



# **STADT HARSEWINKEL**

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“**

**hier:  
Begründung  
für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

**Vorentwurf, Februar 2023**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 32 (Ursprungsplan)
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90**

### **Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90**

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“, Umweltbericht, Februar 2023 mit Anhang und Anlagen

### **Anlagen:**

- A.1 Prognose von Schallimmissionen**, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Firma Bessmann um ein Logistikzentrum an der Straße „Südfeld 47“ in Marienfeld, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 15.07.2022.
- A.2 Bestandskarte**, Stadt Harsewinkel und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Bestandskarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“, August 2022.
- A.3.1 RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Entwässerungskonzept** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ 33428 Marienfeld, Gütersloh, Februar 2023.
- A.3.2 RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Antrag zur Genehmigung vom Verbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz**, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ 33428 Marienfeld; Gütersloh, Februar 2023.

### **Hinweis:**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Harsewinkel als Grundlage für die weitere Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 „In de Wieske“ mitzuteilen.

## 1. Einführung

Außerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Marienfeld der Stadt Harsewinkel soll eine seit Jahren ungenutzte Gewerbefläche durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ projektbezogen überplant und im begrenzten Umfang in östlicher Richtung erweitert werden. Ein im Plangebiet temporär vorgesehener Outdoorspielplatz soll bis zur Umsetzung des Vorhabens als zeitlich begrenzte Zwischennutzung umgesetzt werden, um bereits kurzfristig die Aufenthaltsqualität des Standorts zu erhöhen und zur Stärkung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Einzelhandelsstandorts beizutragen.

Das unmittelbar südlich der B 513 gelegene Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,66 Hektar und knüpft östlich an die Straße Südfeld bzw. einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort mit einzelnen Gastronomienutzungen an. Dieser Einzelhandelsstandort ist i. W. durch Betriebe der Fa. Bessmann geprägt. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen im Plangebiet und dem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu diesem Einzelhandelsstandort bestehen seitens der Fa. Bessmann zur langfristigen Standortsicherung und Weiterentwicklung konkrete Entwicklungsabsichten für das Plangebiet. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des angedachten Vorhabens festgelegt werden. Nach Prüfung der projektbezogenen Rahmenbedingungen hat die Umsetzung des Vorhabens seitens des Vorhabenträgers höchste Priorität. Vor diesem Hintergrund ist der Vorhabenträger bereit und in der Lage das Vorhaben in zeitlicher Abstimmung mit der Stadt Harsewinkel auch kurz- bis mittelfristig umzusetzen. Die konkreten Fristen zur Umsetzung des Vorhabens sind gemäß § 12 BauGB im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu regeln.

Ein wichtiger Bestandteil der Bekleidungsfabrik Bessmann ist der Handel mit Saisonware und Restposten, die günstig eingekauft, eingelagert und in der nächsten Saison wiederverkauft und ausgeliefert werden. Entgegen der allgemeinen Marktentwicklung, keine eigenen Lager zu betreiben, wird es für die Fa. Bessmann immer wichtiger eine ausreichend große und effiziente Lagerfläche direkt am Firmenstandort zu betreiben. Fehlende Lagerflächen mussten jedoch aufgrund der bereits ausgereizten Lagerkapazitäten am bestehenden Betriebsstandort in Südfeld auf Flächen im Industriegebiet Marienfeld (7.172 m<sup>2</sup>) und auf Flächen außerhalb der Stadt Harsewinkel in Clarholz und Herzebrock verlagert werden (insgesamt 14.573 m<sup>2</sup> Lagerfläche). Für die effiziente Lagerhaltung ist es wichtig, große Flächen mit modernen, automatisierten Beschickungsanlagen ausrüsten zu können.

Vor diesem Hintergrund soll im Plangebiet insbesondere ein modernes Lagergebäude errichtet werden, welches zur Stärkung und langfristigen Sicherung des bestehenden Standorts in Harsewinkel maßgeblich beitragen kann. Neben den dringend benötigten Lagerflächen sollen im Plangebiet zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausübung weiterer Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit der Logistik stehen, getroffen werden. So soll im Plangebiet auch die Errichtung von weiteren ergänzenden Nutzungen ermöglicht werden, wie Büro- und Sozialräume sowie Räume zur Aufbereitung von Bekleidung/Textilien (Nähtätigkeiten, Reinigung, Reparatur etc.). Weiterhin soll im Plangebiet eine Betriebsschlosserei/ein Betriebshof mit Lagerflächen für zugehörige Betriebsmittel vorgesehen werden, um u. a. bei Schäden an den Transportsystemen bzw. Beschickungsanlagen Reparaturen vor Ort durchführen zu können.

Aus Sicht der Stadt Harsewinkel kann durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 eine seit vielen Jahren unbebaute Gewerbefläche entwickelt werden und so u. a. ein Beitrag zur Förderung der lokalen Wirtschaft und zum Erhalt bzw. zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Harsewinkel geleistet werden (Details zu den Planungszielen siehe Kapitel 4).

In Abstimmung mit den Beteiligten wählt die Stadt Harsewinkel für das vorliegende Planverfahren das Instrument des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB**. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 wird in einem **Regelverfahren gemäß § 2 ff. BauGB** aufgestellt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) liegt die konkrete Projektplanung des Vorhabenträgers zugrunde, die bei Umsetzung des Vorhabens gemäß zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eine städtebauliche Aufwertung des betroffenen Bereichs unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher, immissionsschutzbezogener, verkehrlicher und naturschutzfachlicher Aspekte bewirken soll.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 „In de Wieske“ werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Deutsches Haus“, 5. Änderung im Planungsbereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 „In de Wieske“ liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Marienfeld, südlich der B 513 und östlich der Straße Südfeld. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3,66 ha und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die B 513,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 228, 230, Flur 18, Gemarkung Marienfeld),
- im Süden durch den nördlichen Gewässerrandstreifen des Welplagebachs,
- im Westen durch die Straße Südfeld.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Bebauungsplan Nr. 32 (Ursprungsplan)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Deutsches Haus“, 5. Änderung (Rechtskraft 5. Änderung am 01.09.2007, Rechtskraft Ursprungsplan am 15.10.1987) der Stadt Harsewinkel.

