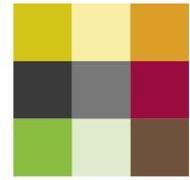


# Harsewinkel



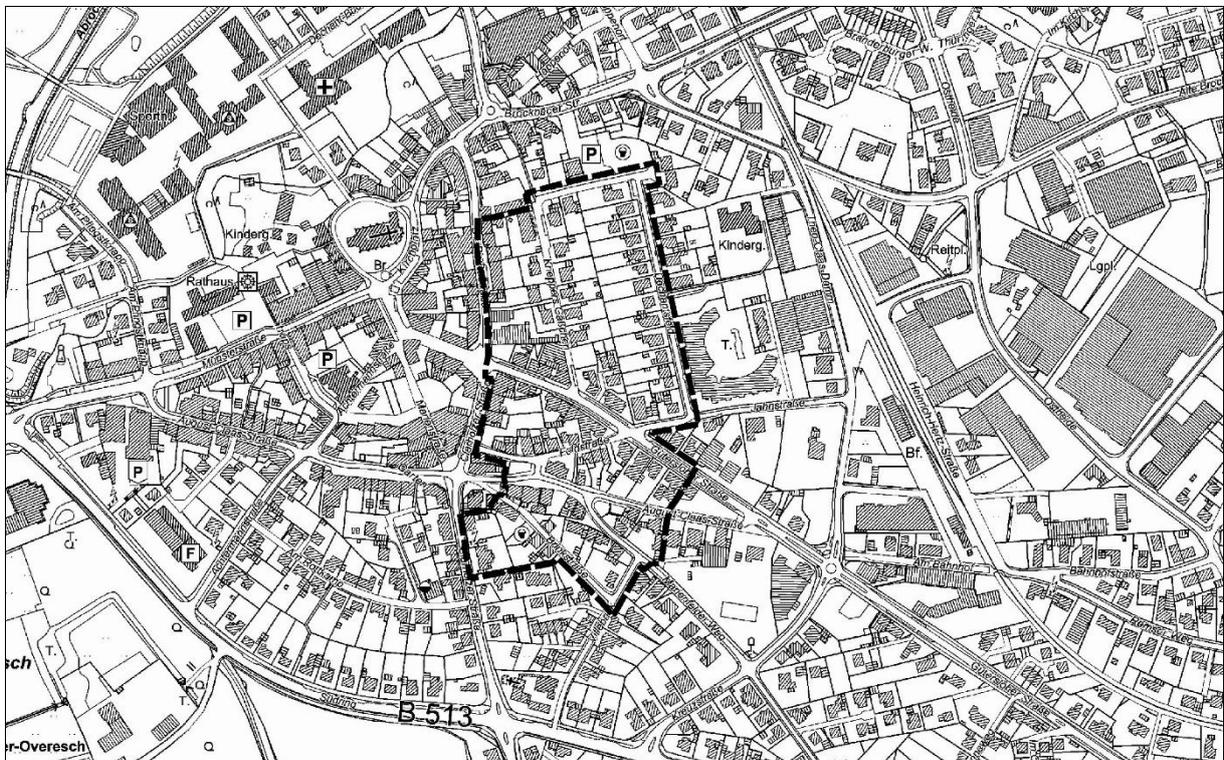
DIE MÄHDRESCHERSTADT

## 8. Änderung des Bebauungsplanes

### Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“

**Ortsteil:** Harsewinkel

**Plangebiet:** Östlich der Clarholzer Straße und Dr.-Pieke-Straße, westlich der Straßen Dechantsfeld und Villebrink sowie beidseitig der Gütersloher Straße und August-Claas-Straße



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

28.08.2023

**Verfasser:**



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>9</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	9
5.2	Flächennutzungsplan .....	10
5.3	Bestehendes Planungsrecht.....	10
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl .....	14
6.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	15
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	16
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	17
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	19
6.7	Verkehrsflächen .....	20
6.8	Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen.....	20
6.9	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien .....	21
<b>7</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>23</b>
8.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	23
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	25
8.3	Artenschutz.....	25
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>26</b>
9.1	Starkregenereignisse.....	26
9.2	Belange des Denkmalschutzes .....	28
9.3	Altlasten und Kampfmittel.....	29

Anlage 1: Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen gem. §13a BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)

## **Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“**

---

**Ortsteil:** Harsewinkel  
**Plangebiet:** Östlich der Clarholzer Straße und Dr.-Pieke-Straße, westlich der Straßen Dechantsfeld und Villebrink sowie beidseitig der Gütersloher Straße und August-Claas-Straße

---

**Verfahrensstand:** **Vorentwurf**  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“ soll im Zentrum von Harsewinkel eine verträgliche Nachverdichtung im Kontext mit der vorhandenen Siedlungsstruktur sichergestellt werden.

