



STADT HARSEWINKEL

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“

Vorentwurf, November 2021

Stadt Harsewinkel
Münsterstraße 14
33428 Harsewinkel

und

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

(hier inklusive Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 86)

Teil III: Anlagen

- A.1 Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH (2021): Bestandsanalyse zum „Gewerbegebiet an der Wippe“, Rheda-Wiedenbrück. September 2021.
- A.2 AKUS GmbH (2021): Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Gerüchen im Plangebiet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufrstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ der Stadt Harsewinkel, Bielefeld. 26.07.2021.
- A.3 Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer (2021): 22. Änderung des Flächennutzungsplanes & B-Plan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ der Stadt Harsewinkel - Artenschutzrechtliche Prüfung, Geseke. 03.11.2021.

1. Einführung

Im Südwesten des Stadtgebiets von Harsewinkel erstreckt sich entlang der B 513 das großflächige Gelände des Unternehmens **Claas**, das sich seit seiner Gründung im Jahr 1913 zu einem **weltweit agierenden Hersteller von Landtechnik** entwickelt hat. Neben seinem Hauptsitz in Harsewinkel verfügt die Claas Gruppe inzwischen über mehrere Standorte in Deutschland und in anderen Ländern, wie z. B. Frankreich, Ungarn, USA, Indien, China und Russland. Weltweit arbeiten insgesamt ca. 11.400 Mitarbeiter für das Unternehmen, in Harsewinkel sind derzeit etwa 3.500 Mitarbeiter auf einer Betriebsfläche von ca. 400.000 m² beschäftigt. Neben der Konzernleitung ist am Hauptsitz u. a. die Produktion verschiedener Mähdrescherbaureihen, Feldhäcksler und Großtraktoren auf vier Montagebahnen untergebracht.

Diese Montagebahnen befinden sich in einem älteren, zentral gelegenen Gebäudeteil aus den Ursprüngen des über viele Jahrzehnte baulich gewachsenen Unternehmens, in dem derzeit **umfangreiche Umbauten der Produktionsanlagen** durchgeführt werden. Damit soll die Produktion zukunftsfähig neu aufgestellt werden. Im Zuge dieser umfassenden Umbau- und Neubaumaßnahmen ist die Mähdrescherproduktion aktuell für fünf Monate eingestellt. Mit dem Ziel, die Kunden trotz dieser langen Produktionspause weiterhin beliefern zu können, mussten im Winter/Frühjahr 2020/2021 zusätzliche Mähdrescher produziert und eingelagert werden. Dabei entstand für die Lagerung ein Zusatzbedarf von ca. 800 weiteren Maschinen in unmittelbarer Nähe des Werks am Standort Harsewinkel. Auf dem bestehenden Werksgelände gibt es derzeit keine ausreichend großen Freiflächen für diese Lagernutzung.

Vor einiger Zeit hat das Unternehmen die Flächen westlich der Straße Tüllheide im Bereich der ehemaligen Gaststätte Waldhof neben dem Werksgelände erworben. Diese wurden im Februar 2020 abgeräumt und werden derzeit **übergangsweise als Fertigmaschinenlager** für die zusätzlich produzierten Mähdrescher genutzt. So ist zudem die erforderliche Endmontage der Mähdrescher vor der Auslieferung an die Kunden durch die unmittelbare Nähe zum bestehenden Werk gewährleistet.

Nach Abschluss der umfangreichen Umbaumaßnahmen im Bereich der Mähdrescherproduktion plant das Unternehmen für 2022, die logistische Versorgung der neuen Produktionsanlagen neu zu ordnen. Teil dieser Neuordnung ist die **Einrichtung eines sog. Trailerparks** auf der Erweiterungsfläche westlich der Straße Tüllheide und südlich der Münsterstraße (B 513). Damit verbunden sind die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und der Lkw-Binnenverkehre bzw. der Warenströme auf dem Firmengelände.

Derzeit erfolgt die **verkehrliche Anbindung des Werksgeländes** für Mitarbeiter, Kunden, Besucher und Lieferfahrzeuge insgesamt über die südlich des Standorts führende Straße Mühlenwinkel. Diese führt im Osten über einen mit Lichtsignalanlage ausgestatteten Knotenpunkt auf die Münsterstraße (B 513). Darüber ist der Anschluss an das überregionale Straßennetz Richtung A 2 und A 33 sichergestellt. Untergeordnet nutzen Mitarbeiter derzeit die Straße Mühlenwinkel Richtung Westen mit Anschluss an die Straße Tüllheide, um nordwestlich des Werksgeländes auf die Bundesstraße zu gelangen.

Der **Werkzugang für Lieferverkehre** erfolgt derzeit über das sog. **Tor 3**, das sich zentral gelegen im Süden des Firmenstandorts befindet. Die täglich bis zu etwa 175 ankommenden Lkws nutzen bei Wartezeiten entweder eine Fläche südlich der Straße Mühlenwinkel außerhalb des Betriebs oder sie befinden sich bereits im Werk. Diese Wartebereiche sind im Betriebsablauf insgesamt zu klein. Zudem ist der außen liegende Warteplatz öffentlich zugänglich und verfügt über keine Sanitär- oder Sozialräume für die Fahrer. Lange Wartezeiten vor der Abfertigung bzw. Entladung schaffen beengte und teils gefährliche verkehrliche Situationen auf dem Werksgelände. Zudem verursacht

die durch die Lage des Tors 3 ausgelöste Verkehrsführung zusätzliche Fahrten im Betrieb und Knotenpunkte mit sehr hohem Verkehrsaufkommen durch Lieferverkehre, Werksverkehre (Stapler), Personenverkehre (Fußgänger, Radfahrer) sowie Mähdrescher und Feldhäcksler. Diese Gefahrenstellen sollen künftig aufgehoben werden.

Darüber hinaus sind die Straße **Mühlenwinkel** und der **Knotenpunkt mit der B 513** insbesondere zu Stoßzeiten bei Schichtwechsel bzw. -ende stark belastet, da beidseits der Straße die etwa 2.100 Mitarbeiterstellplätze angelegt sind. Es treffen Mitarbeiter- und Besucherverkehre (ca. 3.500 Personen täglich) auf die Lieferverkehre, so dass es auch hier regelmäßig zu Verzögerungen beim Verkehrsabfluss auf die Bundesstraße kommt.

Vor diesem Hintergrund sollen künftig **sämtliche Lieferverkehre** über den neu zu schaffenden **Trailerpark** im Westen des Betriebsgeländes abgewickelt werden, um die betrieblichen Verkehre zu entzerren und die bestehende Anbindung über die Straße Mühlenwinkel zu entlasten. Lieferverkehre sollen störungsfrei fließen und innerbetriebliche Verkehre können reduziert und neu geordnet werden. In diesem Zuge soll die bestehende Trasse der Straße Tüllheide nach Westen verlegt werden, damit das Firmengelände mit den Flächen des Trailerparks unmittelbar verbunden werden kann. Nordwestlich der Erweiterungsflächen soll daher ein leistungsfähiger neuer Knotenpunkt mit der B 513 mit entsprechenden Abbiegespuren geschaffen werden.



Übersichtskarte zur verkehrlichen Anbindung auf Basis des Luftbilds (ohne Maßstab)

Im Ergebnis führt die Schaffung des Trailerparks zu einer **Neuordnung der gesamten verkehrlichen Anbindung des Unternehmensstandorts**. Personen- und Lieferverkehre werden getrennt und entzerrt, so dass es zu einer deutlichen Entlastung der Straße Mühlenwinkel und des Knotenpunkts mit der B 513 kommt. Innerbetriebliche Verkehre können reduziert und neu geordnet, Unfallgefahren können gemindert werden. Lieferprozesse werden durch störungsfreie Verkehrsflüsse optimiert.

Vor dem Hintergrund dieser betrieblichen Fortentwicklung führt die Stadt für die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Flächen die **22. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** und die vorliegende **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“** im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durch. Im Zuge der FNP-Änderung werden die Flächen für die Landwirtschaft i. W. in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Die vorhandenen und neu geplanten Waldbereiche werden als Wald dargestellt, während die Wippe und der großflächige Teich künftig als Wasserflächen ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan Nr. 86 setzt weite Teile des Plangebiets entsprechend als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest, die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen werden nach dem geplanten Ausbau festgesetzt. Die Bachläufe werden als Wasserflächen aufgenommen, während der Teich mit seinen Randbereichen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wird. Analog zum FNP werden die Waldbereiche als Wald festgesetzt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ wird in einem regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird der Bebauungsplan nach bisherigem Planungsstand als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, damit das Unternehmen die Flächen insgesamt flexibel gewerblich nutzen kann. Während der geplante Trailerpark schon konkret geplant ist und zeitnah umgesetzt werden soll, gibt es für die weiteren ausgewiesenen Gewerbegebiete bisher verschiedene Nutzungsüberlegungen mit einer mittelfristigen Entwicklungsperspektive. Es wird derzeit geprüft, ob der Bebauungsplan zur Offenlage auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgestellt wird.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ liegt mit einer Größe von insgesamt etwa **9,5 ha** im Südwesten des Stadtteils Harsewinkel am Rand des bestehenden Siedlungsraums. Der Geltungsbereich wird im Norden von der B 513 und im Osten von der bisherigen Trasse der Straße Tüllheide begrenzt. Im Süden und Südwesten stellt teilweise das vorhandene Gütergleis die Grenze des Plangebiets dar, im weiteren Verlauf grenzt eine Ackerfläche an. Im Westen begrenzen die Bachläufe der Wippe und des Rhedaer Bachs sowie das Areal einer bestehenden Reitanlage die vorliegend überplanten Flächen. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet liegt vollständig im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB und war im nordwestlichen Bereich bisher durch eine seit einiger Zeit leer stehende Gaststätte mit Saalbetrieb, Wohnhaus und umliegenden Stellplätzen bebaut bzw. versiegelt. Östlich schloss sich eine Minigolfanlage an, während sich im Westen ein ebenfalls leer stehendes Stallgebäude des südlich angrenzenden Reitstalls befand. Die östlichen und südlichen Flächen bis zur Straße Tüllheide und zum Bachlauf wurden als Pferdeweiden genutzt. Die Fläche wurde insgesamt im Februar 2020 abgeräumt, die alten Eichen entlang der Bundesstraße sowie die Gehölzstrukturen entlang des Bachlaufs wurden dabei erhalten. Inzwischen wird dieser Bereich bereits zur **Aufstellung der vorproduzierten Mähdrescher** genutzt (Zwischennutzung Fertigmaschinenlager). Die westli-

chen Erweiterungsflächen stellen sich derzeit als Reitplätze dar und sind entsprechend als Sandflächen ausgestaltet. Südlich der Wippe schließt sich eine größere **Hofstelle** mit Wohngebäude, Geflügelställen sowie weiteren Stall- und Nebengebäuden an. Im Westen ist ein größerer Teich mit umgebenden Bäumen und Sträuchern angelegt. Zudem stocken insbesondere entlang der Straße Tüllheide alte Hofeichen. Weitere Laubgehölze befinden sich entlang der nördlich fließenden Wippe und an dem südlich verlaufenden Gütergleis, das unmittelbar östlich der Straße Tüllheide auf das Firmengelände führt. Südlich der Bahntrasse schließen sich **intensiv genutzte Ackerflächen** bzw. eine Brachfläche im Dreieck zwischen Bahntrasse und Bachlauf an. Das Gelände im Plangebiet fällt insgesamt Richtung Südwesten.

Östlich der Straße Tüllheide schließt sich das **großflächige Werksgelände von Claas** an, das im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich als Aufstellfläche für die Mähdrescher genutzt wird. Nördlich der B 513 beginnt der Wohnsiedlungsbereich, daran angrenzend liegt der freie Landschaftsraum mit Acker- und Wiesenflächen. Im Süden des Plangebiets verläuft ein Gütergleis, das weiter östlich das Unternehmen Claas anbindet und im Norden des Stadtgebiets auf die TWE-Trasse Versmold-Gütersloh-Verl trifft. Daran schließen sich weitere Ackerflächen an, zur Straße orientiert liegt ein größeres Wohngebäude mit umgebenden Gartenflächen und Hundeausläufflächen. Westlich der Reitanlage befindet sich bis zum Bahngleis eine Laubwaldfläche.

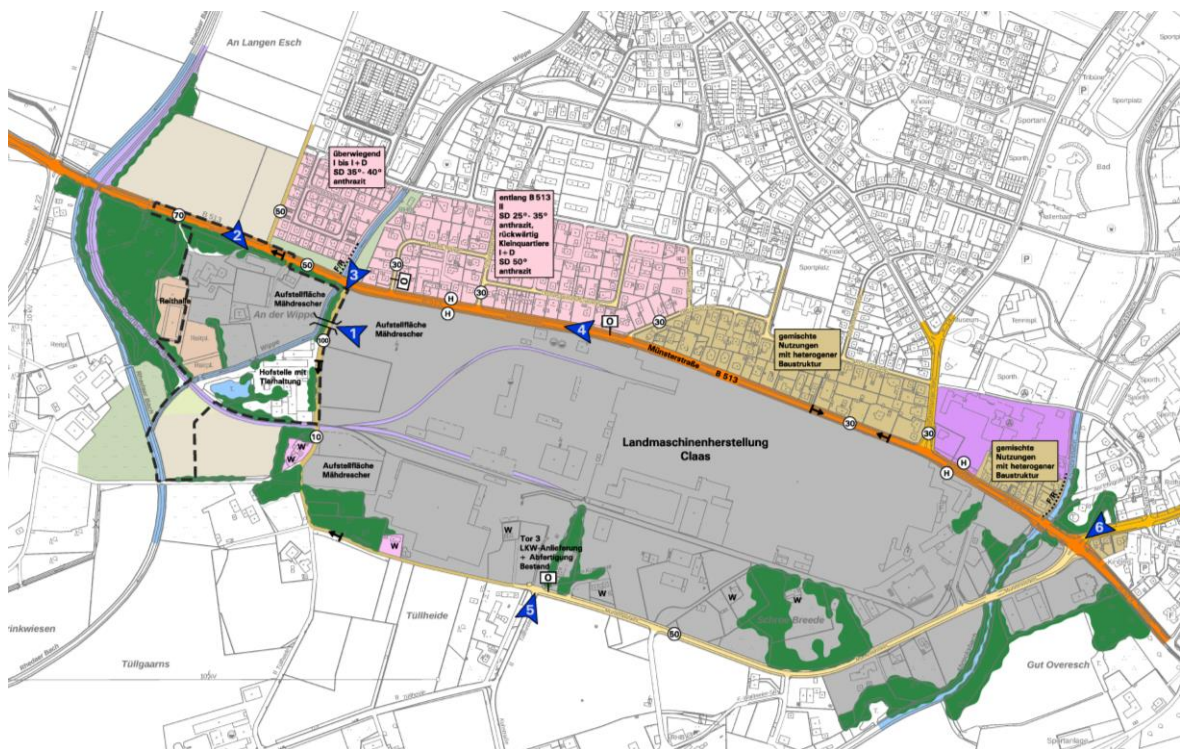
Entlang der Münsterstraße (B 513) zeigt sich eine **klare Nutzungsteilung**, die Bundesstraße stellt die räumliche Zäsur dar: südlich der Bundesstraße liegt das **großflächige Gelände des Landmaschinenherstellers**. Ausgehend von Büro-, Verwaltungs-, Schulungs- und Entwicklungsnutzungen im Osten über die Produktions- und Montagehallen bzw. Endmontageflächen bis hin zu den Lagerflächen für Fertigungsmaschinen erstreckt sich das Unternehmen über ca. 1.500 m entlang der Bundesstraße. Diese Betriebsflächen liegen überwiegend im Zusammengang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB und sind nicht durch einen Bebauungsplan erfasst. Das Unternehmen hat sich bereits seit den 1920er Jahren an diesem Standort sukzessive fortentwickelt und entlang der Münsterstraße ausgedehnt. Die unmittelbar an der Straße errichteten Hallenbauten prägen weite Teile der Ortsdurchfahrt.

Nördlich der B 513 liegen insbesondere im westlichen Teil **großflächige Wohnsiedlungsbereiche**, im östlichen Teil Richtung Stadtkern befindet sich eher eine gemischte Nutzungsstruktur. Nördlich des Plangebiets beginnt ein Wohngebiet aus den 1970er Jahren mit überwiegend eingeschossigen Wohngebäuden und kleinen Grundstücken. Gemäß den Vorgaben des hier geltenden Bebauungsplans Nr. 15 „Westlich der Wippe“ ist entlang der Straße ein begrünter Wall errichtet, woran sich die Wohngebäude als Einzelhäuser mit flach geneigten Satteldächern anschließen. Der Bebauungsplan setzt diese Flächen insgesamt als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Östlich dieses Quartiers verläuft die Wippe mit begleitendem öffentlichem Grünstreifen. Daran schließen sich östlich weitere großflächige Wohnsiedlungsbereiche an, die i. W. dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzuordnen und nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind. Sie stammen quartiersbezogen etwa aus den 1950er bis 1970er Jahren. Entlang der Bundesstraße überwiegen insbesondere bis zur Wibbeltstraße zweigeschossige Wohngebäude mit Traufhöhen um 6 m, flach geneigten Satteldächern und roten Klinkerfassaden. Die Häuser sind auf den tiefen Grundstücken im Norden angeordnet, während nach Süden die Außenwohnbereiche mit Balkonen und Gärten ausgerichtet sind. Rückwärtig finden sich auch Kleinquartiere mit Siedlungshäusern in sog. 1½-geschossiger Bauweise (zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss) mit steilen, roten Satteldächern, roten Klinkerfassaden und höheren Sockeln. Östlich der Wibbeltstraße überwiegen entlang der Bundesstraße weiterhin Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen nehmen in östlicher Richtung aber zu. U. a. sind hier eine Bäckerei, eine Osteopathie-Praxis, ein Malerbetrieb, ein Heizung-/Sanitär-Betrieb und ein Kindergarten zu finden. Unter den Wohngebäuden befinden sich hier auch einige Mehrfamilienhäuser mit sechs bis acht Wohneinheiten, während im Westen i. W. Ein- und Zweifamilienhäuser vorherrschen. Östlich des Tecklenburger

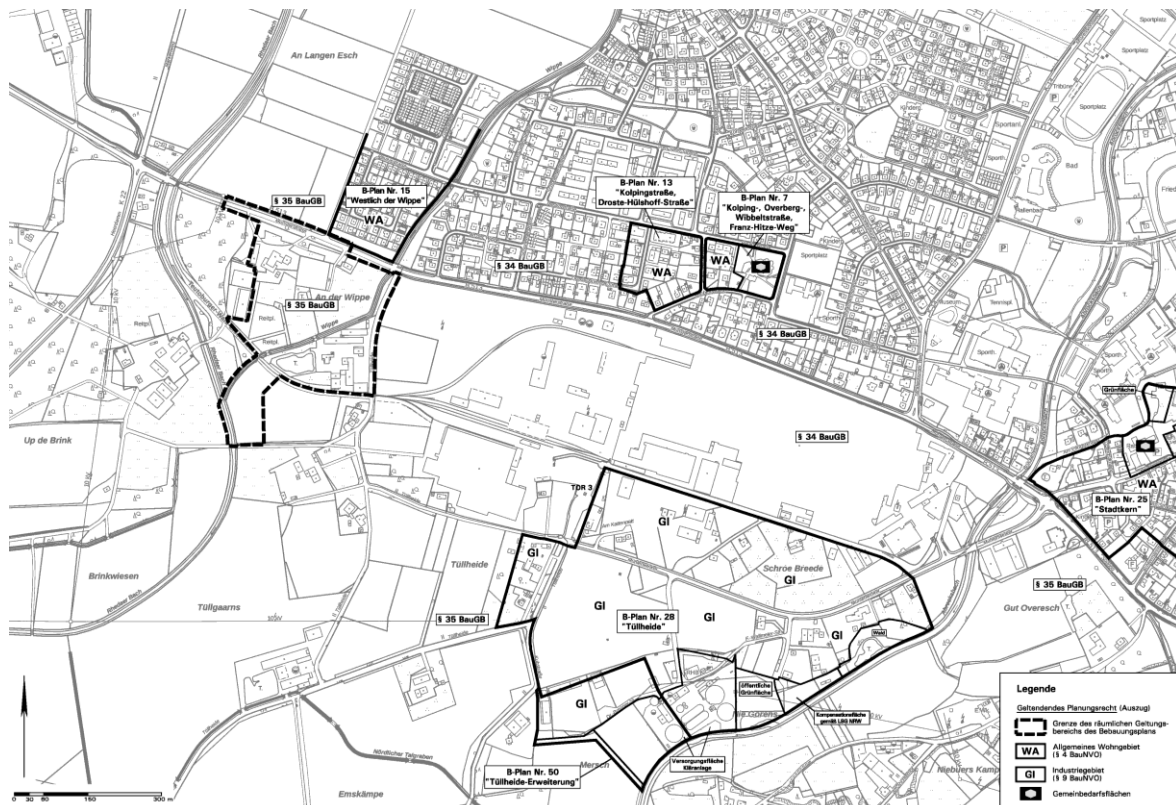
Wegs folgen bis zur Kreuzung B 513/Mühlenwinkel neben Wohngebäuden auch ein Jugendtreff sowie Teile eines Schulgeländes, ein Küchenmöbelausstatter, ein Friseur und ein Zahnarzt. Die eher homogene Baustruktur westlich der Wibbeltstraße bricht östlich davon auf. Ein-, zwei- und dreigeschossige Gebäude wechseln sich hier ebenso ab wie die Ausrichtung und Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Die Gebäude stammen teilweise aus den 1950er bis 1970er Jahren, einige sind aber im Rahmen von Nachverdichtungen und Umnutzungen erst später entstanden. Stadtbildprägend ist in diesem gesamten Bereich entlang der Bundesstraße die durchgehende Laubbaumallee.

