STADT HARSEWINKEL

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75

„An der Ostortstraße“

Satzung, 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. 75 „An der Ostortstraße“

Teil I: Begründung[1]

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen
- 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
- 3.4 Bodenschutz
- 3.5 Altlasten und Kampfmittel
- 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Fläche für den Gemeinbedarf
- 4.4 Belange des Verkehrs
- 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
- 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
- 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

5. Umweltprüfung

6. Flächenbilanz

7. Bodenordnung

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Schalltechnische Untersuchung ..., Auftrags-Nr. 07-104-G01, Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, 02.10.2007

A.2 Schalltechnische Untersuchung ..., Auftrags-Nr. 07-104-03, Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, 24.09.2008

A.3 Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbewertung, Dr. E.Horsthemke, Gütersloh, 26.09.2008

[1] Satzung Februar 2009

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 75 „An der Ostortstraße“ mit einer Größe von insgesamt etwa 1,2 ha liegt im Nordosten des Stadtteiles Greffen, nördlich der Ostortstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 75 wird im Norden durch den Friedhof, im Osten durch gewerbliche Bebauung (Bebauungsplan Nr. 52) und im Süden durch die Ostortstraße begrenzt. Im Westen bilden gemischte Bauflächen die Grenze des Geltungsbereiches.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der Friedhof im Stadtteil Greffen liegt südöstlich der Haller Straße. Im südlichen Anschluss wurde eine Fläche für die Friedhofserweiterung freigehalten. Diese Teilfläche des Flurstückes 195 (Flur 11, Gemarkung Greffen) mit einer Größe von ca. 11.800 m² wurde jedoch nie bestimmungsgemäß genutzt, ein Bedarf ist auch weiterhin nicht absehbar.

Die Fläche stellt eine Baulücke zwischen der in den letzten Jahren in diesem Bereich weiter fortgeschrittenen Bebauung dar. Der Eigentümer des o.g. Grundstückes strebt nunmehr auf der in Rede stehenden Fläche die Errichtung eines Kindergartens an der Ostortstraße sowie die Bebauung des übrigen Grundstücksbereiches zu Wohnzwecken an. Der Stadt Harsewinkel wurde deshalb der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgelegt. Die innerhalb des Bebauungszusammenhanges liegende Freifläche für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren ist grundsätzlich möglich und zu befürworten, um weiterhin ein Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes vorzuhalten und die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen, v.a. für Familien im Rahmen der Eigenentwicklung befiedigen zu können. Die Absicht, durch maßvolle Nachverdichtung innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches den Flächenverbrauch durch Erweiterung der Siedlungsränder zu begrenzen, entspricht ausdrücklich den Zielen der Stadt.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen. Der Rat der Stadt Harsewinkel hat deshalb in seiner Sitzung im Juni 2008 einer baulichen Entwicklung im Bereich der Ostortstraße grundsätzlich zugestimmt.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 75 sind zusammenfassend:

- **Entwicklung einer regionaltypischen familienbezogenen Wohnbebauung** zur Deckung des mittelfristigen Eigenwohnraumbedarfes und zur Stärkung der Mantelbevölkerung im Stadtteil Greffen. Angestrebt ist eine Bebauung mit sogenannten $1^1/_2$-geschos-

sigen Einzel- und Doppelhäusern (2. Vollgeschoss im Dachraum) in heute i.W. ortsüblicher Architektur.

Die (gewerbliche) Bebauung im Umfeld sowie die verkehrlichen Einwirkungen sind durch detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz angemessen zu berücksichtigen.

- **Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung** des Plangebietes über die leistungsfähige Ostortstraße sowie eine davon ausgehende Planstraße.
- **Berücksichtigung der erhaltenswerten Gehölzbestände** im bzw. angrenzend an das Plangebiet.

