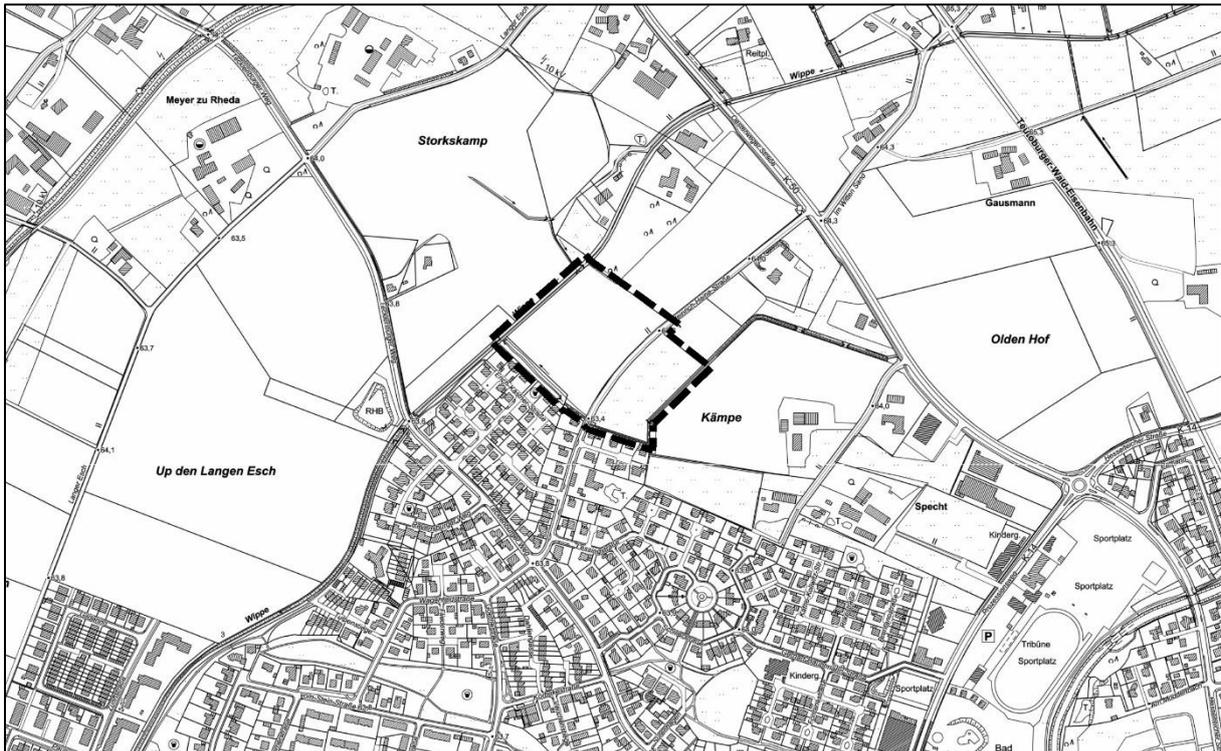




Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“

Ortsteil: Harsewinkel

Plangebiet: Östlich der Heinrich-Heine-Straße und südlich der Oesterwe-
ger Straße



Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

23.08.2022

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziele der Planung	1
3	Verfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Landschaftsschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz	4
4.3	Flächennutzungsplan	4
4.4	Planungsrechtliche Situation	5
5	Situationsbeschreibung	5
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung	6
7	Bauplanungsrechtliche Inhalte	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen	8
7.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7.4	Örtliche Bauvorschriften	11
7.5	Verkehrsflächen	13
7.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
7.7	Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungsfestsetzungen und Wasserflächen	13
7.8	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	15
8	Belange der Ver- und Entsorgung	16
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	16
8.2	Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen	16
8.3	Schmutzwasser- / Niederschlagswasserentsorgung	16
8.4	Entsorgung / Müll	18
9	Auswirkungen der Planung	19
9.1	Belange des Immissionsschutzes	19
9.2	Belange des Bodenschutzes	21
9.3	Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes	22
9.4	Belange des Verkehrs	24
9.5	Belange der Landwirtschaft	25
9.6	Belange des Denkmalschutzes	25
9.7	Belange des Klimaschutzes	26
9.8	Altlasten und Kampfmittel	27
10	Belange der Umwelt	28
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	28
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30
10.3	Artenschutz	30

Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“, Harsewinkel – Artenschutzbeitrag (KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Herford, Juli 2020)
- Anlage 2: Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ der Stadt Harsewinkel (AKUS GmbH, Bielefeld, Juli 2020)
- Anlage 3: Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ der Stadt Harsewinkel; hier: Berücksichtigung der Neufassung der TA Luft (AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2021)
- Anlage 4: Verkehrsplanerische Einschätzung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen (BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH, Aachen, September 2019)
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“
- Anlage 6: Erschließung des Baugebietes „Heinrich-Heine-Straße“ – Genehmigungsplanung (PFI Planungsgemeinschaft GmbH & Co. KG, Hannover, November 2021)
- Anlage 7: Abschlussbericht der Prospektion vom 22.-25.11.2021 (denkmal3D, Vechta, 2021)

BEGRÜNDUNG

Ortsteil: Harsewinkel
Plangebiet: Östlich der Heinrich-Heine-Straße und südlich der Oesterweger Straße

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 4,2 ha große räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Harsewinkel in der Flur 20 und umfasst die Flurstücke 287, 288, 659, 663 und einen Teil der Flurstücke 653 und 734.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 600 und 793 sowie deren Verlängerung jeweils nach Südosten;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 62;
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 181, 182, 196-198, 308,309, 653, 663-667, 673, 674 und 738 sowie die Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 664 in Richtung Nordosten;
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 582

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets nordwestlich des Zentrums von Harsewinkel geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Harsewinkel. Verschiedene Faktoren, wie die Bevölkerungsentwicklung, Lage, Erreichbarkeit und Infrastrukturausstattung haben Einfluss auf die Wohnflächenentwicklung einer Stadt. Einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt Harsewinkel sowie der positiven Gewerbeentwicklung der letzten Jahre und die damit verbundene wachsende Zahl der Beschäftigten wird ein zusätzlicher erheblicher Bedarf nach Wohnbauflächen ausgelöst. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt weiterhin gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Die Nachfrage erstreckt sich über ein breitgefächertes Angebot, von

Eigenheimen bis hin zu Mietwohnungen. Im Zuge der Planung soll dem Gebiet nun eine Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage soll hier ein differenziertes Wohnungsangebot mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern entstehen. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Harsewinkel Rechnung getragen werden.

Derzeit sind in Harsewinkel keine freien und im Zusammenhang bebaubaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Die Stadt reagiert mit der Bauleitplanung auf den erheblichen bestehenden Wohnflächenbedarf. Die Ziele der Planung berücksichtigen gem. § 1 (6) BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie allgemein die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 (6) Satz 2 BauGB.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

3 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel am 14.11.2020, gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13b, 13a Absatz 3 BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Grundfläche: rd. 0,93 ha).
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung der §§ 13a, 13b BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die Allgemeine Vorprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Zeitraum vom 19.07. bis einschließlich 02.08.2021 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Ziffer 2 BauGB zu unterrichten sowie sich hierzu zu äußern. Die geäußerten öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend in den weiteren Planungen berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.05. bis einschließlich 13.06.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel im gleichen Zeitraum. Während beider Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planunterlagen erforderlich machen, sodass auf Grundlage der erarbeiteten Unterlagen der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (s. Abb. 1). Die angrenzenden Bereiche werden ebenfalls als allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt.

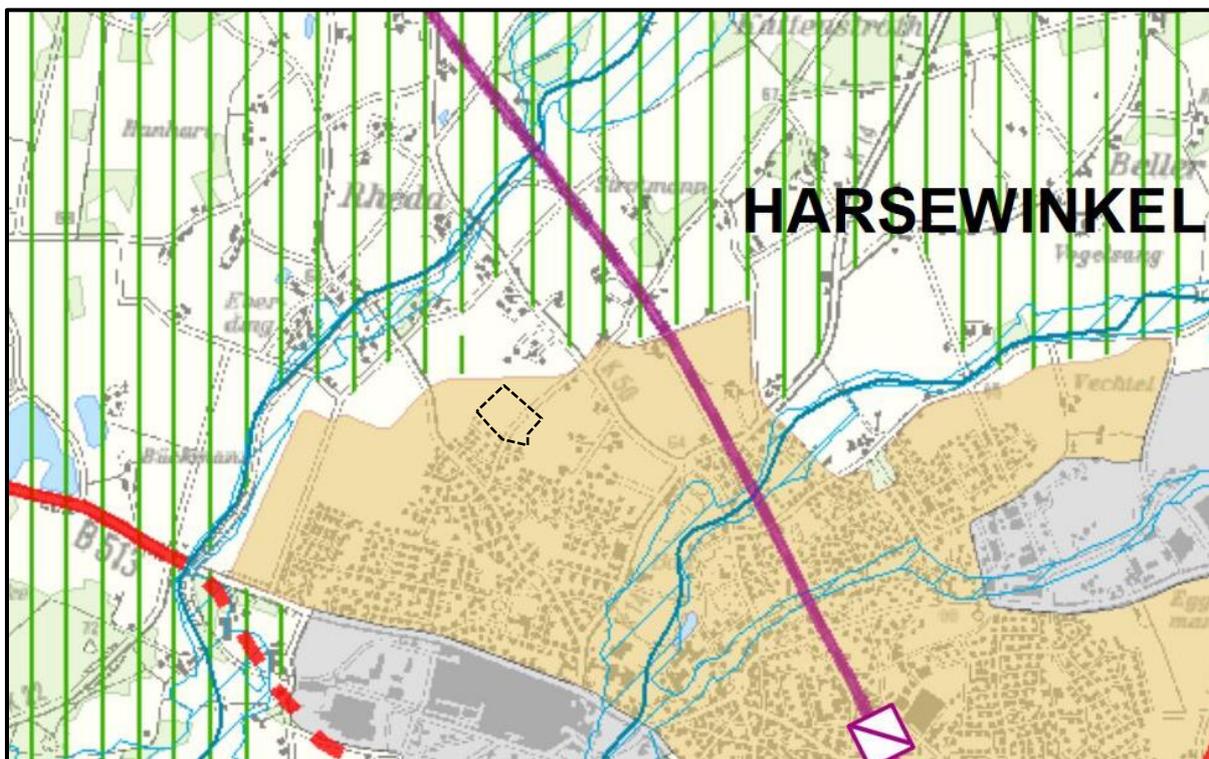


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

Die Stadt Harsewinkel hat mit Schreiben vom 09. August 2017 eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Diese wurde mit Verfügung vom 11. September 2017 aus landesplanerischer Sicht als unbedenklich beschieden (Aktenzeichen 32.204.17.1-3579).

Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Darüber hinaus wird der Stadt Harsewinkel im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, d.h. hier ist eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitzustellen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Grundzentren Beelen, Herzebrock-Clarholz, Sassenberg, Steinhagen und Versmold sowie die Mittelzentren Gütersloh und Halle.

4.2 Landschaftsschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh (die bisher rechtskräftigen Landschaftspläne sind: "Sennelandschaft" im Bereich Schloß Holte-Stukenbrock und in Teilbereichen von Verl; "Osning" im Bereich Borgholzhausen, Werther und in Teilbereichen von Halle, Steinhagen und Versmold sowie "Halle - Steinhagen"). Ein weiterer Landschaftsplan für das Stadtgebiet Güterslohs befindet sich in Aufstellung.

Rund 500 m nordwestlich und rund 400 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gütersloh“ (LSG-3914-001). Mit der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Die Planung entspricht den Intentionen der dargestellten Fachplanungen. Daher ist eine Beeinflussung übergeordneter oder gleichrangiger Fachplanungen künftig nicht zu erwarten. Auch geschützte Landschaftsräume sind nicht von dem Vorhaben betroffen.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung eines südlich und östlich befindlichen Vorflutgrabens erforderlich. Die Maßnahme wird bauplanungsrechtlich gesichert, negative Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten (siehe Kapitel 7.7).

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet für Extremhochwasser, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt (siehe Kapitel 9.3). Im Plangebiet ist mit Überschwemmungen von bis zu 0,5 m zu rechnen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird allerdings keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum vorbereitet.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

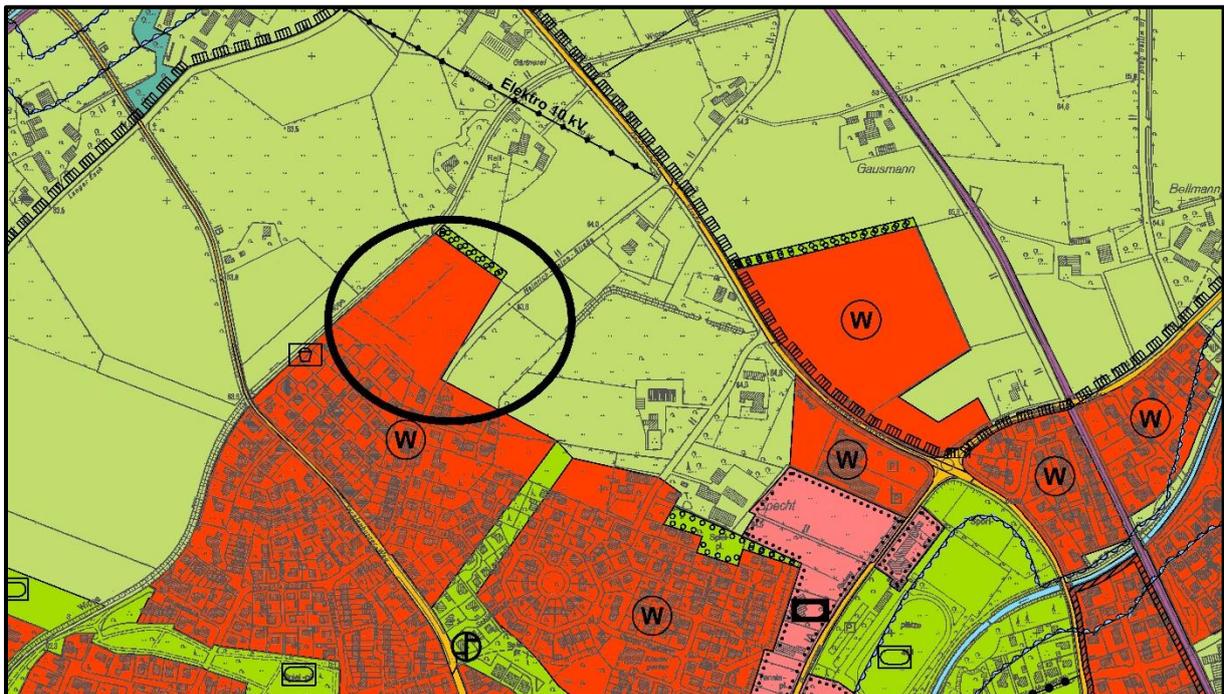


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel, ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt für den Geltungsbereich des Plangebiets im Nordwesten Wohnbauflächen dar, im Südosten sind Flächen für die Landwirtschaft vorzufinden (s. Abb. 2).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird somit lediglich teilweise aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel entwickelt. Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. So wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

4.4 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert zum Teil den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Wippe“ aus dem Jahr 1999 (siehe Abbildung 3). Dieser setzt für den überlagernden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest und führt diese als Kompensationsmaßnahme. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind diese Flächen als Kompensationsmaßnahmen weiterhin dem Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Wippe“ zuzuordnen (siehe auch Kapitel 7.7 und 10.2).

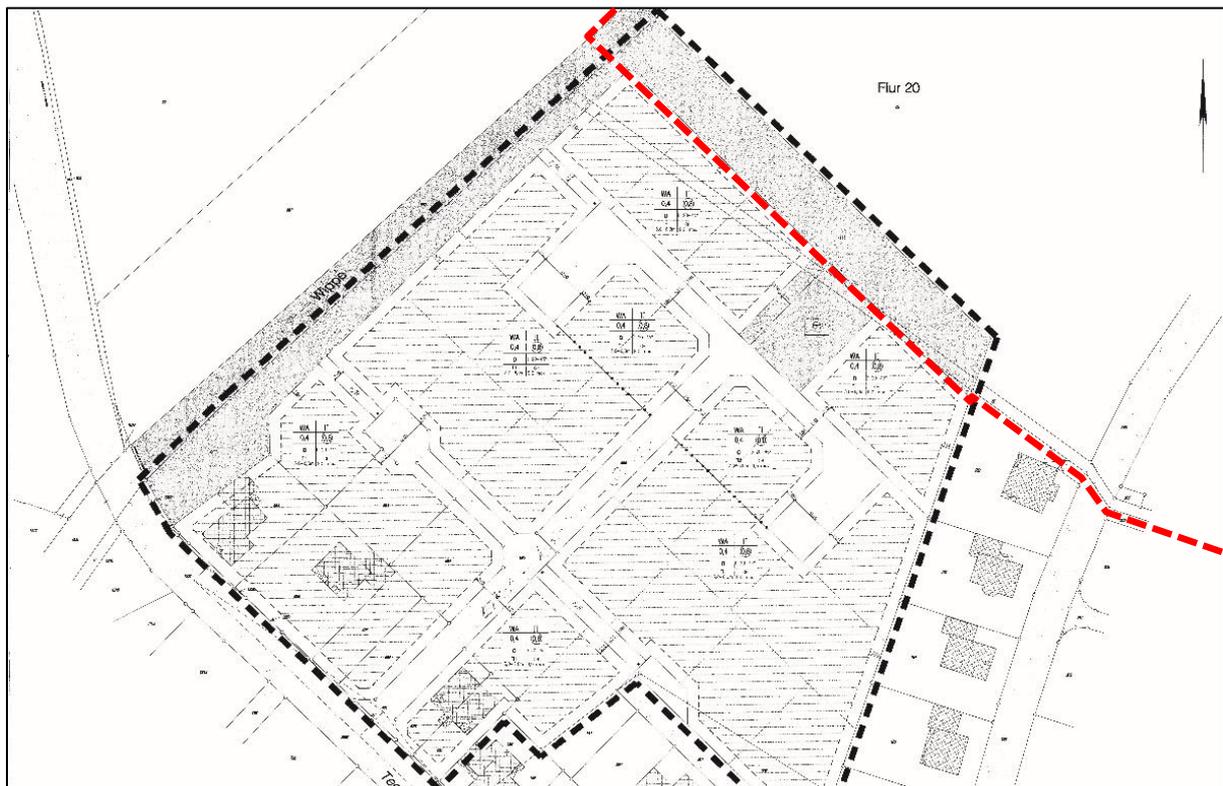


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 "Östlich der Wippe" mit Darstellung des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan, ohne Maßstab

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Harsewinkel, beidseitig der Heinrich-Heine-Straße. Im Nordwesten, Nordosten und Südosten grenzen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, im Südwesten schließt direkt die angrenzende Bebauung an. Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine kleinteilige Bebauung

mit Satteldächern im Siedlungszusammenhang sowie einzelne Hofstrukturen eingebettet im Landschaftsraum geprägt. Im Südosten und Südwesten wird das Plangebiet durch einen Vorflutgraben begrenzt, der in die nordwestlich verlaufende Wippe einleitet. Die durch das Plangebiet verlaufende Heinrich-Heine-Straße bindet mit einer Ausbaubreite von rd. 4,50 m das bestehende Wohngebiet im Südosten an die Oesterweger Straße im Nordosten an. Die Heinrich-Heine-Straße ist im Plangebiet durch eine einseitige Baumreihe bestanden. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt (Weide- und Ackerflächen).



Abbildung 4: Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Südlich des Plangebiets befindet sich in rd. 1 km Entfernung der Hauptsitz die Firma Claas, ein international agierender Landmaschinenkonzern. Das Unternehmen wurde 1913 gegründet und gehört zu den Markt- und Technologieführern in der Erntetechnik. Rund 1,5 km südöstlich des Plangebiets befindet sich das Zentrum von Harsewinkel mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich rd. 700 m südöstlich entlang des Prozessionswegs ein Sportplatz, ein Stadion und ein Frei- und Hallenbad. Direkt angrenzenden zu den Nutzungen befindet sich östlich der Abrooks-bach sowie der Stadtpark mit attraktiven Freiraumstrukturen. Eine Gesamtschule ist rd. 1,1 km südöstlich des Plangebiets vorzufinden. Darüber hinaus befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Rewe. Eine Anbindung an den ÖPNV wird durch die Bushaltestelle Overbergstraße sichergestellt.

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht eine Abbindung der Heinrich-Heine-Straße zum heutigen Siedlungsraum vor, wodurch die Fahrerschließung des neu geplanten Wohngebietes ausschließlich in Richtung Oesterweger Straße erfolgt. Lediglich über eine Fuß- und Radwegeverbindung bleibt eine Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet erhalten, womit eine Belastung der bestehenden Wohngebiete durch den zu erwartenden Neuverkehr vermieden wird. Ausgehend von der Heinrich-Heine-Straße ist eine ringförmige Erschließungsstruktur vorgesehen, die durch eine Fuß- und Radwege-Achse auf dem

heutigen Verlauf der Heinrich-Heine-Straße und eine Querverbindung zur Erschließung innerliegender Bereiche durchquert wird.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab (Stand: Juni 2021)

Im Plangebiet soll ein differenziertes Wohnungsangebot mit einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Der Auftakt in das neue Wohngebiet von Nordosten bildet eine Mehrfamilienhausbebauung, die sich um einen Quartiersplatz gruppiert. Mit der Lage am Quartierseingang soll ein durch die Mehrfamilienhäuser höher zu erwartendes Verkehrsaufkommen nicht in das weitere Plangebiet gezogen werden. Für die Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes sieht das Erschließungskonzept zudem eine Erschließung über kurze Stichstraßen vor, wodurch in diesen Bereichen ruhige und verkehrsarme Wohnlagen geschaffen werden können.