Insgesamt hat sich in diesem städtischen Siedlungsbereich entlang der Bundesstraße über viele Jahre eine Nachbarschaft unterschiedlicher großflächiger Nutzungen entwickelt, differierende gewachsene Gebietsstrukturen grenzen aneinander. Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen und vorherrschenden Nutzungsstrukturen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen ist in diesem Bereich von einer sog. **Groß-Gemengelage** auszugehen. Diese planerische Grundlage und das damit verbundene Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind entsprechend in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebiets ist über den neu geplanten Anschluss an die B 513 und die zu verlegende Straße Tüllheide gewährleistet. Hierüber ist Richtung Westen die Anbindung nach Greffen und Sassenberg gegeben, Richtung Osten führt die Bundesstraße über Gütersloh u. a. Richtung A 2.



Auszug Bestandsanalyse (Stand: September 2021, ohne Maßstab) - Gesamtkarte siehe Anlage A.1



Übersicht: geltendes Planungsrecht (Stand: September 2021, ohne Maßstab)

Zu den weiteren Ergebnissen der Bestandsanalyse wird ergänzend auf Anlage A.1 verwiesen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Detmold im Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **LEP NRW** weist der Stadt Harsewinkel im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Die Stadt ist auf Gütersloh als Mittelzentrum und das Oberzentrum Bielefeld ausgerichtet. Der 2017 neu aufgestellte LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar.

Den textlichen Festlegungen des neuen LEPs mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Sied-

lungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5) sowie eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) und eine Wiedernutzung von Brachflächen (Grundsatz 6.1-8) können durch eine bedarfsorientierte und städtebaulich verträgliche Siedlungsentwicklung auf einer baulich vorgeprägten Fläche sowie durch geeignete grünordnerische und baugestalterische Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden.

Inzwischen hat die Landesregierung den LEP NRW erneut geändert, der mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 30.07.2019 in Kraft trat. Die Änderungen sollen nach Angaben des Ministeriums vor allem darauf abzielen, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Die gleichwertigen Entwicklungschancen von ländlichen Regionen und Ballungsräumen sollen erhalten werden.

Insbesondere folgendes **Ziel 2-3 des LEP NRW** ist im vorliegenden Planungsfall relevant:

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

*Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.
(...)*

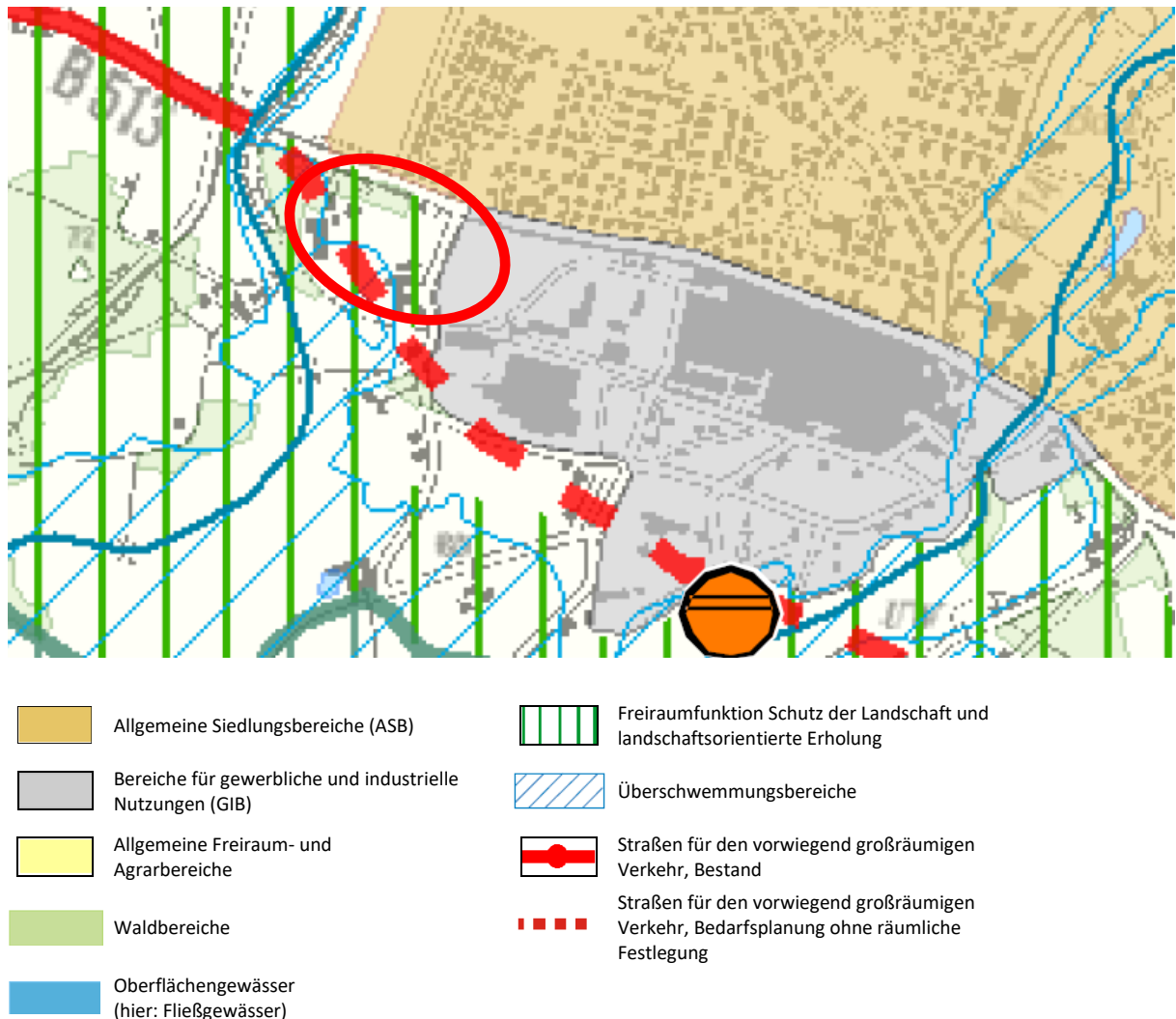
Bereits vor der letzten Änderung war eine Ausnahme von diesem Ziel der Raumordnung möglich, sie beschränkte sich aber auf bauliche Anlagen des Bundes oder Landes sowie auf bauliche Nutzungen, die der zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sein müssen. Diese Ausnahmeregelung von Ziel 2-3 wurde 2019 u. a. wie folgt ergänzt:

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt.

In den Erläuterungen zu dieser Ausnahmeregelung ist dargelegt, dass die baulich-räumliche Erweiterung im Verhältnis zum Standort angemessen sein und den betrieblichen Erfordernissen entsprechen muss. Ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem vorhandenen Betriebsstandort und der beabsichtigten Erweiterung ist vorauszusetzen, Maßstab sind zudem die bisherige Struktur und Größenordnung des Betriebsstandorts. Die bisherige Zweckbestimmung des Betriebsstandorts ist darüber hinaus beizubehalten. Zu den Details wird auf den LEP NRW verwiesen.

Die für die Betriebserweiterung vorgesehenen Flächen westlich der Straße Tüllheide sind im LEP NRW zeichnerisch als **Freiraum** festgelegt. Im **rechtskräftigen Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold ist dieser Bereich als **Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich** festgelegt. Zudem wird das Ziel des Schutzes der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung verfolgt. Die entlang der B 513 stockende Baumgruppe aus alten Eichen sowie die westlich angrenzenden Gehölzflächen sind als **Waldbereiche** ausgewiesen, während das damals bei Aufstellung des Regionalplans geltende gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Wippe sowohl im LEP NRW als auch im Regionalplan als **Überschwemmungsbereich** festgelegt ist. Somit liegen die Flächen für die geplante Betriebserweiterung außerhalb von regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen (Allgemeiner Siedlungsbereich oder Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen), so dass

bei einer weiteren Siedlungsentwicklung die o. g. Ausnahmetatbestände des Ziels 2-3 erfüllt sein müssen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan (ohne Maßstab)

Die vorliegend angestrebte planerische Erweiterung des Betriebsstandorts des Unternehmens Claas um den konkret geplanten Trailerpark wird als **angemessene Erweiterung** angesehen. Wie oben zu den betrieblichen Erfordernissen erläutert, dient die Erweiterung der Neuordnung der gesamten verkehrlichen Anbindung des Standorts und der Optimierung sämtlicher Verkehrsflüsse innerhalb des Geländes und im öffentlichen Verkehrsnetz. Der funktionale Zusammenhang des Betriebsstandorts mit der Erweiterung ist durch die Schaffung einer zentralen neuen Abfertigung sämtlicher Lieferverkehre des gesamten Betriebsstandorts unmittelbar gegeben. Der räumliche Zusammenhang ist durch den direkten Anschluss an das im Osten bestehende Werksgelände sichergestellt. Zudem wird die bisherige Zweckbestimmung der Herstellung von Landtechnik-Maschinen beibehalten. Hinsichtlich der Größenordnung der angestrebten Erweiterung ist zu konstatieren, dass die Flächen des Trailerparks im Verhältnis zum gesamten Werksgelände sehr klein sind und mit Blick auf die bauliche Vorprägung der überplanten Fläche nur eine untergeordnete neue bauliche Entwicklung planerisch zugelassen werden soll. Somit werden die o. g. Ausnahmetatbestände erfüllt. **Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung dem Ziel 2-3 des LEP NRW.**

Mit den darüber hinaus oben aufgeführten regionalplanerischen Festlegungen sind eine Reihe von Zielen der Raumordnung verbunden, u. a. das Ziel, dass die Freiraumfunktionen und -strukturen in den Landschaftsräumen in ihrer Qualität bzw. jeweiligen Ausprägung, Eigenart und Charakteristik zu erhalten und entwickeln sind. Für den Erhalt einer existenz- und entwicklungsfähigen Landwirtschaft als Nahrungs- und Rohstoffproduzent sowie zum Erhalt der Kultur- und Erholungslandschaft ist u. a. auf die nachhaltige Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen hinzuwirken.

Waldflächen sind nach den Vorgaben des Regionalplans und des LEP NRW (Ziel 7.3-1) in ihren Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, als Erholungsraum für die Menschen und als Teil der regionalen Wirtschaft zu sichern. Beide übergeordneten Planungsebenen geben zudem vor, dass der Schutz des Waldes vor Inanspruchnahme nur von Vorhaben überwunden werden kann, deren Bedarf nachgewiesen ist und die nicht an anderer Stelle außerhalb des Waldes realisierbar sind. Bei Verlust sind funktionsbezogene Ersatzaufforstungen umzusetzen. Gemäß LEP NRW ist die Waldumwandlung zudem auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

In den regionalplanerisch ausgewiesenen Überschwemmungsbereichen soll durch natürliche Retentionsräume und naturnahe Fließgewässerstruktur einschließlich naturnaher Uferbereiche der Hochwasserabfluss günstig beeinflusst werden. Besonders in Überschwemmungsbereichen im Freiraum dürfen das natürliche Abflussverhalten, die Struktur und die Dynamik der Gewässer nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Bei einer Inanspruchnahme müssen das Retentionsvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss durch kompensatorische Maßnahmen gesichert werden. Ergänzend wird zu den Details auf den Regionalplan und LEP NRW verwiesen.

Wie oben dargelegt, waren die für den geplanten Trailerpark vorgesehenen und von den geplanten Bauleitplanverfahren erfassten Flächen im westlichen Bereich bisher durch eine **seit einiger Zeit leer stehende Gaststätte mit Saalbetrieb, Wohnhaus und umliegenden Stellplätzen** bebaut bzw. versiegelt. Östlich schloss sich eine Minigolfanlage an, während sich im Westen ein ebenfalls leer stehendes Stallgebäude des südlich angrenzenden Reitstalls befand. Die östlichen und südlichen Flächen bis zur Straße Tüllheide und zum Bachlauf wurden als Pferdeweiden genutzt. Die Fläche wurde insgesamt im Februar 2020 abgeräumt, die alten Eichen entlang der Bundesstraße sowie die Gehölzstrukturen entlang des Bachlaufs wurden dabei erhalten. Inzwischen wird dieser Bereich bereits zur Aufstellung der vorproduzierten Mähdrescher genutzt. Die westlichen Erweiterungsflächen werden derzeit als Reitplätze genutzt und sind entsprechend als Sandflächen ausgestaltet. Südlich der Wippe schließt sich eine größere Hofstelle mit intensiver Geflügelhaltung an. Im Westen ist ein Teich mit umgebenden Bäumen und Sträuchern angelegt. Östlich der Straße Tüllheide schließt sich das großflächige Werksgelände von Claas an, während nördlich der B 513 der Wohnsiedlungsbereich beginnt. Daran angrenzend beginnt der freie Landschaftsraum mit Acker- und Wiesenflächen. Im Süden des Plangebiets verläuft ein Gütergleis, das weiter östlich das Unternehmen Claas anbindet und im Norden des Stadtgebiets auf die TWE-Trasse Versmold-Gütersloh-Verl trifft. Daran schließen sich weitere Ackerflächen an, zur Straße orientiert liegt ein größeres Wohngebäude mit umgebenden Gartenflächen.

Somit stellen die für die Betriebserweiterung vorgesehenen Flächen bereits seit vielen Jahren aufgrund der bisher vorhandenen baulichen Anlagen und Gastronomie- und Freizeitnutzungen sowie der unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden Bebauung **keinen klassischen Freiraum- und Agrarbereich** mehr dar. Die im Regionalplan aufgeführten zu erhaltenden und weiter zu entwickelnden Freiraumfunktionen sind hier nur im Osten gegeben und konnten daher bisher nicht für die gesamten Flächen erfüllt werden.

Die westlichen, zusammenhängenden Waldflächen werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert. Der nördliche **Eichenwaldsaum** entlang der Bundesstraße kann aufgrund der angestreb-

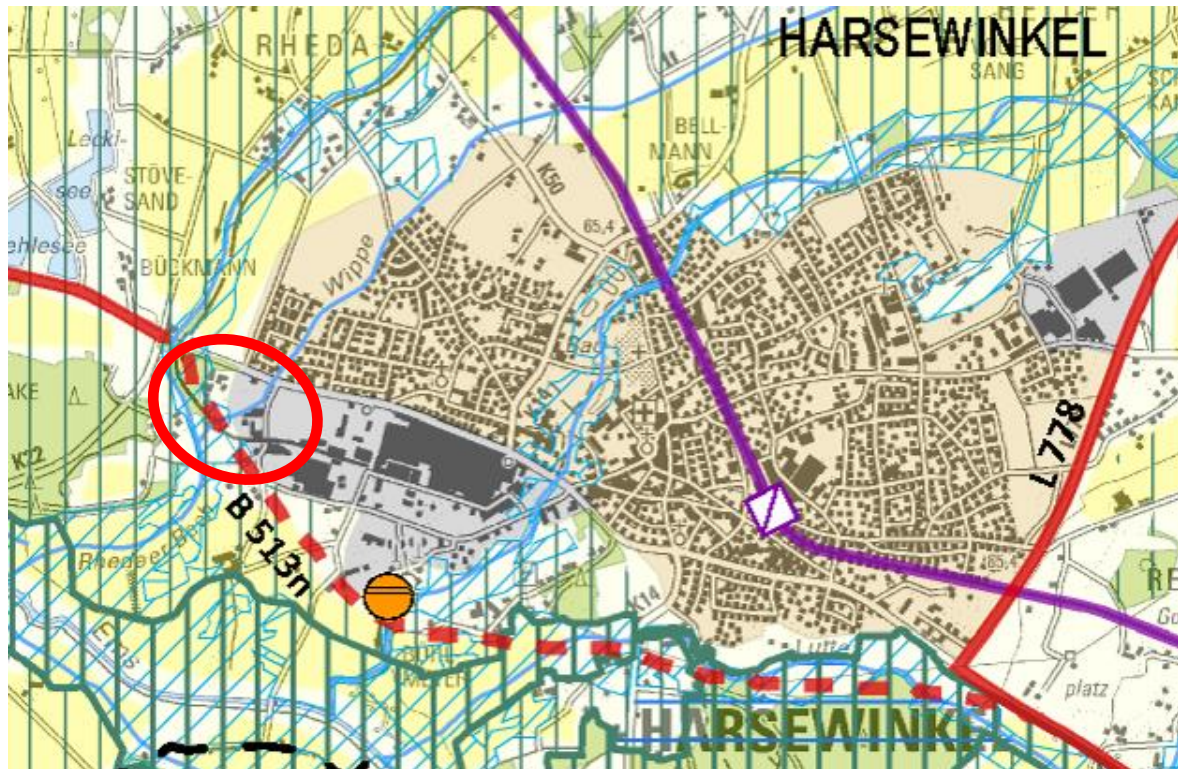
ten neuen verkehrlichen Anbindung an die B 513 nicht vollständig erhalten werden. Der erforderliche Ausbau des neuen Anschlusses mit einer Linksabbiegerspur erfordert die Fällung einiger Bäume. Hierzu hat bereits ein Ortstermin mit den Fachbehörden stattgefunden. Hieraus ging hervor, dass der Wald selbst bei Teilerhalt seine Waldfunktion gemäß Forstgesetz verliert, so dass ein entsprechender Waldersatz zu schaffen ist. Dies erfolgt im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung in Abstimmung mit der Forstbehörde im Verhältnis 1:2,4 durch eine Neuaufforstung von Eichenwald in einem Waldzusammenhang. Darüber hinaus ist der vorgesehene Standort für den neuen Anschluss an das übergeordnete Straßennetz aufgrund der intensiven Bebauung im Bereich des Werksgeländes östlich des Erweiterungsbereichs alternativlos. Der Erweiterungsbereich schließt bereits ohne eine großflächige Entwicklung in den Freiraum unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände an. Im Ergebnis wird die Inanspruchnahme des Eichenwalds unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander mit Blick auf die angestrebte verkehrliche Neuordnung des gesamten Werksgeländes im Sinne einer zukunftsorientierten Fortentwicklung des Unternehmens sowie die damit verbundenen positiven verkehrlichen Auswirkungen auch im öffentlichen Verkehrsnetz für vertretbar gehalten. Hierzu wird auf Kapitel 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der im Südwesten im rechtskräftigen Regionalplan festgelegte **Überschwemmungsbereich** hat ebenfalls Zielcharakter und wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanverfahren angemessen beachtet. Nach derzeitigem Stand liegt der Überschwemmungsbereich nur randlich innerhalb des Plangebiets. Grundlage der Umgrenzung stellt das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans festgesetzte Überschwemmungsgebiet dar. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung im Rahmen der landesplanerischen Anfrage ist in den vorliegenden Bauleitplanverfahren das aktuell festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100, hundertjähriges Hochwasserereignis) zugrunde zu legen. Diese Auffassung wird auch von der Unteren Wasserbehörde vertreten. Daher wird dieses in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen.