Wie bereits erwähnt, weist der Bebauungsplan Nr. 32, 5. Änderung für den überwiegenden Teil des Plangebiets bereits ein Gewerbegebiet (GE/N2) aus. Die innerhalb dieses Gewerbegebiets zulässigen Nutzungen sind jedoch dahingehend eingeschränkt, dass hier nur Lagergebäude und Stellplätze zugelassen sind. Der mögliche Ausnutzungsgrad der Grundstücke in diesem Gewerbegebiet liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und maximal zwei Vollgeschossen im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen. Zudem werden in dem Gewerbegebiet im Sinne einer einheitlichen Gestaltung der Hauptbaukörper eine geschlossene Bauweise und eine Dachneigung von 0 bis 5 Grad vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) umrahmen das Gewerbegebiet großzügig und sind in einem Abstand von 5 m zum angrenzenden Sondergebiet (SO9) sowie zur westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine 10 m breite Sichtschutzpflanzung entlang der östlichen und südlichen Seite des im

Rahmen des Bebauungsplans Nr. 32, 5. Änderung festgesetzten Gewerbegebiets soll sicherzustellen, dass eine flächenhafte Sichtschutzabschirmung gewährleistet ist.

Weiterhin ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 32, 5. Änderung im nördlichen Teil des Plangebiets, entlang der B 513, ein Sondergebiet (SO9) festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebiets sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig, die zur Bedarfsdeckung des angrenzenden Sondergebiets dienen.

Im südlichen Teil des Plangebiets sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 32, 5. Änderung Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der östliche Planbereich (Flurstücke 227, 229 sowie teilweise Flurstücke 218, 219, Flur 18, Gemarkung Marienfeld) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 und wird derzeit als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** umfasst vorwiegend eine unbebaute Fläche, die gegenwärtig i. W. landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet wird. Das östliche Plangebiet ist i. W. durch Grünland geprägt, welches in Teilen mit Gehölzstrukturen (Hecken, Bäume) bepflanzt ist. Im südöstlichen Planbereich befinden sich private Grünflächen, die einen z. T. markanten Gehölzbestand aufweisen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind u. a. Regenrückhalteflächen/ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Der südwestliche Planbereich ist durch landwirtschaftliche derzeit als Acker genutzte Flächen geprägt. Weiterhin befinden sich im nördlichen und westlichen Planbereich Stellplätze mit Einzelbäumen, die entlang der B 513 und der Straße Südfeld angeordnet sind und derzeit vorwiegend dem westlich angrenzenden Einzelhandelsstandort zugeordnet werden können. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich anknüpfende Straße Südfeld mit Anschluss an die B 513. Zudem befinden sich im südwestlichen Planbereich zwei 1 ½-geschossige Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen/Nebengebäuden. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet weisen aktuell einen Leerstand auf bzw. werden als Lagerfläche genutzt.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Wie bereits erwähnt, befindet sich westlich des Plangebiets ein größerer Einzelhandelsstandort mit einzelnen Gastronomienutzungen sowie einer integrierten Parkanlage mit Spielgeräten (i. W. Einzelhandel aus der Textil-/Bekleidungsbranche sowie Café, Restaurant, Imbiss etc.). Nördlich des Plangebiets bzw. der B 513 sind vorwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt (i. W. Kfz-Handel, Büronutzungen). Unmittelbar östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich gegenwärtig als Acker bewirtschaftete Flächen, die das Plangebiet von einer Hofstelle mit gewerblicher/landwirtschaftlicher Bebauung, z. T. mit Wohnnutzung trennen. Südlich des Plangebiets sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen mit gestreuter Wohnbebauung in größerer Entfernung zum Plangebiet angesiedelt. Zudem verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets der Welplagebach.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Nutzungs- und Gebäudebestand:



Abb. 1: Auszug Übersichtskarte Bestand (Stand August 2022) – Der Originalplan ist bei der Stadt Harsewinkel, Fachbereich 3, einsehbar.

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Harsewinkel ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem bisher dargestellten *Freiraum*. Die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW sind in der Planung zu beachten, die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht betrifft die vorliegende Planung zunächst insbesondere die folgenden **Ziele und Grundsätze des LEP NRW unter 7. Freiraum** betroffen:

- **7.1-1 Grundsatz Freiraumschutz**
- **7.1-4 Grundsatz Bodenschutz**
- **7.2-1 Ziel Landesweiter Biotopverbund**
- **7.3-1 Ziel Walderhaltung und Waldinanspruchnahme**
- **7.4-1 Grundsatz Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Gewässer**
- **7.4-2 Grundsatz Oberflächengewässer**
- **7.5-2 Grundsatz Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte**

**Bewertung der im LEP NRW unter 7. Freiraum aufgeführten Zielen und Grundsätze in Bezug auf die Planung:**

Die Planung löst Eingriffe in den Freiraum und in Natur und Landschaft aus. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 wird jedoch ein bereits bestehendes Gewerbegebiet lediglich überplant und in begrenztem Umfang in östlicher Richtung erweitert, so dass die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft im Vergleich zur bestehenden Rechtslage begrenzt sind. Vor der dem Hintergrund der in Kapitel 4 dargelegten Planungsziele sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angedachte betriebsbezogene Siedlungsentwicklung getroffen werden, eine weitergehende Berücksichtigung des Freiraumschutzes soll demgegenüber zurückgestellt werden.

