

**Bauleitplanung der Stadt Harsewinkel,  
Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet  
westlich der Steinhäger Straße“**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB a. F.**

**1. Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße“ verfolgt die Stadt Harsewinkel das Ziel, die **Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets** im Stadtgebiet von Harsewinkel planerisch abzusichern. Vorhandener Gewerbeflächenbedarf durch Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe und durch Ansiedlungsvorhaben neuer Firmen soll an diesem siedlungsräumlich gut integrierten und verkehrlich leistungsfähig angebundenen Standort gedeckt werden. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur. Arbeitsplätze sollen vor Ort gesichert werden.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs liegen weitere wesentliche Planungsziele in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zum westlich und nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung angemessener Übergänge in den umgebenden Landschaftsraum.

**2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse eines Verkehrsgutachtens, einer schalltechnischen Untersuchung und eines Gutachtens zu Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft sowie die Resultate eines Artenschutzbeitrags und einer konkreten Entwässerungsplanung in die Planunterlagen eingearbeitet. Darüber hinaus haben im Zuge des Planverfahrens Abstimmungen mit Fachbehörden u. a. zum Umgang mit dem planinduzierten Gewerbelärm, zum Artenschutz und zur Entwässerung stattgefunden. Diese Ergebnisse sind ebenfalls in die Gutachten und Planunterlagen eingeflossen.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass sich für die einzelnen Schutzgüter zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch die dauerhafte gewerbliche Überbauung und Versiegelung von bislang landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen mit Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, schutzwürdige Böden sowie auf Funktionen von Boden und Wasserhaushalt ergeben. Zudem sind ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, ansteigende Verkehrslärmemissionen sowie Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten. Voraussichtlich werden diese Auswirkungen unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen aber insgesamt auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar sein. Bisher liegen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen vor. Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung wird Bezug genommen und auf den Umweltbericht verwiesen. Die Umweltbelange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 2(2), 3(1), 3(2), 4(1), 4(2) BauGB wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und wie folgt im Bebauungsplan Nr. 79 berücksichtigt:

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 79 planerisch abgesicherte Entwicklung des neuen Gewerbestandorts wird neuer Zu- und Abfahrtsverkehr im umliegenden Straßennetz entstehen. Deshalb wurde im Zuge des Planverfahrens eine **Verkehrsuntersuchung**<sup>1</sup> durchgeführt, die die Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Bestandssituation und die sich verändernden Verkehre im Umfeld des neuen Gewerbegebiets sowie der kleinteilig ergänzten Wohngebiete prüft und bewertet. Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich in der Gesamtschau keine Ausschließungsgründe, die der Planrealisierung entgegenstehen würden. Sowohl das klassifizierte Straßennetz und die Siedlungsstraßen als auch die Knotenpunkte sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr des künftigen Gewerbegebiets und der arrondierten Wohngebiete zu bewältigen. Aufgrund der Erhöhung der Verkehre ist zudem keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs auf den übergeordneten Straßen L 778 und B 513 zu erwarten. Im Ergebnis steht einer Entwicklung des geplanten Gewerbestandorts sowie der Wohngebietserweiterungen mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und den damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen. Ergänzend wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle Vorbelastungen eines Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge des Planverfahrens u. a. eine **schalltechnische Untersuchung**<sup>2</sup> eingeholt worden. Betrachtet wurden Einwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Auswirkungen betreffen ebenfalls i. W. Verkehrs- und Gewerbelärm, aber auch Sportlärm und den Störfallschutz. In der Gesamtschau zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass die schalltechnischen Auswirkungen der vorliegenden Planung im Zuge der Umsetzung nachbarverträglich sein werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Immissionsschutzbelange der Nachbar-

---

<sup>1</sup> Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße“, Gütersloh. März 2016 und ergänzende Stellungnahmen vom 21.06.2017 und 18.03.2018.

<sup>2</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße“ der Stadt Harsewinkel; Aktualisierung, Bielefeld. 05.08.2016 und ergänzende Stellungnahme vom 03.07.2017.

schaft durch die getroffenen Festsetzungen zur nutzungsbezogenen Grobgliederung des Gewerbegebiets und zum Störfallschutz ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Entwicklung des Gesamtstandorts wird somit als verträglich angesehen. Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 verwiesen.

Östlich des vorliegenden Plangebiets liegen in einer Entfernung von ca. 100 m bis 250 m bis zu fünf landwirtschaftliche Hofstellen teilweise mit teilweise intensiver Tierhaltung. Vor diesem Hintergrund werden im Plangebiet **Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft** erwartet. Diese sind mit Blick auf das geplante großflächige Gewerbegebiet mit allgemein zulässigen Büronutzungen sowie ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Arrondierung der Wohngebiete in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 79 einzustellen. Im Ergebnis hat der Gutachter für die geplanten Gewerbegebiete eine Geruchsbelastung von 6 % bis 11 % und für die geplanten Wohngebiete eine Belastung von 6 % bis 8 % ermittelt. Mit dieser errechneten Geruchshäufigkeit im Verhältnis zu den Jahresstunden werden die Immissionswerte für Gewerbegebiete (15 %) und für Wohngebiete (10 %) somit sicher eingehalten. Zudem werden die Immissionswerte der GIRL im Plangebiet nicht ausgeschöpft, so dass nach Einschätzung des Gutachters eine Erweiterung der derzeit genehmigten landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin möglich ist. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Inhalte des Geruchsgutachtens<sup>3</sup> verwiesen.

Um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, wurde bereits im Vorfeld des Planverfahrens ein **Artenschutzbeitrag**<sup>4</sup> eingeholt. Zusammenfassend erläutert dieser, dass bei Umsetzung der darin aufgeführten Maßnahmen (i. W. zeitliche Begrenzung der Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung sowie CEF-Maßnahme auf externer Fläche für Kiebitze) ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG in Bezug auf alle nachgewiesenen und potenziell vorkommenden relevanten Arten nicht zu erwarten ist. Die vorgezogene CEF-Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Die weiteren Maßnahmen sind im verbindlichen Bebauungsplan teilweise festgesetzt. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Zuge der Planumsetzung. Ergänzend wird auf den Artenschutzbeitrag und den Umweltbericht verwiesen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“<sup>5</sup> erstellt. Mit der Eröffnung der durch den Bebauungsplan Nr. 79 zugelassenen Baumöglichkeit wird ein Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Im Ergebnis wird ein Kompensationserfordernis von 218.230 Biotopwertpunkten festgestellt. Hiervon werden

<sup>3</sup> AKUS GmbH (2016): Gutachten zu den Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße“, Bielefeld. 10.08.2016.

<sup>4</sup> Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH (2018): 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße“ - Anhang 1 zum Umweltbericht Artenschutzbeitrag, Herford. Juni 2018.

<sup>5</sup> LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

135.421 Biotopwertpunkte durch großflächige grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet erreicht, der verbleibende Bedarf von 82.811 Biotopwertpunkten ist durch externe Maßnahmen auszugleichen. Mit den gesamten landschaftspflegerischen Maßnahmen kann in der Bilanzierung eine Aufwertung von 218.232 Biotopwertpunkten erreicht werden. Damit ist der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch vollständig ausgeglichen. Zu den Details der Flächen und Maßnahmen wird auf den Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung verwiesen.

Die mit den Fachbehörden abgestimmte **Entwässerungsplanung**<sup>6</sup> sieht folgende Lösung im Zuge der Umsetzung vor: Das Niederschlagswasser der Dachflächen der nördlich der Straße auf den Miedeln gelegenen Flächen sowie das gesamte Regenwasser der geplanten Wohnbebauung entlang des Sertürner Wegs wird über ein qualifiziertes Trennsystem dem bestehenden Regenrückhaltebecken Brockhäger Straße im Norden des Plangebiets zugeführt. Das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Lagerflächen des nördlichen Teilgebiets sowie das gesamte Niederschlagswasser der weiteren überplanten Flächen wird über ein Trennsystem (qualifiziert und konventionell) dem vorhandenen Regenwasser-Hauptsammler mit Vorflut zum Regenklär- und -rückhaltebecken im Bereich des Golfplatzes südöstlich des Plangebiets östlich der Steinhäger Straße zugeleitet. Nach den Ergebnissen der Entwässerungsplanung ist das Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Regenwasser aufzunehmen. Ergänzend wird auf die Entwässerungsplanung verwiesen.

### 3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße“ ist nach vorangegangener Beratung im Planungs- und Bauausschuss am 21.01.2016 und 11.02.2016 durch den Rat der Stadt Harsewinkel am 25.02.2016 gefasst worden (VL-15/2016, VL-36/2016 und 1. Ergänzung). Auf Basis des vorgestellten Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 79 hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 01.12.2016 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen (VL-70/2016).

#### a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** gemäß § 3(1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte im März/April 2017 durch Bereithaltung der Planunterlagen im Fachbereich Bauen Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel. Seitens der Öffentlichkeit sind 39 Stellungnahmen eingegangen. Die inhaltlichen Anregungen und Hinweise betrafen i. W. die Standortentscheidung, das Thema Wohnbaulandbedarf, das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes und die planinduzierten verkehrlichen Auswirkungen, den Immissionsschutz, das Thema Wertminderung von Immobilien im Umfeld des Plangebiets sowie Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsbeiträge. Zudem wurde die Abgrenzung des Geltungsbereichs von einem privaten Einwender nicht mitgetragen.

---

<sup>6</sup> Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH (2017): Entwässerungstechnische Erschließung des Gewerbegebietes westlich der Steinhäger Straße und der Wohngebiete Bröke und Remser Weg, Bochum. Oktober 2017.

Die Beteiligung der **Nachbarkommunen und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB wurde ebenso im März/April 2017 durchgeführt. Die inhaltlichen Anregungen und Hinweise betrafen i. W. das Thema Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L 778, die Waldfläche im Südosten des Plangebiets, die Entwässerungsplanung und den Immissionsschutz. Zudem wurden der Stadt diverse Ver- und Entsorgungsleitungen mitgeteilt. Die Stellungnahmen wurden insgesamt zur Kenntnis genommen. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung hat eine ergänzende Abstimmung mit den Fachbehörden zur aktualisierten Entwässerungsplanung stattgefunden.

Nach vorangegangener Beratung im Planungs- und Bauausschuss am 28.09.2017 und 26.10.2017 (VL-115/2017 und 1. Ergänzung) hat der Rat in seiner Sitzung am 13.12.2017 (VL-115/2017 2. Ergänzung) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wurde der Geltungsbereich zur Offenlage im Nordosten des Bebauungsplans verkleinert. Zudem wurde die Fläche östlich des Stichwegs des Remser Wegs als Wald festgesetzt und die westlich angrenzenden Baufelder entsprechend abgerückt. Folge dieser Änderungen war zudem die Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Zuordnungsfestsetzungen. Des Weiteren wurde die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Versorgungsleitungen und entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden zur Offenlage ergänzt. Die Begründungen der Bauleitpläne wurden zum Planentwurf zu diesen Themen insgesamt angepasst.

#### **b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(2), 4(2) BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 hat im Januar/Februar 2018 gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie relevanten Umweltinformationen öffentlich ausgelegt. Aus der **Öffentlichkeit** sind in diesem Verfahrensschritt drei Stellungnahmen eingegangen, die sich erneut i. W. auf die o. g. Inhalte aus der frühzeitigen Beteiligung bezogen. Zudem wurde der tatsächliche Gewerbeflächenbedarf in Frage gestellt. Weitere Anregungen bezogen sich auf die Naherholungs- und Frischluftfunktion der überplanten Fläche und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit wurden insgesamt zurückgewiesen. Ein Anpassungsbedarf bestand daher nicht.

Seitens einer **Nachbarkommune** wurden Bedenken hinsichtlich der Zunahme des planinduzierten Verkehrs auf der L 778 vorgetragen. Aufgrund der überregionalen Erschließungsfunktion der Landesstraße und der nicht unverträglichen Steigerung der Frequentierung wurden die Bedenken zurückgewiesen.

Parallel wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Fachbehörden haben i. W. Anregungen zum Immissionsschutz und zu vorhandenen Leitungen vorgetragen. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die eine Änderung der Planung erfordern würden, sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden oder Nachbarkommunen vorgetragen worden.

Zur vollständigen Information wurden die Daten der veröffentlichten Realnutzungskartierung zum 01.01.2018 redaktionell in den Begründungen der Bauleitpläne ergänzt. Zudem hat der Verkehrsgutachter nach der offiziellen Veröffentlichung der Dtv-Zahlen von 2015 die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung geprüft, kam aber zu keinem anderen Ergebnis als bisher.

#### 4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses am 07.06.2018 und des Rats der Stadt Harsewinkel am 14.06.2018 beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt und der **Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße“** durch den Rat gefasst (VL-70/2018).

Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets im Stadtgebiet von Harsewinkel. Vorhandener Gewerbeflächenbedarf durch Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe und durch Ansiedlungsvorhaben neuer Firmen soll an diesem siedlungsräumlich gut integrierten und verkehrlich leistungsfähig angebundenen Standort gedeckt werden. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rats der Stadt Harsewinkel und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Harsewinkel, im Juni 2018