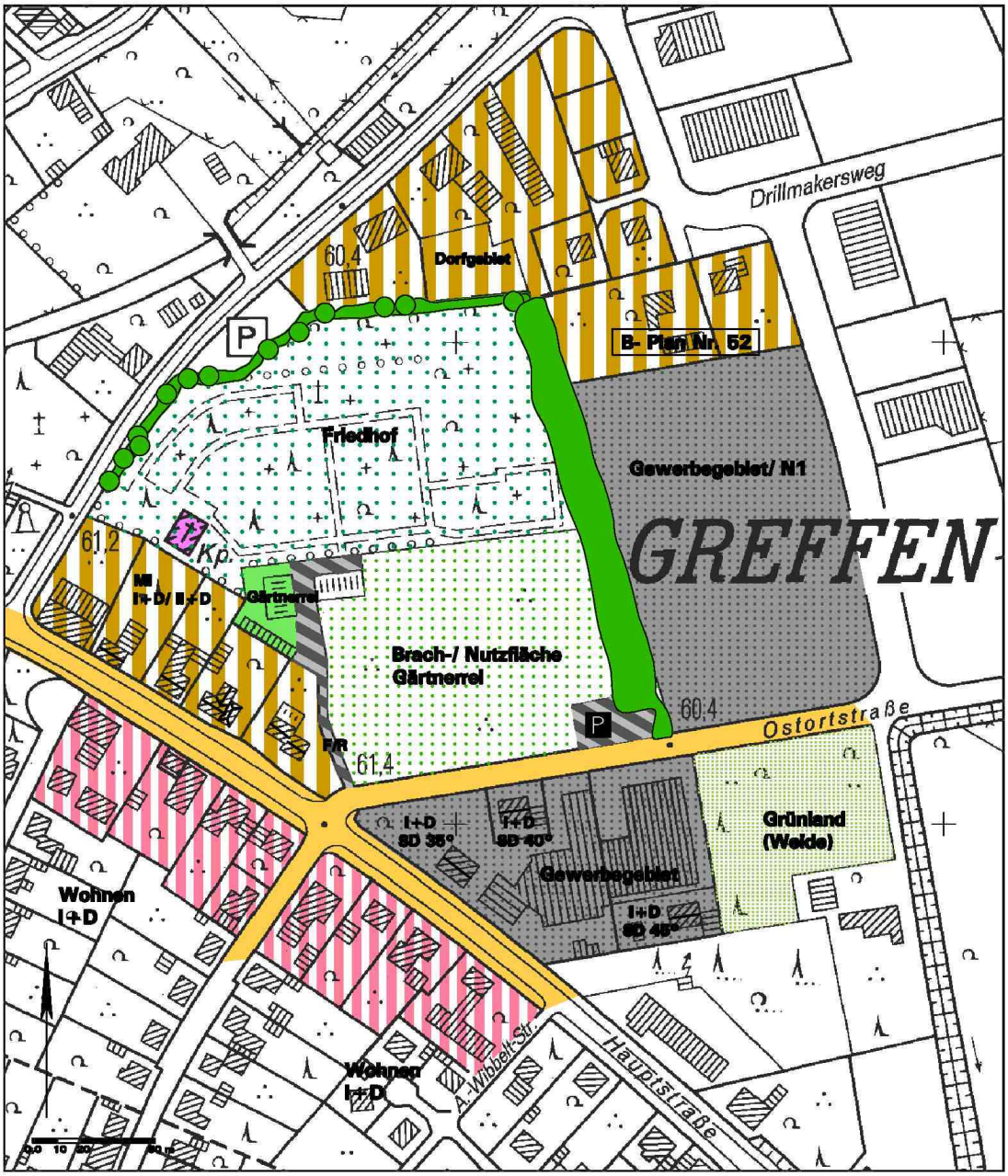
Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von ca. 4.650 m^2 zugelassen. Auf Grund der Gebietsgröße und des geringen Konfliktpotenzials werden keine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 75 kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die **städtebauliche Situation** im direkten Umfeld ist geprägt durch gewerbliche Bebauung im Osten (Bebauungsplan Nr. 52 „Haller Straße“, 2. Änderung) und südlich der Ostortstraße, die Gärtnerei im Westen, die gemischten Strukturen (1- und 2-geschossige freistehende Gebäude) entang der Hauptstraße sowie den im Norden unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Friedhof. Südwestlich der Bundesstraße 513 folgen großflächig Wohngebiete, i.W. freistehende $1^1/_2$-geschossige Einfamilienhäuser.

Das **Plangebiet** ist nicht bebaut und wird i.W. als Pflanzfläche für angezüchtete Sträucher etc. durch die Gärtnerei genutzt, ein Teilbereich liegt brach. Im Osten stocken prägende Laubbäume sowie Gehölzbestände, die die Neubaufläche deutlich gegenüber der gewerblichen Bebauung abgrenzt. Im Südosten ist ein kleiner Teilbereich als Stellplatz versiegelt. Das gesamte Gelände ist relativ eben.



