



STADT HARSEWINKEL

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Zum Kamp“ - 4. Änderung

Februar 2009

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

Bauleitplanung der Stadt Harsewinkel, Bebauungsplan Nr. 51 „Zum Kamp“ - 4. Änderung

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 51 (Altplan)
 - 2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Harsewinkel
 - 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51**
 - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 4. Änderung
 - 4.2 Belange des Verkehrs
 - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

¹ Stand: Februar 2009

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der **4. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ mit einer Größe von insgesamt etwa 0,2 ha liegt im Norden des Ortsteiles Greffen südöstlich der Pfarrer-Gedicke-Straße und westlich der Vermolder Straße (L 831). Es schließt direkt an die im Süden gelegene Seniorenwohnanlage an.

Das Plangebiet der 4. Änderung wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt, im Süden schließt das Seniorenwohnhaus an. Im Nordosten liegen weitere Wohngebäude, während im Südosten eine gemischte Struktur vorherrscht. Vornehmlich liegt dort Wohnnutzung vor, zudem stehen östlich der Seniorenwohnanlage zwei Scheunengebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Eine größere private Gartenfläche schließt sich im Osten an das Plangebiet an.

Der geplante von Norden von der Pfarrer-Gedicke-Straße in das Plangebiet führende Erschließungsstich liegt zum Teil im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“**. Dieser soll in diesem Teilbereich durch die 4. Änderung überplant und um neue Dorfgebietsflächen erweitert werden. Der neu geplante Siedlungsbereich ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt und wird als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 51 (Altplan)

Der **Bebauungsplan Nr. 51 „Zum Kamp“** liegt im Norden des Ortsteiles Greffen östlich der Schulstraße und westlich der Vermolder Straße. Er ist seit dem 01.09.1998 rechtskräftig und wurde bisher in mehreren Änderungen überarbeitet, die 3. Änderung im Bereich des Grundstückes „Zum Kamp 36“ erlangte am 01.03.2008 Rechtskraft. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 51 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die zentralen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 51 (Ursprungsplan) können wie folgt zusammengefasst werden:

- Entwickelt wurde ein neues Wohnquartier auf Basis von Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten gemäß §§ 4, 5 BauNVO 1990 auf der Grundlage des für den Ortsteil Greffen bestehenden Dorfentwicklungskonzeptes.
- Der westliche Bereich wurde als Allgemeines Wohngebiet, der östliche als Dorfgebiet festgesetzt.
- Der Ursprungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer offenen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m fest. Im Dorfgebiet gibt der Plan keine Geschossigkeit vor, setzt aber eine maximale Gebäudehöhe von 11 m fest.

- Ziel war es, die bestehenden privaten Grünflächen im Bereich der vorhandenen Hof- und Gebäudelagen planungsrechtlich zu sichern, um im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen eine Durchgrünung des Gesamtbereiches sicherzustellen. Dies wurde u.a. durch einen mit Fuß- und Radwegen durchzogenen Grünzug, der von Süden nach Norden durch das Plangebiet führt, erreicht.
- Im Norden setzt der Bebauungsplan sowohl eine öffentliche als auch die private Grünfläche zur Abgrünung zur freien Landschaft fest.

2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Harsewinkel

Die Kirchengemeinde Greffen hat den Wunsch geäußert, ihre brach liegende Fläche nördlich der Seniorenwohnanlage als Bauland zu entwickeln. Diese Fläche ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden und liegt auch nicht an einer der umliegenden Straßen. Bauvorhaben sind heute nach § 34 BauGB zu beurteilen („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

Im Zuge der 4. Planänderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ um diese ca. 0,2 ha große Fläche erweitert und als Dorfgebiet entwickelt werden. Damit verfolgt die Stadt das Ziel, die Erschließung und die Nachverdichtungspotenziale der Freifläche zu ordnen und darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise gebietsverträglich zu regeln.

Eine Nachverdichtung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die vorhandenen Reserven im erschlossenen Innenbereich zu mobilisieren und um so auch den Siedlungsdruck auf Ortsrandlage und Außenbereich zu mindern. Voraussetzung ist jedoch die städtebauliche und nachbarschaftliche Verträglichkeit im Einzelfall. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf durch das Bebauungsplanverfahren nicht gestört werden. Diese Anforderungen sind aus Sicht der Stadt Harsewinkel hier erfüllt:

- Die angrenzende Bebauung an der Pfarrer-Gedicke-Straße liegt im Norden des Änderungsbereiches, im Osten und Süden schließen sich weitere Wohnnutzungen bzw. gemischte Nutzungen an. Die Grundstücksgrößen im Umfeld des Änderungsbereiches variieren.
- Die Nachbarbebauung an der Pfarrer-Gedicke-Straße und der Johannesgasse bzw. der Vermolder Straße liegt in einem angemessenen Abstand entfernt. Ggf. problematische Beeinträchtigungen durch Einsichtnahme, Verschattung u.ä. werden allgemein bei den gewählten Festsetzungen nicht gesehen.
- Südlich des Änderungsbereiches in ca. 150 m Entfernung verläuft die Hauptstraße (B 513), die eine überörtliche Erschließungsfunktion Richtung Westen und Osten hat. Es sind keine besonderen Probleme hinsichtlich der Geräuschmmissionen bei diesen Entfernungen bekannt.