Die Auswirkungen auf Belange des Freiraumschutzes werden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 beschrieben und bewertet. Im Rahmen des Umweltberichts werden im weiteren Planverfahren erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der erforderliche Kompensationsbedarf ist im weiteren Verfahren verbindlich zu regeln.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, liegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb eines Bereichs für *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* des Ortsteils Marienfeld.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Das vorliegende Plangebiet ist i. W. als *Gewerbegebiet* dargestellt (*GEN*, nur Lagergebäude und Stellplätze zulässig). Im nördlichen Planbereich, entlang der B 513, wird im FNP ein *Sondergebiet* dargestellt (*SO*, nur Stellplätze zulässig). Im südöstlichen Planbereich ist im FNP eine *Grünfläche* dargestellt. Im südwestlichen Planbereich sind im FNP Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 90 festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. das hier geplante Überschwemmungsgebiet kann gemäß derzeitigem Kenntnisstand im Einklang mit den Darstellungen des FNP entwickelt werden, da eine Umsetzung des geplanten Überschwemmungsgebiets im Rahmen von landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Grünlandnutzung) möglich ist. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 wird nach derzeitigem Kenntnisstand somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 „In de Wieske“ wurde bereits im Oktober 2022 gestellt. Mit Schreiben vom 23.12.2022 (Aktenzeichen 32.204.22.01) ist seitens der Bezirksregierung Detmold u. a. bestätigt worden, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Zusammenfassend geht die Stadt somit davon aus, dass die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 90 ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das vorliegende Plangebiet wird derzeit i. W. landwirtschaftlich intensiv genutzt und grenzt im Norden an die B 513 an. Weiterhin sind im nördlichen und westlichen Planbereich Stellplatzflächen vorhanden, die mit Einzelbäumen bepflanzt sind. Grünstrukturen befinden sich i. W. im östlichen und südöstlichen Planbereich. Im weiteren Verfahren sollen die markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände im Plangebiet geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, gesichert werden. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Gemäß Biotopkataster NRW<sup>1</sup> finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete** (LSG), **Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete** (NSG). Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet** „LSG Gütersloh“ (LSG-3914-001). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets ist durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, da die unmittelbar an das LSG angrenzenden Flächen im südlichen Planbereich als private Grünfläche sowie Entwässerungs-/Retentionsflächen und als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden und die überplante Gewerbefläche bereits nach geltendem Recht i. W. als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Einzelheiten zu den o. g. Gebieten werden im Umweltbericht (Teil II) dargelegt. Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist wegen der derzeitigen Nutzung nicht gegeben.

### 3.5 Gewässer

Im südöstlichen Planbereich befindet sich ein privates Regenrückhaltebecken, welches eine Rückhaltung/Entwässerungsfunktion für das Plangebiet erfüllt. Weiterhin sind im Plangebiet kleinere private Entwässerungsflächen (Gräben) vorhanden. Weitere ober- oder unterirdisch verlaufenden Gewässer sind im Plangebiet nicht bekannt.

Unmittelbar südlich des Plangebiets liegt der **Welplagebach**. Weitere oberirdische **Gewässer** befinden sich nicht im Umfeld des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutz-** oder in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Ein Teilbereich des südlichen Plangebiets liegt in dem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet** „**Welplagebach/Schlungenbach**“, i. W. aufgrund des südlich an das Plangebiet angrenzenden Welplagebachs. Die Überplanung des Plangebiets ist mit den Anforderungen der in diesen Teilbereichen geltenden Überschwemmungsgebietsverordnung „**Welplagebach/Schlungenbach**“ der Bezirksregierung Detmold vom 30. Januar 2015 zu vereinbaren. Es sind entsprechend u. a. die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

---

<sup>1</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

Gemäß § 78 (1) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch gemäß § 78 (2) WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 (2) Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund ist im Zuge des Planverfahrens ein Entwässerungskonzept<sup>2</sup> durch ein Fachbüro erstellt und mit den Fachbehörden vorabgestimmt worden, dass u. a. die Lage eines Teilbereichs des Plangebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets „Welpagebach / Schlangenbach“ berücksichtigt. Auf dieses Entwässerungskonzept wird an dieser Stelle verwiesen und ausdrücklich Bezug genommen. Gemäß dem Entwässerungskonzept wird ein separater Antrag<sup>3</sup> zur Genehmigung vom Verbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz gestellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (Details siehe Antrag zur Genehmigung vom Verbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz, Entwässerungskonzept sowie Kapitel 5.6 in dieser Begründung).

### 3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend graubraune Plaggeneschböden (stellenweise graue Plaggeneschböden über Gley-Podsol, E8) an. Diese tiefreichenden Sandböden weisen eine geringe nutzbare Feldkapazität, eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht i. Allg. 13 dm bis 20 dm unter Flur. Die Plaggenesche zählt zu den landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>4</sup> mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte.

Im südlichen/südöstlichen Planbereich kommen auch Sandböden als Gleyböden (Podsol-Gley, stw. Gley-Podsol oder Gley; pG8) vor. Sie weisen eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie bei abgesenkten Grundwasserständen eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Die Wasserdurchlässigkeit ist hoch und das Grundwasser steht bei 4 dm bis 8 dm unter Flur. Eine besondere Schutzwürdigkeit nach den Kriterien der zu schützenden Böden in NRW wird hier nicht bewertet.

---

<sup>2</sup> RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Entwässerungskonzept vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ 33428 Marienfeld, Gütersloh, Februar 2023.

