

STADT HARSEWINKEL



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74

„Fichtenweg / Weimarer Straße“

Satzung, November 2006

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Stadt Harsewinkel, Bebauungsplan Nr. 74 „Fichtenweg/Weimarer Straße“

Gliederung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Belange des Bodenschutzes
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung und Eingriffsbewertung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

¹ Stand: Satzung November 2006

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 74 „Fichtenweg / Weimarer Straße“ liegt im Südosten der Ortslage Harsewinkel, nördlich des Remser Weges.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Fichtenweg, das Grundstück Fichtenweg 26 sowie eine Wegeparzelle (Flur 38, Flurstück 1051),
- im Osten durch die Weimarer Straße,
- im Westen durch das Grundstück Fichtenweg 26 (Flur 38, Flurstücke 1134 und 1135) und das Grundstück Remser Weg 25 (Flur 38, Flurstück 319),
- im Süden durch den Remser Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 0,78 ha. Es werden netto etwa 0,74 ha Wohnbauflächen entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Zwischen Remser Weg, Fichtenweg und Weimarer Straße befindet sich das ehemals von der Firma Rosendahl genutzte Grundstück. Auf dem Grundstück wurde seit Anfang der 60er Jahre die Veredlung von Polstermöbeln betrieben. Die gewerbliche Nutzung wurde nunmehr aufgegeben. Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen und der umgebenden direkten Wohnnachbarschaft ist eine weitere gewerblich (produzierende) Nutzung nicht vorgesehen bzw. aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Der Eigentümer beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der KW Wohnungsbau GmbH, Gütersloh, das ehemals gewerblich genutzte Grundstück einer Nachnutzung zuzuführen. Das Plangebiet liegt eingebettet in die bestehenden Wohngebiete im Südosten der Ortslage Harsewinkel. Die Ortsmitte liegt etwa 1.100 m entfernt; wichtige Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule mit Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs u.a. sind relativ gut zu erreichen. Die Fläche ist auf Grund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und der Lage inmitten des Siedlungsraumes insbesondere für Wohnnutzung geeignet. Planungsziel ist somit die Reaktivierung der Gewerbebrache (Flächenrecycling) zu Wohnzwecken durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Durch die sinnvolle Folgenutzung des Grundstückes kann einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt und einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches entgegen gewirkt werden. Für die bauliche Inanspruchnahme spricht zudem die zentrale Lage im Stadtgebiet, die Nähe zur örtlichen Infrastruktur und die vorhandene Erschließung.

In Abstimmung zwischen dem FB Bauen/Städtische Betriebe und dem beauftragten Architekturbüro Klaus Heißmann, Rheda-Wiedenbrück wurde ein Gestaltungskonzept für eine Bebauung des Grundstückes vorgelegt. Vorbereitet wird entlang des Remser Weges und der Weimarer Straße (WA₁₊₂) eine 2-geschossige Bebauung mit den regionaltypischen Einzel- und Doppelhäusern. Im rückwärtigen Bereich (WA₃) können Gebäude als sogenannte 1^{1/2}-geschossige Baukörper (2. Vollgeschoss im Dachraum)

entstehen. Lage der Baugrenzen und Höhenstaffelung der Gebäude berücksichtigen die vorhandene Nachbarschaft im Westen.

Die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke wurden frühzeitig in die Überlegungen einbezogen. Das Bebauungskonzept sowie die geplanten Nutzungsmaße sind den betreffenden Anliegern bereits von der KW Wohnungsbau GmbH in einem persönlichen Gespräch vorgestellt und erläutert worden. Das Konzept wurde an die Vorstellungen der Nachbarn angepasst.

Das Plangebiet befindet sich im **unbeplanten Innenbereich**. Die Flächen sind somit bisher nach den Maßstäben des § 34 BauGB zu bebauen. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hier besteht ggf. ein Regelungsdefizit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, der Verdichtung (Anzahl der Wohneinheiten) und der Gestaltung der Baukörper.

