

# B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan  
Nr. 46 „Östlich der Wippe“**

## Plangrundlagen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold sind die Plangebietsflächen als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt diese als „Wonbauflächen“ dar.

### Lage des Baugebietes und allgemeine Zielsetzung

Die Baulandflächen liegen im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Harsewinkel. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Die mittlere Entfernung zu Ortsmitte beträgt ca. 1500 m. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 46 befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Harsewinkel, so dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine kurzfristige Veräußerung an Bauwillige möglich ist.

Ziel der Stadt ist es die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen (bestehende Wohngebiete, Erschließungsstraßen) und landschaftlichen Gegebenheiten im Hinblick auf eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteiles Harsewinkel u.a. in der nordwestlichen Ortslage Harsewinkels weiterzuführen.

Die beabsichtigte Aufplanung in diesem Bereich stellt im Hinblick auf die landesplanerischen Zielvorgaben und städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Harsewinkel die geeignete Wohnbauflächenenergänzung dar.

### Erschließung

Der überwiegende Teil der Plangebietsflächen wird an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz an den Tecklenburger Weg angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über ein System von Anliegerstraßen mit Wendebereichen. Die Querschnitte der Erschließungsstraßen sind dabei so gewählt, dass der spätere Ausbau wohngebietstypisch erfolgen kann.

Im südöstlichen Planbereich sind Baulandflächen ausgewiesen, die über eine bestehende, teilausgebaute Erschließungsstraße des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 „Laumannshof“ erschlossen werden. Zur Sicherstellung der Erschließung werden im Bebauungsplan Nr. 46 öffentliche Verkehrsflächen zusätzlich festgesetzt.

Die Planung beinhaltet ein durchgehendes Fuß- und Radwegenetz, welches an das vorhandene Wegesystem angeschlossen wird.

### Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern vor. Die gewählten Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachneigung, tragen den Erfordernissen an „ökologische“ Bauweisen Rechnung und gewährleisten ein aus städtebaulicher Sicht homogenes Siedlungsbild. Die Grundstücksparzellierungen orientieren sich an der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ermöglichen eine den jeweiligen Hausformen und ökologischen Erfordernissen angepasste Gebäudestellung und Grundstücksnutzung.

Durch die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude 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.

Um möglichen Kaufkraftabflüssen aus dem Versorgungsbereichen von Harsewinkel entgegenzuwirken, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im „Allgemeinem 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.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht Garagen- und Carportanlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ ist durch textliche Festsetzung geregelt. Die bestehenden baugestalterischen Festsetzungen stellen sicher, dass sich diese Vorhaben verträglich in das Ortsbild einfügen.

### **Grünkonzept/Spielbereiche**

Das Grünkonzept für den Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Wippe“ zielt darauf ab geplante Grünelemente im Plangebiet und vorhandene Landschaftselemente im Sinne einer Biotopvernetzung und Vernetzung von Naherholungsflächen zu verbinden.

Als Übergang zur freien Landschaft und als „Pufferflächen“ für das Gewässer „Wippe“ sind entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot ausgewiesen.

Festsetzungen in Textform, bezogen auf die privaten Grundstücksflächen, gewährleisten eine der v.g. Zielsetzung entsprechende Gestaltung der privaten Grünflächen.

In den öffentlichen Grünflächen werden Fuß- und Radwege angelegt. Durch zusätzliche Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ruhebereichen) wird dem Bedarf nach wohnungsnahen Erholungsflächen Rechnung getragen.

Das Spielen ist nicht nur an den vorgesehenen öffentlichen Spielplatz gebunden, es ergibt sich die Möglichkeit des freien, kreativen Spieles innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen.

### **Versorgung/Entsorgung**

Das gesamte Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazitäten des Wasserwerkes und der Kläranlage sind hierfür ausreichend. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch die VEW.

Im Hinblick auf den § 51a Landeswassergesetz NRW wurde von der Stadt Harsewinkel das Ingenieurbüro Krause mit der Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt (Untersuchung vom Juni 1997; Projekt Nr.96/6916).

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die gemäß § 51a Landeswassergesetz gebotenen „Beseitigung“ des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen aufgrund der bestehenden Grundwasserstände nicht möglich ist. Die „Beseitigung“ des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Gemeinde.

Im Rahmen eines gemeinsamen Erörterungsgespräches am 23.02.1999 wurde das Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 46 mit allen zu beteiligenden Fachbehörden abgestimmt. Bestandteil dieses Konzeptes ist die Verlegung des bestehenden Grabens in die ausgewiesene öffentliche Grünfläche im nordöstlichen Planbereich und die offene Führung dieses Grabens. Die Detailmaßnahmen werden in Absprache mit den zuständigen Behörden bestimmt.

## Kompensationsmaßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich der Wippe“ führt gemäß § 4 Landschaftsgesetz 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. 46 „Östlich der Wippe“.

Über die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen Ausgleichsflächen hinaus werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb auf folgenden Grundstücken erbracht:

1.) "Gemarkung Harsewinkel, Flur 45, Flurstück 51 teilweise: 0,10 ha

Die Fläche „Gemarkung Harsewinkel, Flur 45, Flurstück 51tlws.“ ist von der unteren Landschaftsbehörde des Kreises mit Schreiben vom 07.06.1995 (67.2 Pa) als Kompensationsfläche für einen zukünftigen Eingriff anerkannt worden. Sie ist bereits aufgeforstet und hat eine Größe von ca. 0,26 ha. 0,16 ha wurden im Rahmen eines anderen Bebauungsplanverfahrens für den Kompensationsflächennachweis in Anspruch genommen.

## 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 15.03.1999