Der im Eingangsbereich vorgesehene Quartiersplatz soll multifunktional nutzbar gestaltet und städtebaulich durch eine höhergeschossige Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern gefasst werden. In Verlängerung der Fuß- und Radwege-Achse schließt rückwärtig der Mehrfamilienhausbebauung eine öffentliche Grünfläche an, die als Spielplatz ausgebildet wird. Hierdurch wird eine trittsteinartige Abfolge von sozialen Orten des Zusammenkommens geschaffen, die in Ihrer Ausgestaltung unterschiedliche Qualitäten und Funktionen erhalten.

Im Rahmen der vorliegenden Planungen sowie im Zuge der Entwässerungsplanung zum Baugebiet „Olden Hof“ an der Oestwerweger Straße ist eine Erweiterung des südöstlich und westlich verlaufenden Wassergrabens erforderlich. Es ist vorgesehen das innerhalb beider Baugebiete anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Graben einzuleiten, der dann im Nordwesten in die Wippe übergeht. Für das vorliegende Plangebiet ist hierfür im laufenden Planverfahren noch ein detailliertes Entwässerungskonzept zu erstellen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt mit entsprechend umlaufenden Grünbereichen die geplante Grabenerweiterung sowie Flächen für eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers.

Im Anschluss an die im Nordwesten verlaufende Wippe war zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen (siehe Abbildung 5). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Kreises Gütersloh Bedenken dahingehend geäußert, dass unter Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) und zur Erreichung der für Gewässer aufgestellten Bewirtschaftungsziele (§ 27 WHG) entlang der Wippe ein Gewässerrandstreifen in 10,00 m Breite vorzusehen ist. Vor diesem Hintergrund war das in Abbildung 5 dargestellte Konzept entsprechend anzupassen. Nach erfolgter planerischer Anpassung können im Plangebiet insgesamt etwa 41 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit rd. 25 Wohneinheiten angeboten werden. Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser weisen dabei Größen zwischen 490 m² und 650 m² auf.

7 Bauplanungsrechtliche Inhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Mit dem festgesetzten Nutzungskatalog soll der Wohnnutzung im Plangebiet ein Vorrang eingeräumt werden und eine Abgrenzung gegenüber gewerblichen Nutzungen erfolgen. Zudem soll eine dem Wohnen dienende Versorgungs- und Freizeitstruktur ermöglicht werden, die den sozialen und kulturellen Interessen, den Belangen des Sports sowie dem Gedanken einer verbrauchernahen Versorgung entspricht. Dies entspricht den Zielen zur Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Anschluss an bereits vorwiegend wohngenutzten Siedlungsflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, die Baumöglichkeiten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe und Bauweise sowie zur Baugestalt hinsichtlich der zulässigen Dachformen zu regeln. Die grundsätzlichen Eigenarten der angrenzenden Bestandbebauung sollen dabei aufgegriffen werden, um somit das Neubaugebiet in seine Umgebung einzufügen.

GRZ / GFZ / überbaubare Grundstücksflächen

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für die Bereichen, die für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind (WA2), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,525 - zulässig. Die in § 17 BauNVO für allgemeine

Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte mit einer von GRZ 0,4 werden damit unterschritten (mit der Möglichkeit zur GRZ-Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO = maximal 0,6). Dies erfolgt vor dem Hintergrund, die Versiegelung im Plangebiet einzuschränken und somit die Grundstücksausnutzung des Plangebietes in Verhältnis zu der Lage am Übergang zum Landschaftsraum zu setzen.

Für die Bereiche mit einer geplanten Mehrfamilienhausbebauung soll eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke und somit eine Erleichterung für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern erreicht werden. Dementsprechend wird für die WA1-Bereiche der gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Orientierungswert von 0,4 als GRZ festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus und wird in Bezug auf die festgesetzte GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt (max. zwei Vollgeschosse, siehe unten). Dementsprechend wird für die WA1-Gebiete eine GFZ von 0,8 sowie für die WA2-Gebiete eine GFZ von 0,7 vorgegeben.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 1) wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerische Zielsetzung umgesetzt werden kann. In der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO dürfen Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden. Allerdings können im Bereich des WA 1 die Gebäude Längen über 50 m erreichen (gemessen an der Außenkante und über die Winkelstellung hinweg). Ebenso sollen die Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden, sodass eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO ebenfalls nicht dem Planungsziel entspricht. Stattdessen wird gem. § 22 (4) BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig sind. Um im WA 1 zudem den gewünschten Gebäudetypus von Mehrfamilienhäusern zu forcieren, werden hier ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

In den übrigen Bereichen, die für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind (WA 2), wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird weitestgehend großzügig festgesetzt, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zuzulassen. Gleichzeitig sollen für bestimmte Bereiche Verschattungseffekte der Gebäude untereinander vermieden und somit eine optimale Solarausnutzungen sichergestellt werden (siehe Kapitel 9.7). Da hierdurch zum Teil räumlich relativ eng begrenzte Baufelder entstehen, wird für die festgesetzten Baugrenzen eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m zugelassen. Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Treppenträume und Aufzugsschächte, wobei der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche betragen darf. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Abstandflächen. Um jedoch ungünstige Verschattungswirkungen auf Dritte zu verhindern, ist auf Baugrundstücken, an die nördlich anschließend weitere Wohnbaugrundstücke angrenzen, eine Überschreitung der jeweils nach Norden orientierten Baugrenzen durch Balkonverglasungen und -überdachungen unzulässig.

Der von den WA 1-Gebieten umgebene Quartiersplatz soll städtebaulich durch eine höhergeschossige Bebauung gefasst werden. Um die städtebauliche Figur mit den entsprechenden Raumkanten sicherzustellen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen zum Quartiersplatz hin gem. § 23 (2) BauNVO mittels Baulinien festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden, ohne ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen. Um hier nicht zu starre und eintönige Fassadenabwicklungen zu erhalten, wird festgesetzt, dass

die Bebauung von den festgesetzten Baulinien um bis zu 2,50 m vor- oder zurücktreten kann, sofern es sich um Nebenanlagen oder untergeordnete Bauteile handelt.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Im Bereich der Einzelhausbebauung (WA 2) wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt, wodurch ein harmonisches Gesamtbild geschaffen werden soll. Hierbei wird die maximale Höhe der Gebäude durch die festgelegte Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Traufhöhe muss in dem Gebiet zwischen 3,00 m und 6,00 m liegen, während die maximale Firsthöhe sich auf 9,00 m beläuft. So wird die Errichtung von beispielsweise eineinhalb geschossigen Gebäuden mit Satteldach als auch Gebäuden mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und flach geneigten Zeltdächern ermöglicht. Untergeordnete Bauteile können auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel zu ermöglichen. Allerdings wird durch die parallele Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert, dass bei Gebäuden, die unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe zwei Fassadenvollgeschosse ausbilden, ein weiteres drittes Vollgeschoss im Dachraum, z.B. durch entsprechenden Ausbau mit Gauben, errichtet wird. Im Plangebiet sollen in den WA2 Gebieten als geneigte Dächer das Satteldach, das Zeltdach sowie das Walmdach zulässig sein.

Für den am Eingangsbereich gelegenen Quartiersplatz soll städtebaulich eine höhergeschossige Bebauung gesichert werden, sodass vor diesem Hintergrund eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Zudem wird eine Mindestgebäudehöhe von 9,00 m sowie eine Maximalhöhe von 12,50 m vorgesehen, wodurch die Errichtung eines dritten Geschosses erwirkt wird, welches jedoch als Nicht-Vollgeschoss auszubilden ist (ein Staffelgeschoss i.S.d. § 2 (6) BauO NRW ist ein Geschoss, welches eine Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist). Mit der maximalen Höhe von 12,50 m kann das Staffelgeschoss in der dritten Ebene sowohl als geneigtes Dach als auch in Form eines Pult- oder Flachdaches ausgeführt werden. Für das WA 1-Gebiet wird daher auch keine Dachform vorgegeben, sodass hier ein entsprechender Gestaltungsspielraum auch zugunsten moderner Gebäudetypen ermöglicht wird.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugüberfahrten, Solaranlagen) ist um bis zu 1,00 m zulässig.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt zur Bestimmung der Gebäudehöhe der oberste Gebäudeabschluss. Die Traufhöhe (TH) wird an fertiggestellten Gebäuden mit geneigten Dächern an der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhenpunkte (in Meter über Normalhöhenull) heranzuziehen. Die Bezugshöhenpunkte werden auf Grundlage der Erschließungsplanung auf die hierin angegebenen Kanaldeckelhöhen angegeben (siehe Anlage 6 / PFI Planungsgemeinschaft GmbH & Co. KG, Hannover, Mai 2021).

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für weite Teile des Plangebietes gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. In den für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen WA 2-Gebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im Zusammenhang mit der Limitierung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte wird festgesetzt, dass gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise eine zweite Wohnung in einer Doppelhaushälfte zugelassen werden kann. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen für z.B. Familienmitglieder mit Behinderung, ältere Personen oder vergleichbare Fälle ab, um in begründeten Situationen Härtefälle vermeiden zu können.

In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass ausdrücklich keine wirtschaftlichen Gründe wie Vermarktung oder Vermietung gemeint sind. Für eine ausnahmsweise zugelassene Wohnung ist der Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück zu führen. Die Stadt Harsewinkel wird den im Zusammenhang mit der Ausnahmeregelung gegebenen Entscheidungsspielraum eng auslegen.

Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Plangebiet. Die Festsetzung entspricht dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

In den WA 2-Gebieten für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird entsprechend des geplanten Nutzungszweckes auf eine derartige Beschränkung verzichtet.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Dachform / Dachneigung

Innerhalb des Plangebiets sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 7° bis 45°, als Mindest- und Höchstmaß, zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

Somit werden im Plangebiet ortsübliche Dachformen ermöglicht, sodass sich das neue Wohngebiet in die Umgebung einfügt. In den WA 1-Gebieten sind sowohl geneigte Dächer, als auch Flachdächer zulässig, wodurch auch moderne Gebäudetypen ermöglicht werden und ein breites Wohnungsangebot geschaffen werden kann. Die Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte PKW-Stellplätze.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Für Zwerchgiebel, untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig. Allerdings muss die Firstoberkante von Nebendächern (also von Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten) mind. 3 Pfannenreihen unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptgebäudes bleiben. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben und Dacheinschnitte (auch Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Länge der Gaube wird an der Schnittkante der Gaube mit der Dachfläche gemessen, Einzelanlagen sind zusammenzurechnen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Im Bebauungsplan wird die Anbringung solarer Energieanlagen auf geeigneten Dachflächen (Flach- und geneigte Dächer) zwingend vorgegeben (siehe Kapitel 7.8). Um hier ein optisches Einfügen zu gewährleisten, wird bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig ist. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zur straßenzugewandten Seite sowie mindestens 1,00 m zur straßenabgewandten Seite zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.