Der Gestaltungsvorschlag ist in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses im Juni 2006 vorgestellt worden. Den Zielen und Zwecken der Planung wurde grundsätzlich zugestimmt. Um jedoch insbesondere eine nicht gewünschte Verdichtung auszuschließen, hat der Planungs- und Bauausschuss die Empfehlung an den Rat gegeben, einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine derartige Fehlentwicklung zu verhindern. Eine zu starke Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höchstzahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden vermieden werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen und um eine verträgliche Einbindung in die Nachbarschaft zu gewährleisten.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Harsewinkel hat in seiner Sitzung im Juni 2006 die Empfehlung an den Rat gegeben, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fichtenweg / Weimarer Straße“ einzuleiten. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, das Grundstück in einem Gebiet nach § 34 BauGB liegt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, entscheidet sich die Stadt Harsewinkel für die Anwendung des **vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** wurde seit Anfang der 1960er Jahre durch die Firma Rosendahl (Veredlung von Polstermöbeln) gewerblich genutzt. Das mittlerweile aufgegebene Firmengelände ist mit eingeschossigen Gebäudeteilen (i.W. Hallen) bebaut und weitgehend versiegelt. Das ehemalige Betriebsgelände ist im Norden durch umfangreichen Baumbestand (i.W. Birken mit Unterwuchs, Nadelgehölze) deutlich zur benachbarten Wohnbebauung abgegrenzt. Auf einem schmalen Grünstreifen entlang der Weimarer

Straße stocken ebenfalls vereinzelt Nadelgehölze, Birken und Sträucher. Die Freiflächen im Süden zwischen den Firmengebäuden und dem Remser Weg sind vollflächig mit Bodendeckern und einzelnen Sträuchern bestanden.

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang der südöstlichen Ortslage Harsewinkel. Das Betriebsgelände wurde Anfang der 60er Jahre im östlichen Anschluss an die vorhandenen Siedlungshäuser der 50er Jahre, freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Satteldächern (ca. 48°-52°) und z.T. großen Gartenbereichen errichtet. Der vorhandene Wohngebäudebestand wurde durch 2-geschossige Mehrfamilienhäuser in der typischen Bauform der späten 60er bis frühen 70er Jahre mit Satteldächern mit ca. 30° Dachneigung ergänzt. Die städtebauliche Situation im weiteren **Umfeld** ist somit heute durch großflächige Wohngebiete geprägt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* aufgenommen. Die Frage der kleinflächigen Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen Belange.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Harsewinkel ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (siehe dort). Der Bebauungsplan mit Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird daher gemäß 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Belange des Bodenschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet 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 worden³. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut und die Flächen weitgehend versiegelt. 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 Gewerbebrache in Wohnnutzung umgewidmet (Flächenrecycling), die Stadt trägt somit diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.4 Altlasten

Das Plangebiet wurde ehemals gewerblich genutzt. Auf dem Firmengelände war ein polstermöbelveredelnder Betrieb tätig. Die ehemalige Betriebseinrichtung ist auch heute noch vorhanden. Das Betriebsgelände ist fast vollständig versiegelt, nur in den Randbereichen sind Grünstreifen mit Gehölzbestand vorhanden.

Das Grundstück ist nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh nicht im Altlastenverzeichnis registriert. Das Gelände ist jedoch als Altstandortverdachtsfläche der Erhebungsklasse II einzustufen.

Vor dem Hintergrund einer Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken wurde im Vorfeld des Planverfahrens ein Abbruchantrag bei der zuständigen Fachbehörde gestellt. Eine Abbruchgenehmigung für die baulichen Anlagen liegt dem Eigentümer bereits vor.

Nach Abstimmung mit den Fachbehörden parallel bzw. im Nachgang zur Offenlage gemäß § 3(2)/4a(3) BauGB sind die erforderlichen Untersuchungen der Bausubstanz sowie der Betriebsflächen hinsichtlich eventueller umweltrelevanter Beeinträchtigungen im Zuge des Abbruchverfahrens durchzuführen. Die Durchführung der Untersuchungen ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Harsewinkel und den Grundstückseigentümern geregelt.

