STADT
HARSEWINKEL

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 70

## "Vörnste Brink"

## - 2. ÄNDERUNG

## DER STADT HARSEWINKEL

Satzung, September 2010

## 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
2.1 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Parzellierung.... 4
2.2 Kompensationsfläche und Fläche für die Regenrückhaltung ....4
3 Boden....4
3.1 Bodenfunde....4
3.2 Bodenveränderungen....4
4 Bodenordnung....4
5 Eingriffsbilanzierung....5

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Planungsanlass/Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 70 "Vörnste Brink" ist seit dem 23.02.2004 rechtskräftig. Mit der Ausweisung von Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA) soll an diesem Standort auf die Nachfrage ortsansässiger Kleingewerbebetriebe und aktuelle Wohnbedarfe reagiert werden. Die Mischgebietsflächen befinden sich im nördlichen Planbereich an der Brockhäger Straße, die Wohngebietsflächen sind über ein inneres Erschließungssystem mit der Haupterschließungsstraße „von-Stauffenberg-Weg" an die Brockhäger Straße angebunden. Bisher ist nur der westliche Teil des Wohngebiets erschlossen und bebaut.
Aufgrund aktueller Bedarfe soll nun der östliche Teil des Wohngebietes (östlich des von-Stauffenberg-Weges) baureif entwickelt werden. Konkrete Nachfragen erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.70 „Vörnste Brink" in diesem Bereich. Im Rahmen der 2. Änderung werden die bislang enthaltenen Grundstücksparzellierungen teilweise geändert und das Erschließungssystem entsprechend angepasst. Dabei werden die südlichen Grundstücke in die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (gemäß § 9, Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB) -gleichzeitig „Fläche für die Regenrückhaltung" (gemäß § 9, Abs.1 Nr.16 BauGB)- erweitert.
Zudem wird der gesamte Bebauungsplan an die aktuellen Katasterdaten und rechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, PlanZV, BauONRW) angepasst.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung nicht berührt, die geplante Änderung entspricht auch weiterhin den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.70 „Vörnste Brink". 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. 70 "Vörnste Brink" umfasst eine ca. 8 ha große Fläche in der östlichen Ortslage, südlich der Brockhäger Straße, westlich der Steinhäger Straße.

## 1.3 Bestandssituation

Im Bebauungsplan sind Mischgebietsflächen (MI gemäß § 6 BauNVO) und Wohngebietsflächen (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Bisher ist der westliche Teil der ausgewiesenen Wohnbauflächen erschlossen und bebaut. Die Mischgebietsflächen liegen an der Brockhäger Straße und sind teilweise bebaut. Im südlichen Bebauungsplan wurde ein öffentlicher Spielplatz eingerichtet.

## 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Gebietsentwicklungsplan** (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das gesamte Areal als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.
Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Harsewinkel wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.70 „Vörnste Brink" geändert und stellt entsprechend „Mischgebietsfläche" und „Wohnbaufläche" dar. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes.

# 2 Festsetzungen

## 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Parzellierung

Aufgrund aktueller Bedarfe soll der östliche bislang unbebaute Teil des Wohngebietes baureif entwickelt werden. Hierzu werden die bislang im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücksparzellierungen teilweise geändert und das Erschließungssystem entsprechend angepasst.
Die südlichen Grundstücke werden in die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (gemäß § 9, Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB) - gleichzeitig „Fläche für die Regenrückhaltung" (gemäß § 9, Abs.1 Nr.16 BauGB)- erweitert.
Die Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Im übrigen Teil des Bebauungsplanes Nr.70 „Vörnste Brink" werden keine Änderungen vorgenommen.

## 2.2 Kompensationsfläche und Fläche für Regenrückhaltung

Der Bebauungsplan setzt im südlichen und westlichen Randbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (gemäß § 9, Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB) fest, die gleichzeitig als „Fläche für die Regenrückhaltung" (gemäß § 9, Abs.1 Nr.16 BauGB) der Abführung des im Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers dient. Die Entwässerungsplanung für das gesamte Plangebiet wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.70 „Vörnste Brink" genehmigt. Bis auf den östlichen Bereich, für den zurzeit kein Ausbaubedarf besteht, ist die Rückhaltefläche angelegt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.70 „Vörnste Brink" werden die südlichen Grundstücke in die „Fläche für die Regenrückhaltung" erweitert. Das hierdurch in Anspruch genommen Rückhaltevolumen wird innerhalb des noch nicht realisierten Rückhaltebereiches durch eine entsprechende Aufweitung ausgeglichen. Eine Änderung der genehmigten Entwässerungsplanung ist nicht erforderlich.

# 3 Boden

## 3.1 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.

## 3.2 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.

# 4 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

## 5 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. Es ist zu diskutieren, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob eine Kompensation notwendig werden.
Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.66 „Kuhteich“ werden im südlichen Bereich die Grundstücksflächen in die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB und § 6 BauGB) -gleichzeitig „Fläche für die Regenrückhaltung“- erweitert. Hier ist eine Kompensation zu erbringen. Ansonsten führt die 2. Änderung zu keinen zusätzlichen Eingriffen. Die Änderung der Grundstücksparzellierung und die entsprechende Anpassung des Erschließungssystems sind nicht ausgleichspflichtig.
In die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB und § 6 BauGB) -gleichzeitig „Fläche für die Regenrückhaltung“ wird in einer Größe von ca. 0,06ha eingegriffen.
Nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh muss die Ersatz-/Ausgleichsfläche dem Doppelten der überplanten Fläche entsprechen. Die Ausgleichslast von somit 0,12ha wird extern auf folgender Fläche erbracht:
„Gemarkung Harsewinkel, Flur 45, Flurstück 38“. Die Verfügbarkeit der Fläche ist über einen Gestattungsvertrag sichergestellt.

Harsewinkel, September 2010
Markus Ehrlich, Fachgruppe 3.1 Planung