

Das Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 72 "Auf dem Venn I" wird gemäß des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 durchgeführt, da der Aufstellungsbeschluss vor dem 20.07.2004, d.h. vor Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2004, erfolgte (gemäß Überleitungsklausel § 244 Abs. 2 BauGB).



BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

"AUF DEM VENN I"

DER STADT HARSEWINKEL

Satzung Juni 2006

ANGESICHTS DES PLANUGNSZIELS UND DES UMFANGS DER VORLIEGENDEN ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES WIRD DIE DURCHFÜHRUNG EINER **UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-
PRÜFUNG** NACH DEM UVPG IN DER FASSUNG VOM 05.09.2001 NICHT ERFORDERLICH

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Allgemeine Planungsvorgaben.....3
1.1	Planungsanlass.....3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....3
1.3	Bestandssituation.....3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben.....3
2	Städtebauliches Konzept.....3
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....4
3.2	Bauweise.....4
3.3	Verkehr.....4
4	Grünflächen.....5
4.1	Öffentliche Grünflächen.....5
5	Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, § 51a Landeswassergesetz.....5
6	Immissionsschutz.....7
7	Boden.....7
7.1	Bodenfunde.....7
7.2	Bodenveränderungen.....7
8	Bodenordnung.....7
9	Kostenaufstellung.....7
10	Eingriffsbilanzierung.....8
11	Bewertung der Kinderfreundlichkeit.....12
12	Hinweise aus der Abwägung.....16

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Harsewinkel verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Auf dem Venn I" das Ziel, die **Siedlungsentwicklung** im Ortsteil Greffen in diesem Bereich vor dem Hintergrund der Arrondierung der nördlichen Ortslage zu erweitern. Mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen soll an diesem Standort auf den Bedarf nach Wohnraum reagiert werden. Dieses Areal wird langfristig den nördlichen Ortsrand Greffens bilden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 72 "Auf dem Venn I" umfasst eine ca. **4,4 ha** große Fläche (Gemarkung Greffen, Flur 10, Flurstücke 385, 376) nördlich des Baugebietes "Zum Kamp", östlich der Schulstraße und westlich der Versmolder Straße im Ortsteil Greffen. Das Areal, das sich in städtischem Besitz befindet, deckt zwei Ackerflächen ab. Von Westen wird das Plangebiet von der Schulstraße begrenzt, die südliche Grenze bildet die öffentliche Grünfläche des Baugebietes "Zum Kamp" und im Osten liegt eine weitere Ackerfläche, an die die Versmolder Straße grenzt.

1.3 Bestandssituation

Das am nördlichen Ortsrand Greffens liegende Areal des Bebauungsplanes Nr. 72 "Auf dem Venn I" wird derzeit als **Ackerfläche** genutzt. Nördlich des Plangebietes schließt sich eine weitere Ackerfläche an. An der Schulstraße stehen einige Einzellaubbäume und südlich des Plangebietes schließt die öffentliche Grünfläche des Baugebietes "Zum Kamp" an. Das Baugebiet ist geprägt von 1,5- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m; die Grundstücke sind ca. 500 bis 600 qm groß. Der Bebauungsplan Nr. 51 "Zum Kamp" weist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und ein "Dorfgebiet" (MD) aus.

Die Entfernung zum Ortskern, in dem die Grundversorgung mit einem Lebensmittelmarkt, Ärzten einer Apotheke abgedeckt ist, ca. 2 km, eine Schule und ein Kindergarten liegen in guter fußläufiger Erreichbarkeit ca. 800 m entfernt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das gesamte Areal als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben.

Das Plangebiet war bisher unbebaut und wird im **Flächennutzungsplan** der Stadt Harsewinkel (Stand 15. Änderung) als Wohnbaufläche bzw. im Norden des Areals als öffentliche Grünfläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 72 "Auf dem Venn I" aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 72 "Auf dem Venn I" setzt überwiegend "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und im Norden bzw. in einem Streifen von Süden nach Norden verlaufend eine öffentliche Grünfläche fest. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dem Baugebiet "Zum Kamp" und weist ca. 500 qm bis 600 qm große Grundstücke aus.

