

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9**  
**"ERWEITERUNG DER OSTHEIDE - NÖRDLICHER TEIL"**  
**- 7. ÄNDERUNG -**  
**DER STADT HARSEWINKEL**

ANGESICHTS DES PLANUGNSZIELS UND DES UMFANGS DER VORLIEGENDEN ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES WIRD DIE DURCHFÜHRUNG EINER **UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-**  
**PRÜFUNG** NACH DEM UVPG IN DER FASSUNG VOM 05.09.2001 NICHT ERFORDERLICH

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Bestandssituation.....	3
2	Städtebauliches Konzept.....	4
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Bauweise.....	4
3.3	Erschließung.....	5
4	Landespflegerische Beurteilung.....	6
4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
4.2	Öffentliche Grünflächen.....	6
5	Ver- und Entsorgung.....	6

## **1      Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1      Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung der Ostheide - nördlicher Teil" ist seit dem **20.10.1970** rechtskräftig, die letzte Änderung erlangte am 14.06.1999 die Rechtskraft. Bislang wurden die Änderungen dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geltenden Katasterbestandes durchgeführt. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird der gesamte Bebauungsplan auf der Grundlage der aktuellen Katasterdaten einer digitalen Umwandlung unterzogen.

Ausschließlich für die bislang nicht bebauten Plangebietsflächen im nördlichen Bereich, nördlich der Königsberger und Stettiner Straße, werden **inhaltliche Änderungen** vorgenommen. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen nicht der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellung sowie den derzeitigen Baustandards und bedürfen somit einer entsprechenden **Anpassung**.

### **1.2      Lage und Größe des Plangebietes**

Der gesamte Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung der nördlichen Ostheide" umfasst eine ca. **6,5 ha** große Fläche (Gemarkung Harsewinkel, Flur 39, 55) südlich der Brockhäger Straße, gegenüber der bestehenden Hofstellen. Im Osten schließt eine Ackerfläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, während im Süden und Westen ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet entlang der Virchow- und Röntgenstraße und des Glatzer Ringes angrenzt (siehe Abbildung 1 und 2).

### **1.3      Bestandssituation**

Der **südliche Teil** des Plangebietes, d.h. ungefähr zwei Drittel des gesamten Geltungsbereiches, ist entlang der Königsberger, der Stettiner, der Allensteiner, der Vincenz- und der Virchowstraße bereits bebaut, während das gesamte nördliche Areal (Flurstücke 123, 124, 252, 661, 662), das sich in Privatbesitz befindet, noch unbebaut ist.

Den nördlichen Rand entlang der Brockhäger Straße bilden einige Einzelaubbäume. Nordöstlich des Plangebietes schließt ein eingeschränktes Industriegebiet an, während im Osten Acker- und Weideflächen liegen. Im Süden und Westen schließt ein Allgemeines Wohngebiet an, das vorwiegend eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung und vereinzelt mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser aufweist. Die Entfernung zum Stadtkern mit seiner ausgeprägten Handels- und Dienstleistungsstruktur beträgt ca. 2 km, eine Schule und ein Kindergarten liegen in guter fußläufiger Erreichbarkeit ca. 800 m entfernt.

## 2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des nördlichen Teiles des Bebauungsplanes Nr. 9 "Erweiterung der Ostheide - nördlicher Teil" schließt an die vorhandene Bebauung und die Struktur des im Süden angrenzenden, bereits realisierten Areals des Bebauungsplanes Nr. 9 und die benachbarten Wohngebiete an. Der bisher nicht umgesetzte Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und geprägt von ca. 500 bis 600 qm großen Grundstücken. Diese 29 Grundstücke bieten teilweise durch ihre Größe und Lage die flexible Option sowohl mit einem Einfamilienhaus als auch mit einer Doppelhaushälfte bebaut zu werden. Garagen und Carports haben auf jedem Grundstück ausreichend Raum. Durch **die Ausrichtung** der Grundstücke nach Süden bzw. Südwesten besteht die Option der energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung.

## 3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer Eingliederung in das umgebende Landschaftsbild setzt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Erweiterung der Ostheide - nördlicher Teil" für den neu überplanten nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO fest.

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind grundsätzlich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise gemäß § 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig; die Errichtung von Tankstellen wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Im nördlichen Änderungsbereich sind eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Dachneigung von 20 bis 45 Grad festgesetzt. Zudem sind eine Traufhöhe von 3 bis 6 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m vorgeschrieben. Die weiteren Einschränkungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3.2 Bauweise

Die Bauweise variiert zwischen den einzelnen Baufenstern. Im Süden des realisierten Areals sowie im noch nicht bebauten Teil liegt eine **offene** Bauweise vor, während im Westen und

Norden eine geschlossene bzw. eine Vorgabe für Doppelhäuser und Häusergruppen festgesetzt ist.