Im Ergebnis soll diese Nachverdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Innenbereich ermöglicht werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 soll im beschleunigten Verfahren als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Durch die vorliegende Bebauungs-

planänderung wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von ca. 900 m² zugelassen. Auf Grund der Gebietsgröße und des geringen Konfliktpotenzials werden keine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 überlagern im Änderungsgebiet im Bereich der verkehrlichen Erschließung mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51. Sollte sich die 4. Bebauungsplanänderung als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 auf und gelten erneut.

2.3 Aktuelle Nutzung des Plangebietes und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** wird zurzeit in zwei Bereiche aufgegliedert: Der südliche Teil wird bisher als Grünlandbrache freigehalten, der nördliche Bereich wird als Weidefläche genutzt. Eine Strauch- und Fichtenreihe gliedert diese Teilbereiche auf. Die Weidenutzung dehnt sich Richtung Westen und Nordosten weiterhin aus. Der Änderungsbereich liegt in attraktiver Lage mit einer Ausrichtung nach West-Südwest.

Die **städtebauliche Situation** im nördlichen und nordöstlichen Umfeld ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einzelwohnhäusern. Diese sind in einer offenen Bauweise weitgehend mit Satteldächern mit einer Dachneigung von ca. 40-45° und einer Traufhöhe von 4,50 - 6,00 m errichtet worden. Die Farben der Dacheindeckungen (Ziegel, Betondachsteine) variieren zwischen anthrazit, braun und rot; dunkle Dachfarben überwiegen. Die meisten Häuser haben Klinkerfassaden.

Im Süden schließt sich die zweigeschossige Seniorenwohnanlage an, die mit einem geteilten Satteldach und einer dunklen Klinkerfassade sowie teilweise Putzfassade ausgestattet ist. Im Osten grenzen zwei eingeschossige Scheunengebäude an das Plangebiet, die ein Satteldach aufweisen (siehe Übersichtskarte).

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004, ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) festgelegt. Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Harsewinkel stellt den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Durch die Festsetzung eines nur 0,2 ha großen Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB nicht unmittelbar Rechnung getragen, die geringfügige Abweichung ist jedoch durch das Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB abgedeckt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a(2)2 BauGB angepasst.



Übersichtskarte Bestand (Stand August 2008)

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und der Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Für die Stadt Harsewinkel existiert kein Landschaftsplan. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplante Fläche wird als Grünlandbrache freigehalten bzw. als Weide genutzt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4014 in den Lebensraumtypen **Magerwiesen- und Weiden** gut 6 Fledermausarten, der Kammmolch, der Laubfrosch und die Zauneidechse sowie Libellen und 25 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 0,2 ha lediglich einen untergeordneten Freibereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Das Plangebiet unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die auf drei Seiten vorhandene Wohnbebauung, es ist zudem weitgehend anthropogen beeinflusst. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund des genannten Planungsinhaltes werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Somit wird erwartet, dass durch die Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

b) Gewässerschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.3 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen tiefreichend humose Sandböden als graubrauner Plaggenesch, z.T. meist über podsolierten Böden im Änderungsbereich an. Jedoch ist im Plangebiet davon auszugehen, dass auf Grund der bereits erfolgten Randbebauung und der mehr oder weniger intensiven Nutzungen diese Böden überprägt worden sind.

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. Die anthropogenen Böden im Änderungsbereich zeichnen sich durch meist hohe Wasserdurchlässigkeit aus und sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden³. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der bisher nicht bebauten Flächen, die in dem insgesamt gut erschlossenen Siedlungszusammenhang liegen und damit flächensparend genutzt werden sollen. Insoweit trägt die Planung der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein 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. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Kampfmittelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnli-

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

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

che Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt E. Sonstige Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG).

Die katholische Kirche, die in einiger Entfernung südlich des Plangebietes liegt, ist in die Denkmalliste der Stadt Harsewinkel eingetragen. Die Kirche mit dem umliegenden Kirchplatz und dessen Bebauung stellt den Ortskern des Ortsteiles Greffen dar. Diese Situation hat einen ortsbildprägenden Charakter. Durch die bereits bestehende dazwischen liegende Bebauung ist keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes zu erwarten. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht maßgeblich berührt.

4. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 4. Änderung

Der Ende der 1990er Jahre aufgestellte Bebauungsplan Nr. 51 steuerte die Entwicklung des damals noch unbebauten Bereiches. Die in Kapitel 2.1 genannten Änderungen passten die zwischenzeitlich überholten städtebaulichen Zielvorstellungen und Festsetzungen des Ursprungsplanes in den jeweiligen Teilbereichen an.

Im Zuge dieser 4. Änderung werden angemessene Regelungen im bisher unbeplanten Bereich nach den heutigen Planungszielen getroffen, die städtebauliche Ordnung wird verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Die Planinhalte und Festsetzungen orientieren sich im Grundsatz am Bebauungsplan Nr. 51 und streben eine angemessene Abstimmung mit dem umgebenden Bestand an. Es ergeben sich folgende Änderungspunkte:

a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Das Änderungsgebiet wird analog zu dem umgebenden Dorfgebiet „Zum Kamp“ als **Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die angestrebte Nachverdichtung entspricht diesem Baugebietstypus. Um den Charakter des Gebietes zu erhalten, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig, Tankstellen und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.

Planungsziel ist die behutsame Einbindung der angestrebten Nachverdichtung in den Siedlungsbestand. Die zentralen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wie **Grund- und Geschossflächenzahl GRZ** und **GFZ** (Neuplanung: GRZ 0,4, GFZ 0,8), Begrenzung auf 2 zulässige **Vollgeschosse** und **offene Bauweise**, hier Einzel- und Doppelhäuser, werden in Anlehnung an den ein- bis zwei-

geschossigen Bestand und an die im Bereich Zum Kamp bestehenden Rahmenbedingungen und Festsetzungen getroffen.

Die Schaffung eines neuen Baufensters in dem Änderungsbereich ermöglicht den Neubau von Einzelhäusern oder einer Hau- und Hofgruppe. Die Trauf- und Gebäudehöhen geben ein eindeutiges Maß der baulichen Nutzung vor. Diese orientieren sich am Bestand der kleineren Gebäude im Umfeld. In dem neuen Baufenster erlaubt die Traufhöhe von 4,50 m ein **zweites Vollgeschoss** im Dachraum. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die Gebäudehöhe von 9,00 m bietet zudem ausreichenden Spielraum. Mit dem Ziel, die Neubauvorhaben behutsam in das städtebauliche Umfeld, das u.a. durch die Nähe des Kirchplatzes geprägt ist, einzugliedern, werden die Trauf- und Gebäudehöhen niedriger als im restlichen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB wird im Plangebiet festgesetzt, um die Nachverdichtung an die kleinteiligere städtebauliche Struktur im Bereich „Zum Kamp“ anzupassen und um die Auswirkungen auf das Umfeld verträglich zu begrenzen.

Darüber hinaus gelten die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung/Original). Sie sind nicht Gegenstand dieser Änderung und sie gelten unverändert weiter.

b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW werden zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes zwecks Sicherung der Planungsziele in der Änderung aufgenommen werden. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Die gestalterischen Regelungen werden im Zuge der 4. Änderung nicht gravierend erweitert, lediglich die Dachform wird für den Änderungsbereich ergänzt. Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, das im älteren Bestand in den umliegenden Wohnsiedlungen i.d.R. mit Dachneigungen um 40-45° vorhanden ist. Deshalb werden Satteldächer mit der **Dachneigung** von 40-45° vorgegeben. Diese Vorgaben ermöglichen i.V.m. den Trauf- und Firsthöhen den Bau von ortsüblichen Gebäuden mit zwei gut nutzbaren Vollgeschossen.

Darüber hinaus gelten auch für den Änderungsbereich die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zum Kamp“ (Stand: 3. Änderung).

4.2 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Pfarrer-Gedicke-Straße, die als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist. Diese Limitierung ermöglicht eine angemessene Wohnruhe. Das durch die neuen Baugrundstücke zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden, ohne dass mit einer unangemessenen Mehrbelastung für die Anwohner zu rechnen ist.

Die Pfarrer-Gedicke-Straße führt auf die Straße Zum Kamp und diese im Osten auf die Vermolder Straße, die die Anbindung an den überörtlichen Verkehr sicher stellt. Ein guter **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Buslinien auf der Hauptstraße im Süden gegeben.