Sofern Anhaltspunkte auf Belastungen der Bausubstanz oder auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen ist der geplante Rückbau der ehemaligen Betriebsgebäude fachgutachterlich zu begleiten. Nach Abbruch der Gebäude, Entfernung des Materials und Entsiegelung und Entfundamentierung der Flächen ist die Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Wohnnutzung durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörden nachzuweisen. Der Umfang der Untersuchungen ist mit der Fachbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz 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.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fichtenweg / Weimarer Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung im Rahmen eines verträglichen Nebeneinanders nicht störender Nutzungen. Dieser Nutzungskatalog wird ausdrücklich angestrebt, da die Festsetzung reiner Wohngebiete mit zwingend völlig einseitiger Nutzungsstruktur in dieser Situation im Stadtgebiet nicht für zeitgemäß gehalten wird (flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten auch für Familien etc.). Nach intensiver Diskussion in der Verwaltung werden die gemäß § 4(2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen unter den Ausnahmeverbehalt gestellt, damit hier nicht ggf. Läden in Konkurrenz zur Innenstadt angesiedelt werden. Die nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen insbesondere auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs keinesfalls gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in sogenannter 1^{1/2}-geschossiger Bebauung (WA3) sowie mit der Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude im übrigen Plangebiet (WA₁₊₂). Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bzw. Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

Die **zentralen Festsetzungen** im WA1-3 ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschoßflächenzahl GFZ** werden bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können.
- Entlang des Remser Weges und der Weimarer Straße (WA1+2) werden Gebäude mit zwei „echten“ Vollgeschossen und einer Traufhöhe zwischen 3,0 und 6,3 m zugelassen. Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im rückwärtigen Bereich (WA3) auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,5 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Gebäudehöhe** bietet jeweils ausreichenden Spielraum.
Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss Fertig-Fußboden. Die Deckenhöhen werden auf die von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage bezogen (siehe Kapitel 4.7).
- Im Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die Vorschriften der offenen Bauweise auf Grund der Nachbarschaft auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, deren Länge nur maximal 25 m betragen darf, um eine u.U. mögliche zu massierte Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu verhindern.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch durch o.g. Festsetzungen in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.
- Der von Garagen, Carports und Nebenanlagen freizuhaltende Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges) v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude im WA1 bis WA3 in Abhängigkeit von der jeweils gegebenen Grundstücksgröße steuert die Wohn- bzw. Besiedlungsdichte des Quartiers. Sie dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung.
Im WA1 wird darüber hinaus das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Quartiers in Bezug auf die Wohnform durch die ergänzende Angabe einer konkreten maximalen Zahl erreicht, um in der exponierten Lage der Eckgrundstücke Fehlentwicklungen zu vermeiden.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Weimarer Straße im Osten und den Remser Weg im Süden. Der Remser Weg stellt nach Osten die Verbindung zur Steinhäger Straße (L 778) und nach Westen über die Ostheide die Verbindung zum Südring (B 513) und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Der Remser Weg ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 12 bis 19 neuen Bauplätze zu bewältigen.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebietes erfolgt über zwei 5,00 m breite private Erschließungsstiche. Ein Nutzungsrecht zu Gunsten der Anlieger wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Grund der Breite der Planstraßen und der fehlenden Wendemöglichkeit ist eine Zufahrt für Müllfahrzeuge nicht möglich. Müllbehälter sind bis zu maximal ca. 45 m an die Weimarer Straße bzw. den Remser Weg zu schieben.

Private Stellplätze⁴ sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

- Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden nicht gesehen.
- Durchgreifende Beeinträchtigungen durch **Verkehrslärm** werden nicht gesehen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mindestens 90 m zur Bahnlinie Vermold - Gütersloh der TWE. Zwischen der Bahnlinie und dem Plangebiet befindet sich die Bebauung südlich des Remser Weges bzw. beiderseits der Straße Am Schulkreuz, die lärmabschirmende Wirkung ausübt. Durch den **Bahnverkehr** können im Nahbereich zur Bahntrasse betriebsbedingte Emissionen wie Schall und ggf. Bodenerschütterungen auftreten, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt bisher allgemein wohnverträglich sind.