Übersichtskarte Bestand (Stand August 2008)

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dargestellt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Harsewinkel sind die zu entwickelnden Flächen als *Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung „Friedhof“* dargestellt. Auf den FNP wird verwiesen.
Abweichend von der FNP-Darstellung werden die Flächen im Plangebiet nun i.W. als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die städtebauliche Entwicklung ist durch die

Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**. **Naturschutzgebiete (NSG)** sowie im **Biotopkataster** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützte Biotope sind im Umfeld nicht bekannt. Für die Stadt Harsewinkel existiert kein Landschaftsplan.

FFH-Gebiete und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 Pflanzfläche von der Gärtnerei 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 *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* gut 7 Fledermausarten, der Kammmolch, der Laubfrosch und die Zauneidechse sowie Libellen und ca. 18 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. 1,2 ha lediglich einen untergeordneten Freibereich innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsraumes dar. Das Plangebiet unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die auf drei Seiten vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung sowie die Bundesstraße, es ist zudem weitgehend anthropogen beeinflusst. Es liegen keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf der überplanten Fläche vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten.

b) Gewässerschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden.
Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasser**verschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen tiefreichend humose Sandböden als graubrauner Plaggenesch, z.T. meist über podsolierten Böden im Plangebiet an. Jedoch ist 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 (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[3]. 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.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „An der Ostortstraße“ 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.

Kampfmitteleinzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

---

[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

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt F. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die **Baugebiete** werden wie folgt gegliedert und festgesetzt:

a) Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO:

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes in die Teilbereiche WA_1 und WA_2 richtet sich nach der Lage zur Hauptstraße (B 513) und zum südlich der Ostortstraße ansässigen Gewerbebetrieb.

b) Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO:

Der südwestliche Teilbereich wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet GE_N gemäß § 8 BauNVO** überplant. Grundlage sind die städtebauliche Situation im Umfeld und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (siehe Kapitel 4.5). Im GE_N sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8(2, 3) BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen „nicht wesentlich stören“ und gemäß § 6 BauNVO zugelassen werden könnten. Durch Beschränkung auf den Störgrad analog zu Mischgebieten wird der Gemengelage und dem Bestandsschutz angrenzender Misch-/Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Ausschluss von Nutzungen:

Ausgeschlossen werden auf Grund des speziellen Konfliktpotenziales dieser Nutzungen in Nachbarschaft zu Wohnbereichen und des abgesetzten Standortes gemäß § 1 (5, 6 und 9) BauNVO **Tankstellen, Schrottlagerplätze, Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe** sowie **Einzelhandelsbetriebe.**
Eine Etablierung von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Betrieben soll in dieser durch Misch-/Wohnnutzungen umgebenden Randlage vorbeugend ausgeschlossen werden, da diese durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen, Image und „trading down“-Effekt) keinesfalls den städtebaulichen Zielen entsprechen.

Bei Einzelhandelsbetrieben ist neben der Belegung von Gewerbeflächen in dieser Lage zudem auf unerwünschte Begleiterscheinungen wie zusätzliches Verkehrsaufkommen und auf die städtebaulich negativ bewertete Konkurrenz zum Ortszentrum zu verweisen. Sonstige gemäß § 8 BauNVO zulässige Gewerbebetriebe sollen jedoch nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen (u.a. Handwerksbetriebe) zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, wird dieser zugelassen, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt.

Werbeanlagen für Fremdwerbung werden ausdrücklich ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen im Regelfall widersprechen würden. Im Stadtgebiet und in der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von mobilen Anhängern mit Werbetafeln an den Haupt- bzw. Bundesstraßen. Die Festsetzung wird zur Klarstellung, dass Werbeanlagen nicht eigenständig zulässig sein sollen, in den Bebauungsplan aufgenommen. Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines derartigen Betriebsgrundstückes und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a) Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

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 vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in sogenannter $1^1/_2$-geschossiger Bebauung. Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bzw. Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird 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. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst.
- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im Plangebiet 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 **Firsthöhe** ist an die umgebenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum.
- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- Die offene Bauweise wird im Plangebiet auf die Errichtung von **Einzel- und Doppelhäuser** begrenzt, um eine zu starke Verdichtung 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 in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude 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. Hier sind auf Grund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden.

b) Festsetzungen im Gewerbegebiet:

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen bedarfsorientiert entwickelt. Zentrale Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,6 festgelegt, um in der Wohnnachbarschaft eine zu massierte Bebauung zu vermeiden.