<sup>3</sup> RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Antrag zur Genehmigung vom Verbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ 33428 Marienfeld; Gütersloh, Februar 2023.

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** vor. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

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, altlastenverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im direkten Umfeld vor. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Harsewinkel enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen zudem keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Im Plangebiet soll eine seit Jahren ungenutzte Gewerbefläche durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ projektbezogen überplant und in begrenztem Umfang in östlicher Richtung erweitert werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 verfolgt die Stadt Harsewinkel das Ziel der planungsrechtlichen Absicherung einer Neubebauung auf den Flächen des Plangebiets entsprechend der vorgelegten Projektplanung bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Planungsziel ist somit insbesondere die vorhabenbezogene Mobilisierung des Gewerbestandorts, einschließlich Sicherung von Stellplätzen/Nebenanlagen etc., zum Zweck einer verträglichen und städtebaulich geordneten Folgenutzung. In Anbetracht des geplanten Anschlusses an bereits entwickelte Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld ist eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes bereits gegeben. Die bestehenden Infrastrukturen können so sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Weiterhin kann durch die geplante Mobilisierung der Gewerbeflächen in dem bestehen-

den Gewerbegebiet eine Inanspruchnahme von Gewerbeflächen an anderer Stelle vermieden werden und ein Beitrag zur langfristigen Standortsicherung und Weiterentwicklung des Betriebs sowie zur Stärkung des Gewerbebestands im Allgemeinen geleistet werden.

Die Überplanung der bereits i. W. als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen dient insbesondere den Belangen der lokalen Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1(6) Nr. 8a, c BauGB. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen, verkehrlichen, entwässerungstechnischen und naturschutzfachlichen Aspekten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des konkreten Bauvorhabens wird auf Antrag der Fa. Bessmann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ nach § 12 BauGB aufgestellt. Zusammen mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag können neben den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Regelungen getroffen werden, die u. a. die örtliche Einbindung des Vorhabens zusätzlich stützen.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen im Plangebiet gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Der Stadt Harsewinkel liegt ein konkretes Vorhaben in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans vor. Das derzeitige **Plankonzept** sieht i. W. die Errichtung eines neuen Lagergebäudes im geplanten Gewerbegebiet vor, das eine maximale Gebäudehöhe von 15 m über Gelände aufweisen soll (konkrete Maße zur geplanten Kubatur sowie weitere Details können dem VEP entnommen werden). Im geplanten Gewerbegebiet sind außerdem ergänzende Nutzungen vorgesehen, wie Büro- und Sozialräume, Räume zur Aufarbeitung von Bekleidung/Textilien, eine betriebsbezogene Betriebsschlosserei sowie ein Betriebshof mit Lagerflächen für zugehörige Betriebsmittel.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist weiterhin über die westlich angrenzende Straße Südfeld geplant. Die Anlieferung zum geplanten Lagergebäude soll ebenfalls über die Straße Südfeld erfolgen. Die Be-/Entladung der Waren ist nach derzeitigem Planungsstand auf der straßenabgewandten, südöstlichen Gebäudeseite des geplanten Lagergebäudes vorgesehen, so dass eine Einsichtnahme in diesen Bereich vermieden wird.

Bereits bestehende Stellplatzflächen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sollen erhalten bleiben und um weitere Stellplätze im Plangebiet ergänzt werden. Auch eine bestehende private Grünfläche im südöstlichen Planbereich soll weiterhin entsprechend genutzt werden. Zudem sind im südlichen Plangebiet Flächen zur Rückhaltung/Entwässerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. ein Überschwemmungsgebiet vorgesehen, die aufbauend auf einem Entwässerungskonzept entwickelt werden. Weitere Details zum geplanten Vorhaben können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 „In de Wieske“ der Stadt Harsewinkel werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Vorhabens geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung um eine vorhabenbezogene Planung. Dies wird auch in der Festsetzung der Nutzungsart berücksichtigt. Es wird somit für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein **Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung (GEe)** festgesetzt, das zur Standortsicherung des geplanten Vorhabens folgende Nutzungen ausschließlich zulässt:

- a) Lagergebäude,
- b) Büro- und Sozialräume,
- c) Räume zur Aufarbeitung von Bekleidung/Textilien,
- d) betriebsbezogene Betriebsschlosserei/Betriebshof mit Lagerflächen für zugehörige Betriebsmittel,
- e) Stellplätze (inklusive Stellplätze für Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Plangebiets und Stellplätzen innerhalb von baulichen Anlagen),
- f) gebietsbezogene technische Gebäudeteile und Anlagen sowie Erschließungs- und Nebenanlagen (einschließlich Regenrückhalteanlagen, Überdachungen).

Die weitere Konkretisierung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und im zugehörigen Durchführungsvertrag.

Des Weiteren wird anknüpfend an den baulichen Bestand (Stellplatzanlagen ohne Überdachungen sind hier bereits vorhanden) und die Vorhabenplanung im nördlichen und westlichen Planbereich, entlang der B 513 und der westlich angrenzenden Straße Südfeld, ein **Sondergebiet (SO<sub>St</sub>)** für ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen:

- a) Stellplätze (inklusive Stellplätze für Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Plangebiets),
- b) Erschließungs- und Nebenanlagen (einschließlich Regenrückhalteanlagen, Überdachungen).

Die differenzierte Aufteilung der Festsetzungen zur Nutzungsart soll die konkret vor Ort als vertretbar angesehene Nutzungszusammenstellung sichern. Damit soll eine möglichst große Planungssicherheit für den Vorhabenträger, die Stadt Harsewinkel und die Nachbarschaft im gegenseitigen Verhältnis geschaffen und das Vorhaben im Rahmen des vB-Plans ausreichend konkretisiert werden, gleichzeitig verbleibt ein als angemessen angesehener Spielraum für die Umsetzung.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von z. B. allgemeinen Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten o. ä. ist somit hier nicht erforderlich, diese Nutzungen sind von vornherein nicht zulässig.

