

STADT HARSEWINKEL



Begründung mit Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil I: Begründung

1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich
2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen
3. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz und Altlasten
4. Denkmalschutz- und Denkmalpflege
5. Hinweise

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Juni 2006

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Harsewinkel
Tel. 05242 / 5509-0, Fax 05242 / 5509-29

Teil I: Begründung

1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Harsewinkel beinhaltet 2 Änderungspunkte im Süden der Ortslage Harsewinkel.

- Der **1. Änderungspunkt** umfasst die Trasse der seit Jahrzehnten angedachten, aber niemals weiter konkretisierten Südumgehung, die im wirksamen FNP als *Fläche für den überörtlichen Verkehr* dargestellt ist. Die Trasse beginnt im Westen an der Bundesstraße 513 in Höhe der Einmündung der Straße Brinke, führt südlich der gewerblichen Bauflächen und der südlich der Bundesstraße gelegenen Wohnbauflächen sowie nördlich des Naturschutzgebietes „Boomberge“ entlang und mündet auf die Bundesstraße am Kreisverkehr B 513/Steinhäger Straße.
- Der **2. Änderungspunkt** mit einer Größe von ca. 1,88 ha liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Harsewinkel, östlich der Clarholzer Straße (K 14) nordöstlich der Straße Mühlenfeld. Das Plangebiet wurde bis zu einem Brand im Jahr 1996 gewerblich genutzt. Das nach dem Brand aufgegebene Betriebsgelände ist heute immer noch mit Gebäudeteilen bestanden und weitgehend versiegelt. Es wird im Westen, Norden und Osten von einem bis zu ca. 5 m hohen, mit Büschen und kleineren Bäumen bewachsenen Erdwall eingefasst. Der östliche Teilbereich wurde als Grünland bewirtschaftet, ist jedoch brachgefallen. Der Änderungsbereich ist im wirksamen FNP bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung soll die geplante Umgehungsstraße aufgehoben werden (Änderungspunkt 1), die im Geltungsbereich des Änderungspunktes 2 liegenden *Fläche für die Landwirtschaft* soll in *Wohnbaufläche* umgewandelt werden.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPlG ist bereits gestellt worden. Von Seiten der Bezirksregierung wurde einer Baulandentwicklung an dieser Stelle im Dezember 2005 zugestimmt.

2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Änderungspunkt 1:

Im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die **geplante Umgehungsstraße**, die südlich des Ortskernes von Harsewinkel verläuft, aufgehoben werden. Die Realisierung dieser Trasse sollte ursprünglich das Ziel verfolgen, den Ortskern Harsewinkels zu entlasten und den Durchgangsverkehr, der den Ort in West-Ost-Ausrichtung (Gütersloh - Warendorf/Münster) durchquert, schnell abfließen zu lassen. Somit sollte die direkte Ortsdurchfahrt und deren Anwohner entlastet werden.

Inzwischen ist der Ortsteil Harsewinkel vornehmlich im Norden und Osten gewachsen, es sind sowohl neue Wohnbaugebiete als auch Gewerbegebiete entstanden. Die bauliche Entwicklung hat in südlicher Richtung nur in einem begrenzten Maß statt gefunden (Bebauungsplan Nr. 64 „Am Mühlenfeld“ und Nr. 17 „Vennegärten“). Diese Flächen sind über die bestehenden Verkehrsflächen erschlossen worden. Eine Südumgehung würde faktisch zu keiner grundlegenden verkehrlichen Entlastung Harsewinkels führen.

Die Stadt Harsewinkel hat im Jahr 2000 ein **Siedlungsentwicklungskonzept** entwickelt, das den Zielhorizont für die verbindliche Bauleitplanung darstellt. Es werden Aussagen zur Entwicklung der Bauflächen, der Erschließung, der Grünflächen und zur Siedlungsperspektive getroffen. Hinsichtlich der räumlichen Entwicklung des Ortsteils Harsewinkel zeigt sich auf Grund der landschaftsräumlichen Restriktionen sowie der gewerblichen Dominanz im Südwesten des Stadtteils eine **weitere Entwicklung vornehmlich im Westen und Norden**.

Des Weiteren hat die Stadt das langfristige Ziel, für den Ortsteil Harsewinkel eine Hauptentlastungsstraße zu entwickeln, die nördlich und westlich der neuen Wohn- und Gewerbegebiete verläuft. Diese soll einerseits den Durchgangsverkehr (Münster - Gütersloh) abfließen lassen und andererseits die neuen Gebiete erschließen. Somit sind die Anwohner der neuen Wohngebiete sowie der An- und Ablieferverkehr des Gewerbegebietes nicht gezwungen, durch den gesamten Ortskern zu fahren, um zur Bundesstraße 513 zu gelangen; dies führt zur Entlastung des Ortskernes. Diese Nordspange soll langfristig sukzessive mit der baulichen Entwicklung errichtet werden, d.h. sie wird abschnittsweise gebaut, an die vorhandenen innerörtlichen Verkehrswege angebunden und erschließt so die jeweils neu entstehenden Siedlungsabschnitte.

