

# B E G R Ü N D U N G

zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 53 „Feldweg/Adenauer Straße“**

## **Anlass der Planänderung und Änderungsinhalte**

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Feldweg/Adenauerstraße“ ist seit dem 08.01.1998 rechtskräftig. Das Gebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Im östlichen Planbereich war die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes (Hotel) geplant (WA\*/WA\*\*). Entsprechend sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die baugestalterischen Festsetzungen auf die beabsichtigte Nutzung abgestellt.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Harsewinkel wird, auch im Hinblick auf die immissionsschutzrelevante Nähe zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Feldweg/Adenauerstraße“ das gesamte Planareal als „Reines Wohngebiet“ (WR) neu festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ werden deshalb gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als „nicht zulässige Nutzungen“ festgesetzt.

Beabsichtigt ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Entsprechend der heutigen Baustandards wurden die Grundstücksparzellierungen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung gewählt.

Die Erschließung erfolgt über öffentliche und private Verkehrsflächen.

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

## **Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger abgesehen werden, wenn sich die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirken. Dies ist bei geplanten bauplanerischen Änderungen u.a. dann gegeben, wenn diese sich auf die berührten Belange nur positiv auswirken.

Im Unterschied zu den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53–insbes. allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, ausnahmsweise Zulässigkeit von „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe“ – wird mit den geplanten Neufestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 eine für die benachbarten Wohngebiete auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht verbesserte Wohnqualität zukünftig gesichert.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **Kompensationsflächen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG**

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Feldweg/Adenauerstraße“ führt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der westliche Planbereich –Flurstücke 659, 660, 661, 662, 663- ist bereits bebaut. Im Rahmen der Kompensationsflächenermittlung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Feldweg/Adenauerstraße“ werden die v.g. Grundstücksflächen nicht berücksichtigt.

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden sowohl im Plangebiet wie auch auf Flächen außerhalb des Gebietes nachgewiesen.

### **Versorgung**

Das Plangebiet wird (ist im westlichen Teilbereich) an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazitäten des Wasserwerkes und der Kläranlage sind hierfür ausreichend. Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die VEW.

Aufgrund der bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Feldweg/Adenauerstraße“ erfolgten Prüfungen zur Versickerungsmöglichkeit ist festzuhalten, dass die Versickerung, Verrieselung bzw. ortsnahe Gewässereinleitung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der bestehenden Grundwasserstände nicht möglich ist. Die „Beseitigung“ des anfallenden Regenwassers erfolgt durch die Gemeinde.

### **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 20.01.2000