- Die Größe bzw. Höhe der geplanten Baukörper wird durch Festsetzung der maximal zulässigen **Gesamthöhe** unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld städtebaulich verträglich festgelegt. Die zulässige Höhe wird in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf maximal 9,0 m festgelegt.

  Auf die zusätzliche Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** kann damit verzichtet werden, da diese für Gewerbebetriebe mit Hallenbauten etc. ohnehin nicht zielführend wäre und ggf. eher flächensparende mehrgeschossige Büronutzungen erschweren könnte.

- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Der südöstliche Teilbereich wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche wird als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung: Kindergarten“ festgesetzt.

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,6 festgelegt, um in der Wohnnachbarschaft eine zu massierte Bebauung zu vermeiden.
- Die **Gebäudehöhe** sowie die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf das Umfeld abgestimmt. Als **Bezugshöhe** wird in dem relativ ebenen Gelände ebenfalls auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und berücksichtigen die prägenden Gehölzstrukturen im Osten.

4.4 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Ostortstraße im Süden. Die Ostortstraße stellt die Verbindung zur Hauptstraße (B 513) und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Die Ostortstraße sowie der Anschlusspunkt an die Hauptstraße sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Ostortstraße über eine nach Norden abzweigenden 6 m breite neue Planstraße. Den Abschluss bildet eine Wendeanlage in Anlehnung an Bild 57 der RASt 06 mit einem Durchmesser von 13 m, die das Wenden für Pkw und Lkw bis ca. 10, 0 m Länge (Feuerwehr etc.) ermöglicht. Im Bereich der Aufweitung besteht die Möglichkeit Stellplätze im öffentlichen Straßenraum anzuordnen, um den heute in Neubaugebieten oft vorhandenen Parkdruck zu mindern.
Ein Ausbau der Planstraße nach dem Mischprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone. Die Ausführung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer wird entlang der Nordseite der Ostortstraße ein 5,0 m breiter **Fuß-/Radweg** planungsrechtlich gesichert.
Die Durchlässigkeit zwischen Ostortstraße und Friedhof soll weiterhin bestehen bleiben. Hierzu ist die Anlage eines **Fußweges (Fußpfad)** an der Westgrenze durch den Eigentümer der Fläche geplant. Die ungefähre Lage ist als Hinweis in die Plankarte aufgenommen. Die genaue Lage ergibt sich nach Aufteilung der Grunstücke.

Private Stellplätze 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 v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

4.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die von umliegenden Gewerbebetrieben sowie vom Kfz-Verkehr auf der relativ stark befahrenen Hauptstraße (B 513) erzeugt werden.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung im Plangebiet wurden zwei Schalltechnische Untersuchungen[4] erarbeitet, die im Anhang der Begründung beigefügt sind.

a) Geräusch-Immissionen durch Gewerbebetriebe im Umfeld:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Gärtnerei mit Laden im Westen, ein metallverarbeitender Betrieb südlich der Ostortstraße sowie das Betriebsgebäude einer Möbelfabrik ebenfalls südöstlich der Ostortstraße, welches in Zukunft ebenfalls von dem metallverarbeitenden Betrieb zu Produktionszwecken genutzt werden wird. Zudem stellen die im Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung, als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen im östlichen Anschluss an das Plangebiet einen potenziellen Lärm-Immittenten dar.

Als Bearbeitungs- und Abwägungsgrundlage wurde somit bereits im Vorfeld ein erstes **Schalltechnisches Gutachten** des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer (Oktober 2007) erstellt. Auf das Gutachten in der Anlage wird verwiesen.
Im Gutachten werden die durch die vorhandenen Gewerbebetriebe verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch-Immissionen ermittelt und beurteilt. Für die im Gewerbegebiet Haller Straße (B-Plan Nr. 52) ausgewiesenen Bauflächen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} von 60/45 dB(A)/m² tags/nachts vorgegeben.
Ziel der Bauleitplanung ist neben der Gewährleistung „gesunden Wohnens“ im Sinne des BauGB und eines ausreichenden Immissionsschutzes insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der Interessen der vorhandenen bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen. Durch geplante heranrückende Wohnbebauung dürfen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen der Gewerbebetriebe, z.B. durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, bewirkt werden.

