



Stadt Harsewinkel

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 87 „Grüner Grund“

Februar 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1.	Einführung	4
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	5
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation.....	5
3.2	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	7
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	7
3.4	Boden und Gewässer.....	8
3.5	Bergbau, Altlasten und Kampfmittel	8
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
4.	Planungsziele und Plankonzept	9
5.	Inhalte und Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.3	Örtliche Bauvorschriften	12
5.4	Erschließung und Verkehr	14
5.5	Immissionsschutz.....	15
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft.....	16
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	18
6.	Umweltrelevante Auswirkungen.....	18
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	18
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	18
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	19
6.4	Eingriffsregelung.....	20
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
7.	Bodenordnung	21
8.	Flächenbilanz	22
9.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug Bestandsanalyse Bebauungsplan Nr. 87 „Grüner Grund“ (Stand Juni 2021)..... 6

Teil II: Anlagen

A.1 Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 87 „Grüner Grund“

1. Einführung

Die Stadt beabsichtigt mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Grüner Grund“ eine bauliche Neuordnung und Nachverdichtung für den zentralen Bereich zwischen der Hesselteicher Straße und der Bahntrasse. In diesem zentralen Bereich von Harsewinkel östlich der Hesselteicher Straße befinden sich einzelne, seit geraumer Zeit untergenutzte Freiflächen sowie das leerstehende Haus Hesselteicher Straße 12. Anfang 2021 wurde eine Bauvoranfrage für insgesamt vier Gebäude mit rund 25 Wohneinheiten im Bereich zwischen der Hesselteicher Straße und der Straße Grüner Grund gestellt. In diesem Zuge wurden auch die teils markanten Bäume und Gehölze in diesem Bereich entfernt. Einige dieser Bäume wurden dabei in einer zuvor durchgeführten Begutachtung als erhaltenswert eingestuft.

Für den innerstädtischen Bereich zwischen der Hesselteicher Straße im Westen, der Straße Lütgenbreite im Norden, der Straße Am Abrocksbach im Süden und einschließlich der Eisenbahnlinie im Osten besteht bislang kein Bebauungsplan. Eine bauliche Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB ist zwar gewünscht, jedoch nur unter der Maßgabe des Einfügens in die bestehende Siedlungsstruktur und mit einer Absicherung von innerstädtischen Freiflächen zur Verbesserung des Stadtklimas.

Daher hat der Rat der Stadt Harsewinkel in seiner Sitzung am 24.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.87 „Grüner Grund“ gefasst (VL-14/2021 1. Ergänzung) und für den Planbereich eine Veränderungssperre erlassen (VL-15/2021 1. Ergänzung). Zu der Bauvoranfrage wurde auf der Grundlage der im Amtsblatt Nr.4 vom 05.03.2021 veröffentlichten Veränderungssperre das Einvernehmen der Stadt Harsewinkel gemäß § 36 BauGB nicht hergestellt.

Im Herbst 2021 wurden dem Planungs- und Bauausschuss erste Planungsvarianten vorgestellt (VL-173/2021 1. Ergänzung), welche insbesondere den verlorengegangenen Baumbestand im Bereich der Bauvoranfrage würdigten. Auf Grundlage der favorisierten Variante sollte der Bebauungsplanvorentwurf für den gesamten Geltungsbereich ausgearbeitet werden.

Ende 2021 kam es zu einem Eigentümerwechsel im Bereich der ursprünglich gestellten Bauvoranfrage. Der Planungs- und Bauausschuss beschloß in seiner Sitzung am 03.02.2022 das vom neuen Eigentümer vorgestellte Wohnkonzept als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (VL-173/2021 2. Ergänzung).

Die Stadt Harsewinkel unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere auf innerörtlichen Privatflächen (Baulückenschließung, Nachverdichtung), um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern. Die vorliegende Fläche stellt ein entsprechend entwickelbares innerörtliches Flächenpotenzial dar, welche die bestehende Nachfrage im Bereich Geschosswohnungsbau und kleinteiligeren Wohnbauformen zumindest anteilig abdecken kann. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einbindung in das gebaute Umfeld sind insbesondere Fragen bezüglich der baulichen Dichte und der Erschließung zu klären. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist hier gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Plangebietsfläche ist baulich bereits durch die erfasste und umliegende Wohnbebauung vorgeprägt. Die Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Auch die Anforderungen des § 13a

BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche sind vorliegend erfüllt. Das Plangebiet umfasst rund 3,34 ha, die Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 19(2) BauNVO liegt dabei mit rund 14.000 m² jedoch unter 20.000 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) BauGB nicht überschritten, eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall mit überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen wird nicht erforderlich. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt zur Anwendung.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Harsewinkel, nordöstlich der Ortsmitte in räumlicher Nähe zum Stadtpark (Moddenbachtal), dem Krankenhaus und zum Schulzentrum. Es umfasst eine Größe von rund 3,34 ha und wird im Norden durch die Straße Lütgenbreite, im Osten durch die derzeit stillgelegte Bahntrasse, im Süden durch die Straße Am Abrocksbach sowie im Westen durch die Hesselteicher Straße begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil des gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs östlich der Hesselteicher Straße sowie westlich der TWE-Bahntrasse. Dieser ist durch eine eher kleinteilige Bebauung mit i. W. älteren Siedlungshäusern geprägt. Einzelne Neubauten sind im Rahmen von Baulückenschließungen entlang der Hesselteicher Straße sowie der Straße Grüner Grund in den letzten Jahren hinzugetreten. Auf dem ehemaligen Gelände des Bauhofs zwischen der Straße Lütgenbreite und der Straße Am Abrocksbach direkt an der Bahntrasse wurde zuletzt das Vorhaben „Harsewinkler Höfe“ realisiert. Die Harsewinkler Höfe sind ein Pflegezentrum mit Servicewohnen und Tagespflege und ergänzen somit insbesondere das Wohnangebot für die ältere Bevölkerung in Harsewinkel.

Das Plangebiet erfasst dabei insgesamt ältere Bestandsbebauung entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen mit angeschlossenen größeren Gärten und z. T. auch älterem Baumbestand. Vergleichbare Strukturen setzen sich über den Geltungsbereich hinaus insbesondere Richtung Norden sowie Südosten weiter fort. Besonders das Grundstück Hesselteicher Straße 12, welches sich bis zur Straße Grüner Grund erstreckt, ist durch einen großen Garten geprägt. Im Zuge eines Eigentümerwechsels sowie dessen Entwicklungsabsichten wurden Ende 2020/ Anfang 2021 die teils markanten Bäume und Gehölze in diesem Bereich entfernt. Auch angrenzend im Bereich der Flurstücke 499, 498 und 1078 befinden sich bislang unbebaute Freiflächen mit einigen Gehölzen.

Die TWE-Bahntrasse trennt das Plangebiet vom östlich davon gelegenen Wohnsiedlungsbereich. Auch nördlich und im südöstlich setzt sich der Wohnsiedlungsbereich fort. Südwestlich der Straße Am Abrocksbach befindet sich ein Nahversorger. Westlich der Hesselteicher Straße grenzen der Friedhof sowie die zentrale Grünfläche Moddenbachtal an.



Abb. 1: Auszug Bestandsanalyse Bebauungsplan Nr. 87 „Grüner Grund“ (Stand Juni 2021)

– ohne Maßstab – \triangle Nord

Das Plangebiet ist aufgrund der verschiedenen Teilbereiche differenziert zu betrachten. Den überwiegenden Bereich des Plangebiets prägt eine typische, **kleinteilige Wohnbauentwicklung**. Es dominieren 1½- bis 2 ½ -geschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit ein bis zwei, teils drei Wohneinheiten das Gebiet. Vereinzelt sind auch Bereiche mit Mehrfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen vorhanden. Die Kubaturen der Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten weichen dabei mit zwei Vollgeschossen und einem sogenannten „Staffelgeschoss“ sowie ausgeprägten Dachaufbauten teils deutlich vom übrigen Bestand ab.

Die neu errichteten **Harsewinkler Höfe** stellen sich durch eine zweigeschossige Flachdachbebauung mit einem sogenannten „Staffelgeschoss“ dar und bilden ein eigenes Quartier. Sie sind in Teilen als Hof sowie entlang der Bahntrasse angeordnet und haben zentrale Stellplatz- sowie Carportanlagen.

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen erfolgt i. W. über die bestehenden Straßen Lütgenbreite, Hesselteicher Straße, Am Abrocksbach sowie die Stichstraße Grüner Grund im zentralen Bereich. Die Stichstraße Grüner Grund weist derzeit im Bestand trotz ihrer Länge von rund 115 m keine Wendeanlage auf und mündet in einen Fuß- und Radweg, welcher zur Straße Am Abrocksbach führt. Die rückwärtige Bebauung sowie die die Harsewinkler Höfe sind in Teilen privat erschlossen. Über die westlich angrenzende Hesselteicher Straße ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr angebunden. Östlich entlang des Plangebiets verläuft die Bahntrasse der TWE-Strecke.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorwiegend prägende **Dachform** ist das Satteldach. Untergeordnet finden sich aber auch Walm- und Krüppelwalmdächer sowie im Bereich der Harsewinkler Höfe Flachdächer. Die Dächer reichen von überwiegenden anthrazitfarbenen und schwarzen Dächern bis hin zu untergeordnet roten sowie dunkelbraunen Dacheindeckungen über das Plangebiet verteilt.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant aber bereits im Rahmen des § 34 BauGB seit vielen Jahren bebaut bzw. versiegelt.

