



# BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14**

**"ÖSTLICHE ERWEITERUNG DES INDUSTRIEGELÄNDES"**

**-6. ÄNDERUNG**

**DER STADT HARSEWINKEL**

Fassung Satzung April 2007

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1	Allgemeine Planungsvorgaben.....3
1.1	Planungsanlass.....3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....3
1.3	Bestandssituation.....3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben.....3
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....3
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....3
2.2	Bauweise.....4
2.3	Verkehr.....4
3	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
7.1.1	Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung.....5
7.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....6
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....8
7.3	Zusätzliche Angaben.....8

## 1 Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" ist seit 1981 rechtskräftig, die letzte Änderung erlangte am 25.06.2004 die Rechtskraft. Der Plan weist vornehmlich ein Industriegebiet und im Süden ein Gewerbegebiet aus. Bisher setzt er keine **Beschränkung für Einzelhandelsbetriebe** fest. Vor dem Hintergrund, den großflächigen Einzelhandel im Plangebiet zu verhindern, aber den Verkauf der von den ansässigen Firmen hergestellten Produkte zuzulassen, wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt. Mit dem Ziel der Aktualisierung des gesamten Planes wird er an die neuen Gesetzesgrundlagen (BauGB, Abstandserlass) angepasst.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" umfasst eine ca. 9,6 ha große Fläche (Gemarkung Marienfeld, Flur 7) am östlichen Ortsrand von Marienfeld.

### 1.3 Bestandssituation

Der Bebauungsplan weist im Süden ein **Gewerbegebiet** und im restlichen Geltungsbereich ein **Industriegebiet** aus. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 36 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes - Teil II" und im Osten der Bebauungsplan Nr. 38 "Industriegelände Diekort" an das Plangebiet. Im Süden schließt teilweise der Bebauungsplan Nr. 66 "Kuhteich" an den Planbereich, im Südosten liegen landwirtschaftliche und Waldflächen. Das Plangebiet ist fast vollflächig bebaut.

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das gesamte Areal als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben.

Das Plangebiet wird im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Harsewinkel (Stand 16. Änderung) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan der gelenden Darstellung des Flächennutzungsplanes.

## 2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet liegt im Süden ein Gewerbegebiet (GE) und im restlichen Bereich ein Industriegebiet (GI). In dem **Gewerbegebiet** sind gemäß § 8 BauNVO grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten zugelassen werden.

Im **Industriegebiet** sind gemäß § 9 BauNVO grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Der Bebauungsplan nimmt eine **nutzungsbezogene Gliederung** nach Betriebsarten vor (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO) und bezieht sich auf die Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass des Lan-

des Nordrhein-Westfalen. Diese Gliederung hat das Ziel, die umliegende Wohnbebauung zu schützen und das Gewerbe- und Industriegebiet zu strukturieren. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

- Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad werden ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis eines ausreichenden Immissions-schutzes erbracht wird; die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der benachbarten Wohnbebauung im Außenbereich und in der Ortslage dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Anlagen der Abstandsklasse I bis III der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 - SMBl. NW 283, S. 744 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad werden ausgeschlossen.

Im Rahmen der **6. Änderung** des Bebauungsplanes wird die Festsetzung zur Gliederung des Einzelhandels geändert, weil die bestehende Formulierung nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung entspricht. Der Einzelhandel wird im gesamten Geltungsbereich generell ausgeschlossen, davon ausgenommen sind:

- Verkaufsstellen im Plangebiet ansässiger Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes zum Verkauf des aus eigener Herstellung stammenden Sortimentes an Endverbraucher. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse eindeutig untergeordnet sein; die maximale Größe der Verkaufsfläche beträgt 100 qm.
- Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis max. 150 qm.

Der Ausschluss erfolgt zum Schutz des Baugebietes, weil die Stadt den großflächigen Einzelhandel im Plangebiet verhindern, aber den Verkauf der von den ansässigen Firmen hergestellten Produkte zulassen möchte. Zum Schutz des Baugebietes wird die Fläche für das produzierende Gewerbe gesichert und somit die maßgebliche Baugebietsfunktion erhalten. Der großflächige Einzelhandel ist im GE und GI generell nicht städtebauliches Ziel.

Der Bebauungsplan setzt im Süden (GE) eine maximale dreigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 fest. Im übrigen Bereich (GI) ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

## 2.2 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die überbaubaren Flächen großflächig festgesetzt, so dass die Gewerbebetriebe ihre Flächen baulich flexibel ausnutzen können. Die Baugrenzen liegen 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Der Plan gibt keine Restriktion bezüglich der Bauformen vor, alle Häuserformen sind zulässig.

## 2.3 Verkehr

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" wird im Zuge der 6. Änderung nicht verändert. Das Haupterschließungskonzept bleibt erhalten.

