1. Ausfertigung

29

Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 "Erweiterung der Ostheide - südlicher Teil"

Der Bebauungsplan Nr.11 "Erweiterung der Ostheide-südlicher Teil" ist seit dem 02.07.1971 rechtsverbindlich.

Mit der Aufplanung von Wohnbaulandflächen im östlichen Anschluß an den bestehenden Bebauungsplan Nr.11 (Bebauungsplangebiet Nr.48 "Remser Weg") kann die bislang im nordöstlichen Planbereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Hierfür werden neu "überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzt.

Die damals gewählten Festsetzungen -überbaubare Grundstücksflächen, baugestalterische Festsetzungen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung- entsprechen überwiegend nicht mehr den heutigen städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielvorstellungen und beschränken den Grundstückseigentümer in der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

In Anbetracht der bestehenden Grundstücksgrößen und im Hinblick auf beabsichtigte bauliche Erweiterungen bzw. Neubauvorhaben ist eine höhere Ausnutzung der Grundstücke wünschenswert. Eine so ermöglichte Nachverdichtung im Innenbereich schont die immer knapper werdenden Freiräume, die Erschließung ist gesichert und verursacht keine zusätzlichen Kosten.

Der gesamte Bebauungsplan wird deshalb im Hinblick auf die heutigen städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele unter Berücksichtigung der bereits realisierten Bauvorhaben überarbeitet.
Das städtebauliche Gesamtbild im Bebauungsplangebiet Nr.11 "Erweiterung der Ostheide-südlicher Teil" bleibt durch die bestehende Erschließungsstruktur und durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung homogen.

Um den innerstädtischen Bereich von Harsewinkel in seiner Eigenschaft als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich zu stärken, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im "Allgemeinen Wohngebiet" allgemein zulässigen Nutzungen "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" als "ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Um zusätzliche Kfz-Verkehre im Plangebiet zu vermeiden und somit ein ungestörtes Wohnen im Sinne des § 4 BauNVO sicherzustellen, wird gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die im "Allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" als "nicht zulässige Nutzungen" im Bebauungsplan festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen gemäß § 4 Landschaftsgesetz

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 "Erweiterung der Ostheide -südlicher Teil" wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 vorgenommen.
Die dadurch ermöglichte höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfordert den Nachweis von Kompensationsflächen. Diese sind vom Grundstückseigentümer nachzuweisen, wenn die Grundflächenzahl von 0,3 überschritten wird.
Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung, Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges und Bestimmung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen Bestandteil der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.11.

Hinweise

a.)
Aufgrund der Ergebnisse der Grundwasserstandsmessungen im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr.48 "Remser Weg-I" ist im Plangebiet Nr.11 "Erweiterung der Ostheide-südlicher Teil" die Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung, Verrieselung) im Sinne des § 51 Landeswassergesetz nicht möglich. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Gemeinde.

b.)
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax.: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte für 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

c.)
Die Bebauung/Errichtung von Luftfahrthindernissen -einschl Aufbau und Benutzung von Baugeräten- während der Bauphase ab einer Höhe von 154,86m über N.N bedarf nach Luftverkehrsgesetz der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung.

Harsewinkel, den 20.02.1997

Stadt Harsewinkel
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Hat vorgelegen
Detmold, den 11. JULI 97
Bezirksregierung
I.A.

Bezirksregierung 71 Detmold