Die 54 Grundstücke im Wohngebiet bieten durch ihre Größe und Lage die flexible Option der Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung. Durch **die Ausrichtung** der Grundstücke nach Süden bzw. Südwesten ist eine energetischen Grundsätzen folgende Gebäudeplanung möglich.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Integration in die Umgebung setzt der Bebauungsplan Nr. 72 "Auf dem Venn I" ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Im Norden und im Zentrum des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit einem im Nordosten liegenden Spielplatz ausgewiesen.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** (WA) sind grundsätzlich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig; die Errichtung von Tankstellen wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Es ist eine **Grundflächenzahl** von 0,4 und eine **Geschossflächenzahl** von 0,8 vorgesehen; die **Dachneigung** ist flexibel auf 7 bis 45 Grad (Abweichungen bei Gebäudeteilen gem. § 23 BauNVO, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO), die Traufhöhe auf 3 m bis 6 m und die Gebäudehöhe auf 9 m maximal festgesetzt. Durch die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten je Grundstücksfläche wird bezogen auf das Einzelgrundstück eine Beschränkung der Wohndichte erreicht. Somit wird im Hinblick auf die pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplatzflächen ein im Verhältnis zur Grundstücksgröße ausreichender Freiflächenanteil gesichert. Die Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit beträgt 225 qm.

3.2 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet liegt eine **offene** Bauweise vor; die **Baugrenzen** sind 3 m entfernt von den Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen angelegt. Durch diese flexible Ausformung der Baufenster ermöglicht die Planung den Bauherren eine freie Stellung der Häuser und Garagen, um eine flexible Ausnutzung der Gärten zu erreichen.

3.3 Verkehr

Die **äußere Erschließung** erfolgt zunächst von Westen über die Schulstraße über eine 7,50 m breite Erschließungsstraße, von der Richtung Norden zwei ca. 65 m lange, 7,50 m breite Stichstraßen und in Richtung Süden zwei ca. 25 m lange, 5,50 m breite Stichstraßen führen. Die nördlichen Wege münden in Wendehämmern mit einem 13 m breiten Durchmesser und die südlichen Wege erschließen jeweils die beiden südlichen Grundstücke. So entstehen im Norden zwei Achterhäusergruppen und im Süden zwei Viererhäusergruppen, die ein gutes Nachbarschaftsgefüge ermöglichen.

Die Straßenverkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, einerseits mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und andererseits mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich". Die exakte Ausbauvariante wird erst zum Straßenendausbau festgelegt.

Der im Bebauungsplan festgesetzte von Süden nach Norden führende Grünzug wird in dem Kreuzungsbereich in der West-Ost-Ausrichtung so lange als Verkehrsfläche dienen, bis die erste Ausbaustufe für die Erschließungsstraße im Baugebiet "Auf dem Venn II" fertig gestellt ist. Die Straßen werden in Anlehnung an die **"Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95"** dimensioniert.

Ein ausgeprägtes **Fuß- und Radwegesystem** Richtung Norden, Süden, Osten und Westen schließt an bestehende und neu geplante Wege und Wohngebiete an. Zudem führen diese Wege in die im Norden des Planareals liegende öffentliche Grünfläche und bilden innerhalb

dieses Bereiches ein Netz, das eine gute Erreichbarkeit der Grünfläche von allen Seiten garantiert und eine Vernetzung der einzelnen Quartiere unterstützt. Richtung Süden führen die Fuß- und Radwege in das bestehende Wohngebiet "Zum Kamp", d.h. in den öffentlichen Grünzug, der einen Aufenthaltsraum für die Anwohner, eine Spielfläche und Wegeverbindung darstellt.

4 Grünflächen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Auf dem Venn I" ruft gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft hervor, insbesondere durch die Versiegelung des Bodens. Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung, Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Zur **Verminderung der Eingriffintensität** wird im Norden des Plangebietes eine breite öffentliche Grünfläche festgelegt. Die genaue Berechnung des Ausgleichbedarfs wird innerhalb der Eingriffsbilanzierung (s.u.) abgehandelt.