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

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt

⁴ **Hinweis:** Auf Grund der Anregung des Kreises Gütersloh, Abt. Bauordnung wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB eine Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen/Carports und Nebenanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

W 405 eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff darf von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände weiter als ca. 100 m entfernt sein, der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Am Fichtenweg befindet sich derzeit ein Standort für **Wertstoffcontainer**. Dieser wird an dieser Stelle künftig aufgegeben, ein alternativer Standort wird von der Stadt Harsewinkel geprüft.

Bei der inneren Erschließung des Plangebietes handelt es sich um private Erschließungsstraßen, deren Herstellung vom privaten Vorhabenträger übernommen wird. Deshalb wird ein allgemeines **Leitungsrecht** zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) **einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem bereits seit langem bebauten ehemaligen Betriebsgrundstück rechtlich ggf. nicht zwingend erforderlich.

Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll daher verzichtet werden.

4.6 Grünordnung und Eingriffsbewertung

a) Grünordnung:

Das Plangebiet liegt inmitten bereits bestehender Wohngebiete.

Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Gewerbebrache innerhalb des Siedlungszusammenhangs. **Quartierintern** wird deshalb auf **öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen** verzichtet, zumal auf Grund der Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist. Die Pflanzvorgabe von einem Baum je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche sichert darüber hinaus eine Durchgrünung des Plangebietes.

b) Eingriffsregelung:

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Revitalisierung der Gewerbebrache (Flächenrecycling) auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die geplante Erschließungs- und Bauungsstruktur mit eher geringer Baudichte und mit Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab des Stadtteils, die Nachbarschaft sowie das Stadtbild (Minimierung/ Minderung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind bereits dargestellt worden.

Die Gewerbebrache besitzt nach wie vor einen hohen Versiegelungsgrad, durch die angestrebte Wohnbebauung mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 wird eine maximale Versiegelung von etwa 3.150 m² erreicht. Im Ergebnis wird somit eine Entsiegelung vorgenommen. Insofern ist aus Sicht der Stadt Harsewinkel hierfür im Sinne des § 1a(3) BauGB kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Für die Dachlandschaft werden rahmensetzende Vorgaben für die ortsübliche Bandbreite der Dachneigungen vorgegeben, um einzelne „Ausreißer“ zu vermeiden.

b) Die Sockelhöhe wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die maximale Höhe von 54 cm entspricht 3 Steigungen und erlaubt damit ausreichenden Spielraum. Als Bezugshöhe wird auf die von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage abgestellt.

c) Die Gebäudebreite wird auf maximal 15 m begrenzt (Giebelseite), um angesichts der Planungsziele und in Ergänzung zur Bauweise (siehe Kapitel 4.2) überbreite, nicht ortsübliche Baukörper zu verhindern.

d) Einfriedungen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, das Grundstück in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet liegt und der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Gemäß § 13(3) kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Zudem führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, eine zusätzliche Versiegelung mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt etc. ist mit der Planung nicht verbunden. Durch den mit der Nutzungsänderung einhergehenden verringerten Versiegelungsumfang auf dem ehemaligen Betriebsgelände wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a(2) BauGB Rechnung getragen. Insofern werden durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind demnach mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt	0,74
Verkehrsfläche insgesamt	0,04
Gesamtfläche Plangebiet	0,78

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Stadt Harsewinkel behält sich vor, u.U. die einschlägigen Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen des Stadtrates der Stadt Harsewinkel und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen. Insbesondere wird auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungsausschusses am 21.06.2006 (VL-117/2006) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB sowie auf die Vorlage der Verwaltung zur Sitzung des Rates der Stadt Harsewinkel am 17.08.2006 zum Offenlagebeschluss (VL-162/2006) Bezug genommen.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde vom 29.08.2006 bis 02.10.2006 durchgeführt. Als Beratungsergebnis haben sich folgende Änderungen nach der Offenlage ergeben:

- Die Zulässigkeit von Garagen/Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan geregelt.
- Die Vorgehensweise in Bezug auf die Altlastenverdachtsfläche ist in die Begründung aufgenommen worden.

Nach Vorbereitung im Fachausschuss hat der Rat der Stadt Harsewinkel in seiner Sitzung im November 2006 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 74 „Fichtenweg / Weimarer Straße“ als Satzung beschlossen. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse einschließlich der Protokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Harsewinkel, im November 2006