Der Bezug zum Vorhaben wird ergänzend dadurch hergestellt und bekräftigt, dass auf Grundlage des § 9(2) BauGB vorgegeben wird, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt konkret vorhabenbezogen unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt Harsewinkel und berücksichtigt die Anforderungen, die sich durch die Lage und das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ergeben. Die folgenden Festsetzungen und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB sollen den Rahmen für die Projektplanung vorgeben:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 setzt unter Berücksichtigung der konkreten Projektplanung im Teilbereich des Gewerbegebiets (GEe) eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 und eine **Baumassenzahl** von 10,0 fest. Die Vorgaben bewegen sich damit weiterhin im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen. Die gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten werden eingehalten (Obergrenze GRZ von 0,8 / BMZ von 10,0).
- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden konkrete Festsetzungen zur zulässigen **Gesamthöhe** sowie die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** auf höchstens vier beschränkt.
- Die Festsetzungen zur zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** werden anknüpfend an das konkrete Vorhaben getroffen, um das geplante Vorhaben zu sichern bzw. zu ermöglichen, andererseits aber der Lage des Plangebiets gerecht zu werden.  
Anknüpfend an das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgehaltene Vorhaben setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan projektbezogen eine **maximal zulässige Gesamthöhe** im Teilbereich des Gewerbegebiets (GEe) fest, welche die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld sowie die Lage des Plangebiets berücksichtigt.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen wird eine maximale Gesamthöhe vorgegeben, die je nach Lage der Teilfläche und Geländeverlauf maximale Gebäudehöhen um bis zu etwa 15 m ermöglichen sollen. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit werden die zulässigen Gebäudehöhen im weiteren Verfahren auf Basis der noch einzumessenden Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt, um die zulässigen Gebäudehöhen auf Basis eines eindeutigen Bezugspunktes zu bestimmen.

Die zulässige Gesamthöhe soll eine Umsetzung des Vorhabens ermöglichen und gleichzeitig den zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränken. Im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden die konkreten Höhen des Vorhabens festgelegt. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird an dieser Stelle verwiesen. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung und der begrenzten Flächenverfügbarkeit sollen entsprechende Baukörperhöhen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens hier zugelassen werden. Mit dem Ziel des städtebaulichen Einfügens bewegen sich die festgesetzten Baukörperhöhen im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen.

Konkrete Höhenvorgaben, wie maximale Gebäudehöhen, sind im überplanten Bereich des Ursprungsplans Nr. 32, 5. Änderung nicht festgesetzt, so dass mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 in Bezug auf die zulässigen Baukörperhöhen im Vergleich zur bisherigen Rechtslage eine Einschränkung erfolgt.

- Im **Gewerbegebiet (GEe)** wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, um das geplante Vorhaben an dieser Stelle zu ermöglichen. Es gelten hier die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50 Meter Länge zulässig sind.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Das Baufeld gibt den planungsrechtlichen Rahmen für die geplanten Baukörper vor, die Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung sowie der Vorhabenplanung wird im geplanten Gewerbegebiet ein Baufeld festgesetzt, dass die hier geplanten und bestehenden Gebäudetypologien im Sinne der Vorhabenplanung umrahmt.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB werden zur Sicherung der Planungsziele einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf die Randlage zum Landschaftsraum werden Regelungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Werbeanlagen sowie zu Stellplatzbepflanzungen vorgesehen. Die Regelungen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers nicht übermäßig ein.

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Die in den Teilflächen des Gewerbegebiets (GEe) zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Anknüpfend an die Vorhabenplanung sind im Teilbereich des GEe Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung sowie Satteldächer zulässig. Bei Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer), Carports, Garagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Abweichungen können zudem bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
- **Fassadengliederung:** Für größere Gebäude oder Hallenbauten ist eine Gliederung i. Allg. sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können, z. B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung, wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt. Sofern eine anspruchsvolle Gewerbearchitektur auch mit anderen Stilmitteln Qualität bieten kann, sind Abweichungen denkbar.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Große Werbeanlagen an Gebäuden, freistehende Werbeanlagen und Pylone, welche die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen überschreiten, sowie aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern oder mit grellem Licht werden daher hier ausgeschlossen. Das berechnete Interesse des Vorhabenträgers an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen insbesondere auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Pkw-Beschattung im Sommer.

### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt weiterhin über die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße Südfeld, die über die B 513 an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist. Aus verkehrstechnischen Gründen werden im nördlichen Planbereich entlang der B 513 weiterhin Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass hier keine direkten Zu-/Abfahrten zur B 513 errichtet werden dürfen.

Die **innere Erschließung** des Plangebiets ergibt sich aus dem konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Anlieferung zum geplanten Lagergebäude im

Bereich des GEE über einen Anschluss im südwestlichen Planbereich an die Straße Südfeld erfolgen. Die Be- und Entladung ist auf der straßenabgewandten, südöstlichen Gebäudeseite des geplanten Lagergebäudes vorgesehen, so dass eine Einsichtnahme in diesen Bereich vermieden wird. Die bestehenden Stellplatzanlagen in den Teilbereichen des SO<sub>St</sub> sollen weiterhin unverändert über die bestehenden Zu-/Abfahrten verkehrlich erschlossen werden. Details können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Das vorhandene Wegesystem für **Fußgänger und Radverkehr** bleibt unverändert bestehen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

## 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden insbesondere durch die vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden B 513 hervorgerufen. Die verkehrlichen Immissionen durch die B 513 sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr führt daher bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets.