4.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes wird überwiegend als Wiese gestaltet, die durch eine regelmäßige Mahd gepflegt werden soll. Baum- und Sträuchergruppen mit heimischen Gehölzen entlang der Privatgrundstücke und an dem Spielplatz sollen für ein aufgelockertes Landschaftsbild und einen landschaftsverträglichen Übergang zur freien Landschaft sorgen. Einerseits ermöglicht die naturnahe Entwicklung Fauna und Flora einen neuen Lebensraum; andererseits bietet diese Fläche jungen und alten Menschen, die in dem Wohngebiet leben, **einen Naherholungsraum** mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Die Erreichbarkeit der Grünfläche ist über das **Fuß- und Radwegenetz**, das oben beschrieben wurde, gesichert. Im Nordosten des Plangebietes wird ein **Spielplatz** festgesetzt. Dieser Grünbereich wird als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und als Fläche zum **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 25 BauGB) ausgewiesen. Die Ausgestaltung ist entsprechend Nr. 1 Abs. 1.2 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Harsewinkel zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a -135c BauGB "Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen" durchzuführen.

Die Herstellungskosten betragen ca. 35.000 €, der Erhaltungsaufwand beträgt pro Jahr ca. 1.500 €. Die Umsetzung der Grünflächenplanung erfolgt, nachdem die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Grundstücke veräußert und bebaut sind. Die Pflege beinhaltet eine regelmäßige Mahd der Wiesenflächen und das Schneiden der Bäume und Sträucher im Herbst jeden Jahres.

5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, § 51a Landeswassergesetz

Das gesamte Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Die Kapazitäten des **Wasserwerkes** und der zentralen **Kläranlage** sind hierfür ausreichend.

Die ausreichende Versorgung des Baugebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** wird sicher gestellt. Für das Baugebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Mindestlöschwassermenge von 96 cbm/h (1.600 l/min) für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff darf von keiner Stelle der Gebäudeaußen-

wände weiter als ca. 100 m entfernt sein; der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten. Diese Löschwassermengen werden durch die entsprechende Versorgung des Gebietes mit Trinkwasserleitungen, die von der Vermolder Straße im Osten und von Süden aus dem Baugebiet "Zum Kamp" in das neue Wohngebiet geführt werden, bereit gestellt. Zur fachgerechten Verteilung der notwendigen Hydranten wird rechtzeitig mit der städtischen Feuerwehr der Kontakt aufgenommen.

Die **Strom- und Gasversorgung** wird durch die RWE AG durch eine Erweiterung des vorhandenen Netzes abgedeckt. Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch eine private Entsorgungsfirma. Der Container-Standort für Glas liegt südwestlich des Plangebietes an der Schulstraße, an der Grundschule, und ist über die neu geplante Erschließungsstraße und die Schulstraße erreichbar.

Das Bebauungsplangebiet "Auf dem Venn I" liegt in der **Wasserschutzzone IIIB** des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgungsanlagen Vohren/Dackmar. Es gelten die Bestimmungen des § 3 Schutz in der Zone IIIB der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Vohren/Dackmar für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Vohren/Dackmar der Wasserversorgung Beckum BmbH.

In der Planung ist das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen gemäß **§ 51a** zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Somit ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Ingenieurbüro Stork aus Paderborn hat ein **Entwässerungskonzept** erstellt. Dieses wurde in einem Erörterungstermin mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt und durch den Betriebsausschuss der Stadt Harsewinkel (Sitzung am 01.03.2006) beschlossen.

Die Entwässerung des anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über eine geplante Schmutzwasserkanalisation, die an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Baugebietes "Zum Kamp" angeschlossen wird (siehe Entwässerungskonzept).

Gemäß des hydrogeologischen Gutachtens ist die Versickerung des **Niederschlagswassers** nur in Teilbereichen möglich. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes bis zum Grünstreifen ist das Regenwasser zwingend zu versickern; daran anschließend bis zur westlichsten Grundstücksreihe an der Schulstraße ist die Ableitung des Niederschlagswassers über einen Notüberlauf durchzuführen. Das Niederschlagswasser der westlichen Grundstücksreihe an der Schulstraße ist durch einen Anschluss an den Kanal abzuleiten. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Straßenflächen erfolgt über eine Regenwasserkanalisation.

