



BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

"Stadtkern"

- 18. ÄNDERUNG

DER STADT HARSEWINKEL

Fassung Satzung, Februar 2015

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Lage und Größe des Plangebiets.....	3
2	Planungsanlass und Planverfahren.....	3
	2.1 Planungsanlass.....	3
	2.2 Planverfahren.....	4
3	Planungsgrundlagen und Festsetzungen.....	4
	3.1 Bestandssituation.....	4
	3.2 Planungsrechtliche Vorgaben.....	5
	3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen, verkehrliche Erschließung.....	5
	3.4 Ver- und Entsorgung.....	6
	3.5 Immissionsschutz.....	6
	3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	6
4	Boden.....	6
	4.1 Bodenfunde.....	6
	4.2 Bodenveränderungen.....	6
	4.3 Bodenordnung.....	6
5	Eingriffsbilanzierung und Artenschutz.....	6
	5.1 Eingriffsbilanzierung.....	6
	5.2 Artenschutz.....	7

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Harsewinkels, westlich der Dr.-Pieke-Straße und Clarholzer Straße, nördlich der Bundesstraße 513, sowie südlich der städtischen Schulinrichtungen an den Straßen „Am Pflingstknapp“ und „Dechant-Budde-Weg“. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 13 ha. Die genaue Abgrenzung und Lage ist aus der Plankarte ersichtlich.

2. Planungsanlass und Planverfahren

2.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Stadtkern“ ist seit dem 22.02.1978 rechtskräftig und gilt aktuell in der 17. Änderungsfassung, die am 17.12.2011 in Kraft getreten ist. Ausgewiesen sind „Allgemeine Wohngebiete“ (WA gemäß § 4 BauNVO) und „Kerngebiete“ (MK gemäß § 7 BauNVO). Im nördlichen Planbereich sind zudem Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den benachbarten Bebauungsplan Nr.19 „Am Rottkamp“. Hier ist im Eckbereich „Bundesstraße (B 513) / Achtermannstraße“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Auf dem Grundstück befindet sich das Feuerwehrgerätehaus Harsewinkel sowie die Rettungswache des Kreises Gütersloh. Im Brandschutzbedarfsplan für die Stadt Harsewinkel (Stand 2009) wurden für den Feuerwehrstandort Harsewinkel unter anderem räumliche Defizite festgestellt, die nur durch eine Vergrößerung des Feuerwehrgerätehauses und des Außengeländes ausgeglichen werden können. Hierzu wurden Planungen eingeleitet, die eine Erweiterung des Standortes Harsewinkel auf die westlich angrenzenden Grundstücksflächen beinhalten. Neben den Grundstücken „Flur 30, Nr. 517 und 518“, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.19 „Am Rottkamp“ liegen, erstreckt sich die Erweiterungsplanung auf die im Bebauungsplan Nr.25 „Stadtkern“ enthaltenen Grundstücke „Flur 30, Nr. 370 und 371 sowie Nr. 531 teilweise“. Das erforderliche Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr.19 „Am Rottkamp“ wird zeitgleich mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 „Stadtkern“ durchgeführt. Die Flurstücke Nr. 370 und 371 im Bebauungsplan Nr.25 „Stadtkern“ sind bebaut bzw. zurzeit wohnbaulich genutzt. Bei dem Flurstück 531 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die im betroffenen Bereich der Erweiterungsplanung als ca. 2m breiter Fuß- und Radweg ausgebaut ist und die fußläufige Verbindung zwischen der August-Claas-Straße und der Bundesstraße 513 sicherstellt.

Im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 „Stadtkern“ werden die bislang als Wohnbauflächen (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzten Grundstücke „Flur 30, Nr. 370 und 371“ sowie das als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Grundstück „Flur 30, Nr. 531 teilweise“ neu als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die für die Wohnbaugrundstücke bislang geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Dachform und Dachneigung, zur Firstrichtung, sowie die Baugrenzen werden gestrichen und durch neue Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu maximalen Gebäudehöhen ersetzt.

Auf den westlichen Nachbargrundstücken „Flur 30, Nr. 368 und 369“ wurden Wohngebäude in offener Bauweise errichtet. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine geschlossene Bauweise zulässig. In Anbetracht der tatsächlichen Bebauung und der Änderungen im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche wird zur Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen für diese Wohnbaugrundstücke die südöstliche Baugrenze mit einem Abstand von 3m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze neu festgesetzt.

Zudem wird der gesamte Bebauungsplan an die aktuellen Katasterunterlagen und rechtlichen Vorschriften angepasst. In Bezug auf die aktuelle Baunutzungsverordnung wird folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes: Im Plangebiet findet die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), Anwendung.