### a) Gewerbliche und verkehrliche Emissionen

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf gewerbliche Emissionen sicher beurteilen zu können, ist eine Schallimmissionsprognose<sup>5</sup> erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Hierbei wird die durch die Planungen ggf. erzeugte gewerbliche Lärmsituation bewertet. Dabei wird auch die bestehende Geräuschvorbelastung berücksichtigt.

Als Eingangsdaten wurden in der Schallimmissionsprognose die Angaben des Vorhabenträgers zu den geplanten Betriebsabläufen zugrunde gelegt. Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wird das dem vorliegenden vB-Plan „In de Wieske“ zugrunde liegende konkrete Vorhaben beurteilt. Aufgrund der vorhabenbezogenen Planung und der konkret bekannten künftigen Nutzungen und Tätigkeiten wird diese Vorgehensweise im vorliegenden Fall für sinnvoll und folgerichtig erachtet, um eine realistische Bewertung der zu erwartenden Lärmsituation zu erhalten.

Zusammenfassend ist gemäß der Schallimmissionsprognose festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Einhaltung der im Rahmen des Gutachtens aufgeführten Annahmen und Anforderungen eingehalten werden.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Den Berechnungen und Bewertungen des Schallgutachters wird gefolgt, sie werden als geeignet angesehen, die zu erwartende Schallsituation mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Planung wird unter Berücksichtigung der in der Schallimmissionsprognose aufgeführten Schallschutzmaßnahmen somit festgestellt. Die im Zuge der Schallimmissionsprognose aufgeführten Rahmenbedingungen können u. a. durch betriebsorganisatorische Maßnahmen auf der nachgeordneten Ebene der Anlagengenehmigung entsprechend

---

<sup>5</sup> Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Firma Bessmann um ein Logistikzentrum an der Straße „Südfeld 47“ in Marienfeld, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 15.07.2022.

nachgewiesen werden. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass nicht alle schalltechnischen Belange auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich geregelt werden müssen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Umsetzung der Planung gewahrt werden können. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE). Ein entsprechender Nachweis ist mit der Schallimmissionsprognose erbracht worden. Auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene können und sollen die erforderlichen schalltechnische Auflagen anhand des konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, das eine Überregelung auf Ebene des Bebauungsplans verhindern soll, nicht zuletzt weil ggf. mögliche Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße Südfeld, die über die B 513 an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist. Durch die Planung ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Immissionen an der Straße Südfeld und der B 513 zu erwarten, die sich jedoch gemäß aktuellem Kenntnisstand im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen bewegt. Aufgrund der vorhabenbezogenen Überplanung der i. W. Teile bereits nach derzeitiger Rechtslage festgesetzten Gewerbegebiets (ohne besondere Auflagen und Vorkehrungen zum Schallschutz) und der gewerblichen Vorprägung des Gebiets sind keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen zu erwarten. Insgesamt wird die vorhabenbezogene Planung unter Berücksichtigung der Planungsziele (siehe Kapitel 4) als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Verkehrslärms wird derzeit nicht gesehen.

Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis gemäß aktuellem Kenntnisstand auf Ebene des Bebauungsplans nicht gesehen.

#### **b) Vorbeugender Störfallschutz**

Neben der Berücksichtigung des Emissionspotenzials der Betriebe während des Regelbetriebs ist hinsichtlich der erforderlichen planerischen Konfliktbewältigung i. S. d. § 50 BImSchG grundsätzlich auch das Emissionsverhalten beim Auftreten von Störfällen zu behandeln. Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung vorhanden oder geplant.

#### **c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen**

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

#### **d) Sonstige Immissionen**

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Trink- und Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern.
- Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand im südöstlichen Planbereich eine Ruhrgasfernleitung mit insgesamt 8 m Schutzstreifen. Diese Leitungstrasse ist in die Plankarte mit entsprechenden Leitungs- und Betretungsrechten aufgenommen worden (die Leitungstrassen sind mit derzeitigem Planungsstand jedoch nicht eingemessen worden, so dass Abweichungen nicht ausgeschlossen werden können). Die im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen sind in der Projektplanung zu beachten.
- Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Probleme mit der Löschwasserversorgung sind bisher nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen.

### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Innerhalb der privaten Grünfläche im südöstlichen Planbereich ist u. a. ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Zudem befinden sich kleinere Gräben im Plangebiet, die als private Entwässerungsflächen für das Plangebiet fungieren. Weitere Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im näheren Umfeld bzw. unmittelbar südlich des Plangebiets liegt der **Welplagebach**. Eine Beeinträchtigung des Welplagebachs durch die Planung ist, u. a. aufgrund der im südöstlichen Planbereich festgesetzten privaten Grünfläche sowie der im südwestlichen Planbereich festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. das hier geplante Überschwemmungsgebiet zur Schaffung eines Ausgleichsvolumens für das Überschwemmungsgebiet „Welplagebach / Schlangenbach“ im unmittelbar angrenzenden Bereich, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutz-** oder in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Ein Teilbereich des südlichen Plangebiets liegt in dem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet Welplagebach/Schlangenbach**, i. W. aufgrund des südlich an das Plangebiet angrenzenden Welplagebachs. Die Überplanung des Plangebiets ist mit den Anforderungen der in diesen Teilbereichen geltenden Überschwemmungsgebietsverordnung „Welplagebach/Schlangenbach“ der Bezirksregierung Detmold vom 30. Januar 2015 zu vereinbaren. Es sind entsprechend u. a. die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Die **Entwässerung** des Plangebiets ist parallel zum Planverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Hierzu sind ein Entwässerungskonzept<sup>6</sup> sowie ein Antrag<sup>7</sup> zur Genehmigung

---

<sup>6</sup> RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Entwässerungskonzept vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ 33428 Marienfeld, Gütersloh, Februar 2023.

vom Verbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz durch ein Fachbüro erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen des Entwässerungskonzept wird u. a. berücksichtigt, dass die durch die Planung überbauten Flächen teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets „Welplagebach/Schlangenbach“ liegen.