Bei geneigten und flach geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und angrenzenden Garagen

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen- und überstände, wie auch Dachdeckung zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,60 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt liegen.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Um ein durchgrüntes Straßenbild in dem Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So ist in Vorgärten der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage.

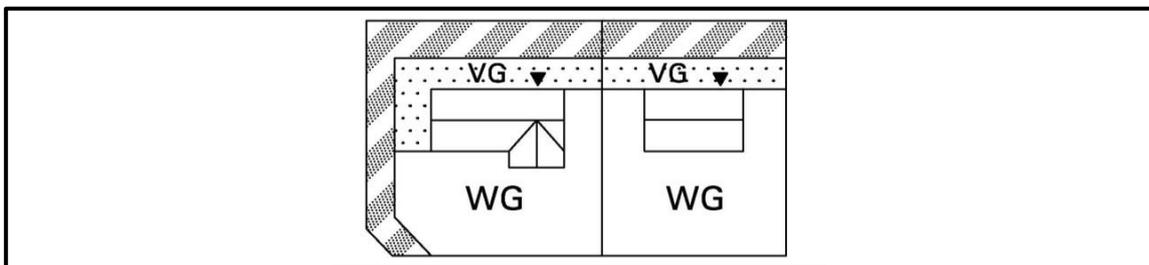


Abbildung 6: Prinzipskizze zur Abgrenzung zwischen Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG)

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,0 m – 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- /Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Gärten/Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,5 m von dieser abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante zulässig, wodurch ein einheitliches und offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten gesichert werden kann. Daher gilt diese Regelung nicht für Wohngärten. Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Heinrich-Heine-Straße sowie über die neue Planstraße vorgesehen. Die Planstraße wird gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus werden die Fuß- und Radwege sowie der Quartiersplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Querschnittsbreite der Straßenverkehrsfläche beträgt als Fortführung zur bestehenden Heinrich-Heine-Straße 7,50 m. Die Straße ist für den im Plangebiet zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert und in der Lage, alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen sowie eine Befahrung durch relevante lokale öffentliche Dienstleister zu gewährleisten. Die Begrenzung eines vermeidbaren zusätzlichen Pkw-Verkehrs sowie der Förderung des Mischverkehrs wird durch ein Beibehalten der Straßenbreite zudem begünstigt. Dies entspricht folglich auch dem Charakter eines Wohngebietes.

Die Fuß- und Radwege gewährleisten die Anbindung des Plangebiets an die umliegenden Freiraumstrukturen.

Der Quartiersplatz wird als Beitrag zum Wohngebietscharakter im Plangebiet festgesetzt. Dieser ist so verortet, dass er lagebedingt auch künftig für den Fall einer Ausweitung des Siedlungsrandes zentral liegt und somit als Aufenthaltsraum und sozialer Treffpunkt der Quartiersbewohner dienen kann. Zudem geht damit eine Attraktivierung des Wohnumfeldes hervor. Die Festsetzung des Quartiersplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verhindert dabei nicht die Möglichkeit einer später konkreter zu definierenden Grüngestaltung.

7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig, müssen allerdings mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten. Zusätzlich müssen sie im Bereich der Abstandsflächen (mindestens 0,50 m) zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden. So wird der grüne Charakter des Gebietes gefördert.

Um für die geplante Mehrfamilienhausbebauung die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu erleichtern, sind in den festgesetzten WA 1 -Gebieten Tiefgaragen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.7 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungsfestsetzungen und Wasserflächen

Der im städtebaulichen Konzept zentral gelegene Spielplatz wird gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und somit seinem Bestimmungszweck entsprechend gesichert.

Der das Plangebiet umlaufende Wassergraben soll im Zuge der Entwässerungsplanung zum vorliegenden Plangebiet sowie zum Baugebiet „Olden Hof“ erweitert werden. Im Bebauungsplan wird hierfür die Festsetzung einer Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit einer Breite von 10,0 m getroffen, was den bisherigen Planungen einer naturnahen Ausgestaltung des Vorflutgrabens inklusive Pflegestreifen entspricht. Im Bereich des südöstlichen Grabenverlaufes wird im Anschluss eine 5 m breite öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des für diesen Bereich heute rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich der Wippe“ (siehe Kapitel 4.4). Da die für diesen Bereich im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Wasser- und Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 46 als Kompensationsmaßnahmen geführt werden, sind diese mit vorliegendem Bebauungsplan entsprechend aufrecht zu erhalten. Die Festsetzung des heute hier verlaufenden Entwässerungsgrabens als Wasserfläche beeinträchtigt

nicht die bestehende Kompensationsbilanzierung. Hier soll im Zuge der Umgestaltung ein heute noch verrohrter Bereich offengelegt werden, was sich positiv auf den Natur- und Landschaftshaushalt auswirken wird. Im Bebauungsplan werden die Flächen auf dem Flurstück 663, Flur 20, Gemarkung Harsewinkel als Kompensationsmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Wippe“ zugeordnet.

Im südlichen Randbereich des Bebauungsplanes soll angrenzend zum Vorflutgraben ein ökologisch gestaltetes Regenrückhaltebecken entstehen (siehe auch Kapitel 8.3). Um dem naturnahen Charakter des Regenrückhaltebeckens auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend Ausdruck zu verleihen, wird dieser Bereich entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Begleitend zum nordöstlich anschließenden Verlauf des Wassergrabens ist dagegen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Hier soll auch eine fußläufige Durchwegbarkeit mit entsprechenden Gestaltungen ermöglicht werden. Die Sicherung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist für die beiden vorgenannten Bereiche nicht erforderlich.

Ebenso wird der Verlauf der Wippe im Nordwesten des Plangebietes als Wasserfläche gesichert. Im Anschluss an die Wippe war zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen und in Form einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Kreises Gütersloh Bedenken dahingehend geäußert, dass unter Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) und zur Erreichung der für Gewässer aufgestellten Bewirtschaftungsziele (§ 27 WHG) entlang der Wippe ein Gewässerrandstreifen in 10 m Breite vorzusehen ist. Der Gewässerrandstreifen ist als Wasserfläche mit Zweckbestimmung "Schutz für Oberflächengewässer" darzustellen. Dieser Forderung wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes entsprechend gefolgt.

Im Bebauungsplan wird die Einbindung in die freie Landschaft nach Nordosten durch eine Anpflanzungsfestsetzung auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB gesichert. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 3,00 m tiefe, freiwachsende Heckenstruktur dar. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird das Vorhaben schonend in die Landschaftsstruktur integriert.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine dichte Heckenstruktur in Form einer Feldhecke erzeugt werden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

Auf den privaten Grundstücksflächen soll über die Gestaltungsvorschriften zu den Vorgartenflächen und Einfriedungen hinaus eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Daher wird festgesetzt, dass bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden sind. Somit ist beispielsweise das Anpflanzen von Ziergehölzen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings dürfen diese nicht überwiegen. Zudem ist je Baugrundstück ein Obstbaum, ein heimischer Strauch oder ein Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Um Verschattungswirkungen durch zu hohe Baumpflanzungen zu vermeiden, sollen generell Einzelbaumpflanzungen nur auf Bäume der 3. Ordnung beschränkt werden. Bäume dieser Kategorie weisen in der Regel eine Wuchshöhe von bis zu 10 m auf.

Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Die Pflanzliste für Gehölze 3. Ordnung als Niederstamm / Halbstamm sieht beispielhaft folgende Gehölze vor:

- Strauchweiden (Bsp. *Salix caprea*, *Salix aurita*)
- Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulu*)

In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° mindestens extensiv zu begrünen. Bei der extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Neben der festgesetzten mindestens extensiven Dachbegrünung sind jedoch ebenso auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie ebenso Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Solarenergienutzung genutzt werden, um hier eine finanzielle Doppelbelastung für die privaten Bauherren zu vermeiden.

7.8 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Zur Unterstützung der allgemein zu verfolgenden Klimaschutzziele soll im vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung umgesetzt werden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass bei Neuerrichtung oder Umbau von Gebäuden auf Flachdächern und geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° - 45° auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen.

Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von Dachaufbauten (Kamine, Dachgauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. nicht zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits in weiten Teilen des Baugebietes die Grundsätze einer optimalen Ausnutzbarkeit solarer Energiepotenziale (siehe auch Kapitel 9.7). Die Ausrichtung der Gebäude kann in Gänze so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden können, wodurch eine optimale aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird. Eine Dachneigung von 30° - 45° entspricht den nach heutigen Erkenntnissen optimalen Voraussetzungen, um einen möglichst hohen Ertrag z.B. bei der Nutzung von Photovoltaikanlagen zu erzielen. Darüber hinaus wird die Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergieanlagen bei geneigten Dächern auf die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen beschränkt. Denn im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, muss auch die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft gestellt werden. Grundsätzlich ist bei einer Photovoltaik-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit kann der Bauherrschaft die Verpflichtung zur Anbringung von Solaranlagen wirtschaftlich zugemutet werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Heinrich-Heine-Straße erfolgen. [Mit dem Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Heinrich-Heine-Straße sowie in der Oesterweger Straße kann die Löschwassermenge von 1.200 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden bereitgestellt werden.](#)

8.2 Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um hierin auch Leitungsanlagen dritter Anbieter unterzubringen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Heinrich-Heine-Straße erfolgen.

8.3 Schmutzwasser- / Niederschlagswasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an das vorhandene Schmutzwassersystem in der südlichen Heinrich-Heine-Straße, zwischen dem Bestandsschacht „5592133“ und dem darauffolgenden Schacht „45592136“ angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal wird ausschließlich im öffentlichen Raum verlegt. Im Plangebiet stehen dafür die Verkehrsflächen in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Niederschlagswasserentsorgung wurde zu Beginn des Aufstellungsverfahrens zunächst eine Vorplanung erstellt und mit den zuständigen Stellen beim Kreis und Bezirksregierung abgestimmt. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde dementsprechend die Genehmigungsplanung erarbeitet (PFI Planungsgemeinschaft GmbH & Co. KG / siehe Anlage 6). Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, sodass das anfallende Niederschlagswasser in der unmittelbaren Umgebung über Rückhalteräume gedrosselt abgeleitet werden soll. Zur Ableitung des Niederschlagswassers stehen das Fließgewässer Wippe im Nordwesten und der Entwässerungsgraben im Südosten bzw. Südosten zur Verfügung. Der vorhandene Entwässerungsgraben soll im Zuge der Planung erweitert werden. Dies erfolgt zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im nordöstlich gelegenen Baugebiet „Olden Hof“, an das der Graben bereits angeschlossen ist.