Auf die in Anlage A.1 zur Begründung beigefügte Bestandskarte wird ergänzend verwiesen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Harsewinkel ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des großflächigen *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)*. Die östlich entlang des Plangebiets verlaufende Bahntrasse ist als *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* sowie als *zu reaktivierender Haltepunkt* dargestellt.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plangebiet unverändert innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die östlich entlang des Plangebiets verlaufende Bahntrasse ist weiterhin als *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* sowie als *zu reaktivierender Haltepunkt* dargestellt. Sich widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung weiterhin nicht erkennbar.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Harsewinkel stellt das Plangebiet als Teil der zusammenhängenden Wohnbaufläche und Siedlungsschwerpunkt im zentralen Bereich von Harsewinkel dar. Die vorliegende Planung zur Nachverdichtung mit Wohnbebauung gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Auch darüber hinaus gelten für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen oder Naturdenkmäler.

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope umfassen insgesamt siedlungstypische Lebensraumpotenziale eines durchgrünten Wohnsiedlungsbereichs. Ökologisch auch wertvollere Strukturen finden sich in den bislang noch unbebauten Gartenbereichen (prägende Eiche, verschiedene Obstgehölze, z. T. randliche Heckenstrukturen).

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet überwiegend graubraune Plaggenesch-Böden, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden (E8) an. Diese tiefreichen humorösen Sandböden werden u. a. durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

Am südlichen Plangebietsrand stehen Gley-Böden, z.T. Naßgley oder Anmoorgley (G7) an. Diese lehmigen Sandböden werden u. a. durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit bei abgesenkten Grundwasserständen sowie durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

Die erfassten Plaggenesch-Böden sind nach den Kriterien der zu schützenden Böden in NRW (3. Auflage) wegen ihrer sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte als schutzwürdig eingestuft. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Böden in diesem innerörtlichen Siedlungsbereich infolge der bereits umgesetzten Bebauung und Verkehrsflächen entsprechend überprägt worden sind. Für die im Süden erfassten Gley-Böden ist keine Schutzwürdigkeit erfasst.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh zu verständigen.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf; Krefeld 1991.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Gemäß Stellungnahme der LWL- Archäologie für Westfalen lässt die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets am Bach sowie seine Nähe zu weiteren Siedlungsstellen und dem mittelalterlichen Ortskern mit frühem Kirchenstandort lassen vermuten, dass sich im Bereich des Plangebiets weitere Spuren der früh- bis hochmittelalterlichen Besiedlung des Stadtgebiets erhalten haben. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler. Auf der Umsetzungsebene ist eine Sachstandsermittlung (Oberbodenabtrag) sowie eine Abstimmung mit der zuständigen Oberen Denkmalbehörde erforderlich.

4. Planungsziele und Plankonzept

Städtebauliches Ziel der Stadt Harsewinkel ist eine bauliche Neuordnung sowie verträgliche Sicherung von Nachverdichtungsmöglichkeiten (soweit vertretbar) . Die vorliegende innenstadt- bzw. infrastrukturnahe, baulich vorgeprägte und erschlossene Plangebietsfläche mit z. T. größeren Gartenbereichen bzw. Freiflächen bietet sich grundsätzlich für eine bauliche **Nachverdichtung** an. Für den bestehenden Wohnsiedlungsbereich östlich der Hesselteicher Straße wird in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange eine **geordnete innere Weiterentwicklung** angestrebt. Angesichts bestehender Nachfragen soll mit der Realisierung einer verdichteten Wohnbebauung insbesondere ein Beitrag zur **Deckung des Wohnraumbedarfs** geleistet werden.

Hierzu werden neben der Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten“ gemäß § 4 BauNVO Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur Steuerung der Wohnungsdichte sind Festsetzungen zur Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB vorgesehen, zeichnerische und textliche Festsetzungen sichern einen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten entsprechenden Frei- und Grünflächenanteil im Plangebiet.

Plankonzept

Das zuletzt in der Ausschusssitzung vom 03.02.2022 vorgestellte Bebauungskonzept für den Bereich zwischen der Hesselteicher Straße und der Straße Grüner Grund wurde politisch begrüßt. Dieses sieht für den Bereich an der Hesselteicher Straße insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines sogenannten „Staffelgeschoss“ mit flach geneigten Walm- und Zeltdächern für bis zu 20 Wohneinheiten vor. Es sind eine interne, private Erschließung mit Anbindung an die Hesselteicher Straßen sowie gebäudenaher oberirdische Stellplätze und begrünte Carports vorgesehen. Für den Bereich an der Straße Grüner Grund sieht das Bebauungskonzept in Anlehnung an die Nachbarschaft insgesamt sechs Doppelhauseinheiten in einer 2 ½-geschossigen Bauweise vor.