Das bestehende Planungsrecht der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“ aus dem Jahr 2008 weist im gesamten Geltungsbereich in großen Teilen einen sehr hohen Entwicklungsspielraum aus, der bei entsprechender Ausnutzung zu einer städtebaulich unerwünschten baulichen Verdichtung führen kann. Großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen, hohe Grund- und Geschossflächenzahlen und in Teilen hohe Vollgeschosswerte ermöglichen Gebäudetypen, die dazu geeignet sind das Stadtbild eher negativ als positiv zu verändern. Eine bauliche Innenentwicklung ist zwar gewünscht, jedoch unter der Maßgabe des Einfügens in die bestehende Siedlungsstruktur und mit einer Absicherung der bestehenden Grünstrukturen sowie Ergänzung von Anpflanzungen zur Verbesserung des Stadtklimas.

Zur Steuerung der Wohnungsdichte sollen Festsetzungen zur Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB getroffen werden. Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung werden insbesondere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB sowie zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB getroffen. Durch die Überprüfung und Neudefinition der Festsetzungsinhalte sollen im Plangebiet die siedlungsstrukturellen Ausprägungen insbesondere auch in Bezug auf die vorhandenen Frei- und Grünflächenanteile und der hierdurch bedingten Aspekte zum Thema Stadtklima und Naherholung gesichert werden.

Parallel zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“ wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass während des Bebauungsplanverfahrens keine baulichen Veränderungen eintreten, die dem künftigen Bebauungsplan widersprechen bzw. die Verwirklichung der Planung behindern oder unmöglich machen. Die Veränderungssperre dient somit der Sicherung der planerischen Ziele.

## 2 Verfahren

Der Rat der Stadt Harsewinkel hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 die vom Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 18.05.2022 im Wege der Dringlichkeitsentscheidung gefassten Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“ und zum Erlass einer Veränderungssperre für diesen Planbereich genehmigt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich (rd. 6,5 ha) beträgt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 rd. 2,6 ha. Die überschlägige Prüfung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) hat keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ergeben (siehe Anlage 1),
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutz-gebiete) verbunden,
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelten und zu bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 8.1).

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Umfeld des Änderungsbereiches ist mit dem Bebauungsplan Nr. 92 „An der Jahnstraße“ die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes vorgesehen. Der Geltungsbereich ist allerdings heute bereits vollständig bebaut, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 soll ebenfalls eine verträgliche Nachverdichtung im Kontext mit der vorhandenen Siedlungsstruktur sichergestellt werden. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (1) BauGB eingeleitet werden.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 6,5 ha große räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 umfasst in der Gemarkung Harsewinkel folgende Flurstücke:

- in der Flur 30: 96, 99, 297, 312, 374, 375, 530;
- in der Flur 32: 81, 87, 88, 89, 94, 98, 102, 103, 104, 121, 123, 124, 127, 128, 130, 131, 133, 136, 137, 138, 144, 145, 146, 149, 152, 187, 190, 195, 196, 197, 198, 199, 227, 228, 260, 261, 302, 304, 309, 319, 322, 330, 348, 349, 351, 352, 353, 354, 357, 358, 360, 361, 362, 363, 365, 366, 369, 370, 373, 374, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 393, 394, 395, 401, 415, 416, 424, 425, 430, 437, 438;
- in der Flur 34: 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 106, 109, 112, 113, 134, 135, 187, 188, 189, 190, 194, 201, 202, 210, 218, 252, 330, 331, 351, 357, 370, 371, 372, 373, 390, 391, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 409, 410, 416, 421, 422, 423, 424;
- in der Flur 35: 90.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: in der Flur 34 durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 192, 240, 315, 385;
- Im Osten: in der Flur 35 durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 10, 11, 13, 14, 25, 109, 112, 123, 125, 131 sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 12, die nördlichen und südwestlichen Grenze des Flurstücks 60 und die südwestliche Grenze des Flurstücks 87;  
in der Flur 32 durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 117 und 374;  
in der Flur 30 durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 446 und 525;
- Im Süden: in der Flur 30 durch die nördlichen bzw. nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 106, 249, 384 und 385;
- Im Westen: in der Flur 30 durch die östlichen bzw. südlichen Grenzen der Flurstücke 97, 99 546 und 547 (Clarholzer Straße);  
in der Flur 32 durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 153, 194, 346 und 157, die südliche Grenze des Flurstücks 157 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 430 (Clarholzer Straße);  
in der Flur 34 durch die östlichen Grenze des Flurstücks 416 (Dr.-Pieke-Straße).