Am Ende der Regenwasserkanalisation ist auf dem Schulgartengelände der Johannesschule eine **Regenrückhaltung** vorgesehen. Die Tiefwasserzone soll den vorhandenen Teich des Grundschulgartens ersetzen und den Schülern als Anschauungsobjekt zur Verfügung stehen. Die Flachwasserzone wird nur bei einem Regenereignis eingestaut. Das Wasser fließt dann über eine Rohrdrossel dem vorhandenen Regenwasserkanal zu, der anschließend in ein namenloses Gewässer mündet.

Das Regenrückhaltebecken liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB. Zum Schutz des Grundwassers wird der Teich mit einer Lehmauskleidung versehen.

6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet sind keine für die Wohnnutzung unverträglichen verkehrlichen, landwirtschaftlichen und gewerblichen **Immissionen** zu erwarten. Der südöstlich des Plangebietes liegende Hof hat eine Standortverlagerung in den Außenbereich von Greffen vorgenommen und die Tierhaltung an der Versmolder Straße aufgegeben. Der im Osten des Plangebietes liegende Hof betreibt inzwischen keine intensive Tierhaltung mehr.

Im Rahmen der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 51 "Zum Kamp", der an die Versmolder Straße grenzt, wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange der beiden landwirtschaftlichen Hofstellen an der Versmolder Straße mit dem damaligen Tierbestand berücksichtigt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 51 "Zum Kamp" ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen Wohnen (WA und MD) und Landwirtschaft in diesem Bereich gegeben. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind auszuschließen, da die neuen Wohngebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 72 "Auf dem Venn" nicht näher an diese Hofstellen heranreichen und darüber hinaus die damaligen Tierbestände heute nicht mehr vorhanden sind.

7 Boden

7.1 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten **kultur- 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax.: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7.2 Bodenveränderungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bei Erd- und / oder Tiefbauarbeiten auffällige **Bodenveränderungen** auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel. 05241/852740) unmittelbar zu benachrichtigen.

8 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, weil sich das Plangebiet in städtischem Besitz befindet.

9 Kostenaufstellung

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde im Zuge der Planaufstellung entstehen und durch den Grunderwerb bereits entstanden sind, betragen voraussichtlich:

Posten	Kosten
Grunderwerb	Ca. 97.000 €
Kanalisation	Ca. 18.150 €
Wasserversorgung	Ca. 3.300 €
Straßen- und Wegebau	Ca. 395.700 €
Summe	Ca. 514.500 €

10 Eingriffsbilanzierung

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) durch die vorliegende Planung nicht erreicht werden. Die Aufstellung eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Auf dem Venn I" wird eine bislang landwirtschaftlich geprägte Fläche im Außenbereich baulich in Anspruch genommen. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Auf dem Venn I" ruft gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft hervor, insbesondere durch die Versiegelung des Bodens. Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung, Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Flächenbilanz

Flächenart	Größe
Wohngebietsfläche	Ca. 32.716 qm
Straßenverkehrsfläche	Ca. 4.802 qm
Wegefläche (Fuß- und Radweg)	Ca. 474 qm
Öffentliche Grünfläche	Ca. 5.812 qm
Davon Spielplatzfläche:	Ca. 500 qm
Davon wassergebundener Fuß- und Radweg	Ca. 1.000 qm
Davon Kompensationsfläche:	Ca. 4.312 qm
Gesamt	Ca. 43.804 qm

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wurde folgende **Wertskala** zur Biotopwertbestimmung zu Grunde gelegt, wobei die Stufe 1 die geringste ökologische Wertigkeit charakterisiert:

Biotoptyp/Nutzungstyp	Biotopwert
<ul style="list-style-type: none"> Großflächige Biotopkomplexe, größer als 1 ha ausgeprägte Biotopkomplexe, auch kleiner als 1 ha Einzelbiotopstrukturen der Wertgruppe 6 	7
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> Laubmischwald größer als 1 ha Naturnahe Gewässer (Fließgewässer oder stehende Gewässer mit Ufer begleitenden Gehölzen) Feuchtgrünland, extensiv genutzt, auch mit wichtigen standortgebundenen Landschaftselementen 	6
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> Extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen stand- 	5

ortgebundenen Landschaftselementen (z.B. Wallhecken) <ul style="list-style-type: none"> • Laubmischwald kleiner als 1 ha • Naturfernes Gewässer mit Ufer begleitendem Gehölzbestand • Feuchtgrünland (u.a. Dauergrünland, intensiv genutzt) • Feldgehölze, Gebüsch, Wallhecken • Verbrachung („frühes Sukzessionsstadium“) 	
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Nadelwaldmonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 5 	4
Einzelbiotopstrukturen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Nadelbaummonokulturen • Gartenflächen • Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt 	3
<ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen, intensiv genutzt • Naturferne Gewässer 	2
Mäßig versiegelte Flächen	1
Versiegelte Flächen	0

(Die Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen einschließlich ihrer Bewertung orientiert sich an dem vom IMU-Institut, München, im September 1993 herausgegebenen Gutachten „Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben“ sowie an dem vom MURL erarbeiteten Entwurf zur Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung (Vereinfachtes NRW-Verfahren, 1993), der an die Bewertungsgrundlagen von Adam, Nohl, Valentin, angelehnt ist.)

Stufe 1

Bewertung des Status-Quo/Flächenermittlung

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 72 „Auf dem Venn I“, ca. 4,38 ha, ist landwirtschaftlich genutzt. Gemäß der o.g. Wertskala ergibt sich die **Wertigkeitsstufe 2** für die Gesamtfläche.

Ermittlung der auszugleichenden, beeinträchtigten Flächen

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ergeben sich folgende zu kompensierende Flächenwerte für die WA-Flächen und Straßenverkehrsflächen.

Geplante Flächenart	Größe in ha	GRZ	Auszugleichende, beeinträchtigte Fläche in ha
WA	3,27	0,4	1,31
Verkehrsfläche	0,53	-	0,53
Öffentliche Grünfläche, davon:	0,58	-	
• Öffentlicher Spielplatz	0,05		
• Fuß- und Radweg	0,10		
• Kompensation (Pflanzgebot)	0,43		
Gesamt	4,38		1,84

Stufe 2

Bestimmung der Kompensationsmaßnahmen

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet sowie außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und gemäß der o.g. Biotopwertskala eingestuft.

1. Auf den im Bebauungsplan fest gesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), "Öffentliche Pflanzgebotfläche" 0,58 ha abzüglich 0,10 ha für Fuß- und Radwege sowie ca. 0,05 ha für den öffentlichen Spielplatz

K 1: 0,43 ha der Wertstufe 5

2. Auf den privaten Grundstücksflächen (25 % von 3,27 = 0,82) (vgl. Punkt 5 der textlichen Festsetzungen)

K 2: 0,82 ha der Wertstufe 3

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 im Bebauungsplan wird dem Grundstückseigentümer auferlegt, 25 % seiner Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

3. Auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes: Gemarkung Greffen, Flur 16, Flurstücke 369/370

K 3: 0,52 ha der Wertstufe 5

Da die einzelnen Kompensationsflächen bereits eine „Status-Quo“-Qualität haben, können nur die in das Verhältnis „Status-Quo-Biotopwert“ zu „Neuer Biotopwert“ gesetzten Flächengrößen als anzurechnende Kompensationsflächen in die Berechnung einfließen.

Flächen in ha	Wertigkeit "Status-Quo"	Wertigkeit "neu"	Anzurechnender Flächenwert für die Kompensation in ha
K 1 0,43	2	5	0,26
K 2 0,82	2	3	0,27
K 3 0,52	2	5	0,31

Stufe 3

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind bezogen auf ihren Biotopwert flächenmäßig in „Stufe 1“ ermittelt worden. In „Stufe 2“ wurden die Kompensationsmaßnahmen und deren anzusetzender Biotopwert bestimmt.