2.2 Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Mit der Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen, der Anpassung des Gesamtplanes an die aktuellen Katasterdaten und rechtlichen Vorschriften sowie der Anpassung der südöstlichen Baugrenze der westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke, wird unter Beibehaltung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen das planerische Leitbild des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Ursprungsbebauungsplan erlangte seine Rechtskraft im Jahr 1978. In der Begründung wurde das auch noch heute für den Planbereich geltende städtebauliche Ziel formuliert, diesen als zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. In der Begründung heißt es unter anderem: „Der größte Teil des Plangebietes ist heute und zukünftig gemischt genutzt: Geschäfte, Handwerksbetriebe, Wohnungen. Diese Struktur soll prinzipiell erhalten und - in Teilbereichen maßvoll verdichtet - weiter ausgebaut werden. Um langfristig den weiteren Ausbau mit Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und gleichzeitig ein Abwandern der Bevölkerung aus der Innenstadt zu verhindern, wurden die zentralen Fußgängerbereiche als Kerngebiete und das übrige Bauland, mit Ausnahme der sinnvoll abgerundeten Flächen für den Gemeinbedarf, als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr.25 „Stadtkern“).

Die Grundzüge der Planung sind durch die Inhalte der 18. Änderung nicht betroffen, da die grundsätzliche Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet nicht verändert wird und der Bebauungsplan Nr.25 „Stadtkern“ weiterhin das Ziel verfolgt, die gemischte Nutzung des Plangebiets, zu erhalten. Die Standorterweiterung der Feuerwehr Harsewinkel durch die zusätzliche Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen stimmt mit dem planerischen Leitbild des Bebauungsplanes überein.

Es wird auch 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 BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen.

3 Planungsgrundlagen und Festsetzungen

3.1 Bestandssituation

Das Plangebiet definiert weitestgehend das Zentrum des Ortsteiles Harsewinkel mit seinem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Die zentrale Einkaufslage entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Harsewinkel, die sich im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen durch die Ausweisung von Kerngebieten planerisch ausdrücken. Der historische Marktplatz „Alter Markt“ mit dem angrenzenden Kirchplatz um die St. Lucia Kirche bildet dabei den zentralen innerstädtischen Aufenthaltsbereich, von dem aus alle umgebenden Geschäftsstraßen auch fußläufig erreichbar sind. Der Kerngebietenbereich ist durch zwei- bis dreigeschossige Gebäudekörper in überwiegend geschlossener Bauweise geprägt und entspricht somit auch städtebaulich einem Kerngebiet. Die an-

grenzenden Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet in dem Bereich „Münsterstraße/Brentrup's Garten/August-Claas-Straße“ sind noch dem eigentlichen Zentrums- bzw. Kernbereich zuzuordnen und weisen eine ähnliche Bebauungs- und Nutzungsdichte auf. Wohngbietstypisch ist ausschließlich der südliche Planbereich an den Straßen „Am Rottkamp“, „Pöppelmannstraße“, „Achtermannstraße“. Hier sind „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Eckbereich „Bundesstraße 513 / Achtermannstraße“ befindet sich im angrenzenden Bebauungsplan Nr.19 „Am Rottkamp“ der Standort der Feuerwehr Harsewinkel. Die Erweiterungsplanung erstreckt sich dabei auch auf Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr.25 „Stadtkern“, die zurzeit noch als Wohnbauflächen (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt sind (siehe auch Kapitel 2.1 und 3.3).

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel entspricht den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.25 „Stadtkern“.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen, Erschließung

Im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 „Stadtkern“ werden die bislang als Wohnbauflächen (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzten Grundstücke „Flur 30, Nr. 370 und 371“ sowie das als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Grundstück „Flur 30, Nr. 531 teilweise“ neu als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Flurstücke Nr. 370 und 371 sind bebaut bzw. zurzeit wohnbaulich genutzt. Bei dem Flurstück 531 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die im betroffenen Bereich der Erweiterungsplanung als ca. 2m breiter Fuß- und Radweg ausgebaut ist und die fußläufige Verbindung zwischen der August-Claas-Straße und der Bundesstraße 513 sicherstellt. Parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird das erforderliche Wegeeinziehungsverfahren nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW für die Teilfläche des Flurstücks 531 durchgeführt.

Die für die Wohnbaugrundstücke bislang geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Dachform und Dachneigung, zur Firstrichtung, sowie die Baugrenzen werden gestrichen. Für die neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen werden überbaubare Grundstücksflächen nach den Grundrissmaßen und eine maximale Gebäudehöhe nach den Gebäudemaßen des neuen Feuerwehrhauses festgesetzt.

Die westlich an die geplante Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Grundstücke „Flur 30, Nr. 368 und 369“ sind bebaut. Der Bebauungsplan setzt hier noch eine geschlossene Bauweise fest. Tatsächlich wurden die Wohngebäude in offener Bauweise – mit einem Grenzabstand von 3m – errichtet. In Anbetracht der Erweiterung des Feuerwehrstandortes und der entsprechenden Änderung im Bebauungsplan (Fläche für den Gemeinbedarf), ist die Zulässigkeit einer grenzständigen Bebauung für diese Wohnbaugrundstücke nicht mehr sinnvoll. Die nach der Bauordnung NRW einzuhaltenden Abstandsflächen (Mindestabstand 3m) sind sowohl auf der Gemeinbedarfsfläche als auch auf beiden Wohnbaugrundstücken zu gewährleisten, so dass für diese Grundstücke eine Änderung der südöstlichen Baugrenze mit einem Abstand von 3m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze vorgenommen wird.