Gemäß Gutachten werden im nordwestlichen Plangebiet Immissionsschallpegel von 50-55 dB(A) tags und 30-35 dB(A) nachts erreicht. Das südöstliche Plangebiet ist mit ca. 60-65 dB(A) tags bzw. 40-50 dB(A) nachts belastet.

Im Ergebnis werden die **Immissionsrichtwerte** der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tags / nachts ausschließlich im nordwestlichen Plangebiet eingehalten, der zentrale Bereich ist mischgebietstypisch gelastet. Im südöstlichen Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete tags / nachts überschritten, hier besteht eine GE-typische Vorbelastung.

§ 50 BImSchG definiert ein **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn *städtebauliche* Gründe eine (Wohn-)bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Die günstige Lage der Fläche, vorhandene Erschließung, Innenentwicklung

[4] Schalltechnische Untersuchung [...], Auftrags-Nr. 07-104-G01 und 07-104-03, Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, 02.10.2007 bzw. 24.09.2008

sowie Flächenrecycling sprechen für die Inanspruchnahme. Die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes nach den idealtypischen Orientierungswerten des Beiblattes zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden begründet zurückgestellt, in der Abwägung der Belange entscheidet sich die Stadt für die Überplanung der Fläche i.W. zu Gunsten einer Wohnnutzung (vgl. Kapitel 2).

Zum Schutz der geplanten (Wohn)bebauung und des Kindergartens sind Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutz-Wand (LS-Wand) im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung geprüft worden.

Das Gutachten schlägt entlang der Ostortstraße eine ca. 80 m lange und 3 m hohe LS-Wand vor, die Aufgaben des **aktiven Schallschutzes** für den dahinter liegenden Bereich erfüllt. Durch die geplante LS-Wand können im Plangebiet Schallreduzierungen erreicht werden (siehe Gutachten). Im Bebauungsplan werden somit entsprechende Regelungen zu Höhe, Länge und Schalldämmmaß der LS-Wand getroffen.

Da die LS-Wand Erschließungsfunktion für den dahinter liegenden Bereich (WA2) übernimmt, wird die Zulässigkeit der im WA2 vorgesehenen Wohnnutzung an die **aufschiebende Bedingung gemäß § 9(2) BauGB** geknüpft, dass die neue Nutzung erst nach Errichtung der LS-Wand auf der Fläche für den Gemeinbedarf als aktiver Schallschutz zulässig ist.

Auch wenn durch Errichtung der LS-Wand Schallreduzierungen für das Plangebiet erreicht werden, ist der südöstliche Teilbereich mit Beurteilungspegeln von 55-60 dB(A) tags mischgebietstypisch belastet. Nachts wird im südöstlichen Randbereich auch nach Errichtung der LS-Wand weiterhin der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete überschritten.

Die geplante Bebauung im Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB bzw. als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, z.T mit Vorbelastung überplant. „Freies“ Wohnen ist in Mischgebieten ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig, die Anforderungen des BauGB an „gesunde Wohnverhältnisse“ werden damit gewahrt.
Auf die mischgebietsverträgliche Geräusch-Vorbelastung der entsprechenden Bauflächen (WA2, Fläche für Gemeinbedarf) durch Gewerbelärm wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Der Bereich wird zur Unterrichtung der Betroffenen **nach § 9(5) BauGB gekennzeichnet**.

Vor dem Hintergrund des geplanten Kindergartens ist die o.g. Situation im Rahmen der **Schalltechnischen Untersuchung von 09/2008** geprüft worden. Durch Regelungen zur **Grundrissgestaltung** (Belüftung schutzbedürftiger Räume) auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird der o.g. Situation Rechnung getragen.
Auf der Außenspielfläche im Osten werden jedoch weiterhin mischgebietstypische Werte erreicht. Kindergärten sind in Mischgebieten allgemein zulässig. In der Abwägung wird der Standort somit als verträglich bewertet.

Die o.g. Regelungen zum Schallschutz gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB basieren auf dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen aus 10/2007 bzw. 09/2008. Falls sich im Zuge der späteren Umsetzung Änderungen des Bebauungskonzeptes ergeben

sollten, ist zu prüfen, ob eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden kann.

Kritische **Spitzenpegel** sind im Plangebiet laut Gutachten nicht zu erwarten.

b) Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr:

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet insbesondere von der Hauptstraße (B 513) im Südwesten ein.

