



B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 52

"Haller Straße"

- 3. ÄNDERUNG

DER STADT HARSEWINKEL

Fassung Satzung, Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Lage und Größe des Plangebiets.....	3
2	Planungsanlass und Planverfahren.....	3
	2.1 Planungsanlass.....	3
	2.2 Planverfahren.....	3
3	Planungsgrundlagen und Festsetzungen.....	4
	3.1 Bestandssituation.....	4
	3.2 Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
	3.3 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	4
	3.4 Verkehr.....	4
	3.5 Ver- und Entsorgung.....	4
	3.5 Immissionsschutz.....	5
	3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	5
4	Boden.....	5
	4.1 Bodenfunde.....	5
	4.2 Bodenveränderungen.....	5
	4.3 Bodenordnung.....	5
5	Eingriffsbilanzierung und Artenschutz.....	5
	5.1 Eingriffsbilanzierung.....	5
	5.2 Artenschutz.....	6

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Greffen. Der Bebauungsplan umfasst eine ca. 9,9 ha große Fläche (Gemarkung Greffen, Flur 11) zwischen der Versmolder Straße und der Ostortstraße. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die genaue Abgrenzung und Lage ist aus der Plankarte ersichtlich.

2. Planungsanlass und Planverfahren

2.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 52 "Haller Straße" ist seit dem 14.06.1999 rechtskräftig, die letzte Änderung erlangte ihre Rechtskraft am 23.06.2007.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um insbesondere ortsansässigen Gewerbebetrieben bzw. Betriebsgründern Gewerbeflächen im Ortsteil Greffen zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist im südlichen und östlichen Planbereich Gewerbegebiet (GE/N1 und GE/N2) mit Nutzungseinschränkung gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Die Gewerbegebietsflächen sind überwiegend bebaut bzw. gewerblich genutzt.

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes ist zwischen den ausgewiesenen Gewerbeflächen und der freien Landschaft eine bis zu 17m breite Pflanzgebotsfläche als private und öffentliche Fläche festgesetzt. Die Pflanzgebotsfläche diene im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße“ als Ausgleichsfläche für den erfolgten Eingriff in die bislang unbebaute Landschaft und sollte einen schonenden Übergang in die freie Landschaft sicherstellen.

Aktuelle Betriebsansiedlungen und Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe verlangen nach einer Änderung des Bebauungsplanes, indem die entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte und bis heute nicht realisierte Pflanzgebotsfläche -bis auf eine verbleibende 3m breite Pflanzgebotsfläche- zugunsten einer Ausweisung von gewerblichen Bauflächen gestrichen wird. Hierdurch können dringend notwendige gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Der Übergang zur freien Landschaft ist durch die ausgewiesene Pflanzgebotsfläche auch weiterhin gewährleistet.

Zudem wird der gesamte Bebauungsplan an die aktuellen Katasterunterlagen und rechtlichen Vorschriften angepasst.

2.2 Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße Max-Planck-Straße“ beinhaltet die teilweise Streichung der entlang der östlichen Bebauungsplangrenze festgesetzten Pflanzgebotsfläche zugunsten einer Ausweisung als gewerbliche Baufläche. Die Grundzüge der Planung, die sich in der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen (GE gemäß § 8 BauNVO) und Dorfgebietsflächen (MD gemäß § 5 BauNVO) dokumentiert, werden durch die geplante 3. Änderung nicht berührt. Es wird eine bislang nicht für die Bebauung vorgesehene Pflanzfläche in eine gewerbliche Fläche geändert. 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

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkung fest. Die Flächen sind weitestgehend bebaut. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze bestehen gewerbliche Bauflächen, die bislang nicht in Anspruch genommen wurden und zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Hierbei handelt es sich um bereits planungsrechtlich ausgewiesene gewerbliche Bauflächen und um die zur Änderung vorgesehene Pflanzgebotsfläche.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das gesamte Areal als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben. Der Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt gewerbliche Baufläche und Dorfgebiet entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße“ dar. Eine Pflanzgebotsfläche zur freien Landschaft ist nicht ausgewiesen. Insofern entspricht die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße“ vorgesehene teilweise Streichung der Pflanzgebotsfläche den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Harsewinkel.