Im Rahmen der Gesamtüberplanung des Bereichs zwischen Hesselteicher Straße, Lütgenbreite, Bahntrasse und Am Abrocksbach sollen auch für die übrigen, aktuell unbebauten Grundstücke an der Hesselteicher Straße und der Straße Am Abrocksbach überbaubare Flächen festgesetzt werden. Im Hinblick auf die direkte Erschließung durch das bestehende Straßennetz sowie die bereits bestehende angrenzende Bebauung soll auch hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Stellplatzflächen werden dabei jeweils zu Erschließung hin angeordnet um die ruhigeren, rückwärtigen Bereiche von Verkehr freizuhalten.

Das übrige Plangebiet wird i. W. bestandsorientiert überplant. Jedoch werden auch hier, je nach Teilbereich angemessene Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen. Grundsätzlich soll im Sinne von Verhältnismäßigkeit auch den darüber hinaus einbezogenen Altanliegern ein entsprechender Spielraum in der Ausnutzung ihrer Grundstücke eröffnet werden, der ggf. über den heute bestehenden Entwicklungsrahmen nach § 34 BauGB hinaus geht.

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die aufgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen berücksichtigen die Umsetzbarkeit des bislang bekannten Vorhabens sowie entsprechenden Spielraum auch für den einbezogenen Bestand. Im Hinblick auf das planveranlassende Vorhaben ist im gegebenen städtebaulichen Rahmen aber auch eine hiervon abweichende Umsetzung nicht ausgeschlossen. Angestrebt wird mit Blick auf die jeweils gegebene bzw. neu geregelte Erschließung eine in Teilen höhere Dichte auf den derzeit brachliegenden Grundstücken mit direkter Anbindung an die umgebenden Straßen auch über das planveranlassende Vorhaben hinaus.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen im Plangebiet sowie im Umfeld wird ein als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, die ergänzend zu einer einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur angeboten werden soll. Dagegen sollen im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen v. a. wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden zudem für die einzelnen Nachbarschaften Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** pro Hauptgebäude festgesetzt. Dabei werden i. W. und insbesondere in den innenliegenden bzw. rückwärtigen Bereichen zwei bzw. drei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. In Teilbereichen, in denen bereits heute i. W. Mehrfamilienhäuser vorhanden sind wie bspw. im Kreuzungsbereich Hesselteicher Straße/Lütgenbreite (WA5 und WA6) werden bestandsorientiert und quartiersweise sechs bis acht Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Im Kreuzungsbereich Hesselteicher Straße/Am Abrocksbach (WA7) werden bestandsorientiert sowie gemäß dem vorliegenden Vorhaben maximal sechs bzw. acht Wohnungen und entlang der Straße Grüner Grund (WA8) maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Im gesamten Plangebiet ist je

Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. Die Stadt hat hier v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen (z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) im Blick. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind hier ausdrücklich nicht gemeint, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können. Im Bereich der Harsewinkler Höfe (WA1) wird aufgrund der besonderen Nutzung als Pflegezentrum mit Servicewohnen und Tagespflege keine Beschränkungen zur Zahl der Wohneinheiten aufgenommen.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung. Die Stadt Harsewinkel erachtet dieses Vorgehen als zweckdienlich und sachgerecht. Potenziellen Nachbarschaftskonflikten, durch punktuelle zu starke Verdichtungen, kann somit vorgebeugt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zentralen **Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB** werden unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen bedarfsorientiert und in Anlehnung an die bestehende sowie geplante Bebauung entwickelt und sollen einen aus Sicht der Stadt angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Vor dem Hintergrund der angestrebten dichteren Wohnformen soll insgesamt eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke zugelassen werden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird einheitlich mit maximal zwei Vollgeschossen vorgegeben. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und bei entsprechender Regelung von Trauf- und First-/Gesamthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden in ihrer Wirkung 1½- bis 2½- geschossige Gebäude insgesamt abgedeckt.
- Um Volumen und Höhe der Gebäude zu steuern und aufeinander abzustimmen, werden Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** getroffen. Im Vorfeld des Planverfahrens wurden im Plangebiet und im direkten Umfeld Geländehöhen eingemessen. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan maximale **Trauf- und Gesamthöhen** fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 2016) beziehen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung bleiben insgesamt gewahrt.

