

B E G R Ü N D U N G

zur

**2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 34 „Nördlich der Adenauer Straße“**

Anlass der Planänderung und Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Nördlich der Adenauerstraße-2. Erweiterung“ ist seit dem 25.10.1986 rechtsverbindlich.

Als Ergänzung zu dem bestehenden Gastronomiebetrieb (im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Nördlich der Adenauerstraße“) ist auf der im südwestlichen Bebauungsplanbereich festgesetzten privaten Grünfläche mit der Widmung „Festplatz“ die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes (Hotel) geplant.

Neben einer auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten bestandsnahen baulichen Ergänzung sprechen insbesondere funktionale Beziehungen mit dem vorhandenen Betrieb für diesen Standort.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Flächen des angrenzenden Plangebietes Nr. 12 „Nördlich der Adenauerstraße“ an den Feldweg. Eine anderweitige Anbindung wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen. In beiden Plangebieten sind private Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfes ausgewiesen. Textliche Festsetzungen zu „Stellplätzen und Fußwegen“ sichern eine gestalterische und ökologische Qualität in diesem Bereich.

Die gewählten Festsetzungen zu „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie die baugestalterischen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie der Zielplanung der Stadt für diesen Bereich (Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen) auf die mit der beabsichtigten Nutzung einhergehenden baulichen Erfordernisse (Grundrissgestaltung, Gebäudemaße, Gebäudeform) abgestellt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als „allgemein zulässige Nutzung“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgegeben wird die bislang für die private Grünfläche geltende Widmung „Festplatz“ sowie die dieser Nutzung zugeordnete textliche Festsetzung mit dem Hinweis auf die geltende Benutzungssatzung für diesen Bereich.

Ersatzflächen für die entfallende Nutzung „Festplatz“ werden im benachbarten Plangebiet Nr. 12 „Nördlich der Adenauerstraße“ ausgewiesen. Ein entsprechendes Änderungsverfahren wird parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 durchgeführt. Die Benutzungssatzung wird in einem gesonderten Verfahren auf die veränderten Rahmenbedingungen abgestellt, wobei eine Übergangsregelung bis zur baulichen Nutzung der privaten Grünflächen/Festplatz die nachbarschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Die eindeutige Zuordnung von überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplatzflächen und Grünflächen, die textlichen Festsetzungen zur Grüngestaltung im Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 sowie die Verlagerung des Festplatzes gewährleisten ein aus immisionsschutzrechtlicher Sicht verträgliches Nebeneinander von neuer Nutzung und bestehenden, benachbarten Nutzungen in diesem Bereich.

Im Änderungsbereich befindet sich schützenswerter Baumbestand. Dieser bleibt planungsrechtlich gesichert.

Versorgung/Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Die Kapazitäten des Wasserwerkes und der Kläranlage sind hierfür ausreichend.

Die gemäß § 51 a Landeswassergesetz gebotene „Beseitigung“ des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen wird auf ihre Umsetzungsmöglichkeit überprüft.

Kompensationsflächen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Nördlich der Adenauerstraße-2. Erweiterung“ führt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c Bundesnaturschutzgesetz zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Vom Eingriff sind private Grünflächen betroffen. Diese werden gemäß der festgesetzten Nutzung im Bebauungsplan - „Festplatz“ - zur Zeit regelmäßig zu Freizeitzwecken genutzt. Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung, Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges und Bestimmung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 34 „Nördlich der Adenauerstraße-2. Erweiterung“.

Hinweis

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, 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.

Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz).

Denkmalschutz/ Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nach Aussage der unteren Denkmalbehörde nicht betroffen.

Harsewinkel, den 13.05.1998