Das vorliegende Plangebiet ist eine zweigeteilte Entwässerung vorgesehen (siehe Abbildung 7). Über den Entwässerungspunkt 1 entwässert das gesammelte Niederschlagswasser des nordwestlichen grünen Teilgebiets in die Wippe. Der südöstliche Teil entwässert über den Entwässerungspunkt 2 in den Entwässerungsgraben.

Als natürlichen Landabfluss ergeben sich für die zwei Teilgebiete unterschiedliche Drosselabflüsse zur Berechnung der jeweiligen Rückhaltevolumen. So ist für den Entwässerungspunkt 1 ein Drosselabfluss von 2,5 l/s sowie für den Entwässerungspunkt 2 ein Drosselabfluss von 7,2 l/s anzusetzen.

Die Rückhaltung für den Entwässerungspunkt 1 soll aufgrund der Platzverhältnisse in Form eines Stauraumkanals erfolgen, der innerhalb der nördlichen Planstraße sowie innerhalb der nach Nordwesten abgehenden Fuß- und Radwegflächen. Insgesamt wird dadurch eine

Länge von 165 m zur Rückhaltung verwendet. Mit den geplanten Stauraumkanälen kann sich ein Rückhaltevolumen von rd. 110 m³ bereitgestellt werden.

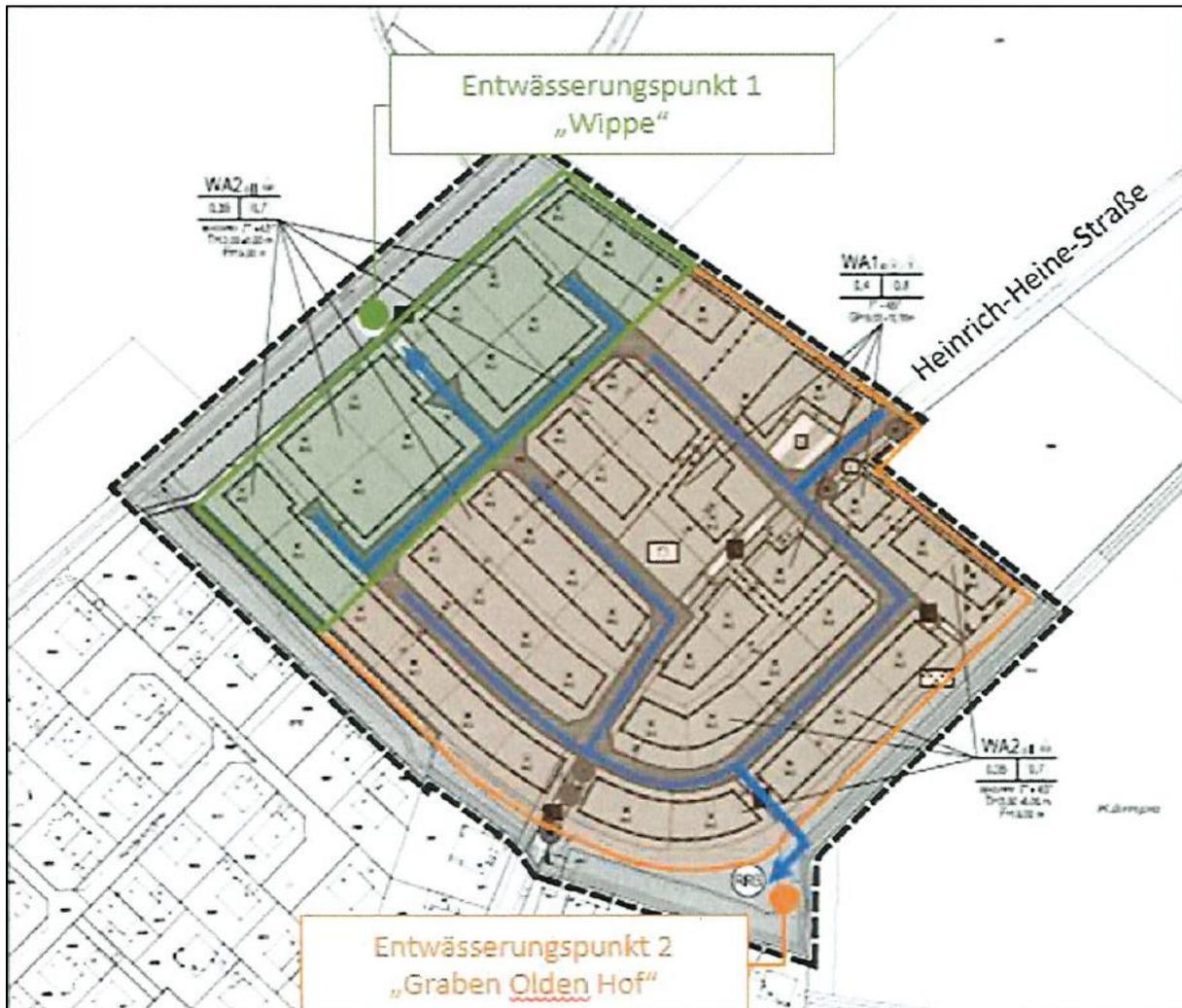


Abbildung 7: Verlauf der geplanten Niederschlagswasserhaltungen, ohne Maßstab (Quelle: PFI Planungsgemeinschaft GmbH & Co. KG, 2021: 10)

Die Rückhaltung für den Entwässerungspunkt 2 soll als ökologische Variante in Form eines offen gestalteten Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise ausgeführt werden. Das Regenrückhaltebecken soll im Südosten des Plangebietes angeordnet werden. In diesem Bereich ist der hier verlaufende Graben derzeit noch abschnittsweise verrohrt. Im Rahmen der Planung „Gewässeraufweitung Vorflutgraben BG Olden Hof“ soll die Verrohrung entfernt und damit die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorflutgrabens verbessert werden. Zudem erfolgt eine Aufweitung der Durchlässe an der Heinrich-Heine-Straße und an der Mündung in die Wippe, wodurch das Hochwasserrisiko am südöstlichen Plangebietsrand gemindert werden kann.

Das ökologisch gestaltete Regenrückhaltebecken soll dann an den offen gelegten Vorflutgraben angeschlossen werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann mit einer mittleren Einstauhöhe von rd. 50 cm konzipiert werden. Vorgesehen ist eine Böschung mit einem Winkel von 1:2,5 und ein Freibord von 0,30 m. Das Becken erhält einen Zufluss aus dem nordöstlichen Bereich und wird in einer naturnahen Bachgestaltung durch das Becken in Richtung des westlich angeordneten Abflufs geführt. Insgesamt kann somit ein Rückhaltevolumen von rd. 410 m³ erreicht werden. Die Bereiche werden im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Zusätzlich ist ein Notüberlauf in den Graben Olden Hof vorgesehen.

Für offen gestaltete Regenrückhaltebecken besteht auch bei geringer Stauhöhe das Risiko, dass z.B. Kinder oder Kleinkinder ertrinken können. Aus Sicherheitsgründen sollte das Regenrückhaltebecken eingezäunt werden oder entsprechende Hinweisschilder aufgestellt werden, die ein Betreten des Beckens untersagen.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde werden derzeit drei Baugebiete zusätzlich an die Wippe angeschlossen (Zunftstraße, Heinrich-Heine-Straße, Olden Hof). Auch wenn die Einleitungen des Niederschlagswassers gedrosselt werden, stellt dies eine zusätzliche Belastung für das Gewässer dar. Rechnerisch erfolgt eine achtfache Überschreitung des zulässigen Einleitungsabflusses, die allerdings durch die Berücksichtigung des natürlichen Retentionspotenzials des Gewässers ein akzeptables Verhältnis erreicht. [Im parallelen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ ist eine Aufweitung der Wippe vorgesehen, mit deren Sicherung im Bebauungsplan das Retentionspotenzial der Wippe gesteigert werden kann. Für die Gewässeraufweitung des Vorflutgrabens inkl. der Neuerrichtung/Aufweitung der Durchlässe sowie dem Rückbau des verrohrten Vorflutgrabens liegt mit Datum vom 12.03.2021 eine Genehmigung des Kreises Gütersloh \(Az.: 4.4.2.02-Harse 2021\) vor. Die darin genehmigten Maßnahmen befinden sich derzeit im Bau und stehen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kurz vor der Fertigstellung.](#)

Mit der Erweiterung des Gewässerrandstreifens entlang der Wippe im Nordwesten von 5,00 m auf 10,00 m und der hierdurch erforderlichen Anpassungen im Plangebiet, ist im weiteren Verfahren auch die Vorplanung zur Entwässerung entsprechend anzupassen. Das Grundprinzip das Plangebiet zweigeteilt über einen Stauraumkanal im Norden und ein Regenrückhaltebecken im Süden zu entwässern, wird hierdurch jedoch nicht verändert.

Gemäß § 44 (2) LWG NRW kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Hierdurch kann eine Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet sowie gleichzeitig der Verbrauch von Frischwasser zur Gartenbewässerung reduziert werden. Darüber hinaus ist auch eine Wiedernutzung von Niederschlagswasser in Form einer Brauchwassernutzung im Haus denkbar (z.B. zur Toilettenspülung). Sollte dies seitens der Bauherren angestrebt werden, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

8.4 Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt mit 7,50 m ausreichend dimensioniert. Abfallbehälter von Grundstücken, die an den 5,00 m breiten Stichwegen liegen, sind ggf. am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße zu stellen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftliche Immissionen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet in der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet werden. Mit der Nähe zu den Betrieben sind für das geplante Wohngebiet Immissionen verbunden, die in einem Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen untersucht wurden (AKUS GmbH, Bielefeld, Juli 2020 / siehe Anlage 2). Mit der Neufassung der TA Luft 2021 wurde hier eine Neuberechnung erforderlich, die auch die Neuerungen in der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung für eine geplante Erweiterung des Tierhaltungsbetriebes „Oesterweger Straße Nr. 4“ östlich des Plangebietes berücksichtigt (siehe Abbildung 8 / Anlage 3). Zudem wurden bei der Berechnung die landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die sich bis in einer Entfernung von ca. 600 m von dem Plangebiet befinden. Dieser Entfernungsbereich entspricht einem Beurteilungsgebiet, wie es gemäß GIRL in einem Genehmigungsverfahren für einen landwirtschaftlichen Betrieb zu Grunde zu legen wäre.

Die Grundlage für die Bewertung der Geruchsmissionen bildet die Geruchsmissionsrichtlinie „GIRL“. Für Wohngebiete wird in der GIRL ein Immissionswert in Höhe von $IW = 0,1$ genannt. Die Immissionswerte der GIRL stellen die relative Häufigkeit der Geruchsstunden dar. Ein Immissionswert $IW = 0,1$ kennzeichnet somit eine Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden.