Ziel ist nach derzeitigem Stand, die betroffenen Flächen teilweise für die Ausweisung der neuen Erschließungsstraße und die Ausdehnung der Gewerbegebiete zu nutzen. Erste Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde in Vorbereitung des Verfahrens nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) haben bereits 2020 und im Juni 2021 stattgefunden. Eine weitere Konkretisierung der Entwässerungsplanung der überplanten Flächen inklusive einer Prüfung und Schaffung der erforderlichen Retentionsräume erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden im weiteren Bauleitplanverfahren. Hierbei wird ebenfalls die Aufhebung und Verlegung von Brückenbauwerken behandelt. Auch hierzu ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, das derzeit vorbereitet wird. Die wasserrechtlichen Verfahren sind vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der rechtskräftige Regionalplan beinhaltet als Bedarfsplanmaßnahme die Umgehungstrasse der B 513 (B 513n) als **Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr**. Auch der sich derzeit in Aufstellung befindliche Regionalplan OWL, auf den unten näher eingegangen wird, enthält in der aktuellen Entwurfsfassung die Trasse der B 513n als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung. Die Trasse wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Regionalplan nach Süden und Westen verschoben, sie entspricht aber weiterhin nicht dem Verlauf gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030. Dieser sieht einen westlich der Straße Heerdamm und westlich der Brücke gelegenen Anschluss an die B 513 vor, während im Regionalplan gemäß Kartendarstellung ein Anschluss östlich der Brücke und des Rhedaer Baches geplant ist. Eine konkrete räumliche Festlegung der Straße ist im Regionalplan jedoch nicht enthalten, es handelt sich eher um einen Planungskorridor. Die Linienerbestimmung erfolgt im nachgelagerten Planfeststellungsverfahren durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger. Die Verbindlichkeit der Trassenführung tritt somit erst später ein.

im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der LEP NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Auf den Regionalplan OWL-Entwurf 2020 wird ergänzend verwiesen.



	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)		Oberflächengewässer (hier: Fließgewässer)
	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)		Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche		Überschwemmungsbereiche
	Hier: Landwirtschaftliche Kernräume		Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr, Bestand
	Waldbereiche		Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr, Bedarfsplanung ohne räumliche Festlegung

Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL-Entwurf 2020 (ohne Maßstab)

Die oben dargelegten zeichnerischen Festlegungen des derzeit rechtskräftigen Regionalplans wurden teilweise angepasst. Der als Vorranggebiet (= Ziel der RO) festgelegte **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** wurde über die Straße Tüllheide hinaus nach Westen erweitert, der inzwischen abgetragene Gasthof wurde aber entgegen der Anregung der Stadt nicht umfasst. Somit ist bisher die landesplanerisch zugestimmte Erweiterungsfläche des Unternehmens Claas nicht vollständig in den GIB aufgenommen. Dies sollte mit Blick auf die vorliegenden Bauleitplanverfahren im Sinne der planerischen Absicherung der Unternehmensentwicklung im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans OWL klarstellend angepasst werden. Die Stadt hat dies bereits angeregt.

Gemäß **Ziel S 5** des Regionalplan-Entwurfs dienen GIB der Unterbringung von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnenden Anlagen. Gemäß **Ziel S 7** sind immissionsempfindliche Nutzungen (u. a. Wohngebäude) sowie Freiflächensolaranlagen und Flächen für Windenergieanlagen ausgeschlossen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO und einer weitergehenden Gliederung bzw. einem Ausschluss von immissionsempfindlichen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 86 wird diesen textlichen Zielen angemessen Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO ist hier zum einen nicht erforderlich und zum anderen aufgrund des nördlich angrenzenden Wohngebiets voraussichtlich nicht möglich. Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird auf Kapitel 5.1 der Begründung verwiesen.

Ziel S 11 gibt vor, dass die Gemeinden neue Bauflächen oder Baugebiete für gewerblich/industrielle Nutzungen auf bisher für Siedlungszwecke nicht genutzten Freiflächen nur darstellen dürfen, wenn die vorhandenen freien Flächenreserven des FNPs an Bauflächen und Baugebieten für Wirtschaftsnutzungen mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m² für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung nicht verfügbar gemacht werden können. Dabei darf die in der Anlage 1 des Regionalplans OWL festgelegte Obergrenze des Kontingents für Wirtschaftsflächen von 63 ha (Bruttobauland) nicht überschritten werden.

Für die seitens des Unternehmens im vorliegenden Planungsfall angestrebte Verlagerung sämtlicher Lieferverkehre und Einrichtung eines Trailerparks stehen der Stadt keine anderen Reserveflächen zur Verfügung. Der Standort für die vorgesehene Neuordnung sämtlicher betrieblicher Lieferverkehre ist aufgrund des direkten Anschlusses an das Betriebsgelände für die Unternehmensentwicklung alternativlos. Darüber hinaus lässt das im Regionalplan-Entwurf der Stadt zugeteilte Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen eine derartige Flächenentwicklung zu. Insgesamt umfasst die 22. FNP-Änderung eine Größe von ca. 9,2 ha, die gewerblichen Bauflächen sind etwa 6,1 ha groß. Somit wird hierzu eine Vereinbarkeit mit den künftigen Zielen der Raumordnung gesehen.

Der ebenfalls als Vorranggebiet festgelegte **Waldbereich** entlang der B 513 sowie westlich des Plangebiets wurde in der bisherigen Abgrenzung in den Regionalplan OWL-Entwurf 2020 übernommen. Gemäß **Ziel F 20** ist die Inanspruchnahme von Waldbereichen für entgegenstehende Planungen und Maßnahmen ausnahmsweise zulässig, wenn für die angestrebten Nutzungen und Funktionen ein Bedarf nachgewiesen ist, diese nicht außerhalb des Waldbereichs realisierbar sind, die Bedeutung des betroffenen Gebiets für die Schutz- und Erholungsfunktion dies zulässt und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt ist. **Ziel F 21** gibt zudem vor, dass bei einer Inanspruchnahme von Wald der Verlust durch funktionsbezogene Ersatzaufforstungen zu kompensieren ist.

Zum Umgang mit dem entlang der B 513 festgelegten Waldbereich wird auf die oben erläuterten Ausführungen zum rechtskräftigen Regionalplan verwiesen. Ebenso ist der konkrete Bedarf oben dargelegt. Aus Sicht der Stadt sind die Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Inanspruchnahme des Waldstreifens entlang der Bundesstraße gegeben. In Abstimmung mit den Fachbehörden wird ein hochwertiger Waldersatz geschaffen. Es wird ergänzend auf Kapitel 3.3 der Begründung verwiesen. Auch hierzu wird im Ergebnis eine Vereinbarkeit mit den künftigen Zielen der Raumordnung gesehen.

Das neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde in der aktuellen Abgrenzung als **Überschwemmungsbereich** in den Regionalplan OWL-Entwurf 2020 übernommen. Als festgelegtes Vorranggebiet stellt auch dies ein Ziel der Raumordnung dar. Gemäß **Ziel F 30** sind in den festgelegten Überschwemmungsbereichen auf 100-jährliche Hochwasserereignisse bemessene Über-

schwemmungsgebiete, die als Abfluss- und Retentionsraum zu erhalten und zu entwickeln sind, vorgesehen. Zudem sind hier Freiraumbereiche angestrebt, die als Option zur Rückgewinnung von Retentionsräumen von einer Inanspruchnahme für Siedlungszwecke freizuhalten sind. Eine Inanspruchnahme dieser Überschwemmungsbereiche durch andere entgegenstehende raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen darf ausnahmsweise erfolgen, sofern auch das Wasserhaushaltsgesetz oder das Landeswassergesetz entsprechende Ausnahmemöglichkeiten vorsehen.

Zum Umgang mit dem in die vorliegend überplanten Flächen hineinragenden Überschwemmungsbereich wird auf die oben erläuterten Ausführungen zum rechtskräftigen Regionalplan verwiesen. Im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 78 WHG wird die teilweise Inanspruchnahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets geprüft und erforderlicher Retentionsraum ermittelt bzw. verortet.

Wie bereits oben erläutert, enthält auch der Regionalplan OWL-Entwurf 2020 die Trasse der B 513n als **Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr** als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung. Gemäß **Ziel V 1** ist der bedarfsgerechte Aus- und Neubau des raumbedeutsamen Straßennetzes auf den nachfolgenden Planungsebenen zu sichern. Die Umsetzung von raumbedeutsamen Straßenplanungen, die im Regionalplan als Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung dargestellt sind, darf nicht durch sonstige Planungen oder Maßnahmen dauerhaft erheblich beeinträchtigt oder unmöglich werden.

Vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe des Regionalplans und der bisher nicht erfolgten räumlichen Festlegung der B 513n ist aus Sicht der Stadt Harsewinkel nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung der Umsetzung der Umgehungstrasse durch die vorliegenden Bauleitplanverfahren der Stadt zu erwarten. Dies hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW im Zuge der im Vorfeld erfolgten Abstimmung bestätigt. Es ist derzeit unklar, warum die B 513n nicht im Verlauf gemäß Bundesverkehrswegeplan in den Regionalplan OWL-Entwurf 2020 aufgenommen wurde. Im Sinne der Klarstellung sollte der Trassenverlauf entsprechend angepasst werden. Die Stadt hat dies bereits angeregt.

Zur bestehenden **Bandinfrastruktur im Bereich der überplanten Flächen** (ÖPNV, SPNV, Güterschienenweg) ist Folgendes zu konstatieren: Mit der Buslinie 71 „Vermold-Gütersloh“, die als Regionalbus- und Schnellbuslinie ausgelegt ist, besteht eine leistungsstarke Busverbindung mit Bushaltestellen an der B 513 in unmittelbarer Nähe zum Werksgelände der Firma Claas (Haltestellen Ströer und Claas). Der Verkehrsverbund OWL lässt im Zuge der Entwicklung der Mobilitätsachse Harsewinkel-Gütersloh-Verl die Regionalverkehre in den drei Kommunen entlang der Strecke auf die neuen Anforderungen, die sich durch die angestrebte Reaktivierung der TWE-Strecke für den Personenverkehr ergeben, zurzeit gutachterlich prüfen. Dabei wird der regionale Busverkehr u. a. hinsichtlich der Bedienzeiten und der Haltestellenangebote sowie die Umsetzung von Mobilstationen an den Bahnhalt punkten überprüft. Durch die Anbindung der örtlichen Gewerbe- und Industriegebiete soll das Verkehrskonzept abgerundet werden. Hierzu wurden bereits Vorgespräche mit dem Unternehmen Claas geführt, um auch alternative Zu- und Abbringermöglichkeiten zu den ÖPNV- und SPNV-Haltestellen anbieten zu können. Die vorhandene Anbindung an den ÖPNV entspricht zudem dem **Ziel V 5** des Regionalplan-Entwurfs, wonach Siedlungsbereiche und die übrigen Schwerpunkte mit hohem Verkehrsaufkommen bedarfsgerecht und leistungsfähig durch den ÖPNV anzubinden sind.

Das südlich des Erweiterungsbereichs verlaufende Gütergleis schließt das Unternehmen an die Bahn an und trifft im Norden des Stadtgebiets auf die TWE-Trasse Landesgrenze-Vermold-Harsewinkel-Gütersloh-Verl-Hövelhof. Die Bahnanlagen werden im FNP weiterhin bestandsorientiert dargestellt und zur Information in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, eine Beeinträchtigung der bisherigen Nutzung wird nicht gesehen. Der Anschluss soll weiterhin als wert-

volle Gleisanbindung des Unternehmens erhalten bleiben. Die TWE-Strecke Landesgrenze-Versmold-Harsewinkel-Gütersloh-Verl-Hövelhof dient bisher ausschließlich dem Güterverkehr, die Aufnahme für den Personennahverkehr wird zeitnah angestrebt. Diese Reaktivierung der TWE-Strecke für den Personennahverkehr ist auch in **Ziel V 9** des Regionalplan-Entwurfs verankert. Die bestehenden Bandinfrastruktureinrichtungen werden von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar tangiert.

Im Ergebnis enthält der Entwurf des Regionalplans OWL aus Sicht der Stadt keine regionalplanerischen Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird weiterhin gesehen. Ergänzend wird auf den Entwurf des Regionalplans OWL verwiesen.

Somit entsprechen die künftigen Darstellungen des FNP und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans den Festlegungen des Regionalplans. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ als auch die parallel durchgeführte 22. FNP-Änderung sind daher an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Im Zuge der **landesplanerischen Abstimmung** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

b) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Harsewinkel ist das vorliegende Plangebiet i. W. als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Die im Süden und Südwesten verlaufende Bahntrasse ist bestandsorientiert als Bahnanlage dargestellt. Im Südwesten des Plangebiets liegen zudem das zum Stand der Neuzeichnung des FNP festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet. Beide sind nachrichtlich in den FNP übernommen. Die nördlich verlaufende B 513 ist als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße im FNP dargestellt. Es schließt sich im Bereich des begrünten Walls eine öffentliche Grünfläche und eine größere Wohnbaufläche an. Eine Pumpstation liegt zudem innerhalb der Grünfläche. Im Osten grenzt der großflächige Bereich des bestehenden Unternehmens als gewerbliche Bauflächen an, während im Süden, Westen und Nordwesten weitere Flächen für die Landwirtschaft liegen. Der westlich verlaufende Rhedaer Bach ist als Wasserfläche im FNP dargestellt.

Für die Festsetzung der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 86 wird somit eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt (**22. FNP-Änderung**). Der FNP wird die durch den Bebauungsplan Nr. 86 überplanten Flächen künftig i. W. als gewerbliche Bauflächen darstellen. Die vorhandenen und neu geplanten Waldbereiche werden als Wald dargestellt, während die Wippe und der großflächige Teich künftig als Wasserflächen ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan wird damit aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein. Auf die Planunterlagen der 22. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbeugen. 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 behandeln.

Bis vor wenigen Jahren waren die vorliegend überplanten Flächen i. W. geprägt von der Nutzung des ehemaligen Gaststättenbetriebs und der östlich angrenzenden Minigolfanlage. Im Osten und Südosten des Plangebiets lagen großflächige Pferdeweiden des im Westen gelegenen Reiterhofs. Nach längerem Leerstand wurden Anfang 2020 die Gebäude vollständig abgetragen und die Flächen abgeräumt. Der bisher zentral gelegene, kleine, mit Strauchgehölzen eingerahmte Teich wurde verfüllt. Inzwischen werden die vollständig eingezäunten Flächen als **Fertigmaschinenlager für im Voraus produzierte Mähdrescher** genutzt. Während die Fahrwege geschottert sind, stellen sich die Aufstellflächen als Grasflächen dar. Die asphaltierten Hofflächen im Bereich der ehemaligen Gaststätte sind bisher verblieben. Entlang der nördlich verlaufenden B 513 liegt ein breiter Streifen mit alten Laubbäumen. Es überwiegen Eichen, einzelne Kastanien oder Ahornbäume sind auch vorhanden. Im westlichen Verlauf gehen die Bäume in den angrenzenden Laubwald über. Auch entlang der östlich trassierten Straße Tüllheide stocken Laubbäume und -sträucher.

Im Westen des Plangebiets liegen die **Reitplätze des angrenzenden Reiterhofs**, die sich in der Örtlichkeit als Sandplätze darstellen. Im Norden schließen sich weitere Rasenflächen an. Insgesamt gliedert der **Bachlauf der Wippe** die überplanten Flächen. Von Norden mit begleitendem Grünstreifen aus dem Siedlungsbiet kommend, führt die Wippe unter der B 513 entlang, dann einige Meter parallel zur Straße Tüllheide und später nach Westen abknickend in den im Westen verlaufenden Rhedaer Bach. Südlich der Wippe liegt eine **Hofstelle** mit Wohngebäude, Geflügelställen, weiteren Stall- und Nebengebäuden sowie einem großen Teich im Westen des Hofareals. Der Teich ist vollständig eingegrünt, zudem stocken insbesondere entlang Straße Tüllheide alte Hofeichen. Weitere Laubgehölze befinden sich entlang der nördlich fließenden Wippe und an dem südlich verlaufenden Gütergleis, das unmittelbar östlich der Straße Tüllheide auf das Firmengelände führt. Die weiteren Flächen um die Hofgebäude sind überwiegend versiegelt. Südlich der Bahntrasse schließen sich **intensiv genutzte Ackerflächen** bzw. eine Brachfläche im Dreieck zwischen Bahntrasse und Bachlauf an. Ergänzend wird zu den vorhandenen Strukturen auf den Umweltbericht verwiesen.

Das vorliegende Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 und im näheren Umfeld befinden sich weder Naturschutzgebiete noch Naturdenkmale. Zudem sind hier und in der relevanten Umgebung keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind für weite Teile des Plangebiets nicht bekannt. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind die **Flächen des Rhedaer Bachs und seines Uferrandbereichs in das Biotopkataster** eingetragen (BK-3915-0002). Ziel ist die Reaktivierung eines ausgebauten Sandbachs und Installierung von Uferrandstreifen zur Abpufferung von Nährstoffeinträgen und zur Entwicklung von naturnahen Ökotonen. Die südlich der Bahntrasse liegenden Flächen sind **Teil des Landschaftsschutzgebiets Gütersloh** (LSG-3914-001). Zentrale Bereiche des Plangebiets insbesondere entlang der Wippe sind außerdem Teil der **Biotopverbundfläche Niederungslandschaft am Rhedaer Bach** (VB-DT-GT-3915-0024). Südwestlich an das Plangebiet grenzt zudem die Verbundfläche Offenland südwestlich Harsewinkel (VB-DT-GT-4015-0031) an. Ergänzend wird auf den Umweltbericht Bezug genommen.