Gemäß dem Entwässerungskonzept lässt sich in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung zusammenfassend Folgendes festhalten (s. dort, Kap. 3):

#### **„Niederschlagswasserbeseitigung**

*Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.*

*Oberstes Ziel des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ ist es, das anfallende Niederschlagswasser im Sinne des Landeswassergesetzes ortsnah, d.h. innerhalb des Plangebietes, zurückzuhalten oder zu versickern.*

*Zur Bemessung der geplanten Regenrückhaltung wird der Regen einer Jährlichkeit von fünf Jahren angesetzt und das benötigte Retentionsvolumen im iterativen Verfahren für die jeweiligen Regen-Dauerstufen nach DWA-A 117 ermittelt. Zur Herstellung des Retentionsvolumens, wird ein vorhandener Teich südöstlich des Plangebiets, um das nach DWA-A 117 erforderliche Volumen erweitert. Abweichend von der bestehenden Wasserrechtlichen Erlaubnis soll, gemäß den Vorgaben des Kreises Gütersloh, zukünftig die Einleitungsmenge auf  $5l/(s*ha)$  begrenzt werden.*

*Die Dachflächen des geplanten Gebäudes werden an den vorhandenen Graben bzw. offenen Regenwasserkanal östlichen des Plangebiets angeschlossen - das auf den Fahrwegen anfallende Niederschlagswasser wird über Pflasterrinnen gesammelt, über Abläufe abgeleitet und ebenfalls dem Graben zugeführt. Da es sich bei den Fahrwegen um belastete Flächen handelt ist, durch den Einsatz von beispielsweise Innolet-Filtern, der Einleitung in den Graben eine Regenklärung vorzuschalten. Der Graben ist im weiteren Verlauf an die geplante Erweiterung der vorhandenen Teichanlage angeschlossen.*

*Das auf der bereits vorhandenen, nördlich an der B 513 gelegenen Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser versickert zum Großteil über eine entsprechende Ausführung der Oberflächen. Das anteilig abgeleitete Niederschlagswasser wird diffus über die Neigung der Oberflächen in die umliegenden Grünflächen geführt und dort versickert. Dies soll auch nach der geplanten Bebauung weiterhin so gehandhabt werden. Die vorhandene Stellplatzanlage westlich entlang der Straße Südfeld ist ähnlich konzipiert, jedoch muss das Niederschlagswasser aufgrund der Höhenentwicklung über Abläufe abgeleitet und unterirdisch in Richtung des Grabens östlich des Plangebiets geführt werden. Auch hier muss vor Einleitung in den Graben eine dezentrale Regenklärung vorgesehen werden.*

#### **Starkregenereignisse**

*Für das Plangebiet wird auch die Behandlung / Ableitung des bei Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt.*

*Regenereignisse mit einer Wiederkehrzeit größer fünf Jahren, die das Regenrückhaltebecken über das geplante Stauziel hinaus anstauen lassen, werden bis zur Kapazitätsgrenze des Beckens auf dem Grundstück zurückgehalten, bis das Niederschlagswasser in den Welplagebach notüberläuft.*

#### **HQ 100-Abfluss Welplagebach**

*Für den Hochwasserfall wird das Szenario des hundertjährlich wiederkehrenden Gewässerabflusses betrachtet. In diesem Fall liegt direkt an das Plangebiet angrenzend der meldepflichtige Welplagebach. Entlang des Gewässerlaufes wurden die Wasserspiegellagen ermittelt, die der Welplagebach im Falle eines HQ 100-Abflusses einstaut. Dabei ist aufgefallen, dass auch das Plangebiet*

---

<sup>7</sup> RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Antrag zur Genehmigung vom Verbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „In de Wieske“ 33428 Marienfeld; Gütersloh, Februar 2023.

*teilweise, bis zu einer Wasserspiegellage von 67,19, überstaut wird und somit als Retentionsvolumen für den Welplagebach fungiert.*

*Nach aktueller Planung werden diese Bereiche teilweise bis über diese Wasserspiegellage bebaut, wodurch ein Teil des benötigten Retentionsvolumens verloren geht. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh ist dieses Volumen auf einer Ackerfläche, die direkt an das Plangebiet angrenzt, auszugleichen. Das Volumen soll hergestellt werden, indem die Ackerfläche großflächig und möglichst flach am Ufer des Welplagebachs, unterhalb der Wasserspiegellage von 67,19, abgegraben wird.*

*Die genauen Umstände zur Lage im Überschwemmungsgebiet werden in dem separat gestellten Antrag nach §78 WHG erörtert.“*

Das Entwässerungskonzept verdeutlicht, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung im Plangebiet gewährleistet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzepts werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im südöstlichen Planbereich Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Regenwasserrückhalteinlage festgesetzt. Im südöstlichen Plangebiet ist ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken bzw. ein vorhandener Teich an das nun erforderliche Volumen/ den Flächenbedarf zur Entwässerung des Plangebiets anzupassen. Im südwestlichen Plangebiet werden zudem zur planungsrechtlichen Sicherung des gemäß Entwässerungskonzept hier erforderlichen Ausgleichsvolumens Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. ein Überschwemmungsgebiet zur Schaffung eines Ausgleichsvolumens für das Überschwemmungsgebiet „Welplagebach / Schlangenbach“ festgesetzt.

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln.