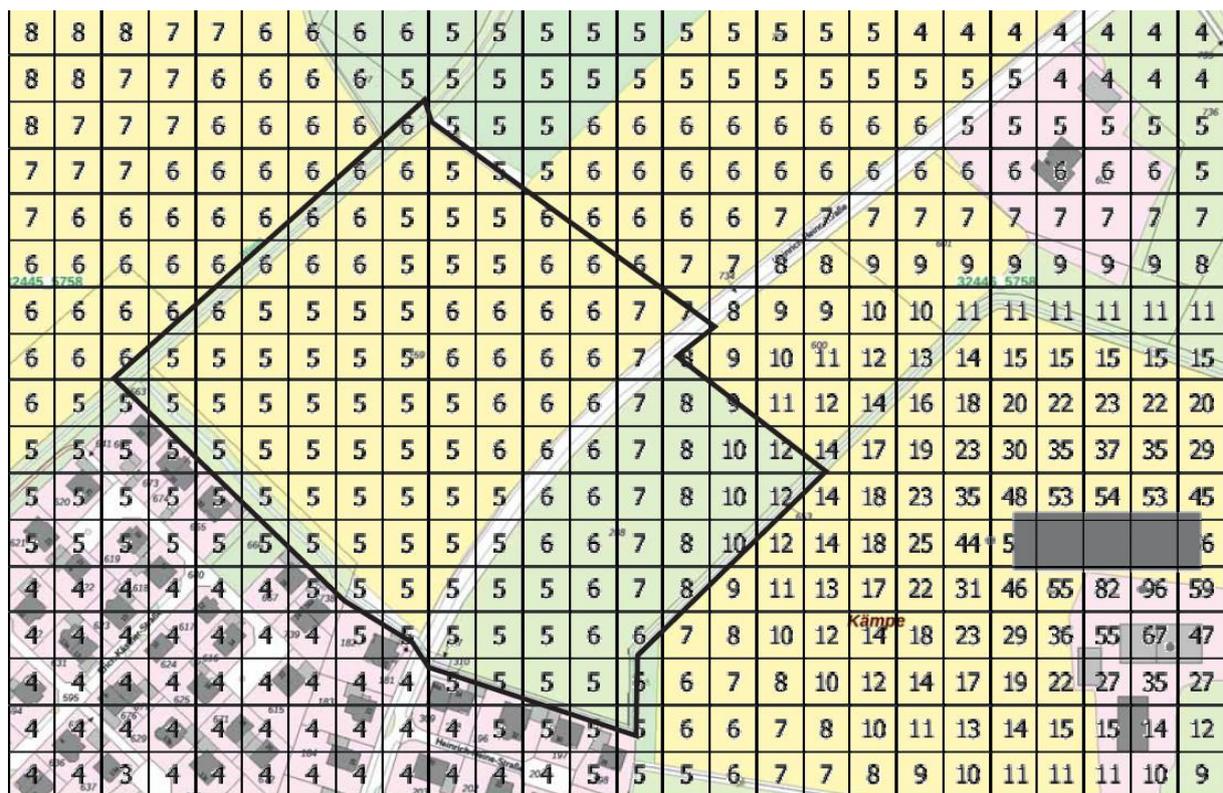


Abbildung 8: Geruchsbelastungen in % der Jahresstunden gem. Neufassung der TA Luft 2021 (AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2021)

Auf Grundlage der Berechnungen ist im Plangebiet eine Geruchsbelastung von überwiegend 5% bis 10% der Jahresstunden zu verzeichnen, am östlichen Rand werden allerdings auch Werte von 12% und 14% der Jahresstunden erreicht. Durch die Planung relevante Immissionswerte liegen jedoch nur innerhalb der Bereiche mit einer Geruchsbelastung von bis zu 12% (siehe Abbildung 8). Diese Geruchsbelastung liegt weiterhin in einer typischen Größenordnung

für Wohngebiete am Rande zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Gesunde Wohnverhältnisse sind dort gegeben.

Gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie wird für Dorfgebiete ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden vorgegeben. In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von $IW = 15\%$ (Immissionswert für Dorfgebiete) sollte dabei aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich angrenzend zum Landschaftsraum.

Hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmisionen liegt dabei kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes in den festgesetzten Baugebieten und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmisionswerte nach der GIRL.

Für die vorliegende Planung wird der Bereich mit Immissionswerten von bis zu 12 % der Gesamtjahresstunden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 10 bis 15 % zumutbar. 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete. Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Gewerbelärm

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen sind. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Verkehrslärm

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in dem angrenzenden Wohngebiet keinen signifikanten Anstieg von Verkehrsimmissionen zur Folge haben, weshalb kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Immissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Vom Plangebiet selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

9.2 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die überbaubaren Flächen werden für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,35 über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet ist als Bodentyp überwiegend Plaggenesch vorhanden, im südöstlichen Bereich entlang der Wippe ist Gley vorzufinden. Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Ziffer 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Im Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Plaggenesch-Böden aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdig zu bewerten. Der anstehende Gley-Boden weist hingegen keine Schutzwürdigkeit auf.

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Mit der Festsetzung für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,35 wird der Versiegelungsgrad über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt.

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Harsewinkel. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch mit heute bestehendem Planungsrecht eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60% möglich ist.

Gemäß § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.

Im Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Umsetzung folgende Maßnahmen zum Bodenschutz zu beachten sind:

- Sachgerechter Umgang mit Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushalts herbeiführen könnten, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen
- Abtrag und Lagerung von Oberboden sowie von Unterboden, der für Vegetationszwecke vorgesehen ist, unter Beachtung der DIN 18915 sowie der ZTVLa-StB05 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für landschaftsbauarbeiten im Straßenbau)

- Vermeidung eines möglichen Schadstoffeintrags in den Boden durch gebündelte Abführung und Reinigung der Straßenabwässer
- Rekultivierung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten durch Tieflockerung und ggf. durch eine Zwischenansaat mit Leguminosen.

Sollten unabhängig davon im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, wird als Sicherheitshinweis darauf hingewiesen, dass umgehend die zuständige Kreisverwaltung zu verständigen ist und die Arbeiten umgehend einzustellen sind.

9.3 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet befinden sich weder Wasser- noch Heilquellenschutzgebiete, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Die nordwestliche Planungsgrenze wird durch das Gewässer der Wippe ausgebildet, welches im Bebauungsplan als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB in seiner heutigen Ausgestaltung gesichert wird. Im Anschluss an die Wippe war zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Kreises Gütersloh Bedenken dahingehend geäußert, dass unter Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) und zur Erreichung der für Gewässer aufgestellten Bewirtschaftungsziele (§ 27 WHG) entlang der Wippe ein Gewässerrandstreifen in 10,00 m Breite vorzusehen ist. Diesem wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gefolgt und der Gewässerrandstreifen als Wasserfläche mit Zweckbestimmung "Schutz für Oberflächengewässer" festgesetzt.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen steht der gesetzlich geforderten ökologisch auszurichtenden Gewässerbewirtschaftung entgegen und ist innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht erlaubt. Bauliche Anlagen sind laut Rechtsprechung mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, also z. B. auch befestigte Wege und Stellplätze, Schotterflächen, Zäune, Mauern. Auch sind im Bereich des 10 m breiten Gewässerrandstreifens das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern grundsätzlich verboten. Der Ufersaum als Teil des Gewässers ist dauerhaft zu erhalten.

Seit dem 05.01.2018 wurde der § 78 b und d in das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingeführt. Hierdurch werden für Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind, weitergehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und abzuarbeiten. Auch die Grundnorm des § 78 WHG („Planen und Bauen im Überschwemmungsgebiet“) wurde überarbeitet. Es wurden u.a. klarstellend die in der Abwägung zu berücksichtigen Hochwasserbelange eingeführt (§ 78 (3) WHG). Weiterhin wurde die Kategorie Hochwasserentstehungsgebiete eingeführt (§ 78d WHG).

Vorlaufend zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes wurde das Baugesetzbuch bereits angepasst. Hier wurden die Belange des Hochwasserschutzes konkretisiert (§ 1 BauGB), die Vermerkplichten im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 BauGB) und verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) ausgeweitet sowie erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Hochwasserschutz im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) aufgenommen. Die Bezirksregierungen erstellen die entsprechenden Karten, koordiniert vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur – und Verbraucherschutz (MKULNV NRW). Die Kommunen und andere Verantwortliche wie Wasser- oder Deichverbände überprüfen diese auf Plausibilität und sorgen mit ihrer Ortskenntnis für die Aktualität und Vollständigkeit der Karten.

Für das Plangebiet ist nach den Gefahrenkarten mit einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₅₀₀ bzw. HQ_{extrem}) für einen nördlichen bis nordöstlichen sowie südwestlichen Teil des Plangebietes mit Überschwemmungen von bis zu 0,5 m - ausgehend von den derzeitigen Geländehöhen - zu rechnen (s. Abb. 6).

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Neubebauung in bisher un bebauter Fläche. Das geplante Vorhaben selbst ist von der dargestellten Hochwassergefährdung nur geringfügig im Bereich außerhalb des bestehenden Grabensystems und Gewässerverlaufs auf den Flächen einer maximal anfallenden Überflutungshöhe von 0,50 m betroffen.