Durch Multiplikation der einzelnen Flächen mit ihrem zuzuordnenden Biotopwert ergeben sich Zahlenwerte, so dass ein mathematischer Vergleich von „erforderlicher Kompensation“ und „erbrachter Kompensation“ möglich ist.

"Erforderliche Kompensation" (vgl. Stufe 1)

Flächenart	Erforderliche Kompensationsfläche in ha	Wertigkeit der "Status-Quo"-Flächen	Multiplikationswert
WA-Flächen und Verkehrsflächen gesamt	1,84	2	3,68

"Erbrachte Kompensation" (vgl. Stufe 2)

Flächen	Kompensationsfläche in ha	Wertigkeit	Multiplikationswert
K 1	0,26	5	1,30
K 2	0,27	3	0,81
K 3	0,31	5	1,55
Gesamt			3,68

Das Ergebnis zeigt im mathematischen Vergleich einen Ausgleich von „erforderlicher Kompensation“ und „erbrachter Kompensation“.

11 Bewertung der Kinderfreundlichkeit

Prüfkriterien zur Kinderfreundlichkeit bei Planungsvorhaben

Kriterium	Kinderfreundlichkeit erfüllt (X) und/oder Potentiale zur Erfüllung gegeben (P)	Kinderfreundlichkeit nicht erfüllt (X)	Keine Bedeutung für die Planung (X)
Raumbildende Stellung der Baukörper Idealzustand: Die Stellung der Gebäude kann die Herausbildung von Nachbarschaft und eine günstige Erschließung fördern. Günstig erweist sich die Anordnung von Gebäuden zu Hausgruppen und städtebauliche Konfigurationen, die zur Bildung von Wohnhöfen führen.	X Durch die Planung kurzer Stichstraßen mit Wendehämmern Förderung zusammenhängender Hausgruppen.		
Hierarchie von unterschiedlichen Spielräumen Idealzustand: Die Spielräume sind hierarchisch zu gliedern. In Hausnähe befinden sich in Ruf- und Sichtweite Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kleinkinder. Als nächste Stufe finden sich Spielbereiche für den Blockinnenbereich oder für das Quartier. Für die gesamte Siedlung ist eine größere zentrale Spiel- und Aufenthaltsfläche vorhanden. Spiel- und Bewegungsflächen existieren am Siedlungsrand.	X (P) Potentiale zur Anlage hausnaher Spiel- und Aufenthaltsräume sind gegeben durch die festgesetzte straßenbegleitende 3 m nicht überbaubare Grundstückfläche und die geplante GRZ von 0,4. Die Einrichtung weiterer Spiel- und Aufenthaltsräume ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit zentraler Spielfläche möglich. Die fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben. Weitere Spiel- und Bewegungsflächen am Siedlungsrand im Bereich der Grundschule "Johannesschule".		
Klare Zonierung von Freiräumen Idealzustand: Die Freiräume beginnen direkt vor dem Hauseingang, daneben gibt es private Gärten. Mehrere Häuser umschließen einen Wohnhof, für mehrere Hausgruppen gibt es einen	X Durch den straßenbegleitenden nicht-überbaubaren Bereich von 3 m entsteht ein klarer Hauseingangsbereich. Durch die Straßenplanung entstehen wohnhofähnliche Hausgruppen.		

