

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.42
"B 513 / Steinhäger Straße"

Der Bebauungsplan Nr.42 "B 513/Steinhäger Straße" ist seit dem 15.02.1994 rechtsverbindlich.

Um eine verbrauchernahe Versorgung in den Zentren von Harsewinkel, Marienfeld und Greffen sicherzustellen und möglichen Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs.5 BauNVO als "grundsätzlich unzulässige Nutzungen" für den "MI-Bereich" festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe, die zu keiner nachweislichen Gefährdung dieser Ziele führen, sollten jedoch im Plangebiet angesiedelt werden können.

Andererseits ist es erforderlich von den im "MI-Bereich" allgemein zulässigen "sonstigen Gewerbebetrieben" (§ 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO) diejenigen auszuschließen, die aufgrund ihres innenstadttypischen Warensortiments zu einer Schwächung der innerstädtischen Versorgungsbereiche beitragen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.42 werden deshalb gezielt Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe Warengruppen zugeordnet (Warengruppen **WB**=Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik; Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, als Anlage beige-fügt) und gemäß § 1 Abs.5 BauNVO als "unzulässige Nutzungen" im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung orientiert sich an der von der Arbeitsgruppe der IHK Köln und des RP Köln ausgearbeiteten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung "Großflächiger Einzelhandel", 1992.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch baugestalterische Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich die Gebäude in Größe und äußerer Gestaltung an der Ortsilhouette von Harsewinkel orientieren.

Der Bebauungsplan setzt eine Traufhöhe von 6-7m fest.

Unter Berücksichtigung der zur Zeit im Gewerbebau üblichen Baustandards ist eine größere Bandbreite hinsichtlich der Traufhöhe wünschenswert.

Für die festgesetzte Traufhöhe wird deshalb eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das städtebauliche Konzept bleibt dadurch auch weiterhin gewährleistet.

Die baugestalterischen Festsetzungen zu "Werbeanlagen" werden um eine Ausnahmeregelung ergänzt. Dieses ist erforderlich, um betriebsbedingten Anforderungen (u.a. Auflagen von Zulieferbetrieben) zu entsprechen. Das o.g. städtebauliche Konzept bleibt gewahrt.

Mit der baugestalterischen Festsetzung unter Punkt 5 "Stellplätze/Versiegelung" ist eine Flächenversiegelung der Stellplatzflächen durch Asphaltbeläge oder Betonverbundsteinbeläge ausgeschlossen. Übergeordnete wasserrechtliche Bestimmungen (z.B. Anforderungen an die Herstellung von Autowaschplätzen) erfordern eine Abweichung von dieser Festsetzung.

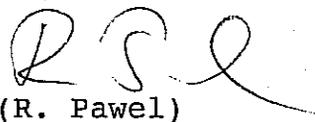
Im Hinblick auf eine Verbesserung der Grundstückszuschnitte wird eine geringfügige zeichnerische Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers vorgenommen.

Hinweis

Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen (z.B. Verfärbung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren. Auf § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz wird hingewiesen.

Harsewinkel, den 15.02.1996

Stadt Harsewinkel
Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(R. Pawel)