

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“

Ortsteil: Harsewinkel

Plangebiet: östlich der Oesterweger Straße und westlich der Hesselteicher Straße



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann


Drees & Huesmann


Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele des Bebauungsplanes	1
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
3.1	Landwirtschaftliche und sonstige gewerbliche Immissionen	3
3.2	Entwässerungskonzept	4
4	Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl	5

1 Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“ erfolgte mit dem Ziel neue Wohnbauflächen nördlich des Ortszentrums Harsewinkels zu entwickeln. Anlass war die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Harsewinkel, sowohl für Einfamilienhausbebauung, wie auch für Geschoss- und Wohnungsbau. Dabei sollte auch der Bedarf an sozial gefördertem Wohnungsbau berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt, sodass die Planung den städtischen Entwicklungsabsichten entspricht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Planstraße, welche westlich an die Oesterweger Straße anschließt und innerhalb des Gebietes ringförmig in das Plangebiet geführt wird. Durch Nord-Süd verlaufende Querverbindungen werden im Gebietsinneren vier Baublöcke sowie ein Quartiersplatz herausgebildet. Mit der Lage an der Oesterweger Straße unterliegt das Plangebiet den Einwirkungen verkehrsbedingter Immissionen. Ziel der Planung war es, im gesamten Plangebiet weitestgehend lärmunbelastetes Wohnen zu ermöglichen. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher einerseits parallel zur Oesterweger Straße ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall sowie zudem ein Abstand von mind. 30 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung vorgesehen. Der hierdurch entstehende Abstand zur Oesterweger Straße wird als Retentionsfläche für die Regenwasserbeseitigung genutzt, welches im Anschluss in den offenen Kanal westlich der Oesterweger Straße eingeleitet wird.

Die Bebauungstypologie sieht zugewandt zur Oesterweger Straße bis zu sechs Mehrfamilienhäuser vor, die mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss realisiert werden sollen, sodass rd. 48 - 54 Wohnungen entstehen können. Für die übrigen Bereiche im Plangebiet sind bis zu 61 Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen. Östlich anschließend an das Änderungsgebiet verläuft die ehemalige TWE-Bahnstrecke (Teutoburger Wald-Eisenbahn) zwischen Harsewinkel – Versmold – Ibbenbüren, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung ausschließlich vom Landmaschinenfabrikanten Claas als Schienentransportstrecke genutzt wurde. Ende 2018 wurde die Strecke Harsewinkel – Gütersloh –Verl nach Beschluss durch die Verbandsversammlung des NWL (Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe) sowie des Regionalrates Detmold als Reaktivierungsmaßnahme für den öffentlichen Personennahverkehr in den ÖPNV-Bedarfsplan des Landes NRW eingestellt. Perspektivisch wurde daher eine Reaktivierung der Strecke berücksichtigt, sodass der städtebauliche Entwurf eine Ost-West-verlaufende Fußwegeverbindung durch das Plangebiet vorsieht. Eine Fahrerschließung über das Plangebiet sollte dagegen nicht vorgesehen werden, die dann über die Hesselteicher Straße erfolgen müsste.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind (Umweltbericht: Büro Stelzig, April 2020).

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt;
- Fläche;

- Boden;
- Wasser;
- Luft und Klima;
- Landschaft;
- Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung;
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie ergänzender Erhebungen. Weiterhin erfolgte in diesem Zusammenhang auch eine Auswertung der Darstellungen von Fachplänen. Des Weiteren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Die Schutzgutbetrachtung wurde anhand von Kriterien vorgenommen, die aus den gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet wurden. Mit diesen Kriterien werden Bedeutungen des Schutzgutes und Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben beschrieben und anschließend bewertet.