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

### 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend zum historischen Siedlungskern von Harsewinkel und wird im Westen durch die Clarholzer Straße / Dr.-Pieke-Straße sowie im Osten durch die Straße Dechantsfeld begrenzt (siehe Abbildung 1).

Die Clarholzer Straße und Dr.-Pieke-Straße stellen innerörtliche Hauptverkehrsstraßen in Nord-Süd-Richtung dar, die das historische Stadtzentrum an den Norden Harsewinkels anbinden und im Weiteren nach Versmold führen. Im südlichen Verlauf mündet die Clarholzer Straße in die B 513 bzw. führt weiter nach Clarholz. Die Gütersloher Straße durchkreuzt das Plangebiet in Ost-West-Richtung und stellt die historische Verbindungsachse nach Gütersloh dar, die unmittelbar auf den Marktplatz Harsewinkels zuläuft, welcher heute unmittelbar westlich an den Änderungsbereich anschließt (siehe Abbildung 2).



Abbildung 1: Änderungsbereich im Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Tim-Online NRW

Die hiervon südlich gelegenen Straßen Feldstraße, August-Claas-Straße sowie Brinkstraße sind ebenfalls Teil des historischen Siedlungsgefüges Harsewinkels und zeichnen sich durch ein engmaschiges Straßennetz mit einer kleinteiligen und verdichteten Bebauungsabfolge aus. Der nordöstliche Blockbereich zwischen den Straßen Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld bildet dagegen eine Siedlungserweiterung, der in der Mitte des 20. Jahrhunderts entstand und sich durch großzügige Einfamilienhausgrundstücke mit tiefen Gartenbereichen auszeichnet.



Abbildung 2: Änderungsbereich überlagert mit der Preußischen Kartenaufnahme von 1891 – 1912 und mit heutigen Straßennamen (ohne Maßstab), Quelle: Tim-Online NRW

Bereich Clarholzer Straße / Dr.-Pieke-Straße

Die innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs gelegene östliche Straßenseite der Clarholzer Straße bzw. Dr.-Pieke-Straße erfährt sowohl namentlich als auch in Bezug auf die Bebauungstypologie eine Trennung im Kreuzungsbereich der Gütersloher Straße. Im nördlichen Bereich (Dr.-Pieke-Straße) lässt sich heute noch eine historische Bebauungsstruktur in Form von kleinteiligen, giebelständigen Gebäuden, in grenzständiger Bauweise mit zwei bis drei Geschossen ablesen (siehe Abbildung 3). Im Erdgeschoss befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen (Büros, Versicherungsmakler, Juwelier, Gastronomie, etc.), während in den Obergeschossen vermehrt Wohnungen untergebracht sind. Im Nahbereich zur Gütersloher Straße befindet sich der Gasthof Wilhalm in einem historischen Fachwerkgebäude von 1883 mit diversen Anbauten und Erweiterungsbauten (eingetragenes Denkmal Nr. 71). Die Gebäude weisen hier Firsthöhen von rd. 11 m bis rd. 14 m auf.



Abbildung 3: Blick von Südwesten in die Dr.-Pieke-Straße mit Gasthof Wilhalm im Vordergrund rechts

Südlich der Gütersloher Straße wird die historisch assoziierte kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der Dr.-Pieke-Straße abgelöst durch eine traufständige Gebäudezeile der 60er Jahre (mit Anbauten aus den 80er Jahren) mit zwei Fassadengeschossen und ausgebautem Dachgeschoss (siehe Abbildung 4). Die Gebäudehöhe beträgt hier im Maximum rd. 11,5 m. Die Nutzungsstruktur entspricht der Dr.-Pieke-Straße mit Gastronomie und Büronutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Im Einmündungsbereich zur Feldstraße befindet sich heute eine geschotterte Stellplatzfläche, die eine potenzielle Nachverdichtungsfläche darstellt.