Die Hauptstraße verzeichnet in Höhe des Plangebietes einen DTV_{2000} von etwa 9.425 Kfz, der prozentuale Lkw-Anteil beträgt 8/14 % tags/nachts. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) sind für das Prognosejahr 2020 ermittelt worden.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zu beachten, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutz-Verordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an „gesunde Wohnverhältnisse“ gewahrt werden. Entscheidend ist, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot gemäß § 1(6) BauGB vereinbar ist.

Gemäß den Berechnungen des Gutachters werden somit ohne Berücksichtigung möglicher Wohngebäude, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags/nachts im südwestlichen Plangebiet überschritten, der südwestliche Randbereich ist tagsüber mischgebietstypisch belastet. In der Nacht werden im südwestlichen Randbereich ebenfalls die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete überschritten[5]. Der Teilbereich ist somit nicht ohne Weiteres für eine Wohnnutzung geeignet.

Zur Unterrichtung der Betroffenen wird der entsprechende Bereich im WA_2 bzw. auf der Fläche für Gemeinbedarf somit **nach § 9(5) BauGB gekennzeichnet**. Im Bebauungsplan wird textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der entsprechenden Bauflächen durch Verkehrslärm hingewiesen.

§ 50 BImSchG definiert das o.g. **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn *städtebauliche* Gründe eine (Wohn-)bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet

[5] Die Immissionsschallpegel beziehen sich jeweils auf das 1. Obergeschoss

werden können. Die günstige Lage der Fläche, vorhandene Erschließungsanschlüsse, Innenentwicklung sowie Flächenrecycling sprechen für die Inanspruchnahme. Die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes nach den idealtypischen Orientierungswerten des Beiblattes zur DIN 18005 für Mischgebiete werden begründet zurückgestellt, in der Abwägung der Belange entscheidet sich die Stadt für die Überplanung der Fläche zu Gunsten einer Wohnnutzung (vgl. Kapitel 2).

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände sind im vorliegenden Fall auf Grund der Lage der belasteten Flächen nicht möglich und aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild auch nicht sinnvoll. Nach Aussage des Gutachters eignet sich die südwetsliche Teilfläche somit nicht für die Ausweisung eines Wohngebietes. Dies betrifft jedoch nur einen schmalen Randstreifen, so dass diese Fragestellung überschaubar ist.

Die in Rede stehende Fläche im südwestlichen Randbereich wird - auch vor dem Hintergrund der umgebenden Bebauung - als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 4.1 b).

Eine Festsetzung von allgemeinen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde zwar erwogen, wird im Ergebnis aber nicht vorgenommen, da aus Sicht des Bebauungsplanes nur pauschale Regelungen möglich wären, hier aber eine besondere Situation in jedem Einzelfall zu betrachten sein wird. Deren angemessene Beachtung kann in den Baugenehmigungsverfahren erfolgen, so dass der Konflikttransfer auf Grund der Ausnahmeregelung vorgenommen wird. Dort ist sicherzustellen, dass ungesunde Wohnverhältnisse vermieden werden. Zielgröße ist gemäß TA Lärm ein Innenpegel von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts. Je nach Lage, Abschirmung durch Baukörper etc. sind hierzu die notwendigen passiven Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht und ergänzend zu treffen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Stadt. In der Ostortstraße ist eine Kanalisation in ausreichender Tiefe und Größe vorhanden, die in das Plangebiet hinein erweitert werden soll. Besondere Anforderungen oder Probleme werden für die Nachverdichtung nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht gesehen. Die **Schmutzwasserbeseitigung** ist gewährleistet. Die **Müllabfuhr** erfolgt über die Ostortstraße.

Für das Plangebiet sind **Mindestlöschwassermengen** unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 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

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

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Die Voraussetzungen im Plangebiet sind nach hydrogeologischen Untersuchungen[6] wie folgt zu beurteilen:

- Unter einer 0,55 m bis 0,8 m dicken Mutterbodenschicht steht bis 5,0 m Tiefe ausschließlich Sand an. In einigen Bohrungen sind unterhalb der Mutterbodenschicht Anzeichen von Verockerungsmineralen aufgetreten.

- Das Grundwasser steht im Plangebiet zwischen ca. 2,45 m und 2,90 m unter Flur an. Es wird angenommen, dass die Grundwasserstände ein Niveau von ca. 59,30 m üNN nicht überschreiten werden.

Im Ergebnis sind laut Gutachter im überwiegenden Plangebiet die hydrologischen Voraussetzungen für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Die Stadt schreibt somit die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Hof- und Dachflächen auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 51a(2) LWG vor.