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen sieht der Bebauungsplan für die Teilflächen im Grundsatz eine Höhenentwicklung im Sinne einer 1½- bis 2½- Geschossigkeit vor. Insbesondere im rückwärtigen Bereich (WA3) werden dabei in Anlehnung an die Lage und den Bestand niedrigere Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Die Höhenfestsetzungen für die bislang weitestgehend unbebauten Bereiche des WA7 und WA8 orientieren sich gleichermaßen am Bestand sowie dem vorliegenden Vorhaben.

Die gewählten Maße berücksichtigen insgesamt die im Bestand gegebene Höhenentwicklung und lassen insgesamt für hinzutretende Neubauten einen vergleichbaren Höhengspielraum zu. Ergänzend sichert eine **Ausnahmeregelung** nach § 31(1) BauGB, dass bei Um-/Anbauten im

überplanten Altbestand Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden können, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gebäude- oder Firsthöhe bewegen. Der vorhandene Gebäudebestand wird damit angemessen berücksichtigt.

- Mit Blick auf Bestand und Nachbarschaft wird die **Bauweise** als offene Bauweise vorgegeben und unter Berücksichtigung der teilweise großzügiger gefassten Baufenster konkretisierend auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Regelung gewährleistet hier gemeinsam mit der Regelung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude eine dem Erschließungsnetz und der Nachbarschaft angepasste Verdichtung. Im Bereich der Harsewinkler Höfe (WA1) wird aufgrund der Bestandssituation sowie der besonderen Nutzung keine Bauweise aufgenommen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und sind unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet worden. Sie regeln neben der Anordnung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich im WA1 - WA6 i. W. am Bestand. Die Festsetzung der Baugrenzen im WA7 und WA8 orientiert sich neben dem Bestand an der vorliegenden Vorhabenplanung und soll deren Umsetzung ermöglichen. Zur Offenlage wurden dabei auf einzelnen großen Baugrundstücken im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl sowie im Sinne der Nachverdichtung die Baufenster um wenige Meter erweitert. Die i. W. baukörperorientierten Baufenster sind insgesamt hinreichend bemessen, um die planungsrechtlich ermöglichten Mehrfamilienhäuser sowie die geplanten Doppelhäuser umsetzen zu können. Wesentliche Spielräume darüber hinaus werden, insbesondere mit Blick auf entsprechend gewollte Abstände zu Nachbargrundstücken, weiterhin nicht berücksichtigt.

- Die Nutzung der **nicht überbaubaren Flächen** bietet – sofern zulässig – grundsätzlich genügend Platz für die Unterbringung von Garagen etc. Zu den Verkehrsflächen wird durch Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert. Diese Regelung trägt der heutigen Bestandssituation entlang der Erschließungsstraße sowie den vorliegenden Vorhaben Rechnung und sichert hier die bestehenden städtebaulichen Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer in den Grundzügen aufeinander abgestimmten Gestaltung der Baukörper innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die noch einen angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung, garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und gewährleisten Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklungen in ihrem Umfeld.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Den örtlichen Gegebenheiten und Planungszielen entsprechend werden daher folgende Regelungen getroffen:

- Im Hinblick auf eine nachbarschaftsverträgliche Höhenentwicklung wurden die Festsetzungen der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die **Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe bzw. Gesamthöhe** in den einzelnen Quartieren getroffen. Infolgedessen werden vorliegend auch die Festsetzungen der Dachformen bzw. Dachneigungen, aufbauend auf den neuen Regelungen bezüglich der Geschossigkeit sowie Trauf-/Firsthöhen getroffen.
- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Steildach in unterschiedlichen Ausprägungen. Aufgrund dessen wird das geneigte Dach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilflächen im Plangebiet vorgegeben. Lediglich im Bereich der Harsewinkler Höfe wird bestandsorientiert eine Flachdachbebauung festgesetzt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulichvisuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.
- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der festgesetzten Bauweise eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt und sollen insofern vermieden werden.
- Bei den örtlichen Bauvorschriften ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan zu großen Teilen den Bestand überplant. **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen daher im Einzelfall zugelassen werden können, da vereinzelte Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der realisierten Gestaltung auf den erfassten Bestandsgrundstücken nicht ausgeschlossen werden können. Der vorhandene Gebäudebestand wird somit angemessen berücksichtigt.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Die **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** tragen zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ und zu einer städtebaulich-gestalterischen Qualität derartiger Anlagen bei. Die Festsetzung zur **Anpflanzung eines standortgerechten oder klimaresilienten Laubbaums pro jeweils vier angefangene Stellplätze** dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

Weiterhin werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von **Vorgärten** und **Einfriedungen** in Anlehnung an den Grundsatzbeschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 10.10.2019 zum

Thema Vorgärten getroffen (siehe Vorlage Nr. VL-123/2019). Insbesondere für die Randbereiche auf den Baugrundstücken entlang der erschließenden Straßen besteht aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch gut gestalteten „Naturräumen“ im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Prägung durch versiegelte Erschließungsflächen (Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Abstellplätze für Mülltonnen etc.) würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Steuerung dieser unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet daher eine Festsetzung bezüglich der **Gestaltung von Vorgärten** in den Bebauungsplan aufgenommen. In Vorgärten sind demnach Garagen nicht zulässig. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist ebenfalls nicht zulässig.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, sind negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug nicht auszuschließen. Daher werden entsprechende rahmensetzende Regelungen getroffen, um ein verträgliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung zu unterstützen.