Schutzgut	mögliche Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung	Erheblichkeit der Beeinträchtigung (bei Beachtung von Maßnahmen)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Fläche durch direkte Inanspruchnahme 	hoch	erheblich
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumentwertung durch Flächenverlust • Lebensraumentwertung durch Lärm und Licht • Baubedingte Störungen 	gering	unerheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von teilweise schutzwürdigem Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktion • Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers • Verdichtungen während der Bauphase • Veränderung des Standortes, der Habitateigenschaften, des Arteninventars und der Bodenorganismen 	hoch	erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung einer unversiegelten Freifläche am Ortsrand • Keine Inanspruchnahme hochwertiger Bestandteile 	gering	unerheblich
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • Entstehung von Staub und Lärm während der Bauphase • Entstehung von Staub und Lärm während Erntezeit • Gelegentliche Geruchsbelastungen • Veränderung der Sichtbeziehungen 	mittel	unerheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Versickerungsfläche • Mögliche Verunreinigungen des Grundwassers 	mittel	unerheblich
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen während der Bauphase • Emissionen aus Verkehr und Wohnflächen • Erweiterung des Siedlungsklimas • Verlust von Kaltluftentstehungs- und Durchlüftungsfläche • Nächtliche Überwärmung 	mittel	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Nach aktuellem Stand sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden • Zerstörung und Beschädigung bislang verborgener Güter (z.B. Bodendenkmäler) durch die Bautätigkeit 	gering	unerheblich

Abbildung 1: Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben kommt es zu Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima & Luft, Wasser und menschliche Gesundheit und Bevölkerung, die mit „mittel“ zu bewerten sind, unter Beachtung von Maßnahmen jedoch als unerheblich eingestuft werden können. Für die Schutzgüter Fläche und Boden ist der Grad der Beeinträchtigung durch das Vorhaben mit hoch zu bewerten. Hier muss hinsichtlich des Flächenschutzes und Bodenschutzes einerseits und der städtebaulichen Ziele andererseits abgewogen werden. Für die restlichen Schutzgüter ist der Eingriff mit „gering“ zu bewerten.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Zudem sind Maßnahmen insbesondere zum Lärmschutz erforderlich. Dazu wird unter anderem im Westen zur Oesterweger Straße ein Lärmschutzwall errichtet. Darüber hinaus werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden und Wasser formuliert.

Im Zuge der Planumsetzung ergibt sich rechnerisch ein Defizit von 36.868 Biotoppunkten. Der durch die Planung zu erwartende Eingriff kann durch eine Teilfläche aus der anerkannten Kompensationsfläche Gemarkung Harsewinkel, Flur 16, Flurstücke 26, 79, 81, 82 ausgeglichen werden. Dort wurden durch die „Naturnahe Renaturierung des Loddenbaches mit Sekundäraue“ ausreichend Punkte generiert, die jetzt als Ausgleich für das Defizit verwendet werden können.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09. bis einschließlich 04.10.2019. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.09. bis einschließlich 12.10.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel hierzu.

In den Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange folgende Äußerungen und Stellungnahmen vorgebracht worden, die abwägungsrelevant waren:

3.1 Landwirtschaftliche und sonstige gewerbliche Immissionen

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes in östlich gelegener Richtung zum Plangebiet befürchtete eine Beeinträchtigung seines rd. 180 m Luftlinie entfernt liegenden Betriebs. Der Einwende regte an die Möglichkeit eine angemessene betriebswirtschaftlich vernünftigen Entwicklung des Betriebes zu berücksichtigen (Erweiterung auf 200 Mastbullen). In diesem Zusammenhang wurden die Berechnungsparameter des erstellten Immissionsgutachten angezweifelt.

Berücksichtigung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens

Das Immissionsgutachten wurde im Aufstellungsverfahren aktualisiert. Konkrete Planungsunterlagen konnten für die geplante Erweiterung seitens des Einwenders nicht vorgelegt werden. Für die Berechnungen wurde daher von einem für die Bullenmast typischen Offenfrontstall ausgegangen. Bzgl. des Mistlagers wurde davon ausgegangen, dass dieses dreiseitig eingehaust und überdacht wird. Das aktualisierte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Westen des Plangebietes Geruchsbelastungen von bis zu 12 % der Jahresgeruchsstunden zu erwarten sind, die damit über dem Richtwert der GIRL von 10 % für Wohngebiete liegen. Allerdings werden für den betroffenen Bereich keine Baugebiete, sondern ausschließlich öffentliche Grünflächen festgesetzt, sodass es hier zu keinem Konflikt kommt. Die von der Verwaltungsgerichtsbarkeit anerkannten Berechnungsgrundlagen wurden nochmals erläutert.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Ein weiterer landwirtschaftlicher Betriebsstandort bemängelte, dass die Tierzahl seines rd. 600 m nordöstlich gelegenen Betriebes unkorrekt angegeben wurde.

