

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"KAMMERKAMP"

- 8. ÄNDERUNG

DER STADT HARSEWINKEL

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Bestandssituation.....	3
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	3
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2	Bauweise.....	4
2.3	Erschließung.....	4
3	Grünflächen.....	4
3.1	Öffentliche Grünflächen.....	4
4	Ver- und Entsorgung.....	5
5	Boden.....	5
5.1	Bodenfunde.....	5
5.2	Bodenveränderungen.....	5
6	Bodenordnung.....	5
7	Umweltbericht.....	5
7.1	Einleitung.....	5
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
7.3	Zusätzliche Angaben.....	8

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Kammerkamp" ist seit dem 27.02.1967 rechtskräftig, die letzte Änderung erlangte am 11.03.1996 die Rechtskraft. Bislang wurden die Änderungen dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geltenden Katasterbestandes durchgeführt. Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der gesamte Bebauungsplan auf der Grundlage der aktuellen Katasterdaten einer digitalen Umwandlung unterzogen.

Für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes am "Wedekindring" werden inhaltliche Änderungen vorgenommen. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zur Form des Daches, zur Dachneigung und zur Gebäudehöhe entsprechen nicht der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellung sowie den derzeitigen Baustandards und bedürfen somit einer entsprechenden Anpassung. Der Bebauungsplan weist bisher für den westlichen Bereich die Dachneigung 0 Grad aus.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Kammerkamp" umfasst eine ca. 8,2 ha große Fläche (Gemarkung Marienfeld, Flur 13) nordöstlich der Wadenhardstraße und nördlich der Bielefelder Straße. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Marienfeld.

1.3 Bestandssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand von Marienfeld. Das Allgemeine Wohngebiet grenzt im Westen an das Bebauungsplangebiet Nr. 10 "Erweiterung des Kammerkampes", im Süden an die Wadenhardstraße und die Bielefelder Straße. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und Waldareale an das Wohngebiet. Die Entfernung zum Ortskern, in dem die Grundversorgung mit einem Lebensmittelmarkt, Ärzten einer Apotheke abgedeckt ist, ca. 2 km, eine Schule und ein Kindergarten liegen in guter fußläufiger Erreichbarkeit entfernt.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und wird im **Flächennutzungsplan** der Stadt Harsewinkel (Stand 14. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Eingliederung in die Umgebung setzt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" für den Bereich im Westen des Plangebietes an dem Wedekindring, für den diverse inhaltliche Änderungen durchgeführt werden, weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind grundsätzlich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig und Tankstellen zulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt im Westen des Baugebietes 0,4, im restlichen Plangebiet liegt sie zwischen 0,3 und 0,4; die Geschossflächenzahl variiert im gesamten Gebiet zwischen 0,3 bis 1,2, im Westen wird sie auf 0,8 festgesetzt. Zudem wird im Westen eine maximale Drem

pelhöhe von 0,30 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt, womit sich der Bereich in das Umfeld des gesamten Bebauungsplangebietes einfügt.

2.2 Bauweise

Im gesamten Wohngebiet liegt eine **offene** Bauweise vor; in Teilen gibt der Bebauungsplan bindende Baulinien vor, in manchen Bereichen setzt er **Baugrenzen** fest, die 3 m von den Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen festgelegt sind. Im westlichen und südlichen Bereich sind nur Häusergruppen zulässig, im Zentrum ausschließlich Doppelhäuser und im restlichen Bereich besteht keine Restriktion.

Neben der Anpassung des gesamten Geltungsbereiches an die aktuellen Katasterdaten und rechtlichen Vorschriften werden für die Gebäude auf den Flurstücken 297 bis 301, 306 bis 310, 315 bis 319, 288 bis 292 und 324 bis 328 (Gemarkung Marienfeld, Flur 13) im westlichen Planbereich folgende Festsetzungen ergänzt und geändert:

- Festsetzung der Dachneigung auf 25 Grad (zwingend)
- Festsetzung der Dachform als Satteldach (SD)
- Festsetzung der Drenpelhöhe auf maximal 30 cm
- Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 9 m
- Festsetzung der Firstrichtung

Zudem werden für WA* folgende Festsetzungen ergänzt, um ein einheitliches städtebauliches Bild in dem westlichen Planbereich zu erzielen:

"Dachausbauten sind unzulässig."

"Die Realisierung von geneigten Dächern ist nur als einheitliche Baumaßnahme für eine gesamte Häuserreihe möglich."

"Für die Garagengebäude und Carports auf den Flurstücken 301 bis 305, 310 bis 314, 319 bis 323, 292 bis 296, 121, 328 bis 332 (Gemarkung Marienfeld, Flur 13) gilt eine maximale Dachneigung von 0 bis 5 Grad."

2.3 Verkehr

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" wird im Zuge der 8. Änderung nicht verändert. Das Haupteerschließungskonzept bleibt erhalten.