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind zudem mit **versickerungsfähigen Belägen** mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrassen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden (siehe DIN-Norm 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ (Ausgabe 12/2016) und Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Ausgabe 08/2007), einsehbar über die Stadtverwaltung Harsewinkel, FB Bauen). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen aus bspw. Beton, Asphalt oder Fugenverguss sind somit unzulässig. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

Die **örtlichen Bauvorschriften** werden insgesamt zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. angepasst, sie ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Bei **Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand** können Abweichungen bezüglich der örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen Bestandssituation bewegen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird u. a. auch ein positiver Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet, auch kleinklimatische Ausgleichswirkungen werden unterstützt.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden Straßen Lütgenbrede, Hesselteicher Straße und Am Abrocksbach. Zudem wird das Plangebiet im zentralen Bereich über die Stichstraße Grüner Grund erschlossen. Die bereits bebauten Grundstücke sind hierüber unmittelbar erschlossen. Eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet. Die Straße Grüner Grund wird dabei bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich wird zur Sicherstellung der Erreichbarkeit eine Wendeanlage ergänzt.

Die bestehende **Fuß- und Radwegeverbindung** zwischen der Straße Grüner Grund und der Straße am Am Abrocksbach wird bestandsorientiert als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Für die bereits bestehenden Zuwegungen der rückwärtigen Bebauung im WA1, WA2, WA3 und WA8 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt sowie der Leitungsträger festgesetzt. Auch für das WA7 wird im Bereich der planveranlassenden Vorhabenplanung für die interne Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt sowie der Leitungsträger festgesetzt.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Gütersloh wird in Abstimmung mit der Abteilung Bevölkerungsschutz ergänzend ein Geh- und Fahrrecht im Süden des Flurstücks Nr. 415 mit Anschluss an die Hesselteicher Straße zu Gunsten von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt. Somit ist im Rettungsfall eine Umfahrt für die Feuerwehr möglich. Details zum Ausbau der Umfahrt sind auf der Umsetzungsebene zu regeln.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist plangebietsnah über die Linie 71.3 mit der Haltestelle „Am Abrocksbach“ Richtung Marienfeld gegeben.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Insbesondere im Bereich der bestehenden Bebauung im WA1 (Harsewinkler Höfe) sowie im Bereich des planveranlassenden Vorhabens und den benachbarten Brachflächen sind Flächen für Stellplätze und Carports festgesetzt, um den ruhenden Verkehr zu bündeln und die ruhigeren Innenbereich des Quartiers zu schützen. Aktuell wird eine Stellplatzsatzung durch ein Fachbüro erarbeitet. Entsprechende Ergebnisse sind ggf. je nach zeitlichem Ablauf der Beschlüsse zu berücksichtigen.

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Südlich der Straße Am Abrocksbach befindet sich ein Nachversorger. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen gemäß aktuellem Kenntnisstand keine landwirtschaftlichen Betriebe. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet umfasst eine zentral gelegene und überwiegend bebauten Fläche im gewachsenen Siedlungsbereich von Harsewinkel. Das Gebiet grenze im Norden an die Straße Lütgenbreite, im Westen an die Hesselteicher Straße und im Süden an die Straße Am Abrocksbach. Im Osten grenzt das Gebiet an die derzeit inaktive TWE-Bahnlinie. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem gewissen Anteil an Durchgangsverkehr führt zu beeinträchtigenden, ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Für den vorliegenden innerstädtischen Bereich besteht bislang kein Bebauungsplan. Eine bauliche Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB ist jedoch möglich. Durch den Bebauungsplan

wird keine, im Vergleich zum Bestand, ggf. näher an die Straßen oder Bahnlinie heranrückende Bebauung vorbereitet. Dies gilt besonders für den Teilbereich WA1 (Harsewinkler Höfe). An der Stelle werden die Bestandsgebäude vorliegend lediglich planungsrechtlich gesichert. Die vorliegende Planung trägt gemäß aktuellem Kenntnisstand insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Durch die Planung kommt es zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, da die Aufstellung des Bebauungsplans auf die Sicherung des Bestands abzielt. Eine Nachverdichtung über die bereits bestehenden Möglichkeiten ist nur in geringem Maße zulässig. Die Bauleitplanung führt zu keiner Verstärkung der Konfliktlage. Ergänzender Untersuchungsbedarf wird aufgrund dessen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die vorliegende Planung beabsichtigt eine städtebauliche Neuordnung und Sicherung des Gebiets, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet bereits sichergestellt. Die hinzukommende Bebauung kann nach bisherigem Stand hieran angeschlossen werden.