Die vorliegend überplanten Flächen haben für die **örtliche Naherholung** aufgrund der bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzung keine Bedeutung. Auch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Teilbereiche können von der Öffentlichkeit nicht zur Naherholung genutzt werden. Die Straße Tüllheide ist Teil des Harsewinkeler Radwegenetzes und stellt den Anschluss an den weiter südlich gelegenen freien Landschaftsraum dar. Die im Westen überplanten Reitplätze werden bisher von den Nutzern der Reitanlage zur Naherholung genutzt.

b) Wald

Der im Norden und Nordwesten des Plangebiets vorhandene breite Gehölzbestand ist Teil des nordwestlich angrenzenden Laubwalds. Die westlichen, zusammenhängenden Waldflächen werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert. Der nördliche **Eichenwaldsaum** entlang der Bundesstraße kann aufgrund der angestrebten neuen verkehrlichen Anbindung an die B 513 nicht vollständig erhalten werden. Der erforderliche Ausbau des neuen Anschlusses mit einer Linksabbiegerspur erfordert die Fällung einiger Bäume. Hierzu haben bereits im Vorfeld des Planverfahrens ein Ortstermin und weitere Abstimmungen mit den Fachbehörden stattgefunden. Hieraus ging hervor, dass der Wald selbst bei Teilerhalt seine Waldfunktion gemäß Forstgesetz verliert, so dass ein entsprechender Waldersatz im Verhältnis 1:2,4 durch eine **Neuaufforstung von Eichenwald** zu schaffen ist. Nach bisherigem Stand werden bei Planumsetzung rund 3.800 m² Wald in Anspruch genommen, so dass mindestens 9.120 m² Eichenwald neu aufzuforsten sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dienen diese Waldersatzmaßnahmen gleichzeitig der Kompensation für den planinduzierten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft gemäß BauGB. Nach bisherigem Stand erfolgt im Nordwesten des Plangebiets eine kleinflächige Aufforstung von etwa 700 m² auf einer noch asphaltierten Fläche westlich der neuen Verkehrsfläche (Flurstück 162), zudem werden ca. 7.400 m² Laubwald im Bereich der ehemaligen Hofstelle östlich des Teichs neu aufgeforstet (Flurstück 154). Bestehende heimische, standortgerechte Laubgehölze werden hier integriert. Südlich der Bahntrasse werden ca. 10.000 m² Laubwald auf der bisherigen Ackerfläche neu aufgeforstet (Flurstück 155). Diese künftigen Waldflächen werden im Zuge der 22. FNP-Änderung als Wald dargestellt und im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86 als Wald festgesetzt. Somit werden diese Neuaufforstungen planerisch gesichert.

Darüber hinaus wird nach bisherigem Stand eine derzeit brach liegende Ackerfläche im direkten Anschluss an einen Mischwald außerhalb des Plangebiets neu aufgeforstet. Das ca. 10.300 m² große Areal liegt im Westen des Stadtgebiets im Außenbereich und grenzt unmittelbar an den Flütbach an (Gemarkung Harsewinkel, Flur 2, Flurstück 40). Diese Fläche gehört dem Unternehmen und wird durch die vor Satzungsbeschluss durchzuführende Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch gemäß § 1090 BGB zugunsten der Stadt Harsewinkel dinglich verbindlich gesichert. Damit ist der Waldersatz im Verhältnis 1:2,4 dauerhaft vollständig gewährleistet. Derzeit erfolgen weitere Abstimmungen mit den Fachbehörden, die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Den Waldbelangen wird darüber hinaus im Rahmen der vorliegenden Planung Rechnung getragen, in dem die in das Plangebiet hineinragende Kronentraufe des nördlichen Eichenwaldsaums eingemessen und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird. Die Baufelder des angrenzenden Gewerbegebiets werden entsprechend zurückgenommen.

Darüber hinaus ist der vorgesehene Standort für den neuen Anschluss an das übergeordnete Straßennetz aufgrund der intensiven Bebauung im Bereich des Werksgeländes östlich des Erweiterungsbereichs alternativlos. Der Erweiterungsbereich schließt bereits ohne eine großflächige Entwicklung in den Freiraum unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände an. Im Ergebnis wird die Inanspruchnahme des Laubwalds unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander mit Blick auf die angestrebte verkehrliche Neuordnung des gesamten Werksgeländes im Sinne einer zukunftsorientierten Fortentwicklung des Unternehmens sowie die damit verbundenen positiven verkehrlichen Auswirkungen auch im öffentlichen Verkehrsnetz für vertretbar gehalten.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

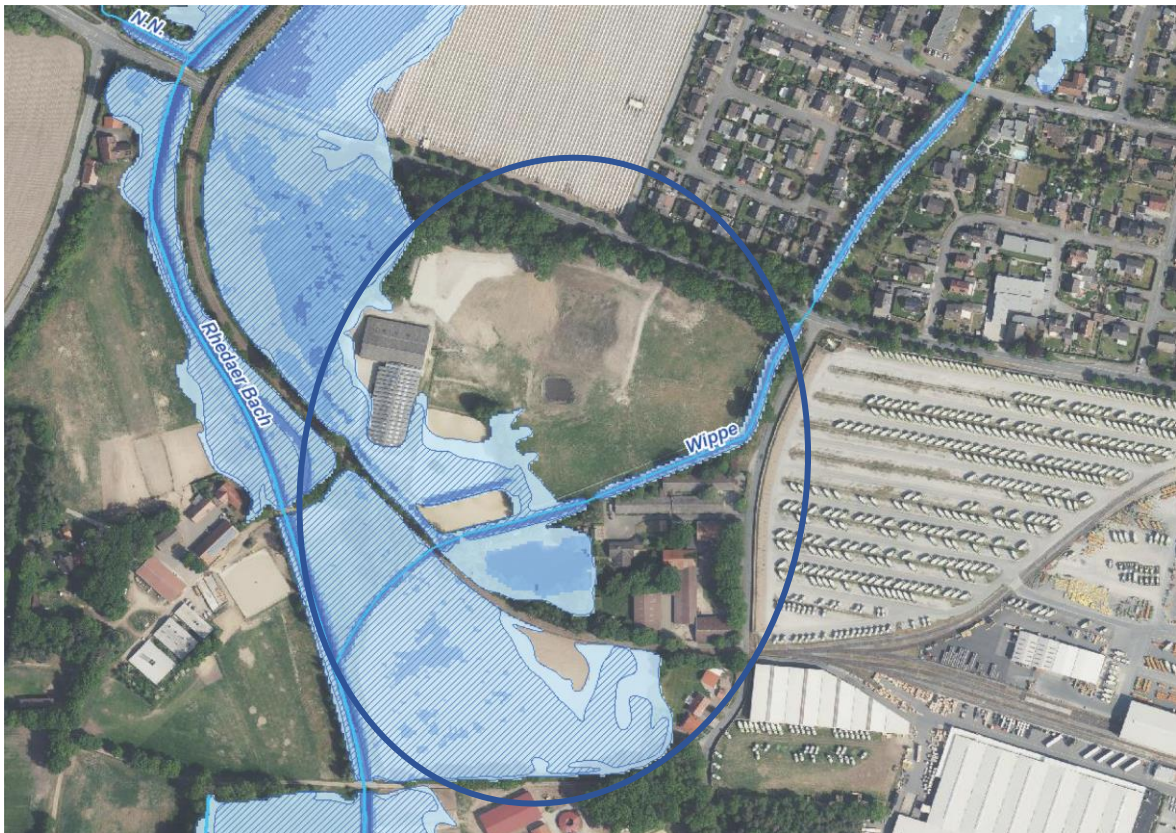
3.4 Gewässer

Innerhalb des vorliegenden Plangebiets gab es bis vor der Abräumung der Flächen **zwei Stillgewässer**. Ein kleinerer Teich südlich des ehemaligen Gasthofs wurde für die derzeitige Zwischenutzung der Mähdrescher-Aufstellflächen unter artenschutzfachlicher und behördlicher Begleitung verfüllt. Westlich der Hofstelle liegt ein großer privat angelegter Teich, der weitgehend vollständig von Bäumen und Sträuchern eingegrünt ist. Dieser wird im Bebauungsplan bestandsorientiert festgesetzt und naturschutzfachlich aufgewertet.

Von Norden aus dem Siedlungsgebiet kommend fließt die **Wippe** durch das Plangebiet, zunächst parallel zum bisherigen Verlauf der Straße Tüllheide, dann diagonal durch die überplanten Flächen Richtung Westen in den **Rhedaer Bach**. Dieser begrenzt das Plangebiet randlich im Südwesten und fließt nach Süden in die Ems.

Das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet des Rhedaer Bachs** umfasst insbesondere Richtung Osten weiträumige Flächen. Innerhalb des vorliegenden Plangebiets sind die Flächen südlich der Bahntrasse und Teile des westlichen Gewerbegebiets i. W. des neuen Straßenverlaufs der Tüllheide betroffen. Die aktuelle Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist zur weiteren Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren in den Bebauungsplan und den FNP nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus liegen gemäß EU-Hochwassergefahrenkarte (Stand 09/2021)² weitere Flächen im Südwesten des Plangebiets im **Bereich des Extremhochwassers** (siehe folgende Abbildung).



Hochwassergefahrenkarte Ems-System, Szenario niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}), Ausschnitt; Maßstab im Original 1:5.000; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 grob markiert

² Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte Ems-System, Teileinzugsgebiet Abrooksbach, Kartenblatt B001, Dezember 2019.

Die blauen Flächen markieren den Bereich des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) und verdeutlichen mit den verschiedenen Farbabstufungen die jeweiligen Wassertiefen. Diese Lage bedeutet, dass es bei Extremhochwasserereignissen (HQ 500) nicht vollständig ausgeschlossen ist, dass die betroffenen Flächen des Plangebiets vom Hochwasser betroffen sind. Gemäß Information in der EU-Hochwassergefahrenkarte kann eine Überflutung bis zu ca. 0,5 m eintreten.

Gemäß § 78(1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34, 35 BauGB unzulässig. Die zuständige Fachbehörde kann hiervon abweichend nach Absatz 3 eine Genehmigung erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert sowie den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Vor dem Hintergrund der konkreten Erweiterungsabsichten des Landmaschinenherstellers wird das Unternehmen im Zuge des Planverfahrens unter fachlicher Begleitung des Büros Röver aus Gütersloh nach Abstimmung mit den Fachbehörden einen **Antrag auf Genehmigung für Vorhaben in Überschwemmungsgebieten** gemäß § 78 WHG i. V. m. § 84 Landeswassergesetz (LWG) an die Untere Wasserbehörde des Kreises Gütersloh richten. Für die vorhabenbedingte Reduzierung des Retentionsvolumens des Rhedaer Bachs durch das ausgewiesene Gewerbegebiet und die geplante neue Straße wird im Plangebiet ein wasserrechtlicher Ausgleich für die verdrängte Retentionsfläche geschaffen. Derzeit wird die Entwässerungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden konkretisiert und Retentionsräume werden geprüft. Das wasserrechtliche Verfahren ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuschließen.

Der Bebauungsplan sieht bisher eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9(2) BauGB für die Flächen im Plangebiet vor, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen. In dem markierten Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets ist eine **Bebauung und Versiegelung erst ab dem Zeitpunkt der finalen Herstellung des Retentionsraums** für das in Anspruch genommene festgesetzte Überschwemmungsgebiet zulässig. Die Festlegung des Retentionsraums erfolgt zur Offenlage.

Die Stadt geht somit weiterhin davon aus, dass die geplante Erweiterung des Unternehmens auch unter dem Aspekt des Hochwasserschutzes möglich ist und der Bebauungsplan Nr. 86 mit der vorgesehenen Ausweisung der Gewerbegebiete und der neuen Straßenverkehrsfläche vollzugsfähig und somit gemäß § 1(3) BauGB städtebaulich erforderlich ist. Im Ergebnis wird daher im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86 an der bisher vorgesehenen Festsetzung des Gewerbegebiets im Westen und der Straßenverkehrsfläche teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rhedaer Bachs festgehalten. Ein Anpassungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Im Zuge der Planumsetzung sind bestehende **Brückenbauwerke über die Wippe** teilweise aufzuheben und zwei neue Brücken zu schaffen, zum einen im Übergang zum Firmengelände und zum anderen für den neuen Straßenverlauf im Südwesten. Das dafür erforderliche wasserrechtliche Verfahren und die in dem Zuge umzusetzenden Renaturierungsmaßnahmen am Fließgewässer wurden bereits mit der Unteren Wasserbehörde und Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh vorabgestimmt. Die weitere Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgt im Zuge des Planverfahrens, entsprechende Anträge werden gestellt. Auch dieses wasserrechtliche Verfahren ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuschließen.

Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld sind Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Eine Betroffenheit ist daher vorliegend nicht gegeben.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet überwiegend **humose Sandböden** in Form von graubraunem Plaggenesch, z. T. schwarzgrauem Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden weisen eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und geringe nutzbare Feldkapazität bei meist hoher Wasserdurchlässigkeit und mittlerer Sorptionsfähigkeit auf. Das Grundwasser steht mit 13 bis 20 dm unter Flur sehr tief. Innerhalb des Zweimeterraums ist der Boden zur Versickerung in Form von Flächen- und Muldenversickerung geeignet. Der Plaggenesch kommt insbesondere in den nördlichen und südöstlichen Bereichen des Plangebiets vor. Er zählt aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte zu den **landesweit zu schützenden Böden in NRW**.⁴ Dieser Aspekt ist neben der Versiegelung allgemein insbesondere in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Süden entlang des Rhedaer Bachs und der Wippe stehen Gleyböden an. Diese **lehmigen Sandböden** weisen eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und Feldkapazität auf. Sie haben eine geringe Sorptionsfähigkeit mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit. Die Grundwasserstände liegen im mittleren Bereich bei 4 bis 8 dm unter Flur. Die im südlichen Plangebiet vorkommenden Gleyböden sind im Rahmen der landesweit schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen nicht bewertet.

Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Harsewinkel sind im vorliegenden Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld **keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt. Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

³ Geologisches Landesamt (1983): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

⁴ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 noch im nahen Umfeld bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Harsewinkel enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen zudem keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. Die ursprüngliche Kulturlandschaft ist massiv durch die Siedlungstätigkeit im direkten Umfeld und insbesondere durch die Flurbereinigung überformt worden, so dass auch unter diesem Aspekt keine denkmalpflegerischen Belange berührt sind.

Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen. Grundsätzlich gilt, wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ verfolgt die Stadt das **Ziel**, die Erweiterungsabsichten des international agierenden Landmaschinenkonzerns an seinem Stammsitz in Harsewinkel planungsrechtlich abzusichern. Insbesondere wird damit die planerische Grundlage für die Errichtung des geplanten Trailerparks und somit für eine zukunfts-fähige verkehrliche Neuordnung im Unternehmen geschaffen. Die im Rahmen der Planumsetzung erfolgende Verlagerung sämtlicher Lkw-Verkehre und die damit einhergehende Entzerrung von den Pkw-Verkehren führt zudem zu einer Entlastung des derzeit zu Stoßzeiten stark belasteten Knotenpunkts Mühlenwinkel/B 513. Mit dem im Plangebiet neu zu schaffenden Knotenpunkt der Bundesstraße mit der Straße Tüllheide wird eine leistungsfähige Erschließung des Trailerparks angestrebt. Ziel des Bebauungsplans ist darüber hinaus, weitere Spielräume für bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten des Unternehmens bauleitplanerisch zu eröffnen. Insbesondere die zentralen und westlichen Gewerbegebietsflächen können nach derzeitigem Stand flexibel z. B. für Büronutzungen, Schulungsgebäude, Werkshallen oder andere gewerbliche Einrichtungen genutzt werden. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs und des Gewerbestandorts liegen weitere wesentliche Planungsziele in der angemessenen Berücksichtigung der verkehrlichen und der Immissionsschutz-Belange in der gegebenen Nachbarschaft zum nordöstlich beginnenden Wohnsiedlungsbereich sowie dem sachgerechten Umgang mit dem wertvollen Gehölz- und Waldbestand. Zudem sind die wasserrechtlichen Themen im unmittelbaren Nahbereich der Wippe angemessen zu behandeln.

Das konkrete **Plankonzept** sieht für die nördliche Teilfläche des Plangebiets die Errichtung des Trailerparks vor. Hier wird künftig die gesamte Lkw-Anlieferung und -abfertigung des Unternehmens im Tagbetrieb erfolgen. Um in diesem Zuge eine direkte Anbindung der vorliegend überplanten Flächen an das Betriebsgelände zu schaffen, wird die öffentliche Straße Tüllheide nach Westen verlegt und ein neuer, leistungsfähiger Knoten mit der B 513 eingerichtet. Sämtliche ein- und ausfahrende Lkw werden dabei über ein Empfangs-/Pförtnergebäude abgewickelt, in dem

auch Sozial-, Sanitär- und etwa 20 Büroräume untergebracht werden sollen. Auf dem abgeschlossenen Gelände des Trailerparks finden etwa 75 Lkw Platz, außerhalb werden wenige Stellplätze für nachts ankommende Lkw vorgesehen. Der An- und Ablieferungsprozess auf dem Werksgelände findet regelmäßig über Linksverkehre im Nordosten der Erweiterungsfläche entlang der B 513 statt. Die dabei durch die neue Trassenführung entfallenden Lagerflächen für Fertigungsmaschinen werden im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet südöstlich der Wippe teilweise ergänzt.



Ausbauplanung Trailerpark, Stand September 2021, Ingenieurbüro Röver (ohne Maßstab)

Die weiteren Gewerbegebietsflächen können nach derzeitigem Planungsstand flexibel seitens des Unternehmens genutzt werden, hier gibt es derzeit noch keine konkreten Nutzungsabsichten. Diese werden momentan geprüft. Sie sind über die neue Straße Tüllheide leistungsfähig angebunden, der Abfluss der Verkehre erfolgt auch für diese Bereiche vollständig über die Bundesstraße. Im Bereich der Hofstelle und südlich der Bahntrasse sind nach bisherigem Planungsstand Aufforstungsmaßnahmen und Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer vorgesehen. Eine gewerbliche Nutzung wird hier nicht angestrebt.

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Produktionsstandorts des Landmaschinenherstellers am südwestlichen Ortsrand von Harsewinkel getroffen. Diese werden auf Grundlage der in den vorangehenden Kapiteln genannten Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen entwickelt. Das Plankonzept sieht für Teilflächen konkrete Nutzungen vor, auf die mit den getroffenen Regelungen angemessen Rücksicht genommen wird. Zudem soll eine vertragliche Einbindung in die vor Ort gegebene Nutzungsstruktur gewährleistet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den oben dargelegten Planungsabsichten und mit dem Ziel einer möglichst flexiblen Gewerbenutzung werden die vorliegend überplanten Flächen als **Gewerbegebiete** (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier können insgesamt grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und -nutzungen untergebracht werden. Auch die angestrebte Betriebserweiterung mit dem konkret geplanten Trailerpark ist nach den ersten schalltechnischen Erkenntnissen durch diese Festsetzung vollständig abgedeckt.