3 Grünflächen

Die Realisierung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" ruft gemäß § 1a BauGB keine Eingriffe in Natur und Landschaft hervor. Die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im westlichen Planbereich, somit eine Änderung der bestehenden Substanz, und die Anpassung an die aktuellen Katasterdaten stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Somit ist kein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG notwendig.

3.1 Öffentliche Grünflächen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Dieses Areal liegt im Nordosten des Planbereiches und ist fußläufig, per Fahrrad oder Auto erreichbar.

4 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist bereits an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Es ist nicht erforderlich, diese Kapazitäten durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes zu erweitern. Die **Strom- und Gasversorgung** wird durch die RWE AG abgedeckt. Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch eine private Entsorgungsfirma.

5 Boden

5.1 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.

5.2 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.

6 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, weil das Bebauungsplangebiet bereits bebaut ist und sich die Grundstücke in Privatbesitz befinden.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp", die in der Umweltprüfung analysiert werden. In der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes geprüft.

7.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Kammerkamp" ist seit 1967 rechtskräftig und weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes stellt die Herstellung des Planungsrechtes für Wohnraum dar, in dem vorwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser angesiedelt sind.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der gesamte Bebauungsplan auf der Grundlage der aktuellen Katasterdaten einer digitalen Umwandlung unterzogen. Die Aktualisierung bietet eine genaue Beratungsgrundlage für Architekten und Bauherren.

Zudem werden für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes am "Wedekindring" inhaltliche Änderungen vorgenommen. Die bestehenden Festsetzungen insbesondere zur Form des Daches, zur Dachneigung und zur Gebäudehöhe entsprechen nicht der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellung sowie den derzeitigen Baustandards und bedürfen somit einer entsprechenden Anpassung. Der Bebauungsplan weist bisher für den westlichen Bereich die Dachneigung 0 Grad aus.

Es existiert kein Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet von Harsewinkel. Zudem gibt es keine umweltrelevanten Fachplanungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp". Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ruft keine Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter im Plangebiet hervor.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

§ 1 Abs. 6 und § 1 a BauGB geben eine Checkliste vor, anhand derer erhebliche Umweltauswirkungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" auf einzelne Umweltschutzgüter ermittelt werden können. Die Untersuchung der Umweltschutzgüter hat folgendes Ergebnis erzielt:

Auswirkungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" auf die Umweltschutzgüter

Umweltschutzgut	Beeinträchtigung durch den Bauleitplan
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt • Lärmbelästigung • Luftverschmutzung • Bodenverunreinigung • Abstände zu anderen Nutzungsarten prüfen	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird. Die vorgegebenen Lärmwerte der technischen Regelwerke und Verwaltungsvorschriften werden durch die 8. Änderung nicht überschritten.
Auswirkungen auf Tiere • Lebensraumeinschränkung für bestimmte Arten	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.
Auswirkungen auf Pflanzen • Beeinträchtigung der Artenvielfalt	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.
Auswirkungen auf den Boden • Veränderung des Bodengefüges • Erhöhung/Verringerung des Versiegelungsgrades • Verschmutzung des Bodens	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.
Auswirkungen auf Wasser • Veränderung des Grundwasserstandes • Verschlechterung der Grundwasserqualität	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.

Auswirkungen auf Luft • Verschlechterung der Luftqualität	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.
Auswirkungen auf das Klima • Klimaveränderung	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.
Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Elementen	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.
Auswirkungen auf die Landschaft • Verschlechterung des typischen Landschaftsbildes	Die zukünftige Änderung des Erscheinungsbildes im westlichen Bereich des Bebauungsplanes durch die Erhöhung der Dachneigung ruft keine Beeinträchtigung des Umweltschutzgutes "Landschaft" hervor.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt • Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es tritt keine Beeinträchtigung dieses Umweltschutzgutes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes ein, da durch sie lediglich eine Veränderung (keine Erweiterung) der bestehenden Bausubstanz ermöglicht wird.

Die Untersuchung der Umweltschutzgüter entsprechend der Checkliste gemäß § 1 Abs. 6 und § 1 a BauGB hat ergeben, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" über die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan entstandenen Auswirkungen hinaus keine weiteren Wirkungen auf die Umweltschutzgüter verursacht.

Des Weiteren ruft die Realisierung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" gemäß § 1a BauGB keine Eingriffe in Natur und Landschaft hervor. Die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im westlichen Planbereich und die Anpassung an die aktuellen Katasterdaten stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Somit ist kein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG notwendig.

7.3 Zusätzliche Angaben

Entsprechend der o.g. Liste wurden die Auswirkungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" auf die Umweltschutzgüter geprüft und bewertet. Es ergaben sich bei der Zusammenstellung der Ergebnisse keine Schwierigkeiten, weil die 8. Änderung keine weiteren Auswirkungen als der Ursprungsbebauungsplan auf die Umwelt hervorruft. Zudem sind keine langfristigen Auswirkungen zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wird im Zuge des 8. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kammerkamp" von einem Monitoring gemäß § 4 c BauGB abgesehen.

Harsewinkel, 26.10.2004

Fachgruppe 3.1 Planung