## 3 Grünflächen

Die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" ruft gemäß § 1a BauGB keine Eingriffe in Natur und Landschaft hervor. Die

Ergänzung der Festsetzung zur Einschränkung des Einzelhandels stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Somit ist kein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG notwendig.

#### 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 6. 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 Stadt 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; das Bebauungsplangebiet ist komplett bebaut und die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

#### 7 Umweltbericht

Das Baugesetzbuch gibt seit der Novellierung 2004 vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** vorgenommen wird. Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes", die in der Umweltprüfung analysiert werden.

In der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung werden in dem folgenden Umweltbericht aufgeführt und bewertet (gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB).

##### 7.1 Einleitung

###### 7.1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" ist seit 1981 rechtskräftig, die letzte Änderung erlangte am 25.06.2004 die Rechtskraft. Der Plan weist vornehmlich ein Industriegebiet und im Süden ein Gewerbegebiet aus. Bisher setzt er keine **Beschränkung**

**für Einzelhandelsbetriebe** fest. Vor dem Hintergrund, den großflächigen Einzelhandel im Plangebiet zu verhindern, aber den Verkauf der von den ansässigen Firmen hergestellten Produkte zuzulassen, wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt. Mit dem Ziel der Aktualisierung des gesamten Planes wird er an die neuen Gesetzesgrundlagen (BauGB, Abstandserlass) angepasst.

### 7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der nachfolgenden **Prüfung der relevanten Umweltschutzgüter** finden die Ziele und allgemeinen Grundsätze Berücksichtigung, die in Fachgesetzen formuliert sind. Im Rahmen der Bewertung sind besonders die Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine Rolle als Funktionsträger übernehmen. Die Funktionsfähigkeit ist zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind in diesem Planfall relevant:

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (mit Verordnungen)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm  DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</li> </ul>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele des BbodSchuG sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li> <li>• Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Reaktivierung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung es Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (mit Verordnungen)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung

		der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------

Es existiert **kein Landschaftsplan** für das gesamte Stadtgebiet von Harsewinkel. Zudem gibt es keine weiteren umweltrelevanten Fachplanungen in den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes".

Die nachfolgende Analyse der Umweltauswirkungen zeigt die Art und Weise auf, wie die oben beschriebenen Ziele berücksichtigt werden. Die Ziele der Fachgesetze stellen einen bewertungsrelevanten Rahmen dar, die als inhaltliche Information dienen. Somit sind sie ebenso Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter. Die Erheblichkeit einer Auswirkung wird an der Höhe der Bedeutung einer Funktion gemessen.

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

§ 1 Abs. 6 und § 1 a BauGB geben eine Checkliste vor, anhand derer erhebliche Umweltauswirkungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" auf einzelne Umweltschutzgüter ermittelt werden können. Das ca. 9,6 ha große Bebauungsplangebiet ist komplett mit unterschiedlichen gewerblichen Betrieben bebaut. Die 6. Änderung der Planes hat zum Ziel, den großflächigen Einzelhandel im Plangebiet zu verhindern, aber den Verkauf der von den ansässigen Firmen hergestellten Produkte zuzulassen. Die Ergänzung der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan ruft keine negativen Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter hervor.

### Nullvariante

Die Nichtdurchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" würden nicht mehr oder weniger Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hervorrufen.

### Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach BNatSchG abzuhandeln. Die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" ruft keine Eingriffe in Natur und Landschaft hervor (gemäß § 1a BauGB). Die Ergänzung der Festsetzung zur Einschränkung des Einzelhandels stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Somit ist kein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG notwendig.

### Zusammenfassung

In Bezug auf die Wirkung auf die einzelnen Schutzgüter ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" als neutral zu werten, denn kein Schutzgut wird durch die Ergänzung der Festsetzung beeinflusst.

## 7.3 Zusätzliche Angaben

Entsprechend der Vorgaben des BauGB (siehe o.g. Liste) wurden die Auswirkungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" auf die Umweltschutzgüter geprüft und bewertet. Es ergaben sich bei der Zusammenstellung der Ergebnisse keine Schwierigkeiten.

### **Monitoring**

Es sind entsprechend der Bewertung der Umweltauswirkungen keine langfristigen Auswirkungen der 6. Bebauungsplanänderung zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird im Zuge des 6. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes" von einem Monitoring gemäß § 4 c BauGB abgesehen.

### **Zusammenfassung**

Die 6. Bebauungsplanänderung beinhaltet die Ergänzung der Festsetzung zur Einschränkung des großflächigen Einzelhandels. Diese Änderung ruft weder negative Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hervor, noch ist es erforderlich, Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, denn die Änderung verursacht keinen Eingriff in Natur und Landschaft.

Harsewinkel, Februar 2007

Maren Dinter, Fachgruppe 3.1 Planung