Laut Gutachter wird die Anlage von Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Rigolen bis zu Tiefen von 0,6 m empfohlen. Mulden können z.B. relativ unauffällig in Rasen- und Pflanzflächen integriert werden oder auch - bei etwas tieferer Anlage - als eigenständiges Gestaltungselement z.B. mit anschließendem Feuchtbereich in die Gartenanlage einbezogen werden. Die Versickerungsanlagen müssen jedoch zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände einhalten, um dort Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Tiefe, Dimensionierung der Versickerungsanlage u.Ä.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem Tiefbauamt der Stadt Harsewinkel und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu regeln. Hinsichtlich der Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird auf das Gutachten im Anhang und das Arbeitsblatt DWA-A 138[7] verwiesen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das Plangebiet ist bislang nicht bebaut und wird als Grünlandbrache freigehalten bzw. als Pflanzfläche durch die Gärtnerei genutzt. Entlang der Ostortstraße stocken einige Nadelgehölze. Die Neubaufläche wird im Osten durch prägende standortheimische

[6] Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbewertung, Dr. E.Horsthemke, Gütersloh, 26.09.2008

[7] Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 04/2005

Laubbäume / -gehölze eingefasst, diese grenzen die Fläche deutlich gegenüber der gewerblichen Bebauung ab.

Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Flächenreserven im Siedlungszusammenhang. Die grünordnerischen Überlegungen sind vor diesem Hintergrund:

- Im Plangebiet soll mit Ausnahme des Spielplatzes auf **öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen** verzichtet werden, zumal auf Grund der geplanten Grundstücksteilungen und Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist.

- Nach Norden zum Friedhof ist eine **Eingrünung** geboten (ganzjähriger Sichtschutz). Da die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken immer wieder zu Problemen geführt hat, soll in diesem Fall auf eine verbindliche Vorgabe verzichtet werden. Die Kirchrengemeinde hat sich vielmehr dazu bereit erklärt entsprechende Gehölze auf dem Friedhofsgelände selber zu pflanzen.

- An der östlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. auf der angrenzenden Grundstücksfläche befindet sich eine dichte Struktur aus Laubgehölzen, darunter auch **erhaltenswerter Baumbestand**. Die Kronentraufe wurde bereits eingemessen. Diese auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Harsewinkel zu schützenden Laubbäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt bzw. die in das Plangebiet hineinragende Kronentraufe planungsrechtlich gesichert.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und Eingriffsregelung

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption der Stadt zu beachten. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet zudem in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfes ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Die Nachverdichtung im Innenbereich betrifft eine Fläche, die bisher noch nicht überplant wurde und als Innenbereich gemäß § 34 BauGB gewertet wird. Auf Grund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche innerhalb der bereits bestehenden Bebauung für sinnvoll und vertretbar gehalten, die Nachverdichtung entlastet zudem (geringfügig) den Druck auf Bauflächen im Außenbereich.

Wertvolle Biotopstrukturen sind - bis auf den prägenden Gehölzbestand im östlichen Randbereich - auf den eigentlichen Neubauflächen nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit u.a. Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab des Ortsteiles, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Hinzu kommen Regelungen zur Einbeziehung der vorhandenen Gehölze. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden.

Mit dem BauGB 2007 und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** wird die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich auf Grund 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. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	**Größe in ha***
Allgemeine Wohngebiete, *davon: Gehölzstreifen im Osten (Erhalt)*	**0,64 ha** *0,09 ha*
Eingeschränktes Gewerbegebiet	**0,07 ha**
Fläche für den Gemeinbedarf, *davon: Stellplätze im Westen* *Gehölzstreifen im Osten (Erhalt)*	**0,28 ha** *0,05 ha* *0,06 ha*
Straßenverkehrsfläche, *davon: Fuß- / Radweg*	**0,16 ha** *0,06 ha*
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	**0,03 ha**
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**1,18 ha***

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

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

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Harsewinkel und seiner Fachausschüsse Bezug genommen (VL-134/2008).

Für die Öffentlichkeit bestand im November 2008 Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a(2) i.V.m. § 13(2) Nr. 3 wurde im Dezember 2008 / Januar 2009 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Harsewinkel hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplanes Nr. 75 „An der Ostortstraße“ als Satzung beschlossen.

Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses und des Rates der Stadt Harsewinkel zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich Bezug genommen.

Harsewinkel, im Februar 2009