



B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"Bursariuskamp"

- 11. ÄNDERUNG

DER STADT HARSEWINKEL

Fassung Satzung, Februar 2015

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Lage 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 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
	3.4 Ver- und Entsorgung	5
	3.5 Immissionsschutz	5
	3.6 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.....	5

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortes Marienfeld, nördlich der TWE-Bahnlinie, zwischen der Wadenhardstraße, der Bussemasstraße und der Bielefelder Straße. Die genaue Abgrenzung und Lage ist aus der Plankarte ersichtlich.

2. Planungsanlass und Planverfahren

2.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Bursariuskamp“ ist seit dem 27.02.1967 rechtskräftig und gilt aktuell in der 10. Änderungsfassung, die am 19.12.1994 in Kraft getreten ist. Das gesamte Plangebiet ist als „Allgemeine Wohngebiet“ (WA gemäß § 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die von der 11. Änderung betroffenen Grundstücke „Hanfstraße 9“ (Gemarkung Marienfeld, Flur 14, Flurstücke 161, 377) und „Schwarzer Diek 10“ (Gemarkung Marienfeld, Flur 14, Flurstück 382) liegen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes. Im Unterschied zu den übrigen Wohngebietsflächen im Bebauungsplan, bei denen 2 zulässige Vollgeschosse festgesetzt sind, sind für die v. g. Grundstücke 2-3 Vollgeschosse zulässig. Tatsächlich wurden auf diesen Flächen Bebauungen mit maximal 2 Vollgeschossen realisiert.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Bursariuskamp“ sollen für die Grundstücke „Hanfstraße 9“ und „Schwarzer Diek 10“ die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Traufhöhe und zur Dachneigung an den Bestand und die umgebenden Bauvorschriften angepasst werden. Somit wird neben der Bestandssicherung eine an die umliegende Bebauung angepasste Siedlungsentwicklung sichergestellt. Zudem wird im Bereich der Stichstraße „Schwarzer Diek“ (Grundstück Gemarkung Marienfeld, Flur 14, Flurstück 156) die in westlicher Verlängerung auf dem Flurstück 155 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in nicht überbaubare Grundstücksfläche und eine Teilfläche für einen öffentlichen Fuß- und Radweg geändert. Der gesamte Bebauungsplan wird 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. Die Grundzüge der Planung werden durch die geplante 11. Änderung nicht berührt. Das Bauungs- und Erschließungskonzept bleibt erhalten. Die geplanten Änderungen für die Grundstücke „Hanfstraße 9“ und „Schwarzer Diek 10“ erfolgen im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern und stellen sicher, dass sich die zukünftige Bebauung auf diesen Grundstücken in Übereinstimmung mit der bestehenden Umgebungsbebauung entwickelt. 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

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 „Bursariuskamp“ sind überwiegend bebaut. Der Siedlungsbereich ist geprägt von Wohnbebauung in 1- und 2-geschossiger Bauweise. Die Bestandsgebäude im Änderungsbereich werden in erster Linie für den Einzelhandel und den Dienstleistungsbereich genutzt.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel entspricht den bestehenden und geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 „Bursariuskamp“.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Bursariuskamp“ werden die baulichen Festsetzungen für die Grundstücke „Hanfstraße 9“ (Gemarkung Marienfeld, Flur 14, Flurstücke 161, 377) und „Schwarzer Diek 10“ (Gemarkung Marienfeld, Flur 14, Flurstück 382) geändert. Die bislang zulässige Zahl der Vollgeschosse von 2-3 wird auf 2 zulässige Vollgeschosse reduziert. Zudem wird die bislang vorgegebene Traufhöhe von 5,50-6,50m auf 3-6,50m sowie die zulässige Dachneigung von 32-38° mit 0-45° neu festgesetzt. Die geltenden Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe von 12m sowie zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 bleiben bestehen. Ebenso verhält es sich mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und vorgegebenen Firstrichtungen.

Die vorgenommenen Änderungen berücksichtigen den baulichen Bestand und lassen eine an der Umgebungsbebauung orientierte maßvolle bauliche Entwicklung zu.

In westlicher Verlängerung des Stichweges „Schwarzer Diek“ –Gemarkung Marienfeld, Flur 14; Flurstück 156- ist das Flurstück 155 bislang als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung war die Sicherstellung der Erschließung des südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücks „Schwarzer Diek 17 –Gemarkung Marienfeld, Flur 14, Flurstück 154“ und die zukünftige Realisierung eines Fuß- und Radweges bis zur Hanfstraße. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 155 ist nicht mehr erforderlich. Die Erschließung des Grundstücks „Schwarzer Diek 17“ ist über die bestehende Stichstraße sichergestellt.

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Bursariuskamp“ wird das Flurstück 155 entlang der nördlichen Grenze in einer Breite von 2m als „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die übrige Fläche wird als nicht-überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und ergänzt das Wohnbaugrundstück „Schwarzer Diek 17“.

Der gesamte Bebauungsplan wird an die aktuellen Katasterunterlagen und rechtlichen Vorschriften angepasst. In Bezug auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Der Bebauungsplan Nr.1 „Bursariuskamp“ wurde am 27.02.1967 rechtskräftig. Da die Fassung der Baunutzungsverordnung anzuwenden ist, auf deren Grundlage die jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen wurden, gelten für den Bebauungsplan Nr.1 „Bursariuskamp“ mehrere Fassungen der BauNVO seit dem Jahr 1967. Damit für alle Bauvorhaben im Plangebiet die neueste Fassung der BauNVO angewendet werden kann, wird eine entsprechende Änderung im Rahmen dieses Planverfahrens durchgeführt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. 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 durch die 11. Planänderung nicht berührt.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die 11. Planänderung nicht berührt.

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.

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 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Bursariuskamp“ betrifft ein seit dem Jahr 1967 planungsrechtlich ausgewiesenes „Allgemeines Wohngebiet“, das im Änderungsbereich bereits einer Bebauung zugeführt wurde. Mit der 11. Änderung erfolgt lediglich eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen. Die 11. 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 Arten-

schutzbelange 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.1 „Bursariuskamp“ sind in den hierfür zutreffenden Lebensraumtypen „Gebäude“ sowie „Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen“ nachfolgende dort zu erwartende Arten gelistet:

- 15 Vogelarten: Habicht, Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Waldkauz, Schleiereule.

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.1 „Bursariuskamp“ besteht nicht. Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Bebauungsplanangebot liegen nicht vor.

Bei dem Bebauungsplan und dem Änderungsbereich handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Areal, welches durch die vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich und im Umfeld bereits seit Jahren anthropogenen Einflüssen ausgesetzt ist. Die 11. Änderung beinhaltet lediglich eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen. Insofern ergeben sich mit der Änderungsplanung keine über die bestehenden Störungen für den Artenschutz hinausgehende Veränderungen bzw. Verschlechterungen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Eine vertiefende Artenschutzprüfung entfällt demnach.

Harsewinkel, Februar 2015

Markus Ehrlich, Fachgruppe 3.1 Planung