Im Sinne der **weiteren Feinststeuerung** zur städtebaulich vertraglichen Einbindung des weiterentwickelten Gewerbegebiets enthält der Bebauungsplan Nr. 86 weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese gelten nach derzeitigem Planungsstand für sämtliche Gewerbegebietsflächen. Das Plangebiet soll im Sinne der Angebotsplanung und eines flexiblen Nutzungsspektrums für den Landmaschinenhersteller insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch für nicht erheblich belästigende Betriebe und Nutzungen vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Daher werden **folgende Festsetzungen** getroffen:

- a) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze** besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel besonders optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Sie werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Stadt- und Straßenbild insbesondere in der markanten Lage des Plangebiets entlang der B 513 zu sichern. Zudem soll durch den Ausschluss von offenen Lagerplätzen der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen Rechnung getragen werden.
- b) **Tierhaltungsbetriebe** als ursprünglich i. W. klassische landwirtschaftliche Nutzungen werden auch in der Größenordnung der UVP-pflichtigen Vorhaben nach § 35(1) Nr. 4 BauGB nicht als typische Gewerbebetriebe eingestuft und daher im Sinne der Reservierung der Bauflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe und ihre bedarfsgerechten Erweiterungen ausgeschlossen. Dies dient zudem der vertraglichen Einbindung der Planung in das städtebauliche Umfeld mit teils immissionsempfindlichen Wohnnutzungen.
- c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Stadtgebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im engeren Siedlungsbereich finden. Das vorliegende Plangebiet liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs, das Stadtzentrum ist fußläufig nicht optimal erreichbar.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.

- d) **Vergnügungsstätten** jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Gebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen markanten Lage an der B 513 sowie in direkter Nachbarschaft zu umgebenden Wohngebieten. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort als auch die angrenzende Wohnbebauung soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.
- e) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe.
- f) Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **betriebsbezogenen Wohnnutzungen** werden im vorliegenden Bebauungsplan im Sinne der Konfliktvermeidung mit der angestrebten klassischen Gewerbenutzung ausgeschlossen.
- g) **Selbstständige Flächen für Freiflächensolaranlagen und Windenergieanlagen** werden vor dem Hintergrund des raumordnerischen Ziels S 7 des LEP NRW im Sinne der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1(4) BauGB ausgeschlossen. Auch diese Regelung dient der Flächenreservierung für verarbeitende Betriebe.
- h) **Verkaufsstätten des Einzelhandels** werden im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stadt Harsewinkel verfügt über kein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, aus dem entsprechende Ziele der vorliegenden Planung zugrunde gelegt werden müssten. Mit dem generellen Einzelhandelsausschluss im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 wird angestrebt, den Gewerbestandort an der Wippe dauerhaft für Gewerbenutzungen vorzuhalten. Somit wird weiterhin das Ziel der Flächenbevorratung für produzierendes Gewerbe verfolgt. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten gewerblichen Flächen.
- i) **Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind - Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO**

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die im Nordosten benachbarte Wohnbebauung und die unmittelbar nördlich verlaufende B 513.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.⁵ Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten bzw. Nutzungen und Trassen, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Nähe des Gewerbegebiets zum Siedlungsbereich sowie zu den umgebenden Verkehrstrassen als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i. W. **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden. Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Die Einzelheiten müssen im Genehmigungsverfahren anhand der Gegebenheiten des konkret anzusiedelnden Betriebs bzw. der betrieblichen Anlagen geprüft werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Auch die bereits bestehenden Betriebsbereiche des Landmaschinenherstellers umfassen nach eigenen Angaben keine Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen. Der Betrieb ist bereits heute aufgrund der gegebenen Nachbarschaft zu den unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebieten und der erforderlichen Achtungsabstände entsprechend eingeschränkt.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets am westlichen Ortsrand sowie in der gegebenen Gemengelage aus Wohnen und Ge-

⁵ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013]].

werbe entlang der Bundesstraße. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht. Auch die konkret angestrebte Logistiktutzung des Trailerparks wird zugelassen. Wie oben erläutert, wird derzeit geprüft, ob der Bebauungsplan zur Offenlage auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgestellt wird. Im dem Zuge würden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen angepasst werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt bedarfsorientiert in Anlehnung an die für Teilflächen vorgesehene konkrete Vorhabenplanung unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt. Zudem orientiert sie sich an den Anforderungen, die sich durch die Lage zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich und im Übergang zum freien Landschaftsraum mit teils unmittelbar angrenzenden Waldflächen ergeben. Die folgenden Festsetzungen und weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB geben den Rahmen für die künftigen Objektplanungen vor:

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung der Geländehöhen im gesamten Plangebiet sowie im unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt. Zudem wurden die Ausbauhöhen der Straße Tüllheide und der Münsterstraße ermittelt. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur **maximalen Gesamthöhe** über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 2016). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Zudem wird Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden bei künftigen Bauvorhaben erreicht.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt über NHN, berücksichtigt die Lage des Plangebiets im Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort, die Nähe zum nordöstlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich und den Übergang zum freien Landschaftsraum sowie die Höhe geplanter baulicher Anlagen. Daraus ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand in der Örtlichkeit eine Gesamthöhe von etwa 14,0 bis 15,0 m. Dies ermöglicht eine angemessene und bedarfsgerechte Gewerbebebauung. Die Höhenfestsetzungen werden zur Offenlage angepasst, wenn die Straßenausbauplanung für die zu verlegende Straße Tüllheide vorliegen. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile (wie z. B. Lüftungsanlagen etc.) berücksichtigt.

Der vorhandene dichte Gehölzstreifen entlang der Bundesstraße gewährleistet eine entsprechende Eingrünung der Gewerbebauten zur Wohnbebauung. Die alte Laubbaumstruktur wird planerisch gesichert. Auch die weiteren im Bebauungsplan verankerten Aufforstungs- und Eingrünungsmaßnahmen sichern einen angemessenen Übergang in den teils angrenzenden freien Landschaftsraum. Vor dem Hintergrund der gegebenen Abstände zur nordöstlich gelegenen Wohnbebauung und der bestehenden und weiter zu ergänzenden Gehölzbestände wird die vorgesehene Höhenentwicklung aus städtebaulichen Aspekten für angemessen, vertretbar und nachbarverträglich gehalten. Das grundsätzliche Ziel einer möglichst flexiblen, bedarfsgerechten Gewerbenutzung kann hiermit gut umgesetzt werden.

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** von 0,8 orientiert sich an den zulässigen Orientierungswerten der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Zudem entspricht diese im Bebauungsplan vorgegebene Obergrenze dem in anderen Gewerbe- und Industriegebieten in Harsewinkel üblichen Maß.

- Mit der gleichen städtebalichen Zielsetzung orientiert sich auch die festgesetzte **Geschossflächenzahl GFZ** an dem zulässigen Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.
- Mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung des Gebiets erfolgt die Festsetzung einer hohen **Baumassenzahl BMZ** von 10,0 gemäß Orientierungswert der BauNVO.
- Im gesamten Gewerbegebiet ist eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klarstellende Regelung in Gewerbegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen. Aufgrund des Abstands zur angrenzenden Wohnbebauung und der bestehenden dichten Baumstruktur zwischen den Nutzungen wird die abweichende Bauweise auch in diesen Übergangsbereichen für städtebaulich vertretbar und nachbarverträglich gehalten. Zudem kann eine längere, geschlossene Fassade eine positive schalltechnische Wirkung zum Schutz der Wohnbebauung haben.
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o. g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen, um das Gewerbegebiet effektiv zu nutzen. Entlang der Straßen werden die Baufelder mit einem Abstand von 10,0 m zu den Verkehrsflächen gefasst, um eine harmonische Straßenraumentwicklung zu unterstützen und ausreichend Raum für die Feuerwehrumfahrt zu geben. Im Sinne der Angebotsplanung soll zudem eine geschlossene Raumkante planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände wird im Sinne der Sicherheit und des Brandschutzes ein angemessener Abstand zur eingemessenen Baumkrone eingehalten. Zur Wippe wird mit dem Ziel der Entwicklung eines begleitenden Ufergehölzstreifens ein einheitlicher Abstand von 10,0 m vorgegeben. Auch zur westlich angrenzenden Reithalle wird ein angemessener Abstand gewahrt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können dort gesichert werden.

Für die Flächen im Plangebiet, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rhedaer Bachs liegen, beinhaltet der Bebauungsplan eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9(2) BauGB. In dem markierten Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets ist eine Bebauung erst ab dem Zeitpunkt der finalen Herstellung des Retentionsraums für das in Anspruch genommene festgesetzte Überschwemmungsgebiet zulässig. Die Festlegung des Retentionsraums erfolgt zur Offenlage.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der Gewerbe- und Industrienutzung i. W. Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Stellplatzgestaltung und Einfriedungen. Die Festsetzungen sind insgesamt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Mit dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche

Weiterentwicklung auf diesem Gewerbestandort zu erreichen, wird die Dachform auf Flachdächer und geneigte Dächer mit Neigungen von 0° bis 15° begrenzt. Diese Vorgabe wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, um eine weitgehend homogene Wirkung in das Umfeld dauerhaft zu sichern. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

Auch werden im Sinne eines harmonischen Einfügens Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von **Solaranlagen** auf Dachflächen getroffen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Der erforderliche Abstand von aufgeständerten Anlagen von den Gebäudeaußenkanten steht in Relation zur Anlagenhöhe, so dass der Abstand mit Anlagenhöhe im Sinne eines harmonischen Einfügens in das Umfeld steigt.

Das Ziel einer möglichst qualitätvollen und hochwertigen Gewerbearchitektur gilt insbesondere für größere Hallenbauten. Da die Gebäudevolumina eines Vorhabens i. W. durch Produktionsprozesse und Anlagenzwecke vorgegeben sind, kommt der Fassadengestaltung eine sehr hohe Bedeutung zu. Wichtige Elemente sind insbesondere eine geschickte Fassadengliederung, entsprechend gestaltete Proportionen des Gesamtgebäudes oder von Bauabschnitten, ein gute, dauerhaft hochwertige Materialität, ein gutes Farbkonzept und eine überzeugende Einbindung der technischen Elemente. Durch eine abschnittsweise **vertikale Fassadengliederung** kann eine optische Aufteilung und Verkleinerung massiver Baukörper erreicht werden. Fassaden können z. B. durch Versätze, Material- oder Farbwechsel oder durch eine Begrünung wirksam gegliedert werden. Im Sinne der Angebotsplanung wird eine Regelung neu in den Bebauungsplan aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite in vielen Fällen unproblematisch ist und der Architektur umfangreichen Spielraum lässt.

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen. Die Stadt erachtet mit den Vorgaben insgesamt eine angemessene Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Straßenbild zu erwirken und gleichzeitig das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung ausreichend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus gelten entlang der Bundesstraße bis zur Höhe der Ortsdurchfahrt die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), hier ist insbesondere auf die **Bauverbots- und Baubeschränkungszone u. a. zu Werbeanlagen** gemäß § 9 FStrG hinzuweisen. Gemäß § 9 FStrG sind entlang der B 64 außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20,0 m (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. In einer Entfernung von 20,0 m bis 40,0 m (Baubeschränkungszone) bedürfen solche Werbeanlagen gemäß § 9(6) i. V. m. (2) FStrG der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde. Bedürfen diese Werbeanlagen keiner Genehmigung, so tritt nach § 9(5) FStrG an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

Diese Vorgaben sind im Zuge der Planrealisierung zu beachten. Jede einzelne Werbeanlage ist gesondert zu beantragen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie einen ergänzenden Hinweis.

Ebenerdige Pkw-Sammelstellplatzanlagen sind im Sinne der weiteren Durchgrünung des Gewerbe- und Industriestandorts sowie als Minderungsmaßnahme für den hohen Versiegelungsgrad in

regelmäßigen Abständen mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu bepflanzen. Dies stellt zudem eine gestalterische Aufwertung des Betriebsgeländes dar.

Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist insbesondere, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

Insbesondere aufgrund der Anforderungen des Werkschutzes an die Höhe und Qualität von Einfriedungen in Teilbereichen des Betriebsgeländes werden diese Festsetzungen zur Offenlage weiter mit dem Unternehmen abgestimmt und ggf. angepasst.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere verkehrliche Anbindung** des vorliegenden Plangebiets ist über den direkten Anschluss an die unmittelbar nördlich verlaufende B 513 (Münsterstraße) und damit an das qualifizierte Straßennetz gegeben. Die Bundesstraße führt Richtung Westen nach Greffen, Sassenbergs und Warendorf und Richtung Osten nach Gütersloh, worüber im weiteren Verlauf des Straßennetzes der Anschluss an die A 2 und A 33 sichergestellt ist. Auf dem Teilstück der B 513 auf Höhe des Plangebiets gilt bisher i. W. die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h, weiter Richtung Stadtkern dürfen maximal 50 km/h gefahren werden. Parallel zur Bundesstraße verläuft auf der Nordseite ein durch Grünstreifen abgesetzter Fuß- und Radweg.

Wie oben dargelegt, ist das wesentliche Ziel der vorliegenden Planung, die planerische Grundlage für die Errichtung des geplanten Trailerparks und somit für eine zukunftsfähige **verkehrliche Neuordnung im Unternehmen** zu schaffen. Die damit angestrebte Verlagerung sämtlicher Lkw-Verkehre und Entzerrung von den Pkw-Verkehren führt zudem zu einer Entlastung des derzeit zu Stoßzeiten stark belasteten Knotenpunkts Mühlenwinkel/B 513. Der geplante Trailerpark dient der Abwicklung sämtlicher Lkw-Anlieferungen und -abfertigungen für den gesamten Unternehmensstandort in Harsewinkel und soll am westlichen Rand des großflächigen Betriebsgeländes errichtet werden. Dies bedingt sich aus den bestehenden Betriebsstrukturen und -abläufen. Südlich der Bundesstraße erstreckt sich auf einer Länge von bisher etwa 1,5 km das zusammenhängende Gelände des Landmaschinenherstellers. Ausgehend von Büro-, Verwaltungs-, Schulungs- und Entwicklungsnutzungen im Osten über die zentral angeordneten, großflächigen Produktions- und Montagehallen bzw. Endmontageflächen folgen im Westen die Lagerflächen für Fertigma-schinen. Das Betriebsgelände wird bisher begrenzt durch die westlich verlaufende, öffentliche Straße Tüllheide.

Mit dem Ziel, insbesondere den Auslieferungsprozess an das Ende des Produktionsablaufs anzuschließen, soll der Trailerpark ohne Unterbrechung direkt an das Betriebsgelände angebunden werden. Auch der zentrale Lkw-Wareneingang an diesem Standort führt zu einer Entzerrung und Optimierung innerbetrieblicher Verkehre, u. a. können Unfälle durch Begegnungen mit Gabelstaplern und Radfahrern oder Fußgängern vermieden werden. Für den Anschluss des Trailerparks werden auf dem bestehenden Betriebsgelände parallel zur Bundesstraße zwei voneinander baulich getrennte Fahrspuren im Linksverkehr neu eingerichtet. Begleitend ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Die hierfür wegfallenden Aufstellflächen für Mähdrescher sollen u. a. im Plangebiet auf der Teilfläche südlich der Wippe untergebracht werden. Für diesen erforderlichen direkten

Anschluss des Trailerparks an das Betriebsgelände ist die bestehende öffentliche **Straße Tüllheide** nach Westen zu verlegen und mit Blick auf die planerisch angestrebte Gewerbeentwicklung leistungsfähig auszubauen. Im Westen des vorliegenden Plangebiets ist somit ein **neuer Knotenpunkt** der Tüllheide mit der B 513 geplant, der eine leistungsfähige Erschließung des Trailerparks und der weiteren gewerblichen Flächen gewährleistet. Auf der B 513 sind entsprechende Abbiegespuren aus beiden Fahrtrichtungen einzurichten. Der konkrete Straßenausbau wird derzeit mit den Fachbehörden abgestimmt, ggf. erforderliche Anpassungen an den Flächenabgrenzungen erfolgen zur Offenlage. Entlang der B 513 sowie im Bereich des neuen Knotens setzt der Bebauungsplan im Sinne der Verkehrssicherheit und zur Klarstellung ein Verbot von Ein- und Ausfahrten fest. Die bisher in diesem Abschnitt der Bundesstraße zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h soll ebenfalls aus Verkehrssicherheitsgründen auf 50 km/h reduziert werden. Damit würde die Richtung Stadtkern folgende Zone geringfügig erweitert. Auch dies wird im Zuge des Planverfahrens mit den Fachbehörden abgestimmt. Eine planinduzierte Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre auf der Bundesstraße wird derzeit nicht gesehen. Das für die Verlegung der Straße Tüllheide erforderliche Wegeeinziehungsverfahren gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) wird parallel zum Planverfahren durchgeführt und vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 abgeschlossen.

Die Tüllheide dient mit ihrem neuen Verlauf zudem der **inneren Erschließung** des vorliegenden Plangebiets. Ausgehend vom neuen Knotenpunkt im Norden führt sie Richtung Südosten über den Bachlauf der Wippe und trifft im Südosten auf ihre bestehende Trasse. Von der Straße Tüllheide geht im nördlichen Bereich eine private Erschließungsstraße Richtung Osten ab, welche die Anbindung des Trailerparks gewährleistet und in einer Wendeanlage mündet. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem bisherigen Stand der Straßenausbauplanung der Röver Ingenieurgesellschaft mbH aus Gütersloh. Sie lassen insgesamt Begegnungsverkehre großer Lastzüge sicher zu. Ein begleitender Fuß- und Radweg im nördlichen Teil der Tüllheide und entlang der privaten Straße wird mit umfasst. Sämtliche Gewerbeflächen sind über die neue Trasse der Tüllheide somit leistungsfähig öffentlich erschlossen.

Die Anlage des westlich angrenzenden Reitvereins ist durch den neuen Straßenverlauf der Tüllheide und die künftige Anbindung an die B 513 betroffen. Einerseits wird nachzeitigem Kenntnisstand die bisherige Zu- und Abfahrt des Reitverein-Geländes von der B 513 im Sinne der Verkehrssicherheit und -bündelung aufgehoben. Die öffentliche Anbindung erfolgt künftig über die neue Trasse der Tüllheide von Nordosten. Eine Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der Reitanlage wird daher nicht gesehen. Diese Anpassung wird somit für vertretbar gehalten. Andererseits verläuft die künftige Trasse der Tüllheide randlich teilweise über die bestehenden, an den Reitverein seitens des Unternehmens verpachteten Flächen des Außenreitplatzes. Hierfür wurde der Pachtvertrag bereits angepasst, so dass die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans auch in diesem Bereich gegeben ist. Zudem sind die verbleibenden Flächen der Außenreitplätze ausreichend groß, um sie angemessen nutzen zu können. Daher wird diese Vorgehensweise im Sinne einer leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung des Plangebiets für städtebaulich erforderlich und vertretbar gehalten.

