



BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"Westfeld"

- 15. ÄNDERUNG

DER STADT HARSEWINKEL

Fassung Satzung November 2010

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	3
1.1	Planungsanlass/Änderungsinhalte.....	3
1.2	Lage des Plangebietes.....	3
1.3	Bestandssituation.....	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
2	Festsetzungen	
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Parzellierung.....	3/4
3	Boden.....	4
3.1	Bodenfunde.....	4
3.2	Bodenveränderungen.....	4
4	Bodenordnung.....	4
5	Eingriffsbilanzierung.....	4

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsanlass/Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Westfeld" ist seit dem 17.03.1970 rechtskräftig. Ausgewiesen sind „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) sowie eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ an der Straße „Am Loddenbach“. Der an diesem Standort bestehende katholische Kindergarten wird nicht mehr genutzt und soll abgebrochen werden. Ein neuer Kindergarten wurde ortskernnah an der Ostortstraße errichtet. Die Eigentümerin der Gemeinbedarfsfläche (Gemarkung Greffen, Flur 15, Flurstück 13) beabsichtigt, die bislang durch den Kindergarten beanspruchte Fläche für private Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung zu stellen. Hierzu erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes in dem betroffenen Bereich in Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Damit sich die zukünftigen Baukörper in das bestehende Umfeld einfügen, orientieren sich die Neufestsetzungen an der Umgebungsbebauung und den heute üblichen Baustandards.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die 15. Änderung nicht berührt, die geplante Änderung entspricht auch weiterhin den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.1 „Westfeld“. 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.

Zudem wird der gesamte Bebauungsplan an die aktuellen Katasterdaten und rechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, PlanZV, BauONRW) angepasst.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Greffen, südlich der B 513, östlich der Beelener Straße (L 831).

1.3 Bestandssituation

Bis auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Gemarkung Greffen, Flur 15, Flurstück 13) sind im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet ist bis auf einzelne Baulücken überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich die Grundstücksfläche „Gemarkung Greffen, Flur 15, Flurstück 13“.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Regionalplan** (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, mit Ausnahme des Änderungsbereiches, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

2 Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Parzellierung

Die Eigentümerin der Gemeinbedarfsfläche (Gemarkung Greffen, Flur 15, Flurstück 13) beabsichtigt, die bislang durch den Kindergarten beanspruchte Fläche für private Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung zu stellen. Hierzu erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes in dem betroffenen Bereich in Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Damit sich die zukünftigen Baukörper in das bestehende Umfeld einfügen, orientieren sich die Neufestsetzun-

gen an der Umgebungsbebauung und den heute üblichen Baustandards. Auf der Grundlage der geplanten Grundstücksparzellierung wird eine sogenannte 1 ½-geschossige Bauweise für die mittleren/südlichen Grundstücke festgesetzt, die der gegenüberliegenden Bebauung an der Straße „Am Loddenbach“ entspricht. Hier gelten folgende Einzelfestsetzungen: Maximal 2 zulässige Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,4; Geschoßflächenzahl 0,8; offene Bauweise; Traufhöhe 4,50m max.; Dachneigung 20-45°; Gebäudehöhe maximal 9m.

Das nördliche Grundstück im Bereich des Wendeplatzes wird mit einer 2-geschossigen Bauweise, entsprechend der dort vorherrschenden Bebauung, festgesetzt: Maximal 2 zulässige Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,4; Geschoßflächenzahl 0,8; offene Bauweise; Traufhöhe 3-6m; Dachneigung 20-45°; Gebäudehöhe maximal 9m.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Am Loddenbach“. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung einer dem Umfeld angepassten Wohnungsdichte ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude durch eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB begrenzt.

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

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht 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.

Inhalt der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Westfeld“ ist die Änderung der bislang auf dem Grundstück „Gemarkung Greffen, Flur 15, Flurstück 13“ festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die Fläche ist seit Jahren baulich durch das Kindergartengebäude mit Nebenanlagen und Parkplatzflächen genutzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist somit nicht ausgleichspflichtig.

Harsewinkel, November 2010

Markus Ehrlich, Fachgruppe 3.1 Planung