Abbildung 4: Blick von Südwesten auf die Gebäudezeile Clarholzer Straße 1 - 5

Im weiteren südlichen Verlauf der Clarholzer Straße befinden sich im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung zwei rein zu Wohnzwecken genutzte Mehrfamilienhäuser mit zwei Fassadengeschoßen und zum Teil ausgebauten Dachgeschoss (Firsthöhen rd. 13,5 m und rd. 10 m).

### Bereich Gütersloher Straße

Die Gütersloher Straße ist im Plangebiet überwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bestanden, die sowohl eine straßenbegleitend zeilenartige Bebauungstypologie aufweisen als auch stellenweise den Eindruck einer offenen Bebauung vermitteln (siehe Abbildungen 5 und 6).



Abbildung 5: Blick von Nordosten auf die Gebäudezeile Gütersloher Straße 26

Eine historische Bebauungsstruktur ist hier überwiegend nicht mehr ablesbar. Lediglich die ehemalige Kornmühle Seppelfricke / Viehmeyer sowie angrenzend die alte Schmiede Bockholt weisen eine historisierende Gebäudefassade auf, sind jedoch nicht in der Denkmalliste der Stadt Harsewinkel enthalten. Die Gebäudehöhen variieren hier östlich der Einmündung Feldstraße zwischen rd. 10 m bis 11,5 m sowie westlich der Feldstraße überwiegend zwischen rd. 11,5 m und 12 m sowie vereinzelt bis zu rd. 13 m.



Abbildung 6: Blick von Südosten auf die Gebäude Gütersloher Straße 13 vorne rechts sowie 11 und 9a folgend

Auch in der Gütersloher Straße werden die Gebäude größtenteils in den Erdgeschossen gewerblich genutzt (Apotheke, Arztpraxen, Physiotherapie, Tagespflege, etc.) sowie in den Obergeschossen bewohnt.

#### Bereich Feldstraße / August-Claas-Straße / Brinkstraße

Der Bereich zwischen August-Claas-Straße und Brinkstraße umfasst auch den im Geltungsbereich gelegenen Straßenzug der Marienfelder Straße und stellt einen Teil des historischen Stadtkerns Harsewinkels dar, in dem die ursprünglichen Siedlungsstrukturen in Form eines engmaschigen Straßennetzes mit einer stärker verdichteten und kleinteiligen Bebauungsabfolge noch gut ablesbar sind. Durchaus ortsbildprägend sind hier zum einen die in Fachwerk ausgeführten, alten Gebäudestrukturen, welche heute jedoch zu einem Großteil leer stehen bzw. lediglich noch zu Lagerzwecken genutzt werden und insgesamt ein sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild abgeben (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Blick von Osten in die August-Claas-Straße mit heute leerstehenden Fachwerkgebäuden

Zum anderen wird das Straßenbild aber auch durch angrenzend rückwärtige Gartenbereiche an der August-Claas-Straße, am Marienfelder Weg sowie an der Brinkstraße durch die zur Gütersloher Straße, zur August-Claas-Straße oder zum Marienfelder Weg hin orientierten Gebäude geprägt (siehe Abbildung 8). Insbesondere im Bereich der August-Claas-Straße sind die roten Ziegel- und Backsteinmauern ortstypisch und auch Teil des hier gelegenen denkmalgeschützten jüdischen Friedhofs (eingetragenes Denkmal Nr. 36).



Abbildung 8: Blick von Osten in die Brinkstraße und die angrenzenden rückwärtigen Gartenbereiche

Städtebaulich prägnant stellt sich der Platzbereich in der Schmalstelle zwischen der aufeinander zulaufenden Straßen Feldstraße und August-Claas-Straße dar, welcher heute unter anderem als Stellplatz genutzt wird. Dieser zeichnet sich durch raumbildende Gebäudekanten an der Südseite der Feldstraße und der Nordseite der August-Claas-Straße sowie die von Osten und Westen in den Straßenraum hineinragende Bebauung aus (siehe Abbildung 9). Die Gebäude weisen hier nördlich und südlich der Platzanlage Firsthöhen zwischen rd. 9 m und 10,5 m auf. Das auf der Ostseite des Platzes befindliche Gebäude überragt dagegen die umgebende Bebauung recht deutlich mit einer Firsthöhe von rd. 13 m. Auch die Gebäude entlang der übrigen Straßenabschnitte weisen überwiegend Höhen zwischen 9 m und 11 m auf.