Im weiteren südlichen Verlauf der Straße Tüllheide übernimmt die öffentliche Straße weiterhin die Funktion der Anbindung für überwiegend landwirtschaftliche Fahrzeuge. Bestehende Hofstellen im Außenbereich werden hierüber erschlossen. Untergeordnet nutzen auch Mitarbeiter des Landmaschinenherstellers aus Richtung Sassenberg und Greffen die Straße, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen. Darüber hinaus wird für den Teilabschnitt südlich der Bahntrasse die Sperrung der Tüllheide für Lkws angestrebt. Die dafür erforderliche verkehrliche Anordnung wird derzeit mit den Fachbehörden weiter abgestimmt. Fußgänger und Radfahrer nutzen ebenfalls die Tüllheide, um in den südlich angrenzenden freien Landschaftsraum zu gelangen oder von Süden kom-

mend die Bundesstraße zu überqueren, um Richtung Greffen, Sassenberg oder Warendorf zu fahren. Dies wird auch nach Planrealisierung und Straßenverlegung weiterhin möglich sein.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde u. a. geprüft, ob die Straße Tüllheide im weiteren Verlauf mit Anschluss an die Straße Mühlenwinkel im Südosten des Unternehmensstandorts als öffentliche Erschließungsstrasse für den geplanten Trailerpark in Frage kommt. Diese südlich verlaufende **Erschließungsalternative** wurde aufgrund des nicht unmittelbar gegebenen leistungsfähigen Anschlusses an das überregionale Straßennetz und des für die zu erwartenden Lkw- und Pkw-Verkehre zu schmalen Ausbaus der Straße verworfen. Grunderwerb und eine erhebliche Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsfläche wären erforderlich. Zudem würde diese verkehrliche Anbindung nicht zu einer vorliegend angestrebten Entzerrung der Verkehre auf der Straße Mühlenwinkel und zu einer Entlastung des Knotens Mühlenwinkel/B 513/Münsterstraße führen. Im Ergebnis der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird diese Erschließungsvariante weiterhin verworfen.

Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86 planerisch abgesicherte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts südlich der B 513 wird im Zuge der Umsetzung **neuer Zu- und Abfahrtsverkehr** im umliegenden Straßennetz entstehen. Betroffen ist hier i. W. die unmittelbar nördlich verlaufende B 513. Aufgrund des im nördlichen Bereich des Plangebiets konkret geplanten Trailerparks wird diese Flächenentwicklung i. W. eine Verlagerung sämtlicher Lkw-Verkehre des Unternehmens mit sich bringen. Eine Neuerzeugung von Verkehren wird hier realistisch nicht erwartet. Die südöstliche Teilfläche soll nach derzeitigem Stand als Ersatz-Aufstellfläche für Mähdrescher dienen, um die im Bereich der neuen betrieblichen Ein- und Ausfahrt wegfallenden Stellplätze teilweise abzufangen. Hier werden daher voraussichtlich in der Planumsetzung auch keine neuen Verkehre generiert. Die konkreten Nutzungen für die weiteren beiden Teilflächen des ausgewiesenen Gewerbegebiets stehen derzeit noch nicht final fest. Insbesondere hier wird zum bisherigen Stand von gewerbegebietstypischen Verkehrsmengen unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgegangen. Der Bebauungsplan Nr. 86 wird zum Stand der frühzeitigen Beteiligung als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan entwickelt, so dass in der Abwägung auch auf den Flächen im Norden und Osten bisher von einer allgemeinen Gewerbenutzung auszugehen ist. Hinsichtlich der bei Planumsetzung zu erwartenden Verkehrsverlagerung der Lkw-Verkehre von Tor 3 zum Trailerpark ist ausschließlich die B 513 im Abschnitt zwischen dem neuen Knotenpunkt mit der Straße Tüllheide und dem bestehenden Knotenpunkt mit der Straße Mühlenwinkel im Osten des Unternehmensstandorts betroffen. Neue Verkehre durch die weiteren Flächenentwicklungen können die Bundesstraße auch darüber hinaus geringfügig mehr belasten.

Derzeit wird eine Umstellung des Bebauungsplans auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Festlegung konkreter Nutzungen für sämtliche Flächen im neu geplanten Gewerbegebiet geprüft. Auf Grundlage der dann final feststehenden Planinhalte wird ein **Verkehrsgutachten** erstellt, das zum einen sämtliche planinduzierte Verkehre für das betroffene Straßennetz ermittelt und zum anderen auf dieser Basis die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung bewertet. Ggf. erforderliche bauliche oder verkehrsrechtliche Maßnahmen werden aufgezeigt. Dieses Verkehrsgutachten wird zur Offenlage erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an den **ÖPNV** ist über die Buslinie 71 (Regional- und Schnellbuslinie) „Versmold - Gütersloh“ mit den Haltestellen „Stroer“ und „Claas“ an Bundesstraße nordöstlich des Plangebiets in ca. 300-500 m Entfernung gewährleistet. Darüber hinaus lässt der Verkehrsverbund OWL derzeit im Zuge der Entwicklung der Mobilitätsachse Harsewinkel-Gütersloh-Verl die Regionalverkehre in den drei Kommunen entlang der Strecke auf die neuen Anforderungen, die sich durch die angestrebte Reaktivierung der TWE-Strecke für den Personen-

verkehr ergeben, gutachterlich prüfen. Dabei wird der regionale Busverkehr u. a. hinsichtlich der Bedienzeiten und der Haltestellenangebote sowie die Umsetzung von Mobilstationen an den Bahnhaltepunkten überprüft. Durch die Anbindung der örtlichen Gewerbe- und Industriegebiete soll das Verkehrskonzept abgerundet werden.

Das südlich des Erweiterungsbereichs verlaufende **Gütergleis** schließt das Unternehmen Claas an die Bahn an und trifft im Norden des Stadtgebiets auf die TWE-Trasse Landesgrenze-Versmold-Harsewinkel-Gütersloh-Verl-Hövelhof. Die Bahnanlagen werden im FNP weiterhin bestandsorientiert dargestellt und zur Information in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen; eine planbedingte Beeinträchtigung der bisherigen Nutzung wird nicht gesehen. Der Anschluss soll weiterhin als wertvolle Gleisanbindung des Unternehmens erhalten bleiben. Die TWE-Strecke Landesgrenze-Versmold-Harsewinkel-Gütersloh-Verl-Hövelhof dient bisher ausschließlich dem Güterverkehr, die Aufnahme für den Personennahverkehr wird zeitnah angestrebt.

Die **Anbindung** der vorliegend geplanten Gewerbegebietserweiterung **für Fußgänger und Radfahrer** ist über das vorhandene Straßennetz aus dem Wohnsiedlungsbereich i. W. über den auf der Nordseite der Bundesstraße bestehenden Fuß- und Radweg gewährleistet. Im Bereich des neu geplanten Knotenpunkts mit der Tüllheide ist ein sicherer Übergang für Fußgänger und Radfahrer zu planen. Von Süden können Fußgänger und Radfahrer weiterhin über die Straße Tüllheide in das Plangebiet gelangen.

Weitere Abstimmungen mit den Fachbehörden erfolgen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung. Diese Ergebnisse sowie die Resultate des Verkehrsgutachtens werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt im Planverfahren weitere oder anderweitige Informationen zur Verfügung zu stellen.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld. Um die Verträglichkeit der geplanten Weiterentwicklung des Gewerbestandorts in dieser bisherigen Außenbereichslage in Nachbarschaft zum nord-östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich sicher beurteilen zu können, wird im Zuge des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

a) Vorbelastungen für das Plangebiet

Folgende in der Planung bzw. in der Abwägung zu berücksichtigende Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet:

Immissionen durch bestehendes Gewerbe

Unmittelbar östlich des Plangebiets liegt das bestehende großflächige Betriebsgelände des Landmaschinenherstellers mit seinen Büronutzungen, Schuleinrichtungen, Produktionshallen und Lager- bzw. Aufstellflächen für Mähdrescher. Das Unternehmen hat sich hier über viele Jahre stetig fortentwickelt. Diese gewerblichen Nutzungen verursachen entsprechende Immissionen, die grundsätzlich als Vorbelastung in der Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

sichtigen sind. Daher wird das o. g. Schallgutachten diese Vorbelastung in die Untersuchungen einbeziehen.

Immissionen durch Straßenverkehr (Lärm, Abgase) und die Bahntrasse

Das vorliegende Plangebiet liegt unmittelbar südlich der übergeordneten B 513. Die aktuelle und künftig zu erwartende verkehrliche Belastung der Bundesstraße wird im o. g. Verkehrsgutachten ermittelt. Diese Ergebnisse fließen wiederum in das zu erstellende Schallgutachten ein. Weitgehend südlich des Plangebiets verläuft ein Gütergleis mit dem östlich gelegenen Anschluss des Unternehmens; dieses soll künftig weiterhin für eingehende und ausgehende Lieferungen genutzt werden. Auch hiervon wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die aber aufgrund der derzeit geringen Frequentierung schalltechnisch eher eine untergeordnete Bedeutung haben. Zudem wird davon ausgegangen, dass der Straßenverkehrslärm der Bundesstraße den Schienenlärm überstrahlt. Im Ergebnis sind somit **Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Immissionen durch Straßen- und Schienenlärm** im vorliegenden Plangebiet gegeben. Diese sind mit Blick auf die geplante Gewerbegebietserweiterung mit u. a. allgemein zulässigen Büronutzungen in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86 einzustellen. Betriebswohnungen sind zur Konfliktvermeidung im Plangebiet ausgeschlossen, so dass diese nicht zu berücksichtigen sind.

Im Bestand sind grundsätzliche **Vorbelastungen der Luftqualität** im Bereich des Plangebiets durch die Verkehrsachse B 513 vorhanden. Messwerte der Luftbelastung liegen für diesen Bereich nicht vor. Es wird aber aufgrund der gegebenen Hauptwindrichtung West/Süd-West sowie dem möglichen Luftaustausch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweine- und Geflügelhaltung. Dieser wird in Kürze aufgegeben und die Tierhaltung mit Wohnhaus an einen neuen Standort weiter südlich des Plangebiets verlagert. Darüber hinaus liegen südlich, südwestlich und nordwestlich der überplanten Flächen landwirtschaftliche Betriebe teils mit Intensivtierhaltung. Die Entfernungen zum Plangebiet betragen etwa zwischen 150 m und 550 m. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich zudem eine Reitanlage mit Pferdehaltung. Vor dem Hintergrund dieser teilweise intensiven Tierhaltung werden im Plangebiet **Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft** erwartet. Diese sind mit Blick auf die geplante Gewerbegebietserweiterung mit allgemein zulässigen Büronutzungen in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86 einzustellen. Betriebswohnungen schließt der Bebauungsplan aus, so dass diese nicht berücksichtigt werden müssen.

Die AKUS GmbH hat diese zu erwartenden landwirtschaftlichen Gerüche im Vorfeld des Planverfahrens in den Blick genommen und bewertet die **Situation aus gutachterlicher Sicht** wie folgt:⁶ Das vorliegende Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Harsewinkel südlich der B 513. Unmittelbar südlich, südwestlich, westlich und nordöstlich der überplanten Flächen befinden sich bereits genehmigte Wohnnutzungen. Diese liegen i. W. im Außenbereich nach § 35 BauGB, das nördlich der Bundesstraße gelegene Wohngebiet ist im Bebauungsplan Nr. 15 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO rechtskräftig überplant. Das vorliegende Plangebiet ist somit bereits von bestehenden Wohnnutzungen umgeben, die einen höheren Schutzanspruch haben als die künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Der Gutachter geht vorliegend von einer zulässigen Geruchsbelastung von $IW = 0,25$ (25 % Geruchsstundenhäufigkeit im Verhältnis zu den Jahresstunden) nach Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) im geplanten „Gewerbegebiet an der Wippe“ aus, u. a. weil Betriebswohnen unzulässig ist. Freie Wohnnutzungen im Außenbereich dürfen

⁶ AKUS GmbH (2021): Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Gerüchen im Plangebiet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ der Stadt Harsewinkel, Bielefeld. 26.07.2021.

im Regelfall bis zu 20 % belastet werden, landwirtschaftliche Betriebe bis maximal 25 %. Für ausgewiesene Wohngebiete gilt ein Immissionswert von $IW = 0,1$. Hierzu gibt es in ländlich geprägten Gemeinden in Übergangssituationen grundsätzlich Abwägungsspielräume.

Im Ergebnis liegen zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im Süden und Nordwesten sowie dem Plangebiet bereits Wohnnutzungen, die einen höheren Schutzanspruch haben als die künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Dort müssen schon heute geringere Immissionswerte eingehalten werden als im vorliegenden Plangebiet. Auch der Betrieb am Herrdamm 5 muss bereits den geltenden Schutzanspruch im Allgemeinen Wohngebiet nördlich der Bundesstraße berücksichtigen. Gleiches gilt für die Pferdehaltung des Reitvereins westlich des Plangebiets. Daraus schließt der Gutachter, dass bei Einhaltung des Immissionswerts für Wohngebiete in dem nordöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des vorliegenden Plangebiets ein Immissionswert von $IW = 25$ künftig eingehalten wird. Somit werden die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch die vorhandenen Wohnnutzungen eingeschränkt, die vorliegend geplante Ausweisung des Gewerbegebiets führt darüber hinaus zu keiner weiteren Einschränkung ihrer Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Gleiches gilt nach ergänzender Abstimmung mit dem Gutachter für die bestehende Reitanlage. Auch nach Abstimmung mit den Fachbehörden wird daher im vorliegenden Planungsfall kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Die Gewerbeentwicklung wird an diesem Standort somit unter dem Aspekt der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen als vertretbar erachtet.

Weitere Immissionen

Der ggf. darüber hinaus von der westlich angrenzenden **Reitanlage** ausgehende Sportlärm wird aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Gewerbenutzungen als nicht relevant angesehen. Die allgemein zulässigen Büronutzungen als zu erwartende sensibelste Nutzungen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Sollten weiterhin Turnierveranstaltungen auf der Anlage stattfinden, sind sie nach der Sportlärmverordnung als seltene Ereignisse einzuordnen und auf Genehmigungsebene zu bewerten. Aufgrund der bereits bestehenden Nachbarschaften zu umgebenden Wohnnutzungen und den damit verbundenen Schutzansprüchen sind auch unter diesem Aspekt keine zusätzlichen Einschränkungen des Reitbetriebs durch die geplante Gewerbeentwicklung zu erwarten. Diese wird somit für vertretbar gehalten.

Zudem kann ein Auftreten von Staub, Sandflug und Pferdehaaren in der direkten Nachbarschaft der Reitsportanlage nicht generell ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind im Plangebiet in den Abendstunden ggf. Lichtimmissionen durch bestehende Flutlichtanlagen auf den zunächst weiterhin bestehenden Außenreitplätzen zu erwarten. Beeinträchtigungen der im Plangebiet künftig zulässigen Gewerbenutzungen sind damit aber nicht verbunden.

b) Auswirkungen der Planung

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld umfassen **Gewerbeemissionen** (wie z. B. Lärm, Gerüche, Stäube, ggf. Erschütterungen) sowie **Emissionen von den betroffenen Verkehrswegen**. Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 86 wird zum Stand der frühzeitigen Beteiligung als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan entwickelt, so dass in der Abwägung trotz des im Norden konkret angestrebten Trailerparks bisher insgesamt auf allen Flächen von einer allgemeinen Gewerbenutzung auszugehen ist. Der Bebauungsplan lässt diese bisher zu. Derzeit wird eine Umstellung des Bebauungsplans auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Festlegung konkreter Nutzungen für sämtliche Flächen im neu geplanten Gewerbegebiet geprüft. Auf Grundlage der dann final feststehen-

den Planinhalte wird für die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen die o. g. schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Ausgangslage

Entlang der unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufenden Münsterstraße (B 513) zeigt sich eine **klare Nutzungsteilung** im Harsewinkeler Siedlungsgebiet, die Bundesstraße stellt die räumliche Zäsur dar: südlich der Bundesstraße liegt das **großflächige Gelände des Landmaschinenherstellers**. Ausgehend von Büro-, Verwaltungs-, Schulungs- und Entwicklungsnutzungen im Osten über die Produktions- und Montagehallen bzw. Endmontageflächen bis hin zu den Lagerflächen für Fertigungsmaschinen erstreckt sich das Unternehmen über ca. 1.500 m entlang der Bundesstraße. Diese Betriebsflächen liegen überwiegend im Zusammengang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, weiter östlich weisen die geltenden Bebauungspläne Nr. 28 und Nr. 50 Gewerbe- und Industriegebiete nach §§ 8, 9 BauNVO aus. Die Anfänge des Unternehmens an diesem Standort stammen aus den 1920er Jahren, es folgte eine stetige Fortentwicklung entlang der Münsterstraße.

Nördlich der B 513 liegen insbesondere im westlichen Teil **großflächige Wohnsiedlungsbereiche**, im östlichen Teil Richtung Stadtkern befindet sich eher eine gemischte Nutzungsstruktur. Nordöstlich des Plangebiets beginnt ein Wohngebiet aus den 1970er Jahren mit überwiegend eingeschossigen Wohngebäuden und kleinen Grundstücken. Gemäß den Vorgaben des hier geltenden Bebauungsplans Nr. 15 „Westlich der Wippe“ ist entlang der Straße ein begrünter Wall errichtet, woran sich die Wohngebäude als Einzelhäuser anschließen. Der Bebauungsplan setzt diese Flächen insgesamt als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Östlich dieses Quartiers verläuft die Wippe mit begleitendem öffentlichem Grünstreifen. Daran schließen sich weitere großflächige Wohnsiedlungsbereiche an, die i. W. dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Sie stammen quartiersbezogen etwa aus den 1950er bis 1970er Jahren. Entlang der Bundesstraße überwiegen insbesondere bis zur Wibbeltstraße zweigeschossige Wohngebäude mit Traufhöhen um 6 m. Die Häuser sind auf den tiefen Grundstücken im Norden angeordnet, während nach Süden die Außenwohnbereiche mit Balkonen und Gärten ausgerichtet sind. Östlich der Wibbeltstraße überwiegen entlang der Bundesstraße weiterhin Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen nehmen in östlicher Richtung aber zu. U. a. sind hier eine Bäckerei, eine Osteopathie-Praxis, ein Malerbetrieb, ein Heizung-/Sanitär-Betrieb und ein Kindergarten zu finden. Unter den Wohngebäuden befinden sich hier auch einige Mehrfamilienhäuser mit sechs bis acht Wohneinheiten, während im Westen i. W. Ein- und Zweifamilienhäuser vorherrschen. Östlich des Tecklenburger Wegs folgen bis zur Kreuzung B 513/Mühlenwinkel neben Wohngebäuden auch ein Jugendtreff sowie Teile eines Schulgeländes, ein Küchenmöbelausstatter, ein Friseur und ein Zahnarzt. Die eher homogene Baustruktur westlich der Wibbeltstraße bricht östlich davon auf. Ein-, zwei- und dreigeschossige Gebäude wechseln sich hier ebenso ab wie die Ausrichtung und Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Die Gebäude stammen teilweise aus den 1950er bis 1970er Jahren, einige sind im Rahmen von Nachverdichtungen und Umnutzungen erst später entstanden.

Insgesamt hat sich in diesem städtischen Siedlungsbereich entlang der Bundesstraße über viele Jahre eine Nachbarschaft unterschiedlicher großflächiger Nutzungen entwickelt, differierende gewachsene Gebietsstrukturen grenzen aneinander. Zur bestehenden städtebaulichen Situation und zum geltenden Planungsrecht wird ergänzend auf Kapitel 3.1 der Begründung verwiesen.

Im Bereich des Bau- und Immissionsschutzrechts gibt es keine Legaldefinition für eine sog. **Gemengelage**. In der Rechtsprechung werden darunter unterschiedliche Nutzungen verstanden, die im Hinblick auf einerseits ihre Schutzansprüche und andererseits ihre Emissionen Konflikte untereinander auslösen. Es handelt sich somit um eine bestehende, über eine längere Zeit gewachsene Struktur. Die aufeinandertreffenden Nutzungen sind so unterschiedlich, dass sie sich

gegenseitig beeinträchtigen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) kann auch auf Bebauungsplanebene zur abwägenden Ermittlung und Bewertung von Gewerbelärmbe-langen als Orientierungshilfe herangezogen werden. Sie definiert die Gemengelage unter Ziffer 6.7 wie folgt: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen ver-gleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), (...)“.

