B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan
Nr. 56 „Vechtel-Erweiterung“

Plangrundlagen

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 56 sind im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold als „Agrarbereich" bzw. „Erholungsbereich" ausgewiesen, der Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt diese als „Flächen für die Landwirtschaft" dar.
Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
Die Abweichung von der landesplanerischen Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes wird zur Zeit über eine Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz geprüft. Die Bezirksregierung geht vorbehaltlich des laufenden Prüfungsverfahrens von einer positiven Stellungnahme aus.

Lage des Baugebietes und allgemeine Zielsetzung

Ziel der Stadt ist es die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen (bestehende Wohngebiete, Erschließungsstraßen) und landschaftlichen Gegebenheiten (u.a. schützenswerte Landschaftsbestandteile) im Hinblick auf eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteiles Harsewinkel weiterzuführen.
Die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 56 (zur Zeit landwirtschaftlich genutzt) liegen im nördlichen Bereich des Ortsteiles Harsewinkel, zwischen den bestehenden Bebauungsplangebieten Nr. 29/A „Vechtel" im Westen, Nr. 29 „Vechtel" im Süden und vorhandenem Wald im Osten und stellen im Hinblick auf die v.g. Zielsetzung eine geeignete Wohnbauflächenergänzung dar.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1200 m.

Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße an die Straße „Im Vechtel" an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Der Ausbau der Straßenverkehrsfläche erfolgt als Wohnstraße. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der die Verbindung zu den bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen sicherstellt.

Städtebauliches Konzept

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 56 befinden sich anteilig im städtischen und privaten Eigentum. Die zukünftige Bebauung wird, ausgehend von den Bauabsichten der privaten Eigentümer, als Wohnbebauung realisiert. Entsprechend wird das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Aufgrund des bestehenden Waldbereiches -angrenzend an das Plangebiet Nr. 56 im östlichen Bereich- wird ein Abstand von 15 m zur geplanten Bebauungsgrenze eingehalten. Hierdurch wird den zu berücksichtigenden Sicherheitsaspekten -Schutz des Waldes und der Gebäude-Rechnung getragen.
Eine Bebauung ist, mit Ausnahme der Grundstücksflächen an der Straße „Im Vechtel" ausschließlich im vorderen Grundstücksbereich, entlang der neuen Erschließungsstraße, realisierbar. Die im Bebauungsplan festgesetzten „überbaubaren Grundstücksflächen" berücksichtigen diesen Sachverhalt.
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße bebaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die im Zusammenhang mit einzelnen angren

zenden Grundstücken des Bebauungsplangebietes Nr. 29/A „Vechtel“ eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglichen.
Die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Dachneigung tragen den Erfordernissen an „ökologische“ Bauweisen Rechnung und gewährleisten im Hinblick auf die bestehenden angrenzenden Bebauungen ein aus städtebaulicher Sicht homogenes Siedlungsbild.
Durch die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude und Grundstück wird bezogen auf das Einzelgrundstück eine Beschränkung der Wohndichte erreicht. Hierdurch wird im Hinblick auf die pro Wohngebäude und Wohnung nachzuweisenden Stellplatzflächen ein im Verhältnis zur Grundstücksgröße ausreichender Freiflächenanteil gesichert.

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 baugestalterischen Festsetzungen stellen sicher, dass sich diese Vorhaben verträglich in das Ortsbild einfügen.

Grünkonzept/Spielbereiche

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 56 sind Festsetzungen zur Grüngestaltung der privaten Grundstücksflächen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot zwischen der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche und dem bestehenden Waldbereich festgesetzt und somit ein der örtlichen Situation angepasster Übergang von bebauter Fläche zur „freien Landschaft“ gewährleistet.
Öffentliche Grünflächen und Spielplätze befinden sich in unmittelbare Nähe in den angrenzenden Gebieten. Die geplante Wegeverbindung entlang der südlichen Bebauungsplangrenze gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit dieser Bereiche.

Versorgung/Entsorguung

Das gesamte Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorungsnetz angeschlossen. Die Kapazitäten des Wasserwerkes und der Kläranlage sind hierfür ausreichend. Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die VEW.
Für den nördlich der Straße „Im Vechtel“ bestehenden Bebauungsplan Nr. 55 „Südlich des Abrocksbaches“ besteht eine Entwässerungsplanung, die eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit anschließender Einleitung in den Abrocksbach vorsieht.
Der Regenrückhaltebereich ist so dimensioniert, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers u.a. aus dem Bebauungsplan Nr.56 „Vechtel-Erweiterung“ gewährleistet ist.

Kompensationsmaßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Vechtel-Erweiterung“ 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. 56 „Vechtel-Erweiterung“.

Kosten

Die Erschließungskosten einschl. Grunderwerbskosten belaufen sich auf ca. DM 280.000,00, die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind mit ca. DM 28.000,00.- anzusetzen.

Hinweis

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und/oder 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.

Harsewinkel, den 25.06.1998