Vor diesem Hintergrund entfällt die Funktion der Entlastung des Ortskernes und der Leitung des Durchgangsverkehrs in West-Ost-Ausrichtung für die Südumgehung. Die ursprünglich formulierten Ziele zur baulichen Entwicklung Harsewinkels werden nicht mehr verfolgt, die Funktionen der Trasse würden bei einer Realisierung nicht mehr erfüllt werden. Somit besteht **keine Notwendigkeit zur Erhaltung** der geplanten Umgehungsstraße.

Änderungspunkt 2:

Das südlich angrenzend an den Siedlungsrand gelegene Grundstück zwischen südlichem Ortsrand und der Niederungsebene von Ems und Lutter wurde bis zu einem Brand Mitte der 90er Jahre durch die BKV (Bäuerliche Kartoffelverwertung) gewerblich genutzt. Der östliche Teilbereich wurde als Grünland bewirtschaftet, ist jedoch brachgefallen.

Im Jahr 2002 wurden erste Vorschläge der Eigentümer für eine Folgenutzung des Geländes durch Wohnbebauung vorgestellt und im Planungs- und Bauausschuss der Stadt Harsewinkel beraten. Alternativ hierzu käme weiterhin eine gewerbliche Folgenutzung in Frage. Zwischen Stadt und Eigentümern konnten zum damaligen Zeitpunkt jedoch keine konkreten Vereinbarungen für eine weitergehende Überplanung getroffen werden. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Harsewinkel das Ziel, die seit fast 10 Jahren verfallende, aber nach wie vor weitgehend versiegelte Gewerbebrache am südlichen Ortsrand für eine bauliche Folgenutzung zu mobilisieren.

Das direkte städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches wird durch den nach Süden folgenden Auenbereich der Lutter sowie im Norden durch die bestehenden Wohngebiete von Harsewinkel geprägt. Das Plangebiet ergänzt die heutige Randbebauung. Die Ortsmitte liegt etwa 900 m entfernt; wichtige Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule mit Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs u.a. sind relativ gut zu erreichen.

Die Stadt hat zur Klärung der Frage, ob eine gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der BKV genehmigungsfähig wäre, wiederholt Kontakt mit dem Kreis Gütersloh aufgenommen. Demnach ist eine Wiederaufnahme des damaligen geneh-

migten Umfangs heute nicht mehr möglich, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine gewerbliche Nutzung in geringerem, umweltverträglicheren Umfang im Bereich der bestehenden Anlagen entstehen könnte.

Die Fläche ist auf Grund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und der Lage am Rande des Siedlungsraumes und angrenzend an die Lutteraue insbesondere für Wohnnutzung geeignet. Die Erschließung ist durch Anschluss an die Straße Mühlenfeld im Westen gesichert. Eine gewerbliche Folgenutzung wird auf Grund der baulichen Entwicklung der Wohngebiete im Norden heute nicht mehr befürwortet. Planungsziel ist somit heute die **Reaktivierung der Gewerbebrache (Flächenrecycling) zu Wohnzwecken**.

Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch Ausweisung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1(1) BauNVO somit den Zielvorstellungen der Stadt und den Wünschen des Grundstückseigentümers Rechnung getragen werden.

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz und Altlasten

a) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die FNP-Änderung beinhaltet als **Änderungspunkt 1** die Aufgabe der geplanten Südumgehung und die Herausnahme aus dem FNP. Hierbei werden keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ausgelöst, die Herausnahme ist für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege insgesamt als positiv zu bewerten.

Änderungspunkt 2 bereitet die Überplanung des ehemaligen Betriebsgeländes vor. Dieses besitzt nach wie vor einen hohen Versiegelungsgrad. Zudem wird ein kleiner Teilbereich Grünlandbrache in die Planung einbezogen. In diesem Bereich bestehen keine Baurechte, hier bereiten das Vorhaben und die FNP-Änderung erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen, in der Abwägung ist hierüber zu entscheiden. Die Stadt Harsewinkel wählt folgende Verfahrensweise auf Ebene des FNP:

- a) Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o.g. Zielen und Rahmenbedingungen. In der Abwägung der betroffenen Belange entscheidet sich die Stadt für die Revitalisierung der Gewerbebrache (Flächenrecycling), die als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht der Stadtentwicklung für vertretbar gehalten wird und den Anforderungen des BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.
- b) Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen können durch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht werden. Die Fläche ist von Süden (Lutteraue) aus einsehbar. Zur Eingriffsminimierung wird deshalb die Eingrünung des Baugebietes in der Ortsrandlage im Übergang zum Luttertal empfohlen.
- d) Die Änderung des FNP bereitet eine bauliche Nutzung der bislang unversiegelten Grünlandbrache vor. Landschaftsplanerische Erfordernisse werden im Bebauungsplan Nr. 73 berücksichtigt, hierzu wird die Eingriffsbilanzierung parzellenscharf Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf ermitteln. Der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben ist dort zu ermitteln und im weiteren Verfahren abzustimmen. Im Zuge der vorbereitenden FNP-Änderung erfolgen hier zunächst keine weiteren Angaben.

b) Belange des Bodenschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Änderungspunkt 1 löst keine Überbauung bzw. Inanspruchnahme von Grund und Boden aus.