<p>Quartiersplatz. Die Mitte einer größeren Siedlung wird gebildet von einem Siedlungsplatz mit angrenzenden öffentlichen Nutzungen. Wichtig ist die funktionale Trennung dieser Freiräume.</p>	<p>Die Funktion des Quartiersplatzes kann die neue Grünfläche und die bestehende Grünfläche im Süden übernehmen. Ein Siedlungsplatz ist nicht erforderlich. Die Freiräume sind klar zoniert.</p>		
<p>Hauseingangsbereich</p> <p>Idealzustand: Idealerweise werden im Hauseingangsbereich hausnahe Spiel- und Aufenthaltsräume durch eine differenzierte Gestaltung der Baukörper geschaffen. Hier sind beispielhaft zu nennen: Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Sitzgelegenheiten vor der Tür.</p>	<p>X (P)</p> <p>Durch den straßenbegleitenden nicht-überbaubaren Bereich von 3 m entsteht ein klarer Hauseingangsbereich. Die Potentiale zur Gestaltung dieses Bereiches sind gegeben.</p>		
<p>Spiellandschaften</p> <p>Idealzustand: Der Idealzustand ist eine Abfolge unterschiedlich gestalteter und somit unterscheidbarer Spielräume, die eine abwechslungsreiche Spiellandschaft bilden, die sich durch die ganze Siedlung hindurch zieht. Dazu gehören u.a. themenbezogene voneinander unterscheidbare Spiellandschaften, spannungsreiche Spielobjekte, modellierte raumbildende Landschaften, naturnahe Spielflächen, integrierte Aufenthaltsräume für Erwachsene, Räume für Mädchen, Sitz- und Verweilgelegenheiten.</p>	<p>X (P)</p> <p>Der Bebauungsplan enthält öffentliche Grünflächen, die entsprechende Gestaltungspotentiale beinhalten. In der Nähe des Baugebietes befinden sich Flächen, die die geforderten Funktionen zum Teil übernehmen (Wohngebiet "Zum Kamp" und angrenzende Flächen).</p>		
<p>Wasser</p> <p>Idealzustand: Wasser ist ein zentrales Spielelement in vielfältiger Form, u.a. Brunnen, Pumpen, beispielbare gestaltete Riguren, Matschbereiche, Bachläufe.</p>	<p>X (P)</p> <p>Der Bebauungsplan enthält öffentliche Grünflächen, die entsprechende Gestaltungspotentiale beinhalten. Weitere Optionen sind in den jeweiligen Privatgärten gegeben.</p>		
<p>Bewegungsräume</p> <p>Idealzustand: Multifunktionale Bewe-</p>	<p>X (P)</p> <p>Der Bebauungsplan enthält öffentliche Grünflächen, die</p>		

gungsräume am Siedlungsrand ermöglichen BMX-Parcours, Basketball, Beachvolleyball oder Inliner. Wege werden von motorischen Erfahrungsfeldern begleitet.	entsprechende Gestaltungspotentiale beinhalten. Bestehende Bewegungsräume befinden sich im Nahbereich an der bestehenden Grundschule ("Johanneschule")		
Naturerfahrungsräume Idealzustand: Naturerfahrungsräume schafft man durch Integration ökologischer Ausgleichsflächen in der Spielandschaft und durch Hereinholen von angrenzenden Naturräumen in die Siedlung. Dies können z.B. Streuobstwiesen, Magerwiesen sein. Durch vielfältige Formen der Bepflanzung können Raumstrukturen und geheime Orte gebildet werden.	X (P) Naturerfahrungsräume befinden sich im bestehenden südlichen Wohngebiet Nr.51 "Zum Kamp" (Ausgleichsflächen). Durch die geplante Vernetzung mit dem neuen Plangebiet "Auf dem Venn" über Grünflächen ist eine Integration gegeben. Potentiale ergeben sich durch die geplanten Grünflächen.		
Quartiersplätze Idealzustand: Der Quartiersplatz ist ein kleinräumiger, dezentral gelegener Platz in Zuordnung von Spielbereichen. Er hat multifunktionelle Spiel- und Aufenthaltsqualitäten.	X (P) Die Funktion des Quartiersplatzes kann die neue Grünfläche und die bestehende Grünfläche im Süden übernehmen.		
Zentraler Siedlungsplatz Idealzustand: Zu einem größeren Siedlungsbereich gehört ein größerer Siedlungsplatz, der multifunktional gestaltet ist mit integrierten Spielelementen.			X Aufgrund der Größe des Plangebietes ist ein zentraler Siedlungsplatz nicht erforderlich, ein Quartiersplatz ist ausreichend.
Mietergärten Idealzustand: Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Anlage von Mietergärten in Zuordnung zu den Erdgeschosswohnungen sinnvoll.			X Die Planung sieht keinen Geschosswohnungsbau vor.
Treffpunkte für Jugendliche	X (P)		