Berücksichtigung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens

Die vom Einwender benannten Tierplatzzahlen wurden in einer Aktualisierung des Immissionsgutachtens berücksichtigt.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Ein Dienstleistungsgewerbe mit Landwirtschaft im Nebenerwerb in ca. 100 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet befürchtete eine Einschränkung auf den Bestand sowie zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten durch das geplante heranrückende Wohngebiet. Im laufenden Planverfahren wurde ein Lageplan mit genaueren Beschreibungen der zukünftig geplanten Maßnahmen bei der Verwaltung eingereicht.

Berücksichtigung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens

Auf Grund des Abstandes zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und der südlichen Grenze des Betriebsgeländes von rd. 100 m wurde von gutachterlicher Seite davon ausgegangen, dass bei der geplanten Erweiterung der Immissionswert der TA Lärm eingehalten wird. Lärm relevante Tätigkeiten sind nur außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit vorgesehen. Ein Nachtbetrieb ist nicht geplant.

Unter Berücksichtigung der vom Einwender genannten Tierzahlen wurde eine aktualisierte Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen vorgenommen. Hierdurch vergrößerten sich die bereits dargestellten Bereiche mit Geruchsbelastungen >10% im Nordwesten des Plangebietes. Sollte die geplante Tierhaltung wie dargestellt genehmigt werden, kann es zu Werten bis hin zu 13% der Jahresstunden kommen. Hierbei wären allerdings weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Geruchsbelastungen in dieser Größenordnung können als typisch für den Übergang von Wohngebieten zu dem landwirtschaftlich genutzten Außenbereich eingestuft werden. Im Bebauungsplan wurde der Bereich mit Immissionswerten von bis zu 13 % der Gesamtjahresstunden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet.

3.2 Entwässerungskonzept

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Es wurde bemängelt, dass den Planunterlagen genaue Angaben zum Entwässerungskonzept für das Plangebiet fehlen.

Berücksichtigung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens

Im laufenden Aufstellungsverfahren wurde eine Entwässerungsplanung erstellt, die innerhalb des Baugebietes zur Ableitung des im geplanten Wohngebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers die Herstellung eines Trennsystems im Freispiegelgefälle vorsieht. Das Niederschlagswasser wird nach vorheriger Rückhaltung in einem offenen Regenrückhaltebecken in den vorhandenen Entwässerungsraben auf der anderen Straßenseite der Oesterweger Straße mit Vorflut zum Gewässer Wippe eingeleitet.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh wurde ein hydraulischer Nachweis des Vorflutgrabens für den Fall eines Niederschlagsereignis, welches theoretisch alle 20 Jahre auftreten kann (HQ_{20}) geführt. Im Ergebnis dieses hydraulischen Nachweises wurde festgestellt, dass der vorhandene Vorflutgraben aufzuweiten ist und die vorhandenen Verrohrungen aufzuweiten sind. Diese Aufweitungen sollen auf dem Flurstück 288 erfolgen. Dem Entwässerungskonzept wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mit Stellungnahme vom 11.08.2020 zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass die Grabenerweiterung für das zukünftige Baugebiet „Heinrich-Heine-

Straße“ zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen „Olden Hof“ ausgeführt wird und somit unnötige, doppelte Gewässerbelastungen vermieden werden.

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Mit Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 81 „Olden Hof“ sollte der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken Rechnung getragen werden. Im Bereich des Plangebietes können 6 Mehrfamilienhäuser mit 48 – 54 Wohnungen sowie bis zu 61 Einfamilienhäuser entstehen. Dabei wurde auch der Bedarf an sozial gefördertem Wohnungsbau berücksichtigt.

In Harsewinkel waren zur Zeit der Planaufstellung keine freien und im Zusammenhang bebaubaren Wohnbauflächen vorhanden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war der größte Teil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dargestellt, womit die Planung somit den städtischen Entwicklungsabsichten entsprach.

Die Fläche des geplanten Wohngebietes „Olden Hof“ zeichnete sich insbesondere durch seine Stadtrandlage, die sehr gute verkehrliche Erschließung und die Nahversorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe aus. Durch die Nähe zu den bereits im Süden bestehenden Wohngebieten und Freizeit- und Sportanlagen sowie der gegenüberliegenden Nahversorgungsbetrieben kann das Wohngebiet als städtebaulich integriert angesehen werden.

Bielefeld / Harsewinkel, Dezember 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de