3.3 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplan setzte im Norden und im Zentrum des Plangebietes Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO fest. Im Süden und Osten des Gebietes ist Gewerbegebiet (GE/N1 und GE/N2) mit Nutzungseinschränkung gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hier gelten folgende Festsetzungen: Grundflächenzahl 0,8. Baumassenzahl 5,0, offene Bauweise, Traufhöhe maximal 8,50m, Gebäudehöhe maximal 12m. Für die GE/N2-Fläche im südöstlichen Plangebiet gilt aufgrund zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher Vorgaben die Festsetzung, dass in dem durch eine „Immissionsschutzgrenze“ (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) eingegrenzten Bereich „Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen“, ausgeschlossen sind. Ansonsten enthält der Bebauungsplan noch weitere textliche Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung. Im Rahmen der 3. Änderung werden zusätzliche gewerbliche Bauflächen in Ergänzung zu den bestehenden Gewerbeflächen im östlichen Planbereich ausgewiesen, deren Festsetzungen entsprechend auch für die Ergänzungsflächen gelten. Die „Immissionsschutzgrenze“ im Bereich der GE/N2-Fläche wird bis zur Grenze des Bebauungsplanes auf die ergänzten gewerblichen Bauflächen ausgedehnt.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ändert sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße“ nicht. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

3.5 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.

3.6 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Zuge der 3. Planänderung nicht berührt. Die festgesetzte „Immissionsschutzgrenze“ im Bereich der GE/N2-Fläche wird bis zur Grenze des Bebauungsplanes auf die ergänzten gewerblichen Bauflächen ausgedehnt. Die immissionschutzrechtliche Verträglichkeit der Gesamtplanung wurde bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße“ nachgewiesen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die 3. Änderung nicht berührt. Weder im Geltungsbereich noch im näheren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmäler oder Objekte, die in der Kulturgutliste eingetragen sind.

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 noch nicht 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.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße“ wird die entlang der östlichen Bebauungsplangrenze festgesetzte Pflanzgebotsfläche zugunsten einer Ausweisung als gewerbliche Baufläche teilweise gestrichen. Es verbleibt eine 3m breite Pflanzgebotsfläche, die auch weiterhin den Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Die Pflanzgebotsfläche diente im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße“ als Ausgleichsfläche für den erfolgten Eingriff in die bislang unbebaute Landschaft und sollte einen schonenden Übergang in die freie Landschaft sicherstellen. Die im Ur-

sprungsbebauungsplan Nr.52 „Haller Straße“ enthaltene Kompensationsberechnung enthält ein auf den Gesamtplan errechnetes Kompensationserfordernis, welches unter anderem durch Festsetzungen von Pflanzgebotsflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken ausgeglichen wurde. Der Ausgleich betrifft auch die Pflanzgebotsfläche im östlichen Planbereich, die mit 0,48 ha von der Wertstufe 2 nach 5 angerechnet wurde.

Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 „Haller Straße“ entfallende Kompensationsfläche von 0,38 ha (eine 3m breite Pflanzgebotsfläche verbleibt) wird durch das beim Kreis Gütersloh bestehende Öko-Konto der Stadt Harsewinkel ausgeglichen.

Eine weitere Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Der Übergang zur freien Landschaft ist durch die verbleibende 3m breite Pflanzgebotsfläche auch weiterhin gewährleistet.

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 4014 (Sassenberg) aufgelistet. Für den Bebauungsplan Nr.52 „Haller Straße“ sind in den hierfür zutreffenden Lebensraumtypen „Gebäude“ sowie „Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen“ nachfolgende dort zu erwartende Arten gelistet:

- Säugetiere: 10 Fledermausarten
- Vögel: 17 Vogelarten
- Amphibien: Laubfrosch, Kammolch
- 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 Bebauungsplangebiet Nr.52 „Haller Straße“ besteht nicht. Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Bebauungsplangebiet liegen nicht vor.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes und gewerblich genutztes Areal, welches durch die vorhandenen Nutzungen bereits seit Jahren anthropogenen Einflüssen ausgesetzt ist. Die 3. Änderung beinhaltet eine Änderung von Pflanzgebotsflächen in gewerbliche Bauflächen, die sich innerhalb des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nähe von bereits gewerblich genutzten Bereichen vollzieht. Die Flächen werden seit Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine über die bestehenden Störungen für den Artenschutz hinausgehende Veränderungen bzw. Verschlechterungen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht erkennbar. Eine vertiefende Artenschutzprüfung entfällt demnach.

Harsewinkel, Oktober 2012

Markus Ehrlich, Fachgruppe 3.1 Planung