Eine derartige gewachsene Gemengelage ist im Umfeld des Plangebiets und im gesamten Bereich entlang der Bundesstraße über Jahre entstanden. Wie oben erläutert, hat sich in diesem inner-städtischen Siedlungsbereich eine **Nachbarschaft unterschiedlicher großflächiger Nutzungen** entwickelt. Differierende über Jahre gewachsene Gebietsstrukturen grenzen aneinander. Zudem gliedert insbesondere die überregional bedeutsame und entsprechend stark frequentierte Ver-kehrachsachse der B 513 die Siedlungsstruktur. Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Rahmenbe-dingungen und vorherrschenden Nutzungsstrukturen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen ist in diesem Bereich von einer sog. **Groß-Gemengelage** auszugehen. Diese planerische Grundlage und das damit verbundene Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind entsprechend in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Bei der Fortentwicklung eines Gewerbestandorts in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen im Außenbereich und zum nordöstlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich (WA und Innenbereich nach § 34 BauGB) ist mit Blick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen insbesondere die zu erwartende schalltechnische Situation von Bedeutung (z. B. Ladetätigkeiten, Lieferverkehre). Nach bisherigem Planungsstand ist im Sinne der angebotsorientierten Planung dabei zum einen die Nutzung zu berücksichtigen, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wird. Zum anderen sind die von den konkret geplanten Erweiterun-gen verursachten und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermit-teln und bewerten. Somit wird auch deren Verträglichkeit mit dem Umfeld im Detail betrachtet. Wie oben erläutert, wird derzeit eine Umstellung des Bebauungsplans auf einen vorhabenbezo-genen Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Festlegung konkreter Nutzungen für sämtliche Flä-chen im neu geplanten Gewerbegebiet geprüft. Dadurch wird sich die Aufgabenstellung des zu erarbeitenden Gutachtens anpassen. Die Ausarbeitung der Abwägung zum Gewerbelärm erfolgt daher entsprechend zur Offenlage.

Verkehrslärm

Des Weiteren sind in der Abwägung zu ermitteln, welche Verkehrslärmauswirkungen die Realisie-rung des Bebauungsplans Nr. 86 durch den zusätzlichen Lkw- und Pkw-Verkehr auf den umliegen-den Straßen auf die betroffenen Wohnnutzungen hat. Grundlage dafür wird die in Kapitel 5.4 genannte **Verkehrsuntersuchung**, die die Verkehrsentwicklung Bezug nehmend auf die Bestands-situation und die sich durch die vorliegende Planung verändernden Verkehre im Umfeld des neu-en Baugebiets beurteilt. Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgt zur Offenlage, so dass die Abwä-gung zum Verkehrslärm entsprechend zum Planentwurf ausgearbeitet wird. Auch hierbei ist die oben erläuterte Gemengelage sowie das damit verbundene Gebot der gegenseitigen Rücksicht-nahme zu berücksichtigen.

Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV

Im Zuge der Realisierung der vorliegenden Planung wird die Straße Tüllheide verlegt und ein neu-er Knoten mit der B 513 gebaut. Auf der Bundesstraße werden u. a. Abbiegespuren eingerichtet. Vor diesem Hintergrund ist eine schalltechnische Betrachtung des Verkehrslärms nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) erforderlich. Diese erfolgt im Zuge des Plan-verfahrens. Die Ergebnisse werden zur Offenlage dargelegt.

c) Sonstige Immissionen

Zum **vorbeugenden Störfallschutz** wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 5.1 der vorliegenden Begründung verwiesen. Erkenntnisse für eine Relevanz **sonstiger Immissionen** für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung, z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen etc. liegen derzeit nicht vor. Immissionsschutzfragen hinsichtlich sonstiger Emissionen können im vorliegenden Fall aus Sicht der Stadt voraussichtlich konkret projektbezogen und sachgerecht in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren unter fachkundiger Beteiligung der Fachbehörden behandelt werden.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt im Planverfahren weitere oder anderweitige Informationen zur Verfügung zu stellen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich. Das bestehende Leitungsnetz wird im Zuge der Planumsetzung entsprechend erweitert. Nach derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung erfolgt die Frischwasserversorgung für weite Teile des Plangebiets über einen Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Das Schmutzwasser soll in das Kanalsystem in der B 513 abgeführt werden. Die Entwässerungsplanung wird im Zuge der Bauleitplanverfahren weiter ausgearbeitet. Die Ergebnisse fließen zur Offenlage in die Planunterlagen ein.

Die **Müllabfuhr** wird voraussichtlich über die Abholung der Tonnen an der neu verlegten Straße Tüllheide erfolgen. Wendeanlagen sind durch den weiterhin durchgängigen Verlauf der Straße nicht erforderlich. Weiterer Handlungsbedarf wird hierzu auf Bebauungsplanungsebene nicht gesehen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die nördlich verlaufende B 513 und die zu verlegende Straße Tüllheide gewährleistet. Auch die private Erschließungsstraße dient der weiteren Anbindung in Notfällen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist dauerhaft zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter, BauO NRW). Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 3.200 l/min (192 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Nach derzeitigem Stand strebt das Unternehmen mit der betriebseigenen Feuerwehr den Anschluss an die Ringleitung an, die um das bestehende Werk östlich des Plangebiets führt. Es wird im Plangebiet mindestens ein neuer Hydrant errichtet. Die Abstimmung mit den Fachbehörden hierzu erfolgt im Zuge des Planverfahrens. Weitere Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen.⁷ Abschließende Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz erfolgen für den Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

⁷ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf?cid=h1h>

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die im Plangebiet anstehenden **Sandböden** weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass eine gute Ausgangslage zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind angemessene Vorklärungen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan sieht zum derzeitigen Planungsstand südlich der Wippe und nördlich der neuen Tüllheide ein **Regenrückhaltebecken** im zentralen Bereich des Plangebiets vor, weitere Rückhalteflächen sind nach bisheriger Einschätzung aber erforderlich. U. a. sind parallel zu den Verkehrsflächen flache Entwässerungsmulden in den Verkehrsgrünflächen geplant. Die Entwässerungsplanung wird im Zuge der Bauleitplanverfahren weiter ausgearbeitet. Die Planunterlagen werden zur Offenlage angepasst. Die abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Genehmigungsebene.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt im Planverfahren weitere oder anderweitige Informationen zur Verfügung zu stellen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die wertvollen Gehölzstrukturen aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen entlang der nördlich verlaufenden Bundesstraße werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 in weiten Teilen zum Erhalt festgesetzt. Die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen in diesem Bereich unterstützt diese Zielsetzung. Die Bäume wurden im Vorfeld der Planung mit Standort und Kronentraufe eingemessen, so dass sich die planerische Sicherung auf den gesamten Gehölzbestand mit Kronen- und Wurzelbereich bezieht. Im Bereich des neu geplanten Knotenpunkts im Zuge der Verlegung der Straße Tüllheide und im östlich angrenzenden Areal des Trailerparks müssen nur wenige, teils jüngere Laubbäume entfernt werden. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei einem Ortstermin wird das Unternehmen bei Planrealisierung auf der künftigen Lkw-Stellplatzfläche drei weitere Laubbäume erhalten und in die vorgegebene Stellplatzbegrünung einbeziehen. Der **Erhalt der prägenden Grünstrukturen entlang der Bundesstraße** dient der Eingrünung des Gewerbebestands zum freien Landschaftsraum und zum nordöstlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich. Zudem bieten die Bäume und Sträucher weiterhin einen Lebens- und Jagdraum für verschiedene Vogel- und Fledermausarten.

Beidseits der Wippe setzt der Bebauungsplan eine durchgehende **private Grünfläche zur Uferrandeingrünung** fest. Hier sollen standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden; bestehende wertvolle Gehölzstrukturen sollen dabei erhalten werden. Diese naturnahe Uferrandeingrünung dient auch dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Lebensraums für Vögel und Fledermäuse. Der Bachlauf soll zudem aufgewertet werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit mit den Fachbehörden abgestimmt, die Ausarbeitung der textlichen Festsetzungen erfolgt zur Offenlage.

Der im zentralen Bereich des Plangebiets bestehende Teich westlich der Hofstelle wird im Bebauungsplan planerisch gesichert und als Wasserfläche überplant. Die hier bestehenden wertvollen Grünstrukturen sollen erhalten und fortentwickelt werden. Der gesamte Bereich wird daher als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit den Entwicklungszielen eines naturnahen Uferandbereichs und der Aufwertung des

Stillgewässers festgesetzt. Entlang der Wippe sollen zudem Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die dem o. g. wasserrechtlichen Verfahren zu den neuen Brückenbauwerken zugeordnet werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit mit den Fachbehörden abgestimmt, die Ausarbeitung der textlichen Festsetzungen erfolgt zur Offenlage.

Entlang den Straßenzügen setzt der Bebauungsplan entsprechend der Ausbauplanung einen Streifen **Verkehrsgrün** fest. Hier sollen u. a. Entwässerungsmulden und Laubbäume untergebracht werden. Die Entwässerungs- und Straßenplanung sowie die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden zur Offenlage ausgearbeitet.

Wie in Kapitel 3.3 erläutert, wird durch den Bebauungsplan Nr. 86 im Norden und Nordwesten des Plangebiets ein Teil des nordwestlich angrenzenden Laubwalds in Anspruch genommen. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde ist hierfür ein entsprechender Waldersatz im Verhältnis 1:2,4 durch eine **Neuaufforstung von Eichenwald** zu schaffen. Diese Neuaufforstungen erfolgen teilweise im Plangebiet, zum einen kleinteilig westlich der neuen Erschließungsstraße und zum anderen östlich des Teichs und südlich der Bahntrasse. Diese Flächen werden daher als Wald im Bebauungsplan festgesetzt. Auch diese Bereiche haben positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima und die Artenschutzbelange. Da die Maßnahmen zur Fließgewässerrenaturierung entlang der Wippe derzeit mit den Fachbehörden abgestimmt werden, wird sich die Abgrenzung des Walds insbesondere im südlichen Bereich zur Offenlage noch ändern. Ergänzend wird auf Kapitel 3.3 verwiesen.

Des Weiteren gibt der Bebauungsplan mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Gebiets vor, dass innerhalb der Gewerbegebiete **je angefangene 150 m² Grundstücksfläche** ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Mit der Zielsetzung, die **Stellplatzanlagen** angemessen zu begrünen, beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus die baugestalterische Festsetzung, je angefangene fünf Stellplätze einen standortgerechten, heimischen Laubbaum zu pflanzen. Diese Bäume können auf die Grundstückseingrünung insgesamt angerechnet werden. Auch bauliche Einfriedungen sind mit dem Ziel der harmonischen Einbindung mit einer Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen zu kombinieren.

Beeinträchtigungen der in Kapitel 3.3 der Begründung genannten **Schutzgebiete und -objekte** entlang der Bachläufe und südlich der Bahntrasse werden aufgrund der in diesen Bereichen vorgesehenen Anpflanzungs- und Renaturierungsmaßnahmen nicht gesehen. Bestehende Gehölzstrukturen bleiben zudem erhalten. Baugrenzen halten mindestens einen Abstand von 10 m. Durch Festsetzungen zur zulässigen Bauhöhe, zu den überbaubaren Flächen und zur Eingrünung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum nördlich, westlich und südlich angrenzenden freien Landschaftsraum angemessen Rechnung getragen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt weitergehende oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Flä-

che, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Da die 22. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.⁸

Als bisheriges Ergebnis ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten. Wie für die einzelnen Schutzgüter/Umweltbelange nach derzeitiger Kenntnis dargelegt, ergeben sich durch das planerisch vorbereitete Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch die dauerhafte gewerbliche Überbauung und Versiegelung von bislang teils unbebauten Flächen sowie die untergeordnet erforderliche Entfernung von Bäumen mit Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, schutzwürdige Böden sowie auf Funktionen von Boden und Wasserhaushalt. Auch die Brückenbauwerke über die Wippe haben erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. 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. Darüber hinaus ist der Standort für die vornehmlich angestrebte Schaffung des Trailerparks aufgrund der oben beschriebenen Betriebsabläufe alternativlos. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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. Im Zuge der BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung aus 2013 wurde die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

Das vorliegende Plangebiet umfasst insgesamt ca. 9,5 ha, hiervon sind nachzeitigem Planungsstand nur etwa 4,3 ha als Gewerbegebiete ausgewiesen. Diese können gemäß Bebauungsplan erstmalig in großen Teilen versiegelt werden können, festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8. Eine bauliche Vorprägung besteht bereits im Bereich der Hofstelle und der vormals als Gaststätte genutzten Flächen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen führen nur teilweise zu Neuversiegelungen, da die bestehende Straße Tüllheide verlegt wird. Die mit dem Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen verbundene Versiegelung bedeutet lokal den vollständigen **Verlust der Bodenfunktionen** als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Pro-

⁸ Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer (2021): Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ der Stadt Harsewinkel, Geseke. 03.11.2021.

duktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-)Brach- oder Restflächen sowie sonstige vorgeprägte bzw. vorbelastete Flächen vorrangig zu reaktivieren. In den vergangenen Jahren konnten mehrere aufgegebene Gewerbeflächen (z. B. im Bereich Bielefelder Straße/Ecke Max-Planck-Straße und an der Von Liebig-Straße in Marienfeld sowie an der Fritz-Reuter-Straße in Greffen) reaktiviert und einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden. Zudem konnte ein Fleisch verarbeitender Betrieb vor einigen Jahren aus dem Harsewinkeler Ortskern an der Gütersloher Straße in das Gewerbegebiet nördlich der Brockhäger Straße verlagert werden. Im Sinne der Innenentwicklung konnte die zentral gelegene Gewerbebrache inzwischen mobilisiert und verträglich umgenutzt werden (Unterstellflächen für bzw. Verkauf von Oldtimer-Fahrzeugen). Darüber hinaus wurden auch mit Blick auf das o. g. Trennungsprinzip und zur Vermeidung von Gewerbebetrieben in der gewachsenen Ortslage bereits mehrere brach gefallene innerörtliche Gewerbeflächen in Wohnbebauung umgewandelt (z. B. ehemaliger Kartoffelverwertungsbetrieb im Süden von Harsewinkel (Bebauungsplan Nr. 73, 2006), ehemaliges Marmorwerk und Druckerei an der Adenauer Straße (Bebauungspläne Nr. 3 und 43, 2000), ehemalige Polstermöbelfabrik am Remser Weg (Bebauungsplan Nr. 74, 2006), Umnutzung Bauhofgelände im Harsewinkeler Stadtkern (2016)). Auch diese Umnutzung und Mobilisierung von Gewerbebrachen hat die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen im Außenbereich reduziert. Des Weiteren sind weitgehend alle verbliebenen Freiflächen im Siedlungszusammenhang seit 2005 einer Wohnnutzung zugeführt worden (z. B. Wohngebiet und Kindergarten an der Ostortstraße in Greffen (Bebauungsplan Nr. 75, 2009), Wohngebiet im Kirchspiel).

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86 verfolgt die Stadt i. W. das Ziel, die seitens des global agierenden Landmaschinenkonzerns angestrebte Betriebserweiterung an seinem Stammsitz planerisch abzusichern. Insbesondere die vollständige Verlagerung der Lkw-Anlieferung und -Abfertigung auf den Trailerpark soll ermöglicht werden, um einerseits die betriebliche Umstrukturierung zu unterstützen und andererseits eine verkehrliche Entlastung am Knotenpunkt Münsterstraße/Mühlenwinkel zu erreichen. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft. Zudem sollen Arbeitsplätze vor Ort gesichert werden. Aufgrund der oben beschriebenen landesplanerischen Zielvorgaben und naturräumlichen Restriktionen bereitet die vorliegende Planung eine im Vergleich zum bestehenden Betriebsstandort des Landmaschinenherstellers **eher kleinteilige Erweiterung** vor. Zudem werden die Regelungen zum Erhalt und zur Fortentwicklung bestehender Gehölzbestände, die Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer sowie die Waldaufforstungen als Minderungsmaßnahmen für den Eingriff in den Boden angesehen. Des Weiteren kann aufgrund des direkten Anschlusses an den bestehenden Betrieb die bestehende Infrastruktur teilweise mitgenutzt und bedarfsgerecht erweitert werden.

Die im Plangebiet i. W. anstehenden Böden sind aufgrund ihrer **Archivfunktion** von prägender historischer Agrarnutzung als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (siehe Kapitel 3.5). Das besondere Gewicht des Bodenschutzes ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist ein Verlust von kulturhistorisch wertvollen Böden nicht ausgleichbar. **Plaggeneschböden** sind in der Region sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Im vorliegenden Fall erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche überwiegend über die bebaute Ortslage von Harsewinkel und erfassen darüber hinaus auch Teile des vorliegenden Geltungsbereichs. Die schutzwürdigen Böden sind im Bereich der Ortslage Harsewinkel somit bereits seit vielen Jahrzehnten durch Bebauung und Ver-

kehrswegen überbaut und überformt worden. Für den noch unbebauten Planbereich ist es aber nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften der Plaggeneschböden angesichts der bisherigen und bestehenden Nutzungen und Versiegelungen auch bezüglich ihrer Archivfunktion teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden sind. Darüber hinaus erstrecken sich im gesamten Stadtgebiet weitere großflächige Bereiche mit schutzwürdigen Plaggeneschböden (z. B. großflächige Bereiche nördlich und nordwestlich der Ortslage Harsewinkel), die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und den hier zu beachtenden Freiraumfunktionen u. a. zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung als Ziele der Raumordnung langfristig erhalten werden können. Zudem wurde mit Aufnahme der bisherigen Nutzungen (Reithalle und -plätze, Gaststätte mit umliegenden Stellplätzen und Minigolfanlage sowie Zwischennutzung Aufstellfläche Mähdrescher und landwirtschaftliche Hofstelle) bereits die Entscheidung zur Inanspruchnahme der Flächen getroffen. Aus den genannten Gründen sowie mit Blick auf die mit der Gewerbegebietsentwicklung von der Stadt verfolgten städtebaulichen Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Standort- und Arbeitsplatzsicherung an diesem siedlungsräumlich gut integrierten und verkehrlich leistungsfähig angebundenen Standort wird die Inanspruchnahme der schutzwürdigen Plaggenesche hier in der Abwägung für vertretbar gehalten. Ergänzend wird zu den Belangen Bodenschutz und Flächenverbrauch auf den Umweltbericht verwiesen.

Südöstlich der Wippe umfasst die vorliegende Planung eine bisher aktiv landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit Wohnhaus und Stallungen sowie südlich der Bahntrasse teilweise eine zugehörige Ackerfläche. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten, Waldflächen und weiteren Kompensationsflächen in diesem Bereich werden diese Flächen beansprucht und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dieser Zielkonflikt und die **Belange der Landwirtschaft** sind somit in die Abwägung einzustellen.

Der überplante landwirtschaftliche Betrieb hat mit Kenntnis der vorliegenden Planung seine Hofstelle vollständig an den sich erweiternden Landmaschinenhersteller veräußert. Bereits vor einigen Jahren hat er weiter südlich an der Straße Tüllheide einen zweiten Betriebsstandort mit Schweine- und Geflügelhaltung errichtet. Die auf der Hofstelle nun aufzugebene Wohnnutzung wird derzeit an dem neuen Betriebsstandort untergebracht. Zudem verfügt der Betrieb insgesamt über ein großes Kontingent an landwirtschaftlichen Flächen, so dass der durch die Entwicklung des Gewerbegebiets bzw. durch die angestrebte Aufforstung der bisherigen Ackerfläche verursachte eher kleinflächige Verlust der Ackerflächen nach Einschätzung der Stadt zu keiner Existenzgefährdung des Betriebs führen wird. Somit kann der betroffene landwirtschaftliche Betrieb weiterhin funktionsfähig existieren, eine Beeinträchtigung wird durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Die Überplanung wird daher weiterhin für vertretbar und sachgerecht gehalten.