Abbildung 9: Blick von Osten auf den Platzbereich zwischen August-Claas-Straße und Feldstraße

Der gesamte Bereich zwischen August-Claas-Straße und Brinkstraße wird überwiegend wohn genutzt, zur Clarholzer Straße hin orientiert finden sich aber auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen (Nagelstudio, Beauty-Salon, Bestatter), die allerdings außerhalb des Änderungsbereiches liegen. An der Brinkstraße befindet sich eine öffentliche Spielplatzfläche.

#### Bereich Kneppers Gäßchen / Dechantsfeld

Die Siedlungserweiterung aus dem 20. Jahrhundert zwischen den Straßen Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld wird dagegen rein wohn genutzt und zeichnet sich durch großzügige Grundstücke mit tiefen Gartenbereichen und überwiegend eineinhalbgeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern aus (siehe Abbildung 10). Die Gebäude entlang der Straße Dechantsfeld weisen durchgehend Firsthöhen zwischen rd. 9 m bis max. rd. 10,5 m auf. Westlich der Straße Kneppers Gäßchen liegen die Gebäudehöhen zwischen rd. 9 m und 12 m. Im Bereich der Gütersloher Straße erfolgte in den innenliegenden Gartenbereichen zuletzt eine Nachverdichtung in Form eines Doppelhauses und eines freistehenden Einfamilienhauses (Firsthöhen jeweils rd. 9 m) mit für diesen Bereich untypisch kleinen Wohngärten. In den übrigen Gartenbereichen sind ansonsten zum Teil üppige Grünstrukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzufinden.



Abbildung 10: Blick von Südosten in die Straße Dechantsfeld auf das Wohngebäude Nr. 11

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

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

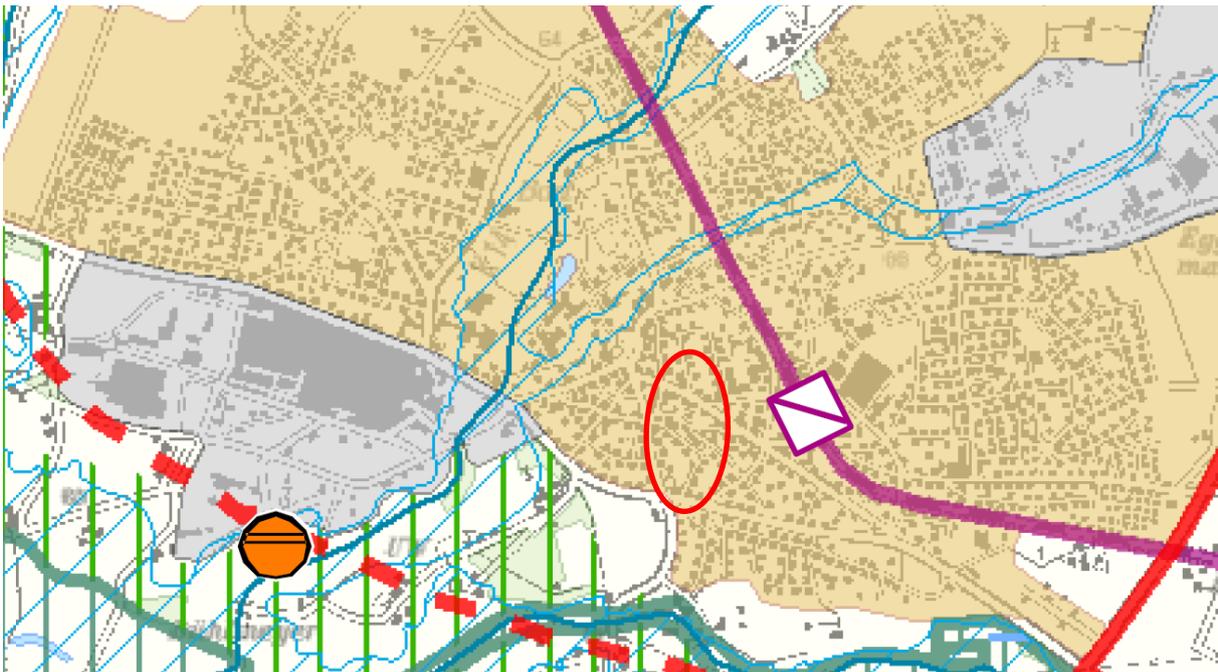


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (siehe Abbildung 11). Die Änderung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung somit nicht entgegen.

