinkel. Im Norden grenzen die Produktionshallen einer u.a. Metall verarbeitenden Firma, im Osten und Süden der Abrocksbach bzw. das Klärwerk und im Westen die Straße "Tüllheide" an das Plangebiet.
Die 4. Änderung betrifft zwei Bereiche, einerseits die Straße "Am Kattenpatt" und andererseits die "Fritz-Wallmeier-Straße" und die nördlich an das Klärwerk angrenzende Fläche. Die Areale des Bebauungsplanes Nr. 28 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt, der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold weist „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ aus.

2 Planungsanlass/Planungsziele/Städtebauliches Konzept

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Tüllheide" beinhaltet **zwei Änderungsbereiche**. In dem einen Änderungsbereich wird parallel zu diesem Planverfahren ein ca. 335 qm großes Teilstück der **Straße "Am Kattenpatt"** (Gemarkung Harsewinkel, Flur 26, Flurstück 363) gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz NRW eingezogen und im Zuge der 4. Änderung wird die öffentliche Verkehrsfläche zu einer überbaubaren Fläche (GI) gemäß § 9 BauNVO umgewandelt. Der überbaubare Bereich des GI-Gebietes im Norden und Süden der Verkehrsfläche wird bis auf 3 m an die Straßenfläche erweitert. Wie in dem bestehenden, angrenzenden Industriegebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,7 und die Baumassenzahl auf 7,0 festgesetzt. Die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung bieten ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die Ausnutzung der Fläche und die Ausformung bzw. Gestaltung der gewerblichen Baukörper. Die Stadt Harsewinkel berücksichtigt somit die im gewerblichen bzw. industriellen Bereich von der jeweiligen Nutzung abhängigen und entsprechend variierenden Gebäude- und Freiflächenerfordernisse.
Die Trennwirkung der Straße "Am Kattenpatt" wird aufgelöst und die Erschließung der anliegenden Gebäude ist weiterhin gesichert. Am Ende der durch die Wegeeinziehung gekürzten Verkehrsfläche wird ein 13 m breiter Wendehammer ausgewiesen.

Der zweite Änderungsbereich betrifft das **Teilstück der "Fritz-Wallmeier-Straße"** nördlich des Klärwerkes. Die ca. 300 qm große Parzelle (Gemarkung Harsewinkel, Flur 26, Flurstück 547) wird gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz NRW eingezogen und im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung in eine **Versorgungsfläche** umgewandelt. Der im Norden an die Parzelle anschließende nicht überbaubare Bereich, der bereits vom Klärwerk genutzt wird, wird ebenso als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Kläranlage" festgesetzt. Damit geht die Stadt Harsewinkel auf den Erweiterungsbedarf des im Süden der "Fritz-Wallmeier-Straße" liegenden Klärwerkes ein. Die Erschließung ist trotz der Auflösung der öffentlichen Verkehrsfläche weiterhin über die "Dr.-Brenner-Straße" sichergestellt.
Mit dem Ziel, den Bebauungsplan Nr. 28 "Tüllheide" zu aktualisieren, wird der gesamte Geltungsbereich an die aktuellen Katasterdaten und rechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, PlanZV, BauONW) angepasst.

3 Landespflegerische Beurteilung

Die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Tüllheide" ruft gemäß § 1a BauGB **keine zusätzlichen Eingriffe** in Natur und Landschaft hervor. Die Änderung der Verkehrsfläche ("Am Kattenpatt") in eine überbaubare Fläche des GI-Gebietes im ersten Änderungsbereich sowie die Umwandlung der Verkehrsfläche in eine Versorgungsfläche für das Klärwerk (zweiter Änderungsbereich) stellen keine Erweiterung des ursprünglich bemessenen Eingriffes des Bebauungsplanes Nr. 28 dar.
Die nördlich an die "Fritz-Wallmeier-Straße" anschließende Fläche (bisher nicht überbaubare Fläche) wird bereits als Versorgungsfläche vom Klärwerk genutzt, so dass durch die Bebauungsplanänderung keine tatsächliche Nutzungsänderung erfolgt. Somit ist kein zusätzlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG notwendig.

4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren muss **keine Umweltverträglichkeitsprüfung** gemäß § 3b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bzw. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchgeführt werden, da die hierfür erforderlichen Schwellenwerte (siehe Anlage 1 zu § 3 UVPG) nicht erreicht werden. Die Aufstellung eines Umweltberichtes in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Einzelne Gebäude nutzen private Trinkwasserbrunnen zur Versorgung. Es ist nicht erforderlich, die Kapazitäten des städtischen Trinkwassernetzes durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu erweitern.

7 Hinweise

Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenveränderungen
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel: 05241/852740) unmittelbar zu benachrichtigen.

Bauhöhe
Bei der Überschreitung von Bauhöhen von 20 m (für Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben) ist die Wehrbereichsverwaltung West (Postfach 301054, 40410 Düsseldorf, Tel.: (0211) 959-2341/2330) zu beteiligen.