## **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Wie bereits erwähnt, umfasst das Plangebiet vorwiegend eine unbebaute Fläche, die gegenwärtig i. W. landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet wird. Es finden sich aber auch private Grünland-/Grünflächen im Plangebiet, die sich i. W. im östlichen und südöstlichen Planbereich befinden und in Teilen mit Gehölzstrukturen (Hecken, Bäumen etc.) bepflanzt sind.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstrukturen wird im südöstlichen Planbereich eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünland/Parkanlage mit Regenwasserrückhalteinlage festgesetzt. Im südwestlichen Planbereich werden zudem die hier bestehenden landwirtschaftlichen Flächen als Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. als Überschwemmungsgebiet zur Schaffung eines Ausgleichsvolumens für das Überschwemmungsgebiet „Welplagebach / Schlangenbach“ festgesetzt. Die markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände sollen außerdem im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, gesichert werden.

Weiterhin wird entlang der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass eine flächenhafte Sichtschutzpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen ist, um eine flächenhafte Sichtschutzabschirmung zu gewährleisten und eine Eingrünung des Plangebiets hier zu bewirken. Zudem wird eine Begrünung der Stellplatzanlagen im GEe vorgegeben (siehe auch Kapitel 5.3).

Weitere Ausführungen zu den Belangen des Naturschutzes und Landschaftspflege können Kapitel 3.4 sowie dem zugehörigem Umweltbericht entnommen werden.

## 6. Umwelrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht wird als Teil II beigelegt.

Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung.

Im Rahmen des Umweltberichts werden u. a. die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet.

Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung sowie ggf. erforderliche weitere Fachgutachten sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und abzustimmen. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Wie bereits erwähnt, stehen gemäß **Bodenkarte NRW** im Plangebiet überwiegend graubraune Plaggeneschböden (stellenweise graue Plaggeneschböden über Gley-Podsol, E8) an. Im südlichen/südöstlichen Planbereich kommen auch Sandböden als Gleyböden (Podsol-Gley, stw. Gley-Podsol oder Gley; pG8) vor. Die Plaggenesche zählt zu den landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>8</sup> mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte.

Durch die Planung wird eine seit vielen Jahren ungenutzte Gewerbefläche projektbezogen überplant und im begrenzten Umfang in östlicher Richtung erweitert. Es handelt sich somit nicht vorwiegend um eine erstmalige Neuausweisung, sondern i. W. um eine Überplanung einer planungsrechtlich bereits bestehenden Gewerbefläche. Das bestehende Planungsrecht lässt somit bereits eine Inanspruchnahme der Böden in wesentlichen Teilen des Plangebiets zu.

Ungeachtet dessen wohnt in der gesetzlich formulierten **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein Zielkonflikt inne. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, im Sinne eines **sparsamen Umgangs** mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

---

<sup>8</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Im vorliegenden Fall wird jedoch der Sicherung und projektbezogenen Weiterentwicklung des Plangebiets im Sinne der dargelegten Planungsziele und der Projektkonzeption (siehe Kapitel 4) Priorität eingeräumt. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur möglichen Versiegelung bewegen sich unverändert im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen. Die gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten werden weiterhin unverändert eingehalten bzw. z. T. unterschritten (Obergrenze GRZ von 0,8 / GFZ von 2,4).

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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). Diese Prüfung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Teil II), bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>9</sup> zugrunde 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 eine projektbezogene Überplanung bzw. Weiterentwicklung des Plangebiets vor.

Die aktuelle Planung greift i. W. die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte auf und überplant diese im Sinne der dargelegten Planungsziele (siehe Kapitel 4) projektbezogen. Die überschlägige Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen artenschutzrechtliche Belange einer Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 damit nicht entgegen. Im Zuge der Umweltprüfung werden hierzu im weiteren Verfahren nähere Aussagen im Planverfahren erarbeitet.

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 **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern im Plangebiet oder in Randlage **Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten**, sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behörd-

---

<sup>9</sup> 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.

lich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Auf der Plankarte wird diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung sowie den Umweltbericht verwiesen.

Die Stadt hält die im Plangebiet angedachte projektbezogene Überplanung der seit Jahren ungenutzten Gewerbefläche sowie die zugehörige Erweiterung der Gewerbeflächen in östlicher Richtung grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der Planungsziele (siehe Kapitel 4) für unbedingt sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. **Eine überschlägige Eingriffsbewertung und -bilanzierung** wird im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts erstellt.

#### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Hierbei können aber durchaus auch Zielkonflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt.

Die vorliegende vorhabenbezogene Planung überplant i. W. eine seit Jahren ungenutzte Gewerbefläche, die gegenwärtig i. W. landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet wird. Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 90 geht i. W. eine landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftete Fläche mit gewissen klimatischen Ausgleichsfunktionen dauerhaft für eine Bebauung verloren. In Anbetracht des geplanten Anschlusses an bereits entwickelte Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld ist eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes bereits gegeben. Die bestehenden Infrastrukturen können so sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden.

Durch die Sicherung bestehender privater Grünflächen und Anpflanzvorgaben (siehe Kapitel 5.7) kann im Plangebiet ein Beitrag zum Klimaschutz/zur Klimaanpassung geleistet werden. Außerdem sollen die markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, gesichert werden. Zudem sollen im Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen grundsätzlich zugelassen werden. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes grundsätzlich zu beachten.

Weitere Ausführungen zu den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung können dem Umweltbericht (Teil II) entnommen werden.

Vor dem Hintergrund der projektbezogenen Planung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die angedachte Bebauung im Plangebiet.

## **7. Bodenordnung**

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

## **8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Harsewinkel und seiner Fachausschüsse Bezug genommen.

– Ausführungen zum Verfahrensablauf und zur Planentscheidung werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt –

Harsewinkel, im Februar 2023