<p>Idealzustand: Die Treffpunkte müssen den Jugendlichen das Gefühl geben, nicht kontrolliert zu werden. Dies sind vor allem überdachte Sitzmöglichkeiten in Zuordnung zu den Bewegungsflächen in Form von Hütten.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält öffentliche Grünflächen, die entsprechende Gestaltungspotentiale beinhalten.</p>		
<p>Erschließung</p> <p>Idealzustand: Die ideale kinderfreundliche Erschließung ist autofrei. Daher sind Autos aus den Bewegungsräumen für Kinder fern zu halten. Dies wird erreicht durch beispielsweise autofreie Wohnstraßen, Vernetzung der Plätze/Spielflächen durch ein autofreies Wegesystem, Anschluss der Wege an überörtliche Wegeverbindungen.</p>	<p>X (P)</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht ein abgestuftes System vor: Sammelstraße mit Stichstraßen, die je nach Ausbau und Geschwindigkeitswidmung Spielnutzungen zulassen. Die autofreie Vernetzung im Gebiet sowie mit den angrenzenden Siedlungen ist gegeben. Die autofreie Erschließung ist nicht vorgesehen. Eine Kompensation ist durch die v.g. Planungen und Potentiale gegeben.</p>		
<p>Durchlässigkeit der Siedlung</p> <p>Idealzustand: Im Idealzustand ist die Siedlung mit dem Außenraum durch Wege verbunden. Die Übergangsbereiche werden durch Betonung der Wegekrenzungen und Übergängen wie z.B. Baumtore oder beispielbare Kunst gestaltet, wobei eine Gesamthematik je Quartier erkennbar sein sollte.</p>	<p>X (P)</p> <p>Die Vernetzung im Plangebiet sowie mit den benachbarten Siedlungsgebieten ist über ein System von Fuß- und Radwegen und Grünflächen erfüllt. Potentiale ergeben sich in der Gestaltung der Übergänge.</p>		
<p>Kunst</p> <p>Idealzustand: Eine Identifikationsförderung findet über Farbkonzepte der Gebäude statt. Beispielbare Skulpturen im öffentlichen Raum laden zum Verweilen und Nutzen ein.</p>	<p>X (P)</p> <p>Vorgaben zur Fassadengestaltung sind nicht vorgesehen. Potentiale ergeben sich jedoch im öffentlichen Raum.</p>		
<p>Wohnfolge-Einrichtungen</p> <p>Idealzustand: Das Gemeinschaftsgefühl in</p>			<p>X</p> <p>Die beschriebenen Wohnfolgeeinrichtungen sind in einer</p>

einer großen Siedlung wird durch Gemeinschaftshäuser und Gemeinschaftswohnungen mit verschiedenen Nutzungen sowie gemeinsamen Werkstätten gestärkt.			Siedlung ohne Geschosswohnungsbau nicht erforderlich.
Sicherung identitätsstiftender Landschafts- und Siedlungselemente Idealzustand: Vorhandene ortstypische Landschafts- und Siedlungselemente sind zu erhalten und in die Siedlungsplanung mit einzubeziehen. Die Freiraumplanung hat ortstypische Landschaftselemente mit in die Gestaltung aufzunehmen.	X (P) Vorhandene ortstypische Landschafts- und Siedlungselemente sind nicht vorhanden. Potentiale ergeben sich im Rahmen der Ausgestaltung der Grünflächen.		

Gesamtbewertung

Die Bebauungsplanung Nr. 72 "Auf dem Venn" ist als kinderfreundlich zu bewerten. Die Prüfung der Kriterien zur Kinderfreundlichkeit erfolgt einerseits durch Betrachtung der verbindlichen Bebauungsplanung, andererseits durch eine u.a. aus deren Festsetzungen erfolgende Potentialbeurteilung.

Die tatsächliche Nutzung der Potentiale bestimmt letztendlich, ob sich das Wohngebiet kinderfreundlich entwickeln kann.

12 Hinweise aus der Abwägung

In allen Straßen, bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel.(0800 330 6111), so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Harsewinkel, Juni 2006

Maren Dinter, Fachgruppe 3.1 Planung