Mit der sogenannten **Klimaschutznovelle** von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und ihnen damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1(5) Satz 2, 1a(5) BauGB). Die Bauleitplanung muss demnach die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Hierzu gehört auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. Diesbezügliche Maßnahmen müssen zulässig sein. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

In diesem Zusammenhang kommt der städtebaulichen Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch die **Nutzung der Solarenergie** eine besondere Bedeutung zu, diese gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet. Die erzeugte Energie soll vorrangig der Eigenversorgung der Haushalte im Plangebiet mit Strom bzw. Wärme dienen, auch wenn diese ggf. den Energieverbrauch nicht vollständig deckt. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden. Aufgrund dessen wird eine Festsetzung bezüglich **Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien** (§ 9(1) Nr. 23b BauGB) getroffen. Im Plangebiet ist demnach bei Errichtung von Hauptgebäuden die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten.

Gemäß aktuellem Sachstand gilt es festzuhalten, dass sich bei einem teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung die Installation einer PV-Anlage unabhängig von Bautypen (EFH, DH, MFH) für die Bauleute i. d. R. innerhalb weniger Jahre bis zu gut einem Jahrzehnt rechnet. Dabei spielt der Eigenverbrauch eine zentrale Rolle. Steigt dieser, sinkt die Amortisationszeit

entsprechend. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage zudem über viele Jahre für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 20 – 30 Jahren ausgegangen werden. Ergänzend gilt es festzuhalten, dass aufgrund des absehbar steigenden Strombedarfs auch die Stromkosten voraussichtlich steigen werden. Eine bestmögliche Eigenversorgung kann dem wiederum entgegenwirken. Gleichmaßen kann jedoch der steigende Strombedarf oder andere Aspekte, z. B. die Anlageninvestitionskosten, steigen lassen. Unabhängig von diesen Unsicherheiten kann jedoch gemäß aktuellem Kenntnisstand der Schluss gezogen werden, dass die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden in Baugebieten **im Regelfall wirtschaftlich zumutbar** ist. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Lage sowie des voranschreitenden Klimawandels sichert die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Strom-/Wärmeerzeugung eine langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch stabile Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind auch für die neu hinzukommenden Wohngebäude zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Gemäß Stellungnahme des Kreises sind unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405, für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 800 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 331 und sollte 120m nicht übersteigen.

Wasserwirtschaft

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Wohngebiet ist bereits weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden innerhalb des Plangebiets nur sehr maßvoll eingeräumt. Ggf. neu zu errichtende Gebäude können an die vorhandene Trenn- und Mischkanalisation angeschlossen werden. Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird somit nicht erwartet.

Weiterhin wird gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 44(2) LWG NRW festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen, Garagen und Carports in Zisternen zur Wiederverwendung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Überläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Das gesammelte Niederschlagswasser kann bspw. zur Gartenbewässerung genutzt werden, wodurch der Verbrauch von Frischwasser reduziert werden kann.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Bereits vor Aufstellungsbeschluss ist ein Großteil der ursprünglich vorhandenen Gehölze in einem Teilbereich zwischen der Hesselteicher Straße und der Straße Grüner Grund entfernt worden. Insbesondere die markanten Hofeichen an der Straße Am Abrocksbach sowie einige Einzelbäume im Bereich der Harsewinkler Höfe können und sollen jedoch auch künftig erhalten werden. Diese Bäume werden im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt gemäß **§ 9(1) Nr. 25b BauGB** festgesetzt. Die planerische Sicherung bezieht sich auf den Kronen- und Wurzelbereich. Sofern der Baum trotz allem abgängig werden sollte, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Auch die Kronentraufen der Straßenbäume nordöstlich der Straße Am Abrocksbach werden zum Schutz festgesetzt.

Entlang des planveranlassenden Vorhabengrundstücks sowie dem angrenzenden, derzeit unbebauten Grundstück an der Hesselteicher Straße wird als Übergang zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum die **Anpflanzung einer Schnitthecke** festgesetzt. Diese darf in Teilen für notwendige Zufahrten unterbrochen werden.

Gemäß Beschluss vom 03.02.2022 wird entlang der Straße Grüner Grund eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll zumindest ein Teil der ursprünglichen Begrünung entlang der Straße Grüner Grund wiederhergestellt werden.

