



B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"SÜDLICH DES ABROCKSBACHES"

- 3. ÄNDERUNG

DER STADT HARSEWINKEL

Fassung Satzung Juni 2007

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	3
1.1	Planungsanlass/Änderungsinhalte.....	3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Bestandssituation.....	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Bauweise.....	4
2.3	Verkehr.....	4
3	Grünflächen.....	4
4	Ver- und Entsorgung.....	4
5	Boden.....	5
5.1	Bodenfunde.....	5
5.2	Bodenveränderungen.....	5
6	Bodenordnung.....	5
7	Eingriffsbilanzierung.....	5

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsanlass/Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Südlich des Abrocksbaches" ist seit dem 12.10.1998 rechtskräftig, die letzte Änderung erlangte am 21.02.2004 die Rechtskraft. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt veranlasste die Stadt Harsewinkel, im nordöstlichen Planbereich Grundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung in einer Größenordnung von ca. 1.500 qm darzustellen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wenig verdichtet fest zu setzen. Zudem dient diese aufgelockerte Struktur der Abrundung des Ortsrandes.

Mit dem Ziel, gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung für das Grundstück nördlich der Fläche für Gemeinbedarf die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** geändert. Dies ermöglicht eine Teilung des Grundstückes sowie die Bebauung mit zwei Wohngebäuden mit jeweils einer Wohneinheit. Somit kommt die Stadt dem Ziel der Nachverdichtung nach. Die Option, kleinere Grundstücke zu veräußern, entspricht der aktuellen Marktlage.

Des Weiteren wird die Kompensationsberechnung aus der Planzeichnung entfernt, da sie inhaltlich nicht mit der dritten Planänderung zusammen hängt, denn diese verursacht keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Die alternative Festsetzung (Fläche für den Gemeinbedarf; zulässig sind ausschließlich Stellplätze zur Versorgung des Kindergartens) für die WA-Fläche westlich des Kindergartens wird aufgrund der mangelnden rechtlichen Basis entfernt. Das Symbol der Trafostation im Norden des Plangebietes wird aus der Planzeichnung entfernt, weil es in der Örtlichkeit nicht umgesetzt wird. Zudem wird der gesamte Geltungsbereich an die aktuellen Rechtsvorschriften (BauGB, BauNVO, PlanZV, BauO NRW) angepasst.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, denn die Grundzüge der Planung werden durch die 3. Änderung nicht berührt. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der gesamte Bebauungsplan Nr. 55 "Südlich des Abrocksbaches" umfasst eine ca. 6,2 ha große Fläche (Gemarkung Harsewinkel, Flur 40) nördlich der Straße "Im Vechtel" und östlich der Bahnlinie. Im Süden und Westen schließt ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, während das Areal im Osten durch eine Ackerfläche abgegrenzt wird. An der nördlichen Grenze fließt der Abrocksbach entlang, worauf in nördlicher Richtung ein Wohngebiet entlang der Straße "Beller Feld" folgt.

1.3 Bestandssituation

Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet, im Osten eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die Flächen sind zum größten Teil bebaut, jedoch liegen im Nordosten einzelne Grundstücke, die bisher unbebaut sind. Das ca. 1.019 qm große Grundstück (Gemarkung Harsewinkel, Flur 40, Flurstück 846), für das eine neue Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ergänzt wird, ist ebenso unbebaut. Der Straßenendausbau ist fertig gestellt, die öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind noch nicht vollständig bepflanzt und das Regenrückhaltebecken ist angelegt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das gesamte Areal als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Harsewinkel (Stand 16. Änderung) vorwiegend als Wohnbaufläche und im Osten des Geltungsbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Westen und Süden ein **allgemeines Wohngebiet (WA)**, gemäß 4 BauNVO) fest. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässige Nutzung der Tankstellen wird ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO); die Nutzung entspricht nicht den Planungszielen der Stadt und fügt sich nicht in das städtebauliche Umfeld ein. Im Zuge der 3. Änderung wird das **Maß der baulichen Nutzung** nicht verändert.

2.2 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise werden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

2.3 Verkehr

Die Erschließung des Bebauungsplanes wird im Zuge der 3. Änderung nicht verändert. Das Haupteerschließungskonzept bleibt erhalten.

3 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt sowohl öffentliche als auch private Grünflächen fest. Diese Areale werden im Zuge der 3. Änderung nicht geändert.

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 3. 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 befindet sich z.T. in Privatbesitz, z.T. in städtischem Eigentum.

7 Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 1 BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung abwägungsrelevant. Bei Planänderungen ist zu prüfen, ob die Maßnahme vor dem Hintergrund der Planungsziele erforderlich und vertretbar ist. Zudem ist zu diskutieren, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob eine Kompensation notwendig wird.

Der Bebauungsplan wird im Zuge der 3. Änderung aktualisiert. **Inhalte** des Änderungsverfahrens sind:

- Ergänzung der Festsetzung zu der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich WA 6: Die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 300 qm
- Streichung der Kompensationsberechnung aus der Planzeichnung
- Entfernung der alternativen Festsetzung
- Entfernung der Trafostation im Norden des Plangebietes
- Anpassung des gesamten Geltungsbereiches an die aktuellen Katasterdaten und rechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, PlanZV, BauO NRW)

Diese Änderungen des Bebauungsplanes stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar und sind somit nicht ausgleichspflichtig.

Harsewinkel, Juni 2007

Maren Dinter, Fachgruppe 3.1 Planung