

2. E. 11. 7. 55

Begründung zum Bebauungsplan Nr.50 "Tüllheide-Erweiterung"

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr.50 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel zur Zeit als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die erforderliche Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.50 "Tüllheide-Erweiterung" sollen Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden, um Umsiedlungen bestehender ortsansässiger Gewerbebetriebe aus immissionsschutzrechtlich problematischen Gemengelage zu ermöglichen.

Die Verlagerung von ansässigen Betrieben findet derzeit ihre Grenzen in den knappen Reserven an betriebsungebundenen Flächen.

Da sich die Bebauungsplanflächen zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Harsewinkel befinden, ist eine entsprechende Mobilisierung von Gewerbeflächen kurzfristig möglich.

Zudem werden Flächen für zukünftige Erweiterungsvorhaben der städtischen Kläranlage planungsrechtlich gesichert.

Die Aufplanung neuer Gewerbeflächen bedingt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr.28 "Tüllheide".

Um einer Streuung des zentrenorientierten Einzelhandels außerhalb des innerstädtischen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken, werden für den Bebauungsplan Nr.50 "Tüllheide-Erweiterung" gezielt Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe Warengruppen zugeordnet (Warengruppen WB= Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik; Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) und als "unzulässige Nutzungen" im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Lage im Raum

Der Planbereich befindet sich im Anschluß an den bestehenden Bebauungsplan Nr.28 "Tüllheide" im südwestlichen Stadtgebiet von Harsewinkel.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,5 ha.

Erschließung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Erschließungssystem des Bebauungsplangebietes Nr.28 "Tüllheide" angeschlossen. Die unmittelbare Anbindung erfolgt über die Straße "Mühlwinkel".

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch eine 8,00m breite Verkehrsfläche mit Wendehammer sichergestellt.

Bauweise

Das Bebauungsplangebiet wird mit Ausnahme der Flächen für die städtische Kläranlage als "Industriegebiet" gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

-Grundflächenzahl 0,8; Baumassenzahl 7,0;

Gebäudehöhe max. 12m-

berücksichtigen die üblichen Baustandards sowie den erforderlichen Flächenbedarf im Gewerbe- bzw. Industriebau. Eine dem Ortsbild Harsewinkels angepaßte Bauweise ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie durch gestalterische und grünplanerische Festsetzungen gewährleistet.

Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.50 "Tüllheide-Erweiterung" werden Industrieflächen im unmittelbaren Anschluß an die Kläranlage der Stadt Harsewinkel aufgeplant.

Die Nähe zur städtischen Kläranlage erfordert die Festsetzung von Immissionsschutzabständen. Diese sind als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf eine Verbesserung des Immissionsschutzes werden für die eingegrenzten Grundstücksbereiche Festsetzungen zu "Einfriedigungen" und "Baukörperstellung" getroffen.

Landschaftsraum / Kompensationsmaßnahmen gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW

Der Bebauungsplan Nr.50 "Tüllheide-Erweiterung" führt gemäß § 4 Landschaftsgesetz zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Vom Eingriff sind ausschließlich landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh. Die notwendigen Verfahren gemäß § 73 bzw. § 28 Abs.3 LG NW zur Inaussichtstellung/Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderungsverfahren, Bebauungsplanverfahren) durchgeführt.

Die gemäß § 4 LG NW erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf den im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern" gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB auf folgenden Flächen nachgewiesen:
"Gemarkung Harsewinkel, Flur 6, Flurstück 64 tlws."

Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung, Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges und Bestimmung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.50 "Tüllheide-Erweiterung".

Versorgung

Das gesamte Plangebiet wird an das städtische 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.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach Aussage der unteren Denkmalbehörde werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

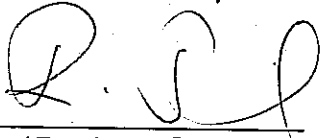
Hinweis

"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Hinweis

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Harsewinkel "Satzung der Stadt Harsewinkel über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die städtische Abwasseranlage vom 09.03.1992" ist die Versickerung, Verregnung, Verrieselung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers unter der Voraussetzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich. Weitere Einzelheiten sind der Entwässerungssatzung zu entnehmen.

Harsewinkel, den 26.10.1995



(R. Pawel)