Die **Baugrenzen** sind 3 m entfernt von den Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche angelegt. Durch diese flexible Ausformung der Baufenster ermöglicht die Planung den Bauherren eine freie Stellung der Häuser und Garagen, um eine gute Ausnutzung der Gärten zu erreichen.

### 3.3 Erschließung

Die **äußere Erschließung** erfolgt über zwei 7,50 m breite Hupterschließungsstiche von der Brockhäger Straße. Von der westlichen Erschließungsstraße führen zwei 5,50 m breite Erschließungsstiche Richtung Westen und münden in 13 m breite Wendehämmer, während von dem östlichen Erschließungsstich ausgehend zwei 5,50 m breite Straßen den östlichen Bereich erschließen. Für diese beiden Straßen erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Wohngebiet in unbestimmter Zukunft Richtung Osten erweitert werden kann, kein Endausbau. Die Hupterschließungsstraße endet im Süden mit einem platzartigen Wendehammer. Die Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigung** (30er-Zone) belegt, um ein ruhiges Wohnumfeld zu erreichen.

Es besteht keine Straßenverbindung, die den Autoverkehr durchgängig durch das komplette Gebiet führt, die Erschließungsstraßen sind nur über **Fuß- und Radwege** miteinander verbunden. Es führen von beiden Hupterschließungsstichen Fuß- und Radwege in südlicher Richtung und verbinden somit die neue Fläche mit dem bestehenden Wohngebiet über die Königsberger und Stettiner Straße. Zudem besteht eine Fuß- und Radwegeführung zwischen den beiden nördlichen Arealen.

Im Zuge der Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Erweiterung der Ostheide - nördlicher Teil" und aufgrund einer städtebaulichen Entwicklung eines weiter östlich gelegenen Areals wird entlang der Brockhäger Straße der 3 m breite Fuß- und Radweg, der bisher nur bis zum Berliner Ring führt, fortgesetzt.

Die Straßen werden in Anlehnung an die **"Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95"** dimensioniert; die Straßenquerschnitte werden in der Breite von 7,50 m bzw. 5,50 m angelegt, um einen geringen Versiegelungsgrad zu erreichen.

## 4      **Landespflegerische Beurteilung**

Die Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Erweiterung der Ostheide - nördlicher Teil" ruft gemäß § 1a BauGB **keine zusätzlichen Eingriffe** in Natur und Landschaft hervor. Einerseits ist das Planungsrecht schon vorhanden und andererseits stellt die Änderung des städtebaulichen Konzeptes des nördlichen Bereiches keine Erweiterung des ursprünglich bemessenen Eingriffes des Bebauungsplanes Nr. 9 dar. Somit ist kein zusätzlicher Ausgleich § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG notwendig.

### 4.1      **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bzw. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG durchgeführt werden, da die hierfür erforderlichen **Schwellenwerte** (s. Nr. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 UVPG) weder durch den Ursprungsbebauungsplan noch durch die vorliegende Änderungsplanung erreicht werden. Die Aufstellung eines Umweltberichtes in der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

### 4.2      **Öffentliche Grünflächen**

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Erweiterung der Ostheide - nördlicher Teil" liegen **zwei öffentliche Grünflächen** mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Diese Areale liegen zentral an der Allensteiner und nördlich der Stettiner Straße und sind fußläufig und per Fahrrad gut erreichbar.

## 5      **Ver- und Entsorgung**

Das gesamte Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Die Kapazitäten des **Wasserwerkes** und der zentralen **Kläranlage** sind hierfür ausreichend.

Die **Strom- und Gasversorgung** wird durch die RWE AG durch eine Erweiterung des vorhandenen Netzes abgedeckt. Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch eine private Entsorgungsfirma. Der Container-Standort für Glas liegt nördlich des Plangebietes an der Rudolf-Diesel-Straße und ist über die neu geplante Erschließungsstraße und die Rudolf-Diesel-Straße erreichbar.

Zu der Thematik **Niederschlagswasser** hat das Ingenieurbüro Tutthas und Meier, Bochum, ein Entwässerungsgutachten erstellt. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 9 "Erweiterung der Ostheide - nördlicher Teil" wird über eine östlich des Planareals liegende Fläche sicher gestellt. Diese Fläche ist Bestandteil des sich im Planverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 "Vörnste Brink". Die Entwässerungsplanung dieses benachbarten Bebauungsplanes ist im Vorfeld mit den Fachbehörden abgestimmt worden.

Harsewinkel, 10.10.2003