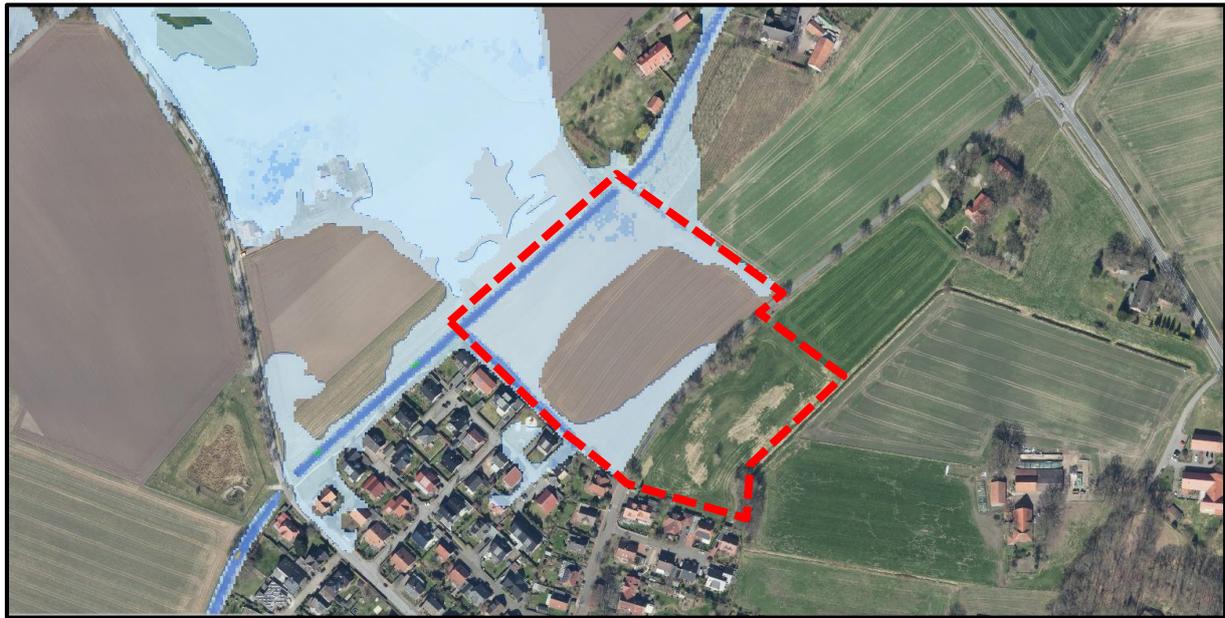


Abbildung 9: Hochwasserrisikokarte, Grenzen Geltungsbereich (rot)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum vorbereitet. Das geplante Wohngebiet ist zwar als hochwasserempfindliche Nutzung anzusehen, dennoch ist die Betroffenheit im Sinne der Sicherheit der Wohnbevölkerung gering, da die Überschwemmungswahrscheinlichkeit gering ist und aufgrund des zeitlichen Vorlaufs bis zum tatsächlichen Hochwasserfall im Plangebiet mit Sofortmaßnahmen reagiert werden kann.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung soll der heute zum Teil noch verrohrte Verlauf des Entwässerungsgrabens im Südosten entfernt sowie die Durchlässe an der Heinrich-Heine-Straße und an der Mündung in die Wippe aufgeweitet werden (siehe Kapitel 8.3), sodass mit vorliegender Planung das Hochwasserrisiko am südöstlichen Plangebietsrand insgesamt gemindert werden kann.

Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erforderlich. Um auf den Sachverhalt hinzuweisen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen. Der zu berücksichtigende Bereich (Gefahrenkarte HQ 500, niedrige Wahrscheinlichkeit, Überflutungshöhe bis 0,50 m über Gelände) reicht im nördlichen bis nordöstlichen Bereich bis zu rd. 50 m, im südwestlichen Bereich bis zu rd. 100 m in das Plangebiet hinein. Die Darstellung erfolgt mittels einer Beikarte zum Bebauungsplan. Sie bildet den hier in Rede stehenden überschwemmungsgefährdeten Bereich auf der Grundlage des Fachinformationssystems ELWAS (Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) für die Hochwassergefahrenkarte in Harsewinkel ab.

Die nachrichtliche Darstellung wird um den Hinweis auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise ergänzt. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes -

(Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2018). Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden. Die nachrichtliche Darstellung wird um diese Empfehlung ergänzt.

9.4 Belange des Verkehrs

Durch die Entwicklung des Plangebiets zugunsten einer Wohnbaufläche wurde in einer verkehrsplanerischen Einschätzung untersucht und bewertet (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, September 2019), welche Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz zu erwarten sind und ob die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre verträglich im Tagesverkehr abgewickelt werden können (siehe Anlage 4). Die Bewertung erfolgt auf Basis von streckenbezogenen Tagesverkehrsbelastungen aus dem Verkehrsmodell der Stadt Harsewinkel.

Für das Wohngebiet ist eine Ringerschließung mit einem Anbindungsknotenpunkten an die Heinrich-Heine-Straße vorgesehen. Von dort aus besteht die Möglichkeit nach Norden auf die Oesterweger Straße zu fahren, welche im Osten auf den Prozessionsweg, der als Kreisstraße (K14) eine übergeordnete Erschließungsfunktion besitzt, führt. Das Wohngebiet wurde mit ca. 78 Wohneinheiten berücksichtigt, wodurch rund 380 Kfz-Fahrten pro Tag ausgelöst werden (Bewohner, Besucher und zusätzliche Wirtschaftsverkehre). Für die vorfahrtgeregelte Einmündung Heinrich-Heine-Straße / Oesterweger Straße stellt sich die prognostizierte Verkehrssituation aufgrund einer geringen Kfz-Belastung ohne zukünftig absehbare Probleme im Verkehrsablauf dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass die neuen Ziel- und Quellverkehre der Wohngebiete verträglich und leistungsfähig im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können.

Mit der Abbindung des Kfz-Verkehrs zwischen Tecklenburger Weg und Oesterweger Straße soll eine Belastung der bestehenden Wohngebiete im südwestlichen Verlauf der Heinrich-Heine-Straße durch den zu erwartenden Neuverkehr vermieden werden. Mit der zuletzt durchgeführten Erneuerung des Prozessionswegs kann auch nach Abbindung der Heinrich-Heine-Straße eine leistungsfähige Pkw-Verbindung zwischen Tecklenburger Weg und Oesterweger Straße sichergestellt werden. Zudem bestehen im Falle von möglichen zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich des Prozessionswegs Umfahrungsmöglichkeiten über die nördlich gelegenen Straßen Langer Esch, Spannweg oder Ostortstraße. Da eine Sperrung des Prozessionswegs aber nicht dem Regelfall entsprechen wird, können in derartigen Ausnahmefällen Umwege für einen temporären Zeitraum zugemutet werden.

Mit der Abbindung der Heinrich-Heine-Straße für den Pkw-Verkehr kann zudem ein Anreiz für den Verzicht auf das private Auto im alltäglichen Gebrauch geschaffen werden. Neben der verbleibenden Durchwegung zu den bestehenden Wohngebieten an der Heinrich-Heine-Straße, sieht die Planung eine Fuß- und Radwegeverbindung in südöstliche Richtung mit kurzwegigen Anbindungsmöglichkeiten an die Oesterweger Straße vor. Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Nahversorger, Grundschulen und Kindergärten befinden sich in einem Radius von unter 750 m zum neuen Wohngebiet und zu großen Teilen auch zu den bestehenden Wohngebieten, sodass hier grundsätzlich eine gute Fuß- und Radwegeanbindung besteht. Durch den Verzicht auf private Pkw kann nicht nur die Verkehrsbelastung im bestehenden Straßennetz reduziert werden, sondern darüber hinaus ein Beitrag für den Umwelt- und Klimaschutz insbesondere in Bezug auf die Belastungen durch CO₂, Feinstaub sowie den Lärmschutz geleistet werden. Insgesamt kann somit die Lebensqualität im neuen als auch in den bestehenden Wohngebieten in Harsewinkel gesteigert werden.

9.5 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet unterliegt heute einer landwirtschaftlichen Nutzung, wodurch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet wird. Gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Wohnsiedlungen im Sinne einer Siedlungserweiterung entwickelt werden. Anlass ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Harsewinkel. Derzeit sind in Harsewinkel keine freien und im Zusammenhang bebaubaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Die Stadt reagiert mit der Bauleitplanung auf den erheblichen bestehenden Wohnflächenbedarf.

Im Juli 2020 wurde ein Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen durch das Ingenieurbüro AKUS GmbH erstellt (siehe Anlage 2). Im Dezember 2021 erfolgte eine Neuberechnung unter Berücksichtigung der Neufassung der TA Luft 2021 sowie unter Berücksichtigung der Neuerungen in der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung für eine geplante Erweiterung des Tierhaltungsbetriebes östlich des Plangebietes (siehe Anlage 3 bzw. Kapitel 9.1).

Zudem wurden insgesamt sechs Anlagen in der Umgebung des Plangebietes betrachtet und auf planungsrelevante Geruchsimmissionen untersucht. Wie in Kapitel 9.1 dargestellt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich am östlichen Rand die Immissionswerte auf bis zu 12% der Jahresstunden belaufen. Allerdings ist für Wohngebiete am Rande zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich eine Geruchsbelastung von bis zu 15% der Gesamtjahresstunden zumutbar. Im Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Übergangsbereiche vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionen von bis zu 11 % gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) gekennzeichnet.

Darüber hinaus werden die umliegenden Straßen von den in der Umgebung ansässigen Landwirten als Zufahrten zu ihren landwirtschaftlichen Flächen genutzt, sodass es während der Erntezeit hier zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen kann. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

9.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des LWL - Archäologie für Westfalen darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe archäologischer Fundstellen und der siedlungsgünstigen Geländesituation im Bereich des Plangebietes ein archäologisches Bodendenkmal zu vermuten ist.

Im Rahmen der karolingisch-ottonischen Landeserschließung der Siedlungskammer Harsewinkel kam es zu einer Streusiedlung entlang der Ems und seinen Zuflüssen Wippe, Abrooksbach und Lutter (Der heutige historische Ortskern von Harsewinkel mit einer konzentrierten Bebauung ist eine spätere Entwicklung ab dem 12. Jahrhundert). Auf einem Streifen beiderseits der Bäche/Flüsse und hierbei auf hochwasserfreiem Areal wurden in regelmäßigen Abständen von einigen hundert Metern kleine Siedlungen (mit bis zu drei Höfen) oder Einzelhöfe gegründet. Einige dieser Siedlungen und Höfe konnten bereits genau lokalisiert und teilweise auch ausgegraben werden. Die genaue Lage der zu erwartenden Höfe an der Wippe ist bisher noch unbekannt. Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst ein Areal, das dieses

Siedlungsmuster mit der entsprechenden Siedlungsgunst betrifft (Hochwasserfrei und Nähe zur Wippe). Eine Hofstelle wird deshalb in diesem Bereich vermutet.

Vor diesem Hintergrund wurde im Plangebiet eine Prospektion in Form von vier Suchgräben im Zeitraum vom 22. - 25.11.2021 durch das Fachbüro denkmal3D durchgeführt. Archäologisch relevante Befunde konnten nicht nachgewiesen werden (siehe Anlage 7). Der Denkmalfachbehörde wurde eine Dokumentation der Prospektion zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus ist ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen enthalten.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunden, dunkle Bodenverfärbungen, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9.7 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes (Erreichung des Klimazieles mit der Senkung des CO₂-Ausstoßes) sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Versiegelung wird allgemein auf das rechtlich notwendige Maß begrenzt. So ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt (s. Kap. 7.2). Auf diesem Weg wird ein Umgang mit den relativ großen Grundstücksflächen gesteuert, ohne eine weitere vermeidbare und umwelt- und klimaunverträgliche Flächeninanspruchnahme zuzulassen.