Ebenso wird der gesamte Bebauungsplan an die aktuellen Katasterunterlagen und rechtlichen Vorschriften angepasst. In Bezug auf die aktuelle Baunutzungsverordnung wird folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes: Im Plangebiet findet die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), Anwendung.

Das Erschließungskonzept bleibt erhalten. Die neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen werden über eine Anbindung an die B 513 erschlossen.

3.4 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 18. Änderung des Bebauungsplanes zu erweitern. Die Strom- und Gasversorgung ist durch die Westnetz GmbH abgedeckt. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch eine private Entsorgungsfirma. Durch das Bebauungsplangebiet verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Diese wird im Bebauungsplan dargestellt. Das Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssen GmbH ist zu berücksichtigen.

3.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Zuge der 18. Planänderung nicht berührt.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die 18. Änderung nicht berührt. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.25 „Stadtkern“ im nördlichen Planbereich am Kirchplatz. Am Standort „Clarholzer Straße 9“ befindet sich ein denkmalgeschützter Bildstock, der als solcher im Bebauungsplan festgesetzt ist.

4 Boden

4.1 Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0521-52002-50, Fax: 0521-52002-39; Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

4.2 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.

4.3 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich; das Bebauungsplangebiet ist vollständig bebaut, die Grundstücke befinden sich z.T. in Privatbesitz, z.T. in städtischem Eigentum.

5 Eingriffsbilanzierung und Artenschutz

5.1 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 werden und ob eine Kompensation notwendig ist.

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 „Stadtkern“ beinhaltet die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auf einer bereits bebauten Fläche (Nr. 371) und auf einer Fläche, die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar ist (Nr. 370). Zudem wird ein bestehender Fuß- und Radweg überplant, für die Wohnbaugrundstücke Nr. 368 und 369 eine Änderung der südöstlichen Baugrenze vorgenommen und der gesamte Bebauungsplan an die aktuellen Katasterdaten und rechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, PlanZV, BauONRW) angepasst.

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist somit nicht ausgleichspflichtig.

5.2 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden. Vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) werden für NRW aufgrund einer naturschutzfachlichen Auswahl fortlaufend sogenannte „planungsrelevante Arten“ bestimmt, für die eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen ist. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist sicherzustellen, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplanes verbleiben.

Die planungsrelevanten Arten liegen beim LANUV wie folgt vor:

- Für jedes Messtischblatt (Maßstab 1:25000) in NRW sind planungsrelevanten Arten aufgelistet und nach Lebensraumtypen sortiert. Die Auflistung ergibt sich aus konkreten Fundstandorten und Fachdatenquellen, die ein Vorkommen bestimmter Arten im Untersuchungsgebiet bestätigt haben (Verbreitung). Diese Arten sind, da keine Fundstandorte vorliegen, den für sie typischen Lebensraumtypen zugeordnet.
- Die konkreten Fundstandorte können der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) entnommen werden.

In der Stufe 1 der ASP wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten, die in der Stadt Harsewinkel vorkommen, artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können, die unter die Zugriffsverbote bzw. Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG fallen. Entsprechende Artenschutzkonflikte sind beispielsweise bei Neuerschließungen möglich. Sofern im Rahmen der 1 Stufe der ASP festgestellt wird, dass keine planungsrelevanten Arten am Planungsstandort bekannt oder zu erwarten sind oder aber dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf solche Arten bestehen, ist die Planung unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig und die Artenschutzprüfung beendet. Ansonsten ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Betrachtung in Stufe 2 der ASP erforderlich.

Die planungsrelevanten Arten für die Stadt Harsewinkel sind beim LANUV im Messtischblatt 4015 (Harsewinkel) aufgelistet. Für den Bebauungsplan Nr.25 „Stadtkern“ sind in den hierfür zutreffenden Lebensraumtypen „Gebäude“ sowie „Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen“ nachfolgende dort zu erwartende Arten gelistet:

- Säugetiere: 13 Fledermausarten
- Vögel: 17 Vogelarten
- Amphibien: Kreuzkröte, Laubfrosch, Kammmolch

- Reptilien: Zauneidechse

Aus der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) ist zu entnehmen, dass sich die konkreten Fundstandorte planungsrelevanter Arten in der Stadt Harsewinkel außerhalb der geschlossenen Ortslage befinden. Eine räumliche Nähe der Fundstandorte zum Bebauungsplan-gebiet Nr.25 „Stadtkern“ besteht nicht. Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Bebauungsplan-gebiet liegen nicht vor.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Areal, welches durch die vorhandenen Nutzungen bereits seit Jahren anthropogenen Einflüssen ausgesetzt ist. Die 18. Änderung beinhaltet lediglich eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit für bereits baulich und gärtnerisch genutzte Flächen. Insofern ergeben sich mit der Änderungsplanung keine über die bestehenden Störungen für den Artenschutz hinausgehende Veränderungen bzw. Verschlechterungen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht erkennbar. Eine vertiefende Artenschutzprüfung entfällt demnach.

Harsewinkel, Februar 2015

Markus Ehrlich, Fachgruppe 3.1 Planung