## 5.2 Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 12). Auch die nördlich, östlich, südlich und südwestlich angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen ausgewiesen. Westlich werden Kerngebietsbereiche dargestellt. Ein Teilbereich nördlich der Gütersloher Straße sowie westlich der Straße Kneppers Gäßchen befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Denkmalschutzzone.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden (siehe Kapitel 6.1), sodass die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entspricht.

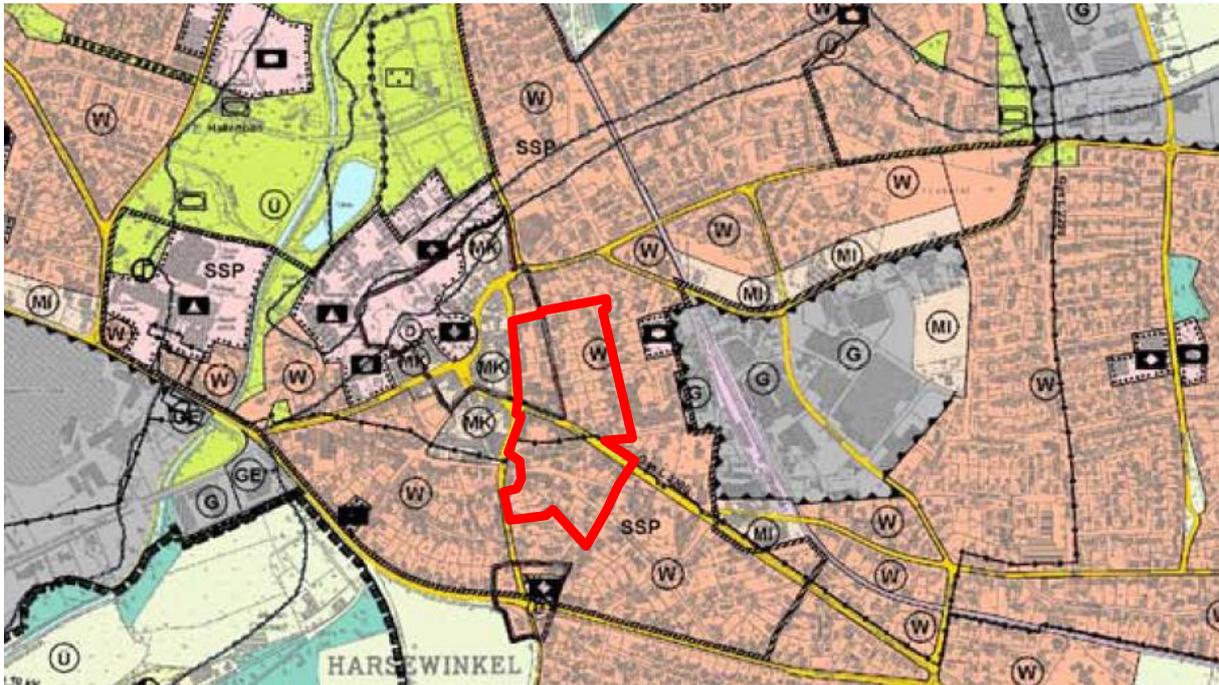


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel (ohne Maßstab)

## 5.3 Bestehendes Planungsrecht

Die heute rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“ aus dem Jahr 2008 setzt für den gesamten Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest (siehe Abbildung 13). Allerdings werden die nach § 4 (1) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe für nur ausnahmsweise zulässig erklärt. Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Bereiche südlich der Feldstraße weitestgehend großzügig festgesetzt und ermöglichen flexible Grundstücksausnutzungen. Lediglich südlich der Brinkstraße sowie zur Clarholzer Straße hin wird über Bauteppiche eine straßenbegleitende Bebauung gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hier größtenteils über Baulinien definiert, wodurch eine Bebauung zwingend entlang dieser auszurichten ist. Für die Bereiche nördlich der Feldstraße beziehen sich die überbaubaren Grundstücksflächen eher auf den heutigen Gebäudebestand und sehen eine Blockrandbebauung mit nicht überbaubaren Innenbereichen vor. Lediglich im Bereich zwischen Dr.-Rieker-Straße und Kneppers Gäßchen wird dieses Prinzip aufgeweicht und zum Teil auch eine Bebauungsmöglichkeit für hinterliegende Bereiche vorgesehen.

STADT HARSEWINKEL  
 Bebauungsplan Nr. 27  
 "Kneppers Gäßchen / Lausebrink"

