

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39 "Östlich Sperlingstraße" im Ortsteil Peckeloh der Stadt Versmold

1. Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches Peckeloh, östlich der Sperlingstraße.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Norden : durch den Bauungsrand östlich der Sperlingstr.,
Parzellen 48 und 30

im Osten : durch die vorgesehene Teilung der Parzelle 27

im Süden : durch die Strasse "Langer Weg"

im Westen : durch die östliche Grenze der Sperlingstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,08 ha.

1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Für den Bereich der Neuplanung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Versmold z. Zt. noch landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Diese Fläche wird parallel, im Rahmen der laufenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, neu als Wohnbaufläche dargestellt. Sie bildet eine Abrundung des Siedlungsbereiches, da hiermit die Straßenrandbebauung der Sperlingstraße, allerdings in doppelter Bautiefe, ergänzt wird.

Die Stadtvertretung der Stadt Versmold hat in ihrer Sitzung am 06.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.39 "Östlich Sperlingstraße" im Stadtteil Peckeloh beschlossen.

2. Planungsziele

2.1 Bebauung

Die Vorgaben des Siedlungsumfeldes des Plangebietes führen zu einer Ausweisung als WR-Gebiet (reines Wohngebiet).

Die vorgesehene Bebauung ist aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes von der Sperlingstraße zurückgesetzt und als Einzel- oder Doppelhäuser 2 geschossig geplant, wobei das 2. Geschoss im Dachraum liegen muß.

Die Ausrichtung der geplanten Wohngebäude erfolgt durchweg nach Süden bis Westen, sodaß eine gute Besonnung der einzelnen Gebäudewohnseiten und Gartenflächen erreicht wird.

2.2 Erschließung

Das neue Wohnquartier wird von der Sperlingstraße abgehend, durch 3 kurze, 4,50m breite Stichwege erschlossen, wobei der mittlere Weg die vorhandene Wegeverbindung der Hoflage östlich des Plangebietes aufnimmt.

Die sparsamen Erschließungsanlagen sind bei jeweils nur 4 Anliegern ausreichend, zumal für Ver- und Entsorgungen den zukünftigen Bewohnern ein max. 35m weiter Weg bis zur Sperlingstr. zugemutet werden kann.

2.3 Grünflächen

Wichtiger Bestandteil des Plangebietes ist der 6m und 3m breite vorhandene Grünstreifen mit altem, überwiegend Eichenbestand und teilweiser Unterpflanzung. Er wird nur durch den schmalen nördlichen Stichweg unterbrochen.

Die Baumabstände sind allerdings so groß (6-10m), daß keine Beeinträchtigung des Bestandes zu befürchten ist.

Die mittlere Hofzuwegung besteht bereits. Die Erschließung der hiervon südlich liegenden 2 Baugrundstücke kann ebenfalls ohne Eingriff in den Bestand erfolgen.

Ein entsprechendes Erhaltungsgebot ist im Plan festgesetzt.

Die bisher durch den Baumbestand weitgehend vorhandene Abtrennung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft wird durch die Festsetzung einer nach Osten 5m breiten und nach Süden 3m breiten Eingrünung des Plangebietes mit bodenständigen Gehölzen, entsprechend der Planfestsetzung, wieder hergestellt.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der räumlichen Lage des neuen Wohngebietes ist eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm nicht zu befürchten.

Landwirtschaftliche Immissionen gehen von der vorh. alten Hoflage unmittelbar östlich der neuen Wohnbebauung nicht aus, da diese nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Nach dem Altlastenkataster im Umweltamt des Kreises Gütersloh sind im Bebauungsplangebiet keine Altablagerungen bekannt.

Sofern Anzeichen von Altablagerungen bei Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet festgestellt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Ein Hinweis zur Behandlung von Bodenfunden ist im Plan enthalten.

5. Versorgungseinrichtungen

5.1 Wasser und Gas

Für den Siedlungsbereich Peckeloh ist ein öffentliches Wasser- und Gasversorgungsnetz bereits vorhanden.

Es muß entsprechend der Planung erweitert werden.

5.2 Abwasser

Das ebenfalls vorhandene Kanalnetz mit Anschluß an die Klär-
anlage ist für die Neuplanung zu erweitern.

5.3 Strom

Die Stromversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen
Leitungsnetzes gesichert.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Planung ergibt sich eine geringfügige
Erweiterung der Siedlungsfläche Peckeloh.
Negative Auswirkungen für die vorhandenen Nutzungen und das
bestehende Wohnumfeld sind nicht zu erwarten.
Die geringe Versiegelung durch die Planstraßen wird durch die
zu erwartende private Durchgrünung und der Gebietseingrünung
mehr als ausgeglichen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Flächen befinden sich im privaten Besitz.
Im Interesse der Eigentümer und vorhandener Bauwilliger soll
nach Erlangung der Rechtskraft des Planes die Realisierung
kurzfristig erfolgen.
Der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt gleichzeitig.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund der Interessenlage
nicht erforderlich.

Versmold, den .14.07.1992.....

im Auftrag des Rates der Stadt

G. Goldkamp
.....

Bürgermeister

Platt
.....

Ratsmitglied



Hat vorgelesen
Detmold, den 19. Juli 1992
aa: 35. 21. 11-212/P.14
Der stellv. Bürgermeister
H. Gering

H. Gering