

# B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan  
Nr. 61 „Remse II“**

## Plangrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt die Plangebietsflächen als „Wohnbauflächen“ dar.

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Detmold (Stand 1984) ist das Bebauungsplangebiet bislang noch als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan soll im Rahmen der anstehenden Überarbeitung entsprechend angepasst werden.

## Lage des Baugebietes und allgemeine Zielsetzung

Die Baulandflächen liegen im nördlichen Bereich des Ortsteiles Marienfeld im Anschluss an das bestehende Wohngebiet mit der Bezeichnung –Nr. 44 „Remse“–.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Remse II“ ist Bestandteil eines für den gesamten Bereich „südöstlich der Straße „Remse“, nordöstlich der Wadenhardstraße, nordwestlich der Bussemasstraße“ erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes, welches in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Remse“ bereits realisiert ist.

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Harsewinkel, so dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine kurzfristige Veräußerung an Bauwillige möglich ist.

## Geruchsimmissionen

Die Stadt Harsewinkel hat den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt mit der Erarbeitung eines Geruchsgutachtens nach den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) beauftragt.

Beurteilt wurde die Erheblichkeit der Geruchseinwirkungen im Plangebiet, die durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen werden (Gutachterliche Stellungnahmen vom 13.07.2000 und 18.08.2000, Auftragsnummer: 335428) mit folgenden Ergebnissen:

Die Hofstellen „Kiffmeier“ (in ca. 300 m Entfernung) und Moewig (in ca. 200 m Entfernung) sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Haltungsformen für die Beurteilung nicht relevant.

Der in ca. 100 m Entfernung bestehende Betrieb „Wittenbrink“ wurde sowohl hinsichtlich seines jetzigen genehmigten Bestandes (Baugenehmigung für 70 Sauenplätze) als auch im Hinblick auf die angestrebte Erweiterung (Umstellung auf 600-700 Mastschweinplätze) in die Beurteilung einbezogen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der derzeitige genehmigte Bestand die Bebauung des gesamten Bebauungsplangebietes zulässt.

Im Falle der Betriebsumstellung auf 600-700 Mastschweinplätze ist ein konfliktfreies Nebeneinander von erweiterter Tierhaltung und Wohnbebauung nur durch einen größeren Abstand oder durch geruchsmindernde Maßnahmen an den Erweiterungsbauten des Betriebes möglich.

Die Stadt Harsewinkel wird vertragliche Vereinbarungen mit dem Landwirt treffen, die sowohl die angestrebte Betriebserweiterung als auch die Bebauung des gesamten Plangebietes im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie sicherstellen.

## Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Remse“ sowie über die bestehende Verkehrsfläche „Schmiedestraße“ an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über ein System von Anliegerstraßen mit Wendebereichen. Die Querschnitte der Erschließungsstraßen sind dabei so gewählt, dass der spätere Ausbau wohngebietstypisch erfolgen kann.

Die Planung beinhaltet ein durchgehendes Fuß- und Radwegenetz, welches an das vorhandene Wegenetz angeschlossen wird.

### **Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Entsprechend der aktuellen Nachfrage ist die Grundstücksparzellierung darauf abgestellt den Bau von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Die gewählten Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachneigung gewährleisten ein aus städtebaulicher Sicht homogenes und an der ortsüblichen Bebauung angepaßtes Siedlungsbild. Vorgegeben ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 7-45 Grad, eine Traufhöhe von 3-6 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9m.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht Garagen- und Carportanlagen durch Festsetzung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch textliche Festsetzung geregelt. Die gewählten baugestalterischen Festsetzungen stellen sicher, dass sich diese Vorhaben verträglich in das Ortsbild einfügen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB**

Durch die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche wird bezogen auf das Einzelgrundstück eine Beschränkung der Wohndichte erreicht. Hierdurch wird im Hinblick auf die pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplatzflächen ein im Verhältnis zur Grundstücksgröße ausreichender Freiflächenanteil gesichert.

### **Versorgung/Entsorgung**

Das gesamte Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Die Kapazitäten des Wasserwerkes und Kläranlage sind hierfür ausreichend. Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die VEW.

Durch den nordwestlichen Bebauungsplanbereich verläuft die 110-KV-Leitung „Münster-Harsewinkel-Gütersloh“ sowie eine weitere parallel verlaufende Trasse für eine zweite Leitung. Die Stadt beabsichtigt die Umverlegung dieser Leitungen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die sowohl für die bestehende als auch für die geplante Hochspannungsleitung geltende beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Sinne des § 1090 BGB beinhaltet u.a. ein grundsätzliches Bauverbot im Schutzstreifen dieser Leitungen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung, die dieses Bauverbot als unwirksam erklärt, sobald nach Umverlegung der bestehenden Leitung dessen Gestänge abgerüstet und die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gelöscht wurden.

Aufgrund der Grundwasserstände im Plangebiet (bis ca. 50 cm unter Geländeoberkante) scheidet jegliche Art der Versickerung auf den Grundstücksflächen aus. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Gemeinde entsprechend dem am 28.11.1995 bei der Stadt Harsewinkel vom Ingenieurbüro Fischer –Erfstadt- vorgestellten und

mit den zuständigen Fachbehörden (Tiefbauamt des Kreises, Staatliches Umweltamt Bielefeld, untere Landschaftsbehörde des Kreises, untere Wasserbehörde des Kreises) abgestimmten Entwässerungskonzeptes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen dabei u.a. der technisch notwendigen Regenrückhaltung.

### **Grünkonzept/Spielbereiche**

Das Grünkonzept für den Bebauungsplan Nr. 61 „Remse II“ sieht die Verknüpfung und Fortführung vorhandener und geplante Grünbereiche/Landschaftselemente vor.

Das für das Gesamtgebiet „südöstlich der Straße „Remse“, nordöstlich der Wadenhardstraße, nordwestlich der Bussemasstraße“ vom Ingenieurbüro Fischer erarbeitete Entwässerungskonzept sieht die Regenwasserrückhaltung und –versickerung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vor. Der vorhandene Graben wird Bestandteil einer ca. 30m breiten öffentlichen Grünfläche, die das Gesamtgebiet durchzieht. Ziel ist es, diese so zu entwickeln, dass sie Biotopfunktionen erfüllen kann.

Unter Zugrundelegung des vom Ingenieurbüro Fischer erarbeiteten Entwässerungskonzeptes sind Maßnahmen zur Grünflächengestaltung vorgesehen, wie z.B. die Bildung von Flachwasserzonen und die Bepflanzung bzw. Uferrandbegrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Festsetzungen in Textform, bezogen auf die privaten Grundstücksflächen, gewährleisten eine der v.g. Zielsetzung entsprechende Gestaltung der privaten Grünflächen.

In den öffentlichen Grünflächen werden Fuß- und Radwege angelegt. Durch zusätzliche Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ruhebereichen) wird dem Bedarf nach wohnungsnahen Erholungsflächen Rechnung getragen. Das Spielen ist nicht nur an den vorgesehenen öffentlichen Spielplatz gebunden, es ergibt sich die Möglichkeit des freien, kreativen Spieles innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen.

Als Abgrenzung/Übergang zur freien Landschaft sind entlang der Straße „Remse“ Baumstandorte Bestandteil der festgesetzten Verkehrsfläche.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Remse II“ führt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung, Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 61 „Remse II“. Die Zuordnung der Kompensationsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist durch textliche Festsetzung geregelt.

### **Hinweis**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/52000250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Hinweis**

Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend darüber zu informieren.

**Denkmalschutz/Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind nach Aussage der unteren Denkmalbehörde nicht betroffen.

Harsewinkel, den 29.06.2001