Zur Steigerung der Potentiale zur Nutzung der Solarenergie sollen in einigen Teilen des Plangebietes die Gebäude mit 2,4-fachem Abstand (bezogen auf die jeweilige Gebäudehöhe) zu einander errichtet werden, wodurch Verschattungseffekte weitestgehend verhindert werden können. In Abbildung 10 werden auf Grundlage der Planzeichnung die Grundstücke hervorgehoben, für die eine solarenergetisch optimale Ausnutzbarkeit im Sinne der Einhaltung eines 2,4-fachen Abstandes zur nächstgelegenen Bebauung möglich ist (schraffierte Flächen / siehe Abb. 7). Der Wert von 2,4 orientiert sich an dem im Konzept von Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen verwendeten Maß von 2,7. Es wird zudem berücksichtigt, dass ein niedrigerer Wert als ausreichend angesehen werden kann. Eine Verschattungswirkung wird so bereits hinreichend vermieden. Zudem sind so keine Grundstücksgrößen notwendig, die aufgrund ihrer Ausmaße einen zu wesentlichen Kostenfaktor für Bauinteressenten darstellen.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z.B. in Form von Blockheizkraftwerken) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem geringen Wärmebedarf der in dem Geltungsbereich zu erwartenden / möglichen Bebauung ungünstige Voraussetzungen vor. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Die Ausrichtung der Gebäude kann in Gänze so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden können. Damit wird in diesen Bereichen eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht. Im Bebauungsplan wird zwingend festgesetzt,

dass bei Neuerrichtung oder Umbau von Gebäuden auf Flachdächern und geeigneten Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° - 45° auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Dies befördert die in § 1 (5) BauGB formulierte grundlegende Zielsetzung städtebaulicher Planungen, einer nachhaltigen sowie klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung und entspricht den in § 1 (6) Ziffer 7f BauGB genannten, insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belangen (hier: „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

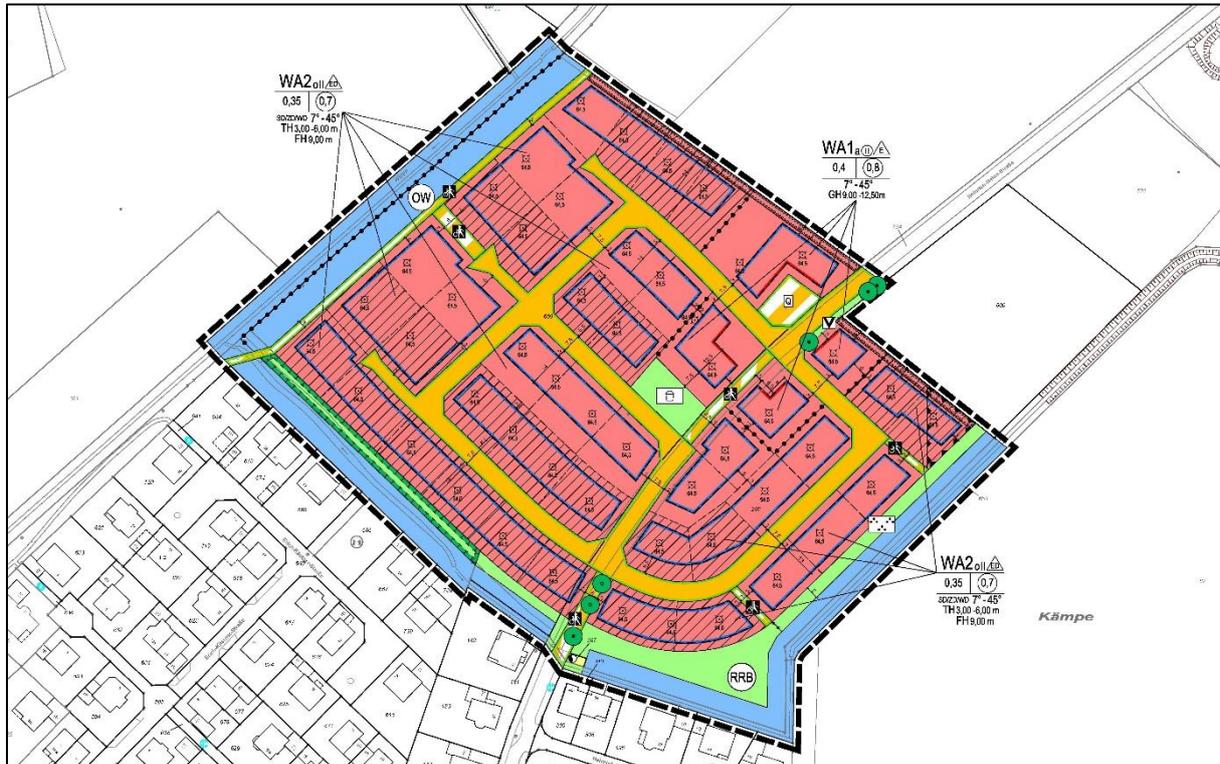


Abbildung 10: Grundstücke für solarenergetisch optimale Ausnutzbarkeit durch Abstand zur benachbarten Bebauung

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° sowie Dachflächen von Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen sind, wodurch ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden kann.

Weitergehend wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Hierdurch kann mindestens der Verbrauch von Frischwasser zur Gartenbewässerung im Plangebiet reduziert werden.

Die vorgenannten Festsetzungen entsprechen somit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

9.8 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverfärbung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

10 Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB (siehe Kapitel 3). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums von Harsewinkel. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus hat sie keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung eines neuen Wohngebiets geplant. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Mit der Abbindung des Kfz-Verkehrs zwischen Tecklenburger Weg und Osterweger Straße kann eine Belastung der bestehenden Wohngebiete im südwestlichen Verlauf der Heinrich-Heine-Straße durch neu zu erwartende Verkehre vermieden werden.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist heute durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung eines neuen Wohngebiets geplant. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG im Bebauungsplan Hinweise aufgenommen werden, wann Fäll- und Abbrucharbeiten durchzuführen sind (siehe Kapitel 10.3). Unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen und Hinweise werden das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden.

Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche/ Boden	<p>Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 4,2 ha. Die Fläche ist im Bestand zu einem Großteil unversiegelt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet steht typischer Plaggenesch, sowie im Nordwesten Gley an. Eine Klassifizierung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit ist aufgrund der Funktion als Archiv der Kulturgeschichte beim Plaggenesch gegeben. Der Gley weist keine Schutzwürdigkeit auf.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung eines neuen Wohngebiets ermöglicht. Die Planung stellt eine Maßnahme der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird.</p> <p>Die überbaubaren Flächen werden für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,35 über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt.</p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Im Südosten und Südwesten wird das Plangebiet durch einen Vorflutgraben begrenzt, der in die nordwestlich verlaufende Wippe einleitet.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Gefahrenbereich mit niedriger Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ500 bzw. HQextrem). Im nördlichen bis nordöstlichen Bereich kann es für einen Bereich bis zu rd. 50 m Tiefe, im südwestlichen Bereich bis zu rd. 100 m Tiefe zu Überflutungshöhen von bis zu 0,50 m über Gelände kommen.</p> <p>Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.</p>	<p>Im Zuge der Planung ist eine Erweiterung eines südlich und östlich befindlichen Vorflutgrabens erforderlich. Die Maßnahme wird bauplanungsrechtlich als Wasserfläche gesichert (siehe Kapitel 7.7), negative Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erforderlich. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes und den dort enthaltenen Möglichkeiten der Eigenvorsorge verwiesen (siehe Kapitel 9.3).</p>
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche als Stadtrandklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, allerdings sind aufgrund der Kleinräumigkeit und in der innerstädtischen Lage keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden (siehe Kapitel 9.6).	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die Allgemeine Vorprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Südosten anteilig Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich der Wippe“ überlagert. Dieser setzt für den betroffenen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest und führt diese als Kompensationsmaßnahme. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind diese Flächen als Kompensationsmaßnahmen weiterhin dem Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Wippe“ zuzuordnen.

Im Bebauungsplan wird für den hier befindlichen Wassergraben die Festsetzung einer Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit einer Breite von 10,0 m getroffen, was den bisherigen Planungen einer naturnahen Ausgestaltung des Vorflutgrabens inklusive Pflegestreifen entspricht. Die Festsetzung des heute hier verlaufenden Entwässerungsgrabens beeinträchtigt nicht die bestehende Kompensationsbilanzierung, da hier im Zuge der Umgestaltung ein heute noch verrohrter Bereich offengelegt werden soll, sodass sich dies positiv auf den Natur- und Landschaftshaushalt auswirkt. Im Anschluss an den Wassergraben wird eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im Bebauungsplan werden insgesamt die beiden Flächenausweisungen auf dem Flurstück 663, Flur 20, Gemarkung Harsewinkel als Kompensationsmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Wippe“ zugeordnet.

10.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und

Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind in einer Artenschutzprüfung untersucht worden (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Juli 2020 / Anlage 1). Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf das Vorkommen von 37 planungsrelevanten Arten (31 Vogelarten, 6 Säugetierarten). Für das Plangebiet dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht bekannt. Für die Arten, bei denen ein Hinweis auf ein Vorkommen im Plangebiet besteht, wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Arten, deren Vorkommen und Betroffenheit aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumsprüche im Untersuchungsgebiet möglich sind, nicht ausgeschlossen werden (6 (Gebäude-) Fledermausarten sowie 21 Vogelarten, die das Plangebiet zur Nahrungssuche aufsuchen).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr.2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Bauzeitenbeschränkung

Die Bauarbeiten werden nicht innerhalb der Kernbrutzeit der europäischen Vogelarten gem. § 39 BNatSchG vom 01.03. bis zum 30.09. durchgeführt. Der genannte Zeitraum berücksichtigt die Brutzeit europäischer Vogelarten, welche sich aus den planungsrelevanten sowie den nicht planungsrelevanten Arten (die auch als „Allerweltsarten“ bezeichnet werden) zusammensetzen. Eine Berücksichtigung der im Vorhabenbereich potenziell vorkommenden Brutvögel un gefährdeter Arten ist somit ebenfalls gegeben.

Kontrolle von Habitaten vor Baubeginn

Bei einer schlechten Umsetzbarkeit der Bauzeitenregelung soll durch eine ornithologisch geschulte Person eine Begehung der von den jeweiligen Bauarbeiten betroffenen Strukturen vor Baubeginn erfolgen. Möglicherweise auftretende, betroffene Brutplätze werden so identifiziert und die Arten vor Verletzung und Tötung bewahrt. Finden sich Brutplätze im Baustellenbereich, ist ein Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens möglich.

Vergrämung vor Baubeginn

Eine Möglichkeit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die gezielte Vergrämung von Vögeln im Baufeld. Die Maßnahme ist nur dann durchzuführen, wenn die Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten unverzichtbar ist. In einem solchen Fall wird bei Bauphasen ohne Bauaktivität mit einer Dauer von mehr als 3 Tagen das Brüten von Vögeln im Baustellenbereich durch Vergrämungsmaßnahmen verhindert. Mögliche Vergrämungsmaßnahmen sind:

- Regelmäßige Begehung / Befahrung des Baufeldes
- Einsaat von Wintergetreide
- Installation von Ansitzen für Greifvögel
- Installation von Flatterbändern

Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und ist nur durch fachkundiges Personal durchzuführen und dessen Wirksamkeit zu kontrollieren. Bei

einer unzureichenden Vergrämung kann es zu einer ungewollten Ansiedlung von Arten im Baufeld kommen. Dies kann zu massiven Verzögerungen im Bauablauf führen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Bielefeld, August 2022

Verfasser:

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