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet des **Änderungspunktes 2** anthropogen beeinflusste Graubraune Plaggeneschböden (z.T. Schwarzgrauer Plaggenesch) meist über podsolodierten Böden, aus tiefreichend humosem sandigen Bodenmaterial über Flugsandfeldern und Dünen an. Diese kommen besonders längs der Ems und ihrer Seitenbäche vor. Die Böden zeichnen sich durch meist hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Das Grundwasser steht zwischen 13 – 20 dm unter Flur, stellenweise auch tiefer an. Diese Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden².

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die vorliegende Planung wird die Trasse der geplanten Umgehungsstraße aufgehoben und die Gewerbebrache in Wohnnutzung umgewidmet (Flächenrecycling), die Stadt trägt somit diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Durch die Planung geht jedoch auch die Grünlandbrache im östlichen Teilbereich sowie der bis zu 5,0 m hohe und mit Buschwerk und kleineren Bäumen bewachsene Schutzwall zwischen Altgewerbe und Wohnbebauung dauerhaft verloren. Die Eigenschaften der Plaggeneschböden auch bzgl. der Archivfunktion dürften zumindest in diesem Bereich nivelliert worden sein. Die siedlungsstrukturell günstig gelegene Fläche ist bereits auf 2 Seiten von Bebauung umgeben und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des ehemaligen Betriebsgeländes dar.

Die Stadt strebt daher die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Darstellung als Wohnbaufläche an, daher müssen die Belange des Bodenschutzes in der Abwägung zurückgestellt werden.

c) Altlasten

Ein Großteil des Plangebietes (Änderungspunkt 2) wurde **ehemals gewerblich genutzt**. Im südlichen Bereich war ein holzverarbeitender Betrieb (Sägewerk) tätig. Danach nutzte die BKV (Bäuerliche Kartoffelverwertung) die seit 1972 bestehenden Betriebsanlagen zur Reinigung, Lagerung und Verpackung großer Mengen von Kartoffeln. Der Hauptbestandteil der ehemaligen Betriebseinrichtungen wurde durch ein Brandereignis im Jahre 1996 vollständig zerstört. Die Substanz der brandgeschädigten Lagerhallen ist bis auf die Bodenplatten bereits vollständig abgetragen und entsorgt. Der verbliebene Gebäudebestand setzt sich aus einer Versandhalle und einem Büro- und Werkstattgebäude sowie einem kleinen Trafogebäude zusammen. Das Betriebsgelände ist fast

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

vollständig versiegelt. Das Gelände ist auf 3 Seiten von einem ca. 5 m hohen Erdwall umgeben, im östlichen Bereich geht dieser in eine flachere angeschüttete Halde über.

Vor dem Hintergrund einer Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken wurden bereits im Vorfeld der Planverfahren Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes durchgeführt³. Im Ergebnis wurden auf dem untersuchten Gelände keine Bodenkontaminationen durch die untersuchten Schadstoffe festgestellt. In Hinblick auf die geplante Wohnbebauung liegen aus Sicht des Gutachters **keine einschränkenden Beeinträchtigungen des Untergrundes** vor.

Der Erdwall im Norden besteht ausschließlich aus Mutterboden und kann gemäß Gutachten nach Rückbau der Betriebsgebäude wieder auf der Fläche verteilt werden. Das Material des östlichen Walles enthält Bauschutt und andere Fremdmaterialien, so dass hier eine abweichende Verwertung der Aufschüttungen notwendig wird. Es wird empfohlen, die bauschutt- und fremdmaterialbeinhaltenden Bereiche des Erdwalles durch Schürfe räumlich einzugrenzen und einer gesonderten Verwertung zuzuführen. Der Abriss der ehemaligen Betriebsgebäude muss gutachterlich begleitet werden. Die Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Wohnnutzung ist im Rahmen des Abbruchverfahrens gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.

Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

4. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Hinweise

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen. Insbesondere wird auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungsausschusses vom 28.11.2005 (VL-89/2005) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB Bezug verwiesen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** fand vom 27.12.2005 bis 27.01.2006 statt. In dieser Zeit wurden die Planunterlagen in der Fachgruppe 3.1

³ Ehemaliges BKV-Gelände Harsewinkel, Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes – Untersuchungsbericht - , Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, 06.02.2003

der Stadt Harsewinkel bereit gehalten. Zudem erfolgte eine Bürgerversammlung am 16.01.2006.

Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 27.12.2005 bis 27.01.2006 statt. Im Vorfeld des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4(1) BauGB hat zudem am 30.11.2005 ein gemeinsamer Erörterungstermin im Sinne des Scoping mit einigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange stattgefunden.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Harsewinkel zum Offenlagebeschluss.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im Mai / Juni 2006 durchgeführt. Als Beratungsergebnis haben sich keine Änderungen nach der Offenlage ergeben.

Nach Vorbereitung im Fachausschuss hat der Rat der Stadt Harsewinkel in seiner Sitzung im Juni 2006 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse einschließlich der Protokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Harsewinkel, im Juni 2006