Im Hinblick auf eine Durchgrünung der innerstädtischen Wohngebiete wird für Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen (Neigung bis einschließlich 7°) von Hauptbaukörpern, Garagen, Carports, Dachflächen von Tiefgaragen und Nebenanlagen eine mindestens **extensive Dachbegrünung** festgesetzt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Verfahrensergebnisse wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb des entwickelten und erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs unterstützt die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich für neue Wohngebäude und Erschließungsanlagen. Die Planung trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs

gemäß BauGB Rechnung und wird im Ergebnis der Abwägung an diesem Standort für städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Flächen im Plangebiet sowie angrenzend sind bereits im Rahmen des § 34 BauGB seit vielen Jahren überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Im zentralen Bereich liegen größere ungenutzte Flächen, die durch die Planung über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus dichter bebaut werden können. Die Planung unterstützt hier die Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Wohngebiet. Es ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die erfassten schutzwürdigen Böden infolge der erfolgten Siedlungsentwicklung überprägt worden sind. Eine weitere Inanspruchnahme des Bodens für die innere Fortentwicklung des Zentrums wird wegen der bereits gegebenen Überprägungen insofern als vertretbar bewertet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage**² (MTB 4015, Harsewinkel, 1. Quadrant) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude* sechs Fledermausarten sowie 25 Vogelarten. Davon sind Breitflügelfledermaus, Habicht, Baumpieper, Waldohreule, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Uferschwalbe, Waldschnepfe und Star in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Rebhuhn, Wespenbussard und Girlitz sind in einem schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW³ zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die Bebauungsplanung bereitet, wenn auch nur in geringem Umfang, die Ergänzung von (Brutto-) Wohnbauflächen vor. Die im Bestand und in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet nach derzeitiger

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Einschätzung ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und den umgebenden Siedlungsflächen beibehalten.

Die Planaufstellung betrifft bereits weitestgehend bebaute Bauflächen. Das Plangebiet unterliegt entsprechenden Störeinflüssen, hiervon sind auch die noch verbliebenen Freiflächen, Baulücken und rückwärtige Bereiche betroffen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die (bisherige) bauliche Nutzung und der anthropogene Einfluss einschließlich der überwiegend zu beobachtenden intensiven Gartengestaltung und -nutzung dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, i. W. nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Diese Fragestellung ist im Planverfahren mit der Fachbehörde zu erörtern. Der Stadt liegen bisher keine Informationen über das Vorkommen der planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Die aktuelle Planung greift i. W. die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte und die bestehende bauliche Struktur auf und schreibt diese im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung sowie der kommunalen Planungsziele fort.

Die überschlägige Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Durch die grundsätzliche Bestandsüberplanung und maßvolle Verdichtung sind negative Auswirkungen der Planänderung auf **Artenschutzbelange** und auf das **Landschaftsbild** voraussichtlich nicht gegeben.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel der städtebaulichen Neuordnung sowie der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb einer seit vielen Jahren entwickelten Wohnsiedlung ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe finden im untergeordneten Umfang i. W. auf offengelassenen innerörtlichen Garten- und Freiflächen statt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. derartige Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber nicht einher.

Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht die Nachverdichtung eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrüntes Wohngebiets. Hiermit verbunden ist der aus Sicht der Stadt unvermeidbare Verlust einer innerörtlichen, in Teilen rückwärtigen Garten- und Freifläche. Im Hinblick auf die kleinräumigen klimatischen Verhältnisse innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs wird jedoch bislang keine besondere Problematik gesehen. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden durch die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen und der Fassung der Baugrenzen begrenzt, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich.

Darüber hinaus tragen Innenentwicklung und Nachverdichtung allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zusätzliche Freiraumflächen werden nicht beansprucht, eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist bereits vorhanden. Maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima werden vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung somit insgesamt nicht erwartet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind die Vorgaben von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht erkennbar. Die Flächen im Plangebiet verbleiben jeweils in privatem bzw. städtischem Besitz.

8. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:	
- WA1	0,78
- WA2	0,55
- WA3	0,21
- WA4	0,08
- WA5	0,16
- WA6	0,15
- WA7	0,99
- WA8	0,24
Öffentliche Grünfläche:	
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün	0,01
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, öffentlich	0,03
Gesamtfläche Plangebiet ca.	3,34

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge des Bebauungsplans Nr. 87 „Grüner Grund“ gemäß § 3(1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 22.08.2022 bis einschließlich 17.09.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 22.08.2022 um Stellungnahme bis einschließlich zum 17.09.2022 gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge des Bebauungsplans Nr. 87 „Grüner Grund“ gemäß § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 statt. In diesem Verfahrensschritt sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 29.12.2022 um Stellungnahme bis einschließlich zum 03.02.2023 gebeten.

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

Harsewinkel, im Februar 2023