

B E G R Ü N D U N G

zur

**10. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 3 „Viehmeiers Esch“**

Anlass der Planänderung und Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Viehmeiers Esch“ ist seit dem 20.06.1969 rechtsverbindlich. Für den Bereich, begrenzt im Norden durch die Adenauerstraße, im Westen durch die Abt-Wilhelm-Straße, im Süden durch die Abt-Ferdinand-Straße und im Osten durch den Waldbereich, setzt der Bebauungsplan Nr. 3 Industriegebiet und Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung fest.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Allgemeine Zielsetzung

Die Stadt Harsewinkel hat im Jahr 1992 das ehemalige Marmorwerk einschließlich Grund und Boden nördlich der Adenauerstraße (ca. 20.758qm) erworben.

Mit der Umsiedlung des südlich der Adenauerstraße ansässigen Gewerbebetriebes „Rhode Druck“ im Jahr 1998 war die Stadt Harsewinkel in der Lage auch diese Flächen einschl. des Gebäudebestandes anzukaufen (ca. 10.409qm).

Die Auflassung der beiden Gewerbeflächen und die Lagegunst dieses Quartiers im geographischen Zentrum Marienfelds bietet der Stadt Harsewinkel die einmalige Chance, für Marienfeld ein städtebaulich wirksames und funktionales Ortszentrum zu entwickeln.

Der Änderungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Viehmeiers Esch“ umfasst die Flächen des ehemaligen „Rhode Druck Geländes“ südlich der Adenauerstraße sowie die angrenzenden bislang als Gewerbe- und Industriegebietsflächen festgesetzten Grundstücke bis zur Abt-Wilhelm- und Abt-Ferdinand-Straße.

Für den Planbereich nördliche der Adenauerstraße wird parallel zu diesem Änderungsverfahren der Bebauungsplan Nr. 43 „Adenauerstraße/TWE“ aufgestellt. Das Planareal umfasst unter Einbeziehung der Adenauerstraße sowie der bestehenden Nutzungen bis zur Bielefelder Straße die Flächen des ehemaligen Marmorwerkes.

Für das gesamte Planareal nördlich und südlich der Adenauerstraße ist vorgesehen, beidseitig der Adenauerstraße Wohnbauflächen auszuweisen. Die Bebauungsstruktur und Wohnbau-dichte orientieren sich dabei am Bestand und der aktuellen Bedarfslage. Für die Bildung eines Ortszentrums ist das östliche Planareal nördlich der Adenauerstraße unter Einbeziehung der bestehenden Nutzungen –bis zur Bielefelder Straße- bestimmt (Bereich des Bebauungsplan-gebietes Nr. 43 „Adenauerstraße/TWE). Geplant ist eine gemischte Nutzung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen.

Im Rahmen mehrerer Arbeitskreissitzungen, an denen Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und der Bevölkerung Marienfelds teilnahmen, wurden unter Leitung eines externen Ingenieurbüros die konzeptionellen Grundlagen für die Planung des Gesamtareals geschaffen. Anschließend wurden vier Architekturbüros beauftragt einen städtebaulichen Vorentwurf zu erstellen. Die Beurteilung der Arbeiten erfolgte unter Leitung des Ingenieurbüros im Rahmen einer weiteren Arbeitskreissitzung. Auf der Grundlage der Ergebnisse wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 43 „Adenauerstraße/TWE“ sowie die Änderungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Viehmeiers-Esch“ erarbeitet. Diese Vorgehensweise ersetzt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchzuführende Bürgerbeteiligung

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stellt darauf ab, für den Bereich nördlich und südlich der Adenauerstraße, der Lagegunst dieses Quartiers im geographischen Zentrums Marienfelds entsprechend, ein städtebaulich wirksames und funktionales Zentrum zu entwickeln, welches den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen mit einbezieht.

Während im Bereich nördlich der Adenauerstraße Grundstücksflächen mit ca. 400 qm für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen sind, die die Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderungsmitteln zulassen, ist für den zur Rede stehenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Viehmeiers Esch“ eine Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern auf größeren Grundstücksflächen gegeben.

Zur Gewährleistung einer den örtlichen Baustrukturen angepassten Entwicklung und zur Sicherstellung eines homogenen Siedlungsbildes ist für die Grundstücke im Änderungsbereich eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer Dachneigung von 20-45 Grad, eine Traufhöhe von 3-6 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9 m festgelegt.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im Siedlungsgebiet südlich der Adenauerstraße und im Hinblick auf die geplanten Wohngebietsausweisungen nördlich der Adenauerstraße sind als Gebietskategorien für den Änderungsbereich „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gewählt worden.

Die der beabsichtigten Stadtentwicklung in diesem Bereich zuwiderlaufenden Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als „nicht zulässige Nutzungen“ festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB

Durch die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche 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.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Adenauerstraße mit Anbindung an die Bielefelder Straße (L 831) an das örtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung der Wohngebietsflächen erfolgt über Stichstraßen mit Wendebereichen. Die Grundstücksflächen im südlichen Änderungsbereich –an der Abt-Wilhelm Straße und Abt-Ferdinand-Straße- sind über vorhandene Verkehrsflächen erschlossen.

Der Querschnitt der neuen Stichstraßen ist so gewählt, dass der spätere Ausbau „verkehrsberuhigt“ erfolgen kann.

Versorgung/Entsorgung

Die Grundstücksflächen im „WA-Gebiet“ sind an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen, die Erschließung der Flächen im „WR-Gebiet“ erfolgt entsprechend. Die Kapazitäten des Wasserwerkes und der Kläranlage sind hierzu ausreichend. Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die VEW.

Die gemäß § 51a Landeswassergesetz gebotene „Beseitigung“ des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen im Plangebiet wird auf ihre Möglichkeit geprüft.

Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG

Da es sich bei dem Änderungsbereich um eine bereits baulich genutzte, z.T. gewerbliche Fläche handelt, die für den Bereich des ehemaligen „Rhode-Druck-Geländes“ eine nahezu 100 %-ige Versiegelung aufweist, wird mit der Realisierung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Viehmeiers Esch“ eine Verbesserung in stadttökologischer Hinsicht erzielt. Ein Eingriff gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG liegt nicht vor, so dass ein entsprechender Kompensationsflächennachweis nicht erforderlich ist.

Bodenverunreinigungen

Vom Institut für Umwelt-Analyse in Bielefeld wurde unter dem Projekttitel „Orientierende Untersuchung des ehemaligen Marmorwerkes Adenauerstraße in Harsewinkel –Marienfeld (Projekt Nr. P 990004)“ eine Untersuchung der Gebäude und des Geländeuntergrundes im Hinblick auf mögliche vernutzungs- und produktionsbedingte Verunreinigungen für die Flächen nördlich (ehemaliges Marmorwerk) und südlich der Adenauerstraße (ehemals Rhode-Druck) durchgeführt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Belastungen des Untergrundes, die Einschränkungen der geplanten Nutzung oder weitergehende Maßnahmen erforderten, nicht ermittelt wurden.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach Aussage der unteren Denkmalbehörde werden im Plangebiet denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

Hinweise

a.)

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

b.)

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder/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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Harsewinkel, den 10.09.1999