

B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan
Nr. 17 "Vennegärten"**

Plangrundlagen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold sind die Plangebietsflächen als „Wohnsiedlungsbereiche“ ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt „Wohnbauflächen“ und „gemischte Bauflächen“ sowie „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im südöstlichen bzw. südlichen Planbereich dar.

Lage des Baugebietes und allgemeine Zielsetzung

Das Baugebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Harsewinkel und hat eine Größe von ca. 7,45 ha. Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 900 m.

Die Baulandflächen befinden sich überwiegend im städtischen Besitz, so dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine kurzfristige Veräußerung an Bauwillige möglich ist.

Ziel der Stadt ist es, das bestehende Siedlungsgebiet südlich der B 513 mit der Ausweisung von Wohnbaulandflächen in östliche Richtung zu erweitern und somit der nach wie vor hohen Nachfrage nach Baulandflächen im Ortsteil Harsewinkel zumindest teilweise zu entsprechen. Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen (Erschließungsstraßen, Gebäude) und landschaftlichen Gegebenheiten ist eine Arrondierung der südöstlichen Ortslage Harsewinkels möglich.

Die ökologisch wertvollen Flächen im Bereich der Lutter im südlichen Anschluss an das Plangebiet bleiben unangetastet und bilden die natürliche Begrenzung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.

Städtebauliches Konzept/Immissionsschutz

Das städtebauliche Konzept stellt darauf ab, für den Bereich südlich der B 513, östlich des bestehenden Siedlungsgebietes, ein auf die aktuelle Baulandnachfrage ausgerichtete Arrondierung der südöstlichen Ortslage zu realisieren.

Planungsvorgaben ergeben sich insbesondere durch die immissionsschutzrelevante Nähe zur Bundesstraße 513 und zur östlich an das Plangebiet angrenzenden Tankstelle.

Im östlichen Planbereich sowie beidseitig des neuen Einmündungsbereiches zur B 513 sind entlang der Bundesstraße Wohnbauflächen (WA**) ausgewiesen, die entsprechend der aktuellen Nachfrage die Ansiedlung „nicht störender Gewerbebetriebe“ ermöglichen.

Standortvorteile ergeben sich aufgrund der Lagegunst im Ortseingangsbereich von Harsewinkel sowie der verkehrsgünstigen Anbindung über den neuen Knotenpunktsbereich „Neue Erschließungsstraße/B 513/Gütersloher Straße“.

Alle übrigen Plangebietsflächen sind in erster Linie für die Wohnbebauung vorgesehen, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sind hier als „nicht zulässige Nutzungen“ festgesetzt.

Für das Plangebiet Nr. 17 „Vennegärten“ wurde der TÜV Hannover-Sachsen Anhalt mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, in welchem die Geräuschbelastung, hervorgerufen durch Verkehrs- und Gewerbelärm vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt und mit folgendem Ergebnis diskutiert wurde:

Mit der Verlagerung der im östlichen Anschluss an das Plangebiet angrenzenden Tankstelle in östliche Richtung bestehen aufgrund der vom Gewerbetreibenden durch Bauschein einzuhaltenen Immissionswerte (WA 55/40 dB(A) tags/nachts) keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der geplanten Wohngebietsausweisung im Bebauungsplan Nr. 17.

Für die Grundstücksflächen entlang der B 513 (WA* und WA**-Flächen) sind gezielte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung –insbes. geschlossene Bauweise, Gebäude- und Traufhöhen, Dachneigungen (Minimum-Maximum), Baulinien, Firstrichtungen- sowie Vorgaben zur Gebäude- und Grundrissgestaltung (Zulässigkeit von Öffnungen, Vorgabe von Schallschutzfenstern) getroffen. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen ergeben sich Immissionswerte, die dem Wohnen verträglich sind.

Die gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die baugestalterischen Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Gebäude in Größe und äußerer Gestaltung an den bestehenden Siedlungsstrukturen und der Ortssilhouette Harsewinkels orientieren.

