

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 "Remser Weg - I"

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Nach § 1 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG kann ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist und wenn gewährleistet ist, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, d.h. landesplanerische Bedenken nicht bestehen.

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Detmold (Stand 1984) ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt, die landesplanerischen Zielvorgaben entsprechen somit den Planungsabsichten der Stadt Harsewinkel für diesen Bereich.

Der große Druck auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungssuchende z.Zt.: 1259 Personen, davon ca.40 % ohne Wohnung; bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von 22206 -Stand April 1994- bedeutet das einen Anteil von 6 %; hinzu kommen die bei der Stadt Harsewinkel nicht gemeldeten Wohnungssuchenden, geschätzt ca. 1000 Personen) veranlaßt die Stadt parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr.48 "Remser Weg - I" dient der Deckung des aufgezeigten dringenden Wohnbedarfs.

Lage des Baugebietes im Raum und allgemeine Zielsetzung

Die Baulandflächen liegen im östlichen Bereich der Ortslage von Harsewinkel. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5ha. Die mittlere Entfernung zur baulichen Ortsmitte beträgt ca. 1.500m.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen befinden sich überwiegend im städtischen Besitz, so daß nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens eine kurzfristige Veräußerung an Bauwillige möglich ist.

Die Plankonzeption sieht den Bau von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vor.

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet Nr.48 wird über eine neue Erschließungsstraße an den "Remser Weg" angebunden. Gleichzeitig erfolgt eine Anbindung an die Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes Nr.11 "Erweiterung der Ostheide -südlicher Teil".

Innerhalb des Plangebietes werden einzelne Wohngruppen (5 Wohneinheiten) über Stichstraßen erschlossen. Die Ausbauquerschnitte sind so gewählt, daß der spätere Ausbau wohngebietstypisch ausgeführt werden kann. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumstandorte zur optischen Gliederung des Straßenraumes festgesetzt.

Bebauung

Für das Bebauungsplangebiet wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei aufgrund der festgesetzten Traufhöhe von 3-4m das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum möglich ist. Die Stadt geht davon aus, daß hiermit der zukünftigen Bedarfslage Rechnung getragen wird. Insbesondere der Einbau einer zusätzlichen Einliegerwohnung im "privaten Eigenheim" wird durch die volle Ausnutzbarkeit des Dachraumes möglich.

Dies kann dazu beitragen, den derzeitigen Mangel an Kleinwohnungen in Ansätzen zu verbessern.

Ziel der Stadt ist es, durch eine Begrenzung der Gebäudehöhen ein städtebaulich homogenes Siedlungsbild zu gewährleisten. Für das gesamte Plangebiet wird deshalb eine maximale Firsthöhe von 9m festgesetzt.

Durch die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten pro Wohnung und Grundstück soll neben dem Ziel, die private Eigentumsbildung zu fördern, eine Beschränkung der Wohndichte erreicht werden. Eine auf das Privateigentum ausgerichtete Siedlungsstruktur mit einem entsprechenden Verdichtungsgrad wird somit sichergestellt.

Um möglichen Kaufkraftabflüssen aus dem zentralen versorgungsbereich von Harsewinkel (Innenstadt) entgegenzuwirken und den innerstädtischen Bereich 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.

Kompensationsmaßnahmen gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.48 "Remser Weg-I" führt gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung, Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges und Bestimmung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt und werden als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.48 "Remser Weg-I".

Immissionsschutz

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich mit einer Entfernung von mindestens 150m zur geplanten Wohnbebauung im östlichen Landschaftsraum.

Tierintensivhaltungen in einer aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedeutsamen Entfernung zum geplanten Wohnquartier sind der Stadt nicht bekannt.

Versorgung

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

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Hinweise

a.)

Im Bebauungsplangebiet Nr.48 "Remser Weg-I" ist die Versickerung, Verrieselung bzw. ortsnahe Gewässereinleitung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der bestehenden Grundwasserstände nicht möglich. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Gemeinde.

b.)

"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.: 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten".

c.)

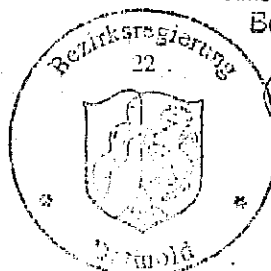
Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen (z.B. Verfärbung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.

Harsewinkel, den 31.01.1996

Stadt Harsewinkel
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

(R. Pawel)
Techn. Angestellter

Hat vorgelesen
Detmold, den 24. MAI 96
Bezirksregierung



Reiter