Westlich des Plangebiets liegen die Reithalle und Pferdeställe des Harsewinkeler Reitvereins. Bereits innerhalb des Plangebiets schließen sich östlich die **Außenreitplätze** der Anlage an, die sich schon im Eigentum des sich erweiternden Unternehmens befinden. Diese Plätze sind in weiten Teilen noch einige Jahre an den Reitverein verpachtet, die von der verlagerten Straße Tüllheide betroffenen Flächen wurden mit dem Ziel der zeitnahen Umsetzung inzwischen aus dem Pachtvertrag herausgenommen. Auf den verbleibenden Reitplätzen setzt der Bebauungsplan Nr. 86 ein Gewerbegebiet fest, die Umsetzung ist jedoch erst für den Zeitpunkt des Ablaufs des Pachtvertrags angestrebt. Im Ergebnis verfügt der Reitverein daher weiterhin über betriebsbedingt notwendige Außenreitplätze, eine Beeinträchtigung der Vereinsnutzung wird daher nicht gesehen. Die vorgesehene Überplanung wird daher als angemessen und vertretbar erachtet.

Im Ergebnis der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Harsewinkel beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Die Stadt entscheidet

sich für die betriebsbedingte Weiterentwicklung und somit für die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbestandorts. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 3, 4 genannten Rahmenbedingungen und mit dem Ziel der verkehrlichen Optimierung sowie der Sicherung des bestehenden Betriebs und seiner Arbeitsplätze wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Planungsfall für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Der o. g. Bodenschutzklausel wird im Ergebnis angemessen Rechnung getragen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁹ zu Grunde gelegt werden.

Insbesondere aufgrund der im Zuge der Planumsetzung anstehenden Entfernung von Gehölzen und der Gebäude auf der ehemaligen Hofstelle sowie der künftig zulässigen gewerblichen Nutzung der Flächen wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine fachgutachterliche Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Der erforderliche Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf insgesamt 17 Begehungen wurden Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien sowie Reptilien in den Blick genommen. Die Ergebnisse der **Artenschutzrechtlichen Prüfung**¹⁰ stellen sich wie folgt dar:

Bei den nachgewiesenen **Vogelarten** handelt es sich nach Angaben des Gutachters überwiegend um charakteristische Vogelarten der Siedlungsrandgebiete, Gärten, Parks und Waldränder, die als sog. kommune Arten in der Stadt Harsewinkel relativ häufig vorkommen. Einige planungsrelevante Arten brüten außerhalb des vorliegenden Plangebiets und nutzen die überplanten Flächen gelegentlich zur Nahrungssuche. Aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit stellen sie aber keinen essentiellen Nahrungsraum für diese Vogelarten dar. Die planungsrelevanten Arten Star und Bluthänfling brüten innerhalb des Plangebiets und sind daher Gegenstand der Art-für-Art-Betrachtung.

Der Gutachter hat **zwei Brutreviere des Stars** in den alten Eichen am östlichen und nördlichen Rand des Plangebiets ermittelt. Auswirkungen durch die Umsetzung der vorliegenden Planung ergeben sich aus der Überbauung potenzieller Nahrungsflächen. Diese stellen jedoch keine essenziellen Nahrungshabitate dar. Durch Gehölzentnahmen im Bereich des neuen Straßenverlaufs könnten potenzielle Bruthöhlen entfernt werden. Daher sind im Zuge der Planrealisierung Maßnahmen zu ergreifen. Zum einen ist die zeitlich befristete Gehölzentfernung fachgutachterlich zu begleiten, zum anderen sind als Quartiersersatz Nistkästen in den verbleibenden älteren Gehölzbeständen aufzuhängen.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Düsseldorf.

¹⁰ Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer (2021): 22. Änderung des Flächennutzungsplanes & B-Plan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ der Stadt Harsewinkel - Artenschutzrechtliche Prüfung, Geseke. 03.11.2021.

Innerhalb des Plangebiets wurden **drei Brutpaare des Bluthänflings** nachgewiesen. Ihre Nester waren in dichten Sträuchern im Umfeld der Hofstelle, die offenen Flächen innerhalb des Plangebiets dienen ihnen bisher zur Nahrungssuche. Auswirkungen durch die vorliegende Planung ergeben sich aus der Überbauung von Nahrungsflächen und eine teilweise Beeinträchtigung von Bruthabitaten. Essenzielle Nahrungshabitate sind wiederum nicht betroffen. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen schaffen neue Bruthabitate für den Bluthänfling. Nach Einschätzung des Gutachters bleiben mit den aufgeführten Maßnahmen die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten und es kommt durch das Vorhaben nicht zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die nachgewiesenen planungsrelevanten Vogelarten.

Die sechs nachgewiesenen **Fledermausarten** nutzen insbesondere die älteren Gehölzbestände sowie den großen Teich zur Nahrungssuche. Auch Zwischen- und Paarungsquartiere wurden im Plangebiet kartiert. Die Fledermausarten sind somit ebenfalls Gegenstand der Art-für-Art-Betrachtung. Es kann im Zuge der Planrealisierung zu Beeinträchtigungen von potenziellen Jagdflächen und des Nahrungsangebots kommen, essenzielle Jagdhabitats der verschiedenen Fledermausarten sind jedoch insgesamt nicht betroffen. Teilweise können zudem durch Gehölzentfernung und Gebäudeabriss potenzielle Quartierstandorte in Baumhöhlen und Gebäudeteilen auf der alten Hofstelle beeinträchtigt werden. Daher sind im Zuge der Planrealisierung Maßnahmen zu ergreifen. Zum einen sind die zeitlich befristete Gehölzentfernung und der Gebäudeabriss fachgutachterlich zu begleiten und bei Bedarf Schutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass keine Tiere verletzt oder getötet werden. Zum anderen sind vor den Abriss- und Rodungsarbeiten als Quartiersersatz Fledermauskästen in den verbleibenden älteren Gehölzbeständen aufzuhängen. Nach Einschätzung des Gutachters können mit diesen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die nachgewiesenen Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Die gutachterlich nachgewiesenen **Amphibienarten sowie die Reptilienart Waldeidechse** sind sog. commune Arten, die ihre regelmäßige Fortpflanzungsstätte in dem großen Teich haben und die umliegenden Gehölz- und Waldflächen im Sommer als Nahrungshabitat nutzen. Die Bahntrasse dient der Waldeidechse als Ganzjahreslebensraum. Diese Arten sind insgesamt von der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht betroffen, da die bestehenden relevanten ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Zuge der Planumsetzung insgesamt auszuschließen, gibt der Artenschutzgutachter zusammenfassend folgende **zwingende Maßnahmen** vor:

- Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) – Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen: Vor Beginn der Baumfällungen und der Gebäudeabbrissarbeiten sind in den verbleibenden älteren Gehölzbeständen innerhalb des Plangebiets zehn Fledermauskästen (z. B. Typ 2FN der Firma Schwegler) und zehn Großraumhöhlen (z. B. Typ 2GR der Firma Schwegler) aufzuhängen, die für Vögel, Bilche und Fledermäuse geeignet sind.
- Eine Gehölzentnahme ist im Zeitraum 01.11. bis 28.02. und somit außerhalb der Brutzeit bzw. Aktivitätsperiode von Fledermäusen durchzuführen.
- Ökologische Baubegleitung - Maßnahmen vor und während der Gehölzentnahme (Vermeidungsmaßnahme): Die Gehölzentnahme ist fachgutachterlich zu begleiten. Baumhöhlen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, sind unmittelbar vor der Gehölzentnahme

durch einen Fachgutachter zu inspizieren. Bei Fledermausbesatz sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung vorzunehmen.

- **Ökologische Baubegleitung** - Maßnahmen vor und während des Gebäudeabrisses (Vermeidungsmaßnahme): Unmittelbar vor Beginn des Gebäudeabrisses sind die betroffenen Gebäude von einem Fachgutachter nach Fledermäusen sowie anderen besonders und streng geschützten Tierarten (z. B. Vögel) abzusuchen. Falls Fledermausquartiere oder Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefunden werden, ist der Abrisszeitpunkt so lange zu verschieben, bis das Quartier nicht mehr genutzt wird bzw. die Brut beendet ist. Handelt es sich um Tagesquartiere einzelner Exemplare, sind diese abzufangen und umzusiedeln.

Die innerhalb des Plangebiets zu beachtenden Maßnahmen sind somit städtebaurechtlich erforderlich und werden daher im Sinne der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans Nr. 86 als artenschutzrechtliche Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wirken sich auch die Vorgaben des Bebauungsplans zur Anpflanzung und zum Erhalt der Bäume und Sträucher sowie die planerische Sicherung des großen Teichs positiv auf die artenschutzrechtlichen Belange aus. Ebenso unterstützen die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an den Fließgewässern und die angestrebten Waldaufforstungen den Erhalt und die Aufwertung bestehender Lebensräume.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass **unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Ausgleichsmaßnahmen die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zum Schutz der nachgewiesenen und potenziell vorkommenden besonders und streng geschützten Arten bei Planumsetzung nicht berührt werden**, auch weil die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Die Stadt schließt sich diesen Ergebnissen der Untersuchung an. Zu den Details wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans 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 Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Zu den Planungszielen wird auf Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

Die bedarfsgerechte Erweiterung des bereits großflächigen Gewerbestandorts des Landmaschinenherstellers südlich der Bundesstraße und die damit insbesondere angestrebte Optimierung der Verkehrsflüsse werden für geboten angesehen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

len. Dafür wurde im Umweltbericht eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.¹¹ Hierauf wird ergänzend verwiesen.

Grundlage für die Beurteilung der Höhe des durch die Planung ausgelösten Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft ist die bisherige Lage der vorliegend überplanten Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Ausgangszustand des nordwestlichen Areals vor Realisierung der derzeit bestehenden Zwischennutzung als Aufstellfläche für Mähdrescher wird der Berechnung zugrunde gelegt. Wie oben erläutert, war der Bereich bis Anfang 2020 mit einer Gaststätte mit Saalbetrieb, Wohnhaus und umliegenden Stellplätzen bebaut bzw. versiegelt. Östlich schloss sich eine Minigolfanlage an, während sich im Westen ein Stallgebäude des südwestlich angrenzenden Reitstalls befand. Die östlichen und südlichen Flächen bis zur Straße Tüllheide und zum Bachlauf wurden als Pferdeweiden genutzt.

Der Bebauungsplan weist zum Stand der frühzeitigen Beteiligung i. W. Gewerbegebiete aus und lässt somit eine erstmalige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zu. Die bisher im Osten verlaufende Straße Tüllheide wird nach Westen verlegt und leistungsfähig ausgebaut. Eine private Erschließungsstraße führt davon ausgehend nach Osten und dient der Erschließung des geplanten Trailerparks. Die bestehenden wertvollen Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße und der Wippe werden weitgehend erhalten und fortentwickelt. Darüber hinaus sollen insbesondere südlich des neuen Straßenverlaufs großflächige Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer und Waldaufforstungen stattfinden.

Im Ergebnis löst der Bebauungsplan Nr. 86 zum derzeitigen Planungsstand auch unter Berücksichtigung der großflächigen **grünordnerischen Maßnahmen sowie Waldaufforstungen im Plangebiet ein Kompensationserfordernis von 6.553 Biotopwertpunkten** aus. Dieser verbleibende Bedarf ist durch externe Maßnahmen auszugleichen. Aufgrund der Neuentwicklung in den freien Landschaftsraum hinein wird eine vollständige Deckung des rechnerisch ermittelten externen Ausgleichsbedarfs für sinnvoll und angemessen angesehen.

Nach bisherigem Stand wird eine derzeit brach liegende Ackerfläche im direkten Anschluss an einen Mischwald außerhalb des Plangebiets neu aufgeforstet. Zudem erfolgen hier Aufwertungsmaßnahmen entlang des Fließgewässers und an einem Teich. Das ca. 10.300 m² große Areal liegt im Westen des Stadtgebiets im Außenbereich und grenzt unmittelbar an den Flütbach an (Gemarkung Harsewinkel, Flur 2, Flurstück 40). Diese Fläche gehört dem Unternehmen und wird durch die vor Satzungsbeschluss durchzuführende Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch gemäß § 1090 BGB zugunsten der Stadt Harsewinkel dinglich verbindlich gesichert. Damit ist zum einen der planinduzierte erforderliche Waldersatz im Verhältnis 1:2,4 dauerhaft vollständig gewährleistet. Zum anderen können diese Maßnahmen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichzeitig als Versiegelungsausgleich nach BauGB insgesamt angerechnet werden.

Mit diesen internen und externen landschaftspflegerischen Maßnahmen kann in der Bilanzierung eine Aufwertung von 7.500 Biotopwertpunkten erreicht werden. Damit ist der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft **rechnerisch vollständig ausgeglichen**. Der Kompensationsüberschuss kann ggf. anderen Planungen zugeordnet werden. Ergänzend wird auf den Umweltbericht und zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 3.3 der Begründung verwiesen.

¹¹ Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer (2021): Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ der Stadt Harsewinkel, Geseke. 03.11.2021.

Im Zuge des Planverfahrens erfolgt eine weitere Abstimmung mit den Fachbehörden. Diese werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet schließt unmittelbar südwestlich an den bestehenden Siedlungsraum an und ist i. W. durch die gegebene Zwischennutzung der Aufstellfläche für Mähdrescher, die noch bestehende landwirtschaftlich genutzte Hofstelle, den Flusslauf der Wippe und randliche Gehölzstrukturen geprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor.

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die Stadt verfügt über ein **gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept** aus 2013¹², das bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Das Konzept beinhaltet u. a. mögliche Handlungsoptionen für Neubaugebiete (z. B. Festschreiben von energetischen Standards) und die Aufstellung von Bebauungsplänen (z. B. Erstellung eines Energiekonzepts). Hierzu soll im Rahmen von Einzelfallentscheidungen über die Umsetzung möglicher Maßnahmen entschieden werden. Weitere Maßnahmen, wie z. B. eine energetische Beratung im Vorfeld der Bauantragstellung, betreffen die konkrete Umsetzungsebene. Ergänzend wird auf das Integrierte Klimaschutzkonzept Harsewinkel verwiesen. Im vorliegenden Planungsfall wird nach derzeitigem Kenntnisstand kein eigenes Energiekonzept für das gesamte Gebiet erstellt, auf Baugenehmigungsebene können individuelle energetisch optimale Einzellösungen gefunden werden.

Die vorliegende Planung dient i. W. der planerischen Absicherung der Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs. Aufgrund der bisher angebotsorientierten Planung ist von einer allgemeinen gewerblichen Nutzung auszugehen. Der Bebauungsplan lässt für weite Teilflächen des Plangebiets erstmalig eine intensive Bebauung und Versiegelung zu, insbesondere im Bereich der Hofstelle besteht hingegen bereits heute eine teils dichte Bebauung und ein hoher Versiegelungsgrad. Die bisher unbebauten und für das lokale Klima als Frischluft-/Kaltluftentstehungsflächen fungierenden Freiflächen nordwestlich der Wippe gehen bei Planrealisierung dauerhaft verloren. Mit den getroffenen Regelungen zum weitgehenden Erhalt und zur Weiterentwicklung bestehender wertvoller Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße, an der Wippe und am Teich sowie den vorgesehenen großflächigen Aufwertungs- und Aufforstungsmaßnahmen im Plangebiet werden auf Ebene des Bebauungsplans aber wirksame Minderungsmaßnahmen getroffen. Ergänzend wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Gewerbegebiete ermöglichen zudem grundsätzlich eine effektive Flächenausnutzung sowie eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Ebenso ist eine Nutzung umweltverträglicher Energietechniken (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme) auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen umfassend möglich, aber abhängig von Betrieben, Branchen, Hallenbauten etc. Durch Hinweis auf der Plankarte wird darüber hinaus die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte (z. B. Wasser- und Energieeinsparung, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dach-/Fassadenbegrünung) empfohlen. Angesichts der verkehrsgünstigen

¹² e&u energiebüro gmbh (2013): Integriertes Klimaschutzkonzept Harsewinkel, Bielefeld. Juni 2013.

Lage ist ein direkter Anschluss an das qualifizierte Straßennetz gegeben, zudem können bestehende Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden.

Wesentliche **negative klimatische Auswirkungen** auf das Ortsklima werden nach bisheriger Kenntnis durch die geplante Gewerbegebietsausweisung unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen sowie mit Blick auf die angrenzenden Freiflächen und die örtlichen Rahmenbedingungen **voraussichtlich nicht erwartet**. In der Gesamtschau wird die bedarfsgerechte Ausweisung gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes von der Planung unberührt. Sie gelten auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Im Ergebnis werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach derzeitigem Kenntnisstand angemessen berücksichtigt.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ergänzende oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die überplanten Flächen befinden sich i. W. im Eigentum des sich erweiternden Unternehmens.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m²*	In Anspruch genommener Boden (GRZ 0,8) in m²
Gewerbegebiete (GE)	43.470	34.776
Straßenverkehrsflächen, davon	13.665	
öffentlich	10.105	
privat	3.560	
Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün	2.750	
Private Grünflächen, davon	7.345	
Verkehrsgrün	515	
Uferrandeingrünung	2.485	
Eingrünung zum freien Landschaftsraum	4.345	
Wald	18.945	
Wasserflächen	7.940	
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	355	
Bahnanlagen	630	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	95.100	

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ ist nach vorangegangener Beratung im Planungs- und Bauausschuss am 18.06.2020 durch den Rat der Stadt Harsewinkel am 25.06.2020 gefasst worden (VL-128/2020 und 1. Ergänzung). Auf Basis des vorgestellten Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 86 hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 25.11.2021 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen nach §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen (VL-237/2021).

b) Planentscheidung

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet an der Wippe“ das Ziel, die seitens des global agierenden Landmaschinenkonzerns angestrebte Betriebserweite-

rung an seinem Stammsitz planerisch abzusichern. Insbesondere die vollständige Verlagerung der Lkw-Anlieferung und -Abfertigung auf den Trailerpark soll ermöglicht werden, um einerseits die betriebliche Umstrukturierung zu unterstützen und andererseits eine verkehrliche Entlastung am Knotenpunkt Münsterstraße/Mühlenwinkel zu erreichen. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft. Zudem sollen Arbeitsplätze vor Ort gesichert werden.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs und des Gewerbestandorts liegen weitere wesentliche Planungsziele in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zum nordöstlich beginnenden Wohnsiedlungsbereich sowie dem sachgerechten Umgang mit dem wertvollen Gehölz- und Waldbestand. Zudem sind die wasserrechtlichen Themen im unmittelbaren Nahbereich der Wippe angemessen zu behandeln.

Der Bebauungsplan Nr. 86 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der überplanten Flächen am südwestlichen Rand von Harsewinkel. Die Gliederung der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung, die Fließgewässer, die Lage am Ortsrand sowie auf den vorhandenen Gehölzbestand Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der ermöglichten Bebauung in das Umfeld.

In der Gesamtschau hält die Stadt die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Harsewinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Harsewinkel, im November 2021