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.

Erschließung

Die Hauptanbindung des Plangebietes an die Bundesstraße 513 erfolgt über den Knotenpunkt „B 513/Gütersloher Straße“, weitere Anbindungen bestehen über die Straßen „Paul-Keller-Straße/von-Eichendorff-Straße“ sowie über den vorhandenen Zu- und Abfahrtsbereich im östlichen Bebauungsplanbereich (westlich des Tankstellengrundstückes).

Der Knotenpunkt „B 513/Gütersloher Straße/neue Erschließungsstraße“ wird entsprechend der verkehrlichen Erfordernisse neu konzipiert. Durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass ein unmittelbares „Ein- und Ausfahren“ zur B 513 nicht möglich ist.

Die den WA**-Flächen zugeordneten privaten Stellplätze sind im Hinblick auf eine Minimierung der Immissionsbelastung (infolge des zu erwartenden höheren Kfz-Verkehrs) zur B 513 orientiert. Die Erschließung der östlichen WA**-Flächen erfolgt über eine neue öffentliche Verkehrsfläche mit Wendebereich, im Anschluss derer ausschließlich für den Anlieferungsverkehr eine Ausfahrt zur bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Planbereich mit Zufahrt zur B 513 planungsrechtlich gesichert ist.

Letztere dient der Erschließung der unmittelbar angrenzenden WA**-Flächen, des östlichen außerhalb des Plangebietes befindlichen Gewerbegrundstückes sowie der landwirtschaftlichen Flächen südlich und östlich des Bebauungsplangebietes. Durch textliche und zeichnerische Festsetzungen ist gewährleistet, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge auch über den ausgewiesenen Fuß- und Radweg und eine Teilfläche der Wohnstraße die zu bewirtschaftenden Flächen erreichen können.

Zur Vermeidung unerwünschter Schleichverkehre ist die „Von-Eichendorff-Straße“ im westlichen und östlichen Teilstück für den motorisierten Verkehr gesperrt.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über Sammelstraßen und Stichstraßen mit Wendebereichen. Die Querschnitte der Erschließungsstraßen sind so gewählt, dass der spätere Ausbau als „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgen kann.

Grünkonzept/Spielbereiche

Das Grünkonzept sieht im Süden des Plangebietes als Abgrenzung bzw. Übergang zur freien Landschaft öffentliche und private Grünflächen als Pflanzgebotsflächen vor. Durch entsprechende Bepflanzungsfestsetzungen wird eine Biotopvernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum sichergestellt.

In der öffentlichen Grünfläche werden Fuß- und Radwege angelegt. Durch zusätzliche Maßnahmen (u.a. Schaffung von Ruhebereichen) wird auch dem Bedarf nach wohnungsnahen Erholungsflächen in diesem Bereich Rechnung getragen.

Das Spielen ist nicht nur an den vorgesehenen Spielbereich gebunden, es ergibt sich vielmehr die Möglichkeit des freien, kreativen Spieles innerhalb der Grünflächen.

Versorgung/Entsorgung

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

Im Bebauungsplangebiet Nr. 17 „Vennegärten“ ist die gemäß § 51a Landeswassergesetz gebotene „Beseitigung“ des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen im Plangebiet nicht bzw. bei ausreichendem Freiflächenangebot nur über Muldenversickerungsanlagen möglich. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 17.

Kompensationsmaßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Vennegärten“ 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. 17 „Vennegärten“. Die Zuordnung der Kompensationsflächen gemäß § 9 Abs.1a BauGB ist durch textliche Festsetzung geregelt.

Denkmalschutz/Denkmalpflege

Nach Aussage der unteren Denkmalbehörde werden im Plangebiet denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

Hinweise

a.)

Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen (z.B. Verfärbung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.

b.)

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.

Harsewinkel, den 12.08.1999