



# BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 32**

**"DEUTSCHES HAUS"**

**- 5. ÄNDERUNG**

**DER STADT HARSEWINKEL**

Fassung Satzung September 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.....	3
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Bauweise.....	5
2.3	Verkehr.....	5
3	Grünflächen.....	5
4	Ver- und Entsorgung.....	5
5	Boden.....	5
5.1	Bodenfunde.....	5
5.2	Bodenveränderungen.....	5
6	Bodenordnung.....	6
7	Eingriffsbilanzierung.....	6

## 1 Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Planungsanlass/Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Deutsches Haus" ist seit dem 15.10.1987 rechtskräftig, die letzte Änderung erlangte am 12.04.2003 die Rechtskraft. Die **5. Bebauungsplanänderung** erfolgt auf Antrag eines im Plangebiet liegenden Betriebes.

Vor dem Hintergrund, dass die firmeneigene Produktion einer im Plangebiet ansässigen Firma nicht mehr in Deutschland statt findet, können einige Gebäudeteile nicht mehr vollständig genutzt werden. Um den Standort zu sichern sowie den Leerstand und den damit verbundenen Verfall der Gebäude zu verhindern, soll die Nutzbarkeit einer Teilfläche erweitert werden.

Des Weiteren wird die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels im MD1- und MD3-Gebiet ergänzt, weil die bestehende Formulierung nicht der aktuellen Rechtsprechung entspricht. Die Kompensationsberechnungen der bisherigen Planänderungen werden aus der Planzeichnung entfernt, da sie inhaltlich nicht mit der 5. Planänderung zusammen hängen. Der Plan basiert auf einer alten Katastergrundlage; im Rahmen der 5. Änderung des Planes wird der gesamte Bebauungsplan einer Anpassung an die neuen Katasterdaten unterzogen. 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 5. 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. 32 "Deutsches Haus" umfasst eine ca. 462.000 qm große Fläche (Gemarkung Marienfeld, Flur 11, 18). Das Plangebiet liegt im Ortsteil Marienfeld nördlich und südlich der B 513 südöstlich des Ortskernes. Das Areal wird umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und kleinen Waldflächen. Die B 513 zerschneidet das Plangebiet in West-Ost-Richtung.

### 1.3 Bestandssituation

Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein **Sondergebiet** für großflächigen Einzelhandel, im Westen, Norden und Nordosten ein Dorfgebiet fest. Im Osten ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zudem setzt der Bebauungsplan in den Randbereichen im Süden, Nordwesten und Nordosten große landwirtschaftliche Flächen sowie kleine Waldflächen fest. Die überbaubaren Flächen wurden überwiegend bebaut, die landwirtschaftlichen Flächen werden genutzt. Der Straßenendausbau ist fertig gestellt; die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend hergestellt.

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das gesamte Areal als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Somit wird deutlich, dass das Bebauungsplangebiet nicht zum Ortskern von Marienfeld gehört; Das Areal stellt eine Siedlung im Außenbereich dar, die durch die Festsetzung eines Sondergebietes rechtlich verankert wird. Die Bauleitplanung entspricht nicht den landesplanerischen Zielvorgaben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Harsewinkel (Stand 16. Änderung) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche, Dorfgebiet, Sondergebiet und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung nicht geändert, so dass sie der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

## 2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Norden und Westen des Plangebietes ein **Dorfgebiet** (MD, gemäß § 5 BauNVO) fest. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 und 5 allgemein zulässigen Nutzungen der Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht den Planungszielen.

Während im MD2-Gebiet der Einzelhandel zulässig ist, wird er im MD1- und MD3-Gebiet ausgeschlossen. Die bisherige Festsetzung ist rechtlich nicht hinreichend bestimmt und wird im Zuge der **5. Planänderung** wie folgt geändert:

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Einzelhandelsbetriebe; 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 Bebauungsplan setzt einen großen Bereich entlang der B 513 als **Sondergebiet** (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) fest, in dem entsprechend der Lage unterschiedliche Nutzungen möglich sind. Im S07-Gebiet (Gemarkung Marienfeld, Flur 18, Flurstück 189, 190 tlw.) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche ist der Verkauf von Sportartikeln auf einer Verkaufsfläche bis maximal 690 qm zulässig.
- Anlagen der Bekleidungsfertigung

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Bewachungspersonal. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Vor dem Hintergrund, dass die firmeneigene Produktion einer im Plangebiet ansässigen Firma nicht mehr in Deutschland statt findet, können einige Gebäudeteile nicht mehr vollständig ge-

nutzt werden. Im Zuge der 5. Planänderung wird das Sortiment des Einzelhandels ergänzt, um den Standort der Firma zu sichern und eine Gewerbebrache zu vermeiden. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche soll im S07-Gebiet für einen Betrieb der Verkauf von Sportartikeln auf einer Verkaufsfläche bis maximal 690 qm ermöglicht werden. Folgende Formulierung wird ergänzt bzw. geändert:

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche ist der Verkauf von Sportartikeln auf einer Verkaufsfläche bis maximal 690 qm zulässig.

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird das **Maß der baulichen Nutzung** nicht verändert.

## 2.2 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise werden im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

## 2.3 Verkehr

Die Erschließung des Bebauungsplanes wird im Zuge der 5. Änderung nicht verändert. Das Haupterschließungskonzept bleibt erhalten.

## 3 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche fest. Dieses Areal wird im Zuge der 5. 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 5. 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 5. Änderung aktualisiert. **Inhalte** des Änderungsverfahrens sind:

- Erweiterung der Nutzung im S07-Gebiet mit folgender Formulierung:

S07 1.7 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Textil- und Bekleidungsbranche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 3.500 qm. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche ist der Verkauf von Sportartikeln auf einer Verkaufsfläche bis maximal 690 qm zulässig.
- Anlagen der Bekleidungsfertigung

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Bewachungspersonal. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Rechtliche Anpassung der Formulierung zum Ausschluss des Einzelhandels im MD 1 und 3 mit folgender Formulierung:

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Einzelhandelsbetriebe; 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
- Streichung der Kompensationsberechnungen aus den bisherigen Änderungsverfahren
- 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, August 2007

Maren Dinter, Fachgruppe 3.1 Planung