

B E G R Ü N D U N G

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Adenauer Straße/TWE“

Angesichts des Planungszieles und des Umfanges der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG in der Fassung vom 05.09.2001 nicht erforderlich.

1. Anlass der Planänderung und Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Adenauer Straße/TWE“ ist seit dem 21.08.2000 rechtsverbindlich und weist Wohngebiets- und Mischgebietsflächen aus. Das städtebauliche Konzept stellt darauf ab, für den Bereich nördlich und südlich der Adenauerstraße, der Lagegunst dieses Quartiers im geographischen Zentrum Marienfelds entsprechend, ein städtebaulich wirksames und funktionales Zentrum zu entwickeln, welches den Bedarf nach Wohnbauflächen mit einbezieht.

Im Planbereich westlich der "Anton-Linzen-Straße", nördlich der "Adenauerstraße" sind Wohnbauflächen als Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den östlichen Planbereich, östlich der "Anton-Linzen-Straße", ist eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Es sind WA (Allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) festgesetzt.

Durch gezielte planungsrechtliche Vorgaben, wie z.B. Begrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen, soll langfristig ein zentraler, unbebauter, mit II-III-geschossiger Bauweise umrandeter Platzbereich für öffentliche Veranstaltungen (Wochenmarkt, Feste) zur Verfügung stehen. Mit der Errichtung eines Verbrauchermarktes an der "Anton-Linzen-Straße" wurde bereits ein Projekt unter dieser Zielsetzung realisiert.

Die 2. Änderung betrifft den Bereich des Mischgebietes im Osten des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden baulichen Situation (Textilreinigung) kann der östliche Teil des Plangebietes (festgesetzte MI-Fläche) derzeit nicht den städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die bereits realisierten Umbaumaßnahmen am Gebäude stehen auch zukünftig einer Neubebauung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als II-III-geschossige Baukörper entgegen.

Die Festsetzungen im MI-Gebiet bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden geändert, um bei zukünftigen Neubauvorhaben in diesem Bereich die städtebauliche Integration bzw. Einfügung in die vorhandenen Baustrukturen sicher zu stellen. Somit soll die maximale Geschossigkeit auf eine zweigeschossige Bauweise (vorher II - III-geschossig) reduziert, die Dachneigung auf 20 bis 45 Grad (vorher 7 bis 20 Grad) erweitert, die Traufhöhe auf 3 m bis 6 m (vorher 3,5 m bis 9 m) geändert sowie die maximale Gebäudehöhe auf 9 m (vorher 12 m max.) begrenzt werden.

Vor dem Hintergrund, den Bebauungsplan Nr. 43 "Adenauer Straße/TWE" im Zuge der 2. Änderung den aktuellen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner und den städtebaulichen Zielen der Stadt anzupassen, werden die nachfolgenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan gestrichen:

- 2.) Bauweise/Gestaltung
- 3.) Stellplätze/Versiegelung - Ausnahme: "Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten."
- 6.) Begrünung
- 8.) Werbeanlagen

Der folgende Absatz wird aus der Festsetzung Nr. 5.) Pflanzgebotsflächen/Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gestrichen:

"Sichtschutzelemente erfordern einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bereich zwischen "öffentlicher Verkehrsfläche" und Sichtschutzelement ist als Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen auszuführen."

Seit einigen Jahren besteht in den Bebauungsplänen der Stadt Harsewinkel eine Festsetzung zur begrenzten Zulässigkeit von Wohneinheiten. Nach diversen Anträgen zur Nutzungsänderung in verschiedenen Bebauungsplangebietes wurde deutlich, dass die Formulierung der Festsetzung nicht ausreichend konkret ist. Zur Verdeutlichung des Zieles, dass die Dichte des Baugebietes das städtebaulich vertretbare und sozialverträgliche Maß nicht überschreiten soll, soll die bestehende Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten wie folgt ersetzt werden:

Bis 490 qm Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Ab 491 qm Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmsweise ist zur Unterbringung einer familienangehörigen Einzelperson eine weitere Wohneinheit mit einer maximalen Größe von 60 qm Wohnfläche zulässig.

2. Landespflegerische Beurteilung

Die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Adenauer Straße/TWE" ruft gemäß § 1a BauGB keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervor. Die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des östlichen Bereiches stellt keine Erweiterung des ursprünglich bemessenen Eingriffes des Bebauungsplanes Nr. 43 dar. Somit ist kein zusätzlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG notwendig.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bzw. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG durchgeführt werden, da die hierfür erforderlichen Schwellenwerte (s. Nr. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 UVPG) weder durch den Ursprungsbebauungsplan noch durch die vorliegende Änderungsplanung erreicht werden. Die Aufstellung eines Umweltberichtes in der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist bereits an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Es ist nicht erforderlich, diese Kapazitäten durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu erweitern.

Harsewinkel, den 19.10.2004