Die **innere Erschließung** erfolgt über eine Erweiterung der Pfarrer-Gedicke-Straße, von der Richtung Süden ein Erschließungsstich in das Plangebiet führt. Dieser mündet in einer **Wendeanlage** mit zu gestaltendem Randbereich gemäß Bild 59 der RAST 06⁴, die das Wenden durch Rangieren für Pkw und Lkw (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) erlaubt. Insbesondere Notfall-Kfz (Feuerwehr, Rettungswagen) soll hier der Wendevorgang ohne Gefährdung der übrigen, nichtmotorisierten Straßenraumnutzer ermöglicht werden.

4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Änderungsgebiet liegt deutlich abgesetzt von der Hauptstraße (B 513), ggf. relevante **Immissionen aus Straßen- oder Bahnverkehr** werden nicht gesehen.

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** existieren im Umfeld nicht.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Änderungsbereich ist an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme werden für die geringfügige rückwärtige Nachverdichtung nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht gesehen. Die **Müllabfuhr** erfolgt über die Pfarrer-Gedicke-Straße. In der Pfarrer-Gedicke-Straße ist eine Kanalisation in ausreichender Tiefe und Größe vorhanden, die in das Plangebiet hinein erweitert werden soll. Die **Schmutzwasserbeseitigung** ist gewährleistet.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen.

b) Wasserwirtschaft

Fließgewässer sind im Plangebiet oder in angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III B des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgungsanlage Vohren/Dackmar** (Wasserversorgung Beckum GmbH). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Mobilisierung von

⁴ „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAST 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln 2007. Hinweis: Die RAST 06 ersetzt die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 1995

Bauland führt hier nach heutigem Kenntnisstand nicht zu ggf. problematischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet weist gemäß der stark generalisierten **Bodenkarte NRW** 1:50.000 tiefreichend humose Sandböden mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit auf. Auf Grund der Bodenverhältnisse setzt der Bebauungsplan für den Änderungsbereich eine gezielte Verpflichtung der einzelnen Bauherren zur anteiligen Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers fest. Entsprechende Retentionsräume sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Auf Grund der vorliegenden Zone III B des Wasserschutzgebietes sind ggf. insbesondere flächenhafte Versickerungen vorzusehen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Mulden können in dem hängigen Gelände gut in Rasen- und Pflanzflächen integriert werden. Die Versickerungsanlagen müssen jedoch zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände einhalten, um Vernässungsschäden dort zu vermeiden. Einzelheiten zur Planung, dem Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 04/2005 zu entnehmen.

Zudem ist in den gesamten Straßen im Plangebiet Nr. 51 eine Trennkanalisation vorhanden. Für die neu zu bebauenden Grundstücke im Änderungsbereich besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation. Den Vorgaben des § 51a(1) LWG wird hiermit entsprochen. Die Aufnahmekapazitäten sind von der Stadt vorgeprüft worden. Probleme werden nicht gesehen.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Bestand und Grünordnung

Der Änderungsbereich ist bislang nicht bebaut und wird als Grünlandbrache freigehalten bzw. als Weide genutzt. Eine Fichten-/Strauchreihe führt durch die Fläche. Wertvolle standortheimische Gehölze bestehen nicht, eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Die Nachverdichtung im Innenbereich betrifft eine Fläche, die bisher noch nicht überplant wurde und als Innenbereich gemäß § 34 BauGB gewertet wird. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche für sinnvoll und vertretbar gehalten, die Nachverdichtung entlastet zudem (geringfügig) den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Der Ursprungsbebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken. Diese Vorgaben führen zu einer angemessenen Durchgrünung der Fläche und zur Einbindung des Gebietes in das regionaltypische Siedlungs- und Landschaftsbild.

b) Naturschutz und Landschaftspflege und Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich stellt den Lückenschluss der bereits seit einigen Jahren bestehenden Bebauung dar. Durch die direkt angrenzende Wohnnutzung ist die Fläche vom weiteren Landschaftsraum abgegrenzt und unterliegt relativ vielfältigen Störungseinflüssen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines Landschaftsschutzgebietes.

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen und -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Mit dem BauGB 2007 und mit dem Verfahren gemäß § 13a BauGB wird zudem die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **keine maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

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 und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Zudem führen die in Kapitel 2 genannten Änderungen auch nicht zu verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen oder zu anderen, bedeutsamen, zusätzlichen, negativen Umweltauswirkungen.

6. Bodenordnung

Es werden keine Maßnahmen der **Bodenordnung** erforderlich. Die neuen Baugrundstücke werden privat erschlossen. Die Stadt hat mit einem Interessenten einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in qm*
MD-Fläche	1.760
Verkehrsfläche	430
öffentliche Parkflächen	25
Verkehrsbegleitgrün	50
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>2.265</u>

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Es wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Harsewinkel und seiner Fachausschüsse Bezug genommen.

Harsewinkel, im Februar 2009