

B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan
Nr. 65 „Prozessionsweg/Oesterweger Straße“**

Plangrundlagen

Die Plangebietsflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel als „Wohnbauflächen“ und als „Flächen für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches sowie für Sport- und Spielanlagen“ dargestellt.

Lage des Plangebietes und allgemeine Zielsetzung

Die Baulandflächen liegen im nördlichen Bereich des Ortsteiles Harsewinkel. Angrenzend an das bestehende Wohngebiet Nr. 39 „Erweiterung Laumanns-Hof“ sind im Plangebiet Nr. 65 Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sportlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen“ als Ergänzung zu den bereits bestehenden Sporteinrichtungen beidseitig des Prozessionsweges vorgesehen.

Sowohl mögliche funktionale Verflechtungen mit den bereits bestehenden Einrichtungen (z.B. gemeinsame Nutzung von Gebäuden und Einrichtungen), als auch die Nutzung vorhandener Wegeverbindungen zwischen den Sporteinrichtungen und den umliegenden Siedlungsgebieten sprechen aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht für diesen Standort.

Unter den Prämissen „Siedlungsnähe“ und „Verkehrsgunst“ sind im Bebauungsplan Nr. 65 angrenzend an die v.g. Flächen, südlich der Oesterweger Straße, „Wohnbauflächen“ (WA-Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) ausgewiesen, auf denen von Seiten der Stadt die Ansiedlung von maximal zwei Nahversorgungsmärkten mit jeweils maximal 700 qm Verkaufsfläche und jeweils maximal 1200 qm Geschossfläche favorisiert wird. Die Flächen grenzen zur Zeit an den Außenbereich, die Stadt Harsewinkel beabsichtigt jedoch die Wohnbauflächenentwicklung in den nächsten Jahren in diesem Bereich fortzusetzen. Im Jahr 2001 werden in einem ersten Schritt nördlich der Oesterweger Straße ca. 100 Wohneinheiten realisiert, so dass die vorgesehenen Nahversorgungseinrichtungen im Hinblick auf die beabsichtigte Stadtentwicklung ein zentralen Standort innerhalb des gesamten nördlichen Siedlungsbereiches einnehmen werden.

Mit dem geplanten Ausbau des Knotenpunktes „Oesterweger Straße/Hesselteicher Straße/Prozessionsweg“ als Kreisverkehr kann darüber hinaus eine verkehrsgünstige An- und Abfahrt zu den geplanten Nahversorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben „Winnemöller“, „Specht“, „Spiering“ und „Wenner“ bestehen nicht. Mit dem Eigentümern der Hofstellen „Spiering“ und „Specht“ wurden vertragliche Regelungen getroffen, die Vorgenannte und zukünftige Rechtsnachfolger verpflichten, Handlungen und Zustände jeder Art zu unterlassen, die geeignet sind, die Bauleitplanung zu verhindern und zu stören.

Für die Hofstelle „Specht“ gilt diese Regelung schon seit Aufstellung des benachbarten südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung Laumanns-Hof“ für die Hofstelle „Spiering“ seit 1998. Für den Betrieb Winnemöller hat sich die Bewertungslage der immissionsschutzrechtlichen Situation seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung Laumanns-Hof“ im Jahre 1993 ebenfalls nicht geändert. Schon damals waren betriebliche Erweiterungen möglich. Die erforderlichen Abstände zum angrenzenden geplanten Wohngebiet Nr.39 wurden entsprechend berücksichtigt. Die Hofstelle „Wenner“ ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch, da der Viehbestand ausschließlich der Eigenversorgung dient.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich vom Prozessionsweg.

Für die festgesetzten „WA-Flächen“ ist der zulässige Ein- und Ausfahrtsbereich eindeutig bestimmt. Eine Fuß- und Radwegeverbindung aus den südlich angrenzenden Wohngebieten ist durch eine entsprechende Ausweisung entlang der westlichen Plangebietsgrenze gegeben.

Über die bestehenden Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen –Prozessionsweg und Oesterweger Straße- hinaus sind im Bebauungsplan Nr.65 beidseitig der Oesterweger Straße, einseitig am Prozessionsweg und an der Hesselteicher Straße, zusätzlich öffentliche Verkehrsflächen für den Ausbau des Kreisverkehrs ausgewiesen.

Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der für die angestrebten Nutzungen üblichen Baustandards wird mit den gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachneigung eine dem Ortsbild angepasste Baustruktur sichergestellt.

Versorgung/Entsorgung

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

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet scheidet die Versickerung auf den Grundstücksflächen aus (Grundlage: Hydrogeologisches Gutachten des Erdbaulabors Dr. F. Krause, Münster, Kontr.Nr.98/7497 b). Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Gemeinde.

Vom Büro Tutthas & Meyer, Bochum, wurde eine Studie zur entwässerungstechnischen Erschließung der Siedlungserweiterungsflächen im Norden des Stadtgebietes der Stadt erarbeitet, die auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Prozessionsweg/Oesterweger Straße“ mit einschließt. Die Studie wurde im Rahmen eines Besprechungstermins mit den Fachbehörden – Staatliches Umweltamt, Kreis Gütersloh- abgestimmt (Besprechung am 23.02.1999).

Geplant ist die Aufweitung/Nutzung vorhandener Vorfluter und die Anlage von entsprechend dimensionierten Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes Nr. 65 im nordwestlichen Stadtgebiet.

Kompensationsmaßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Prozessionsweg/Oesterweger Straße“ 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.58 „Dieke“. 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 Ton-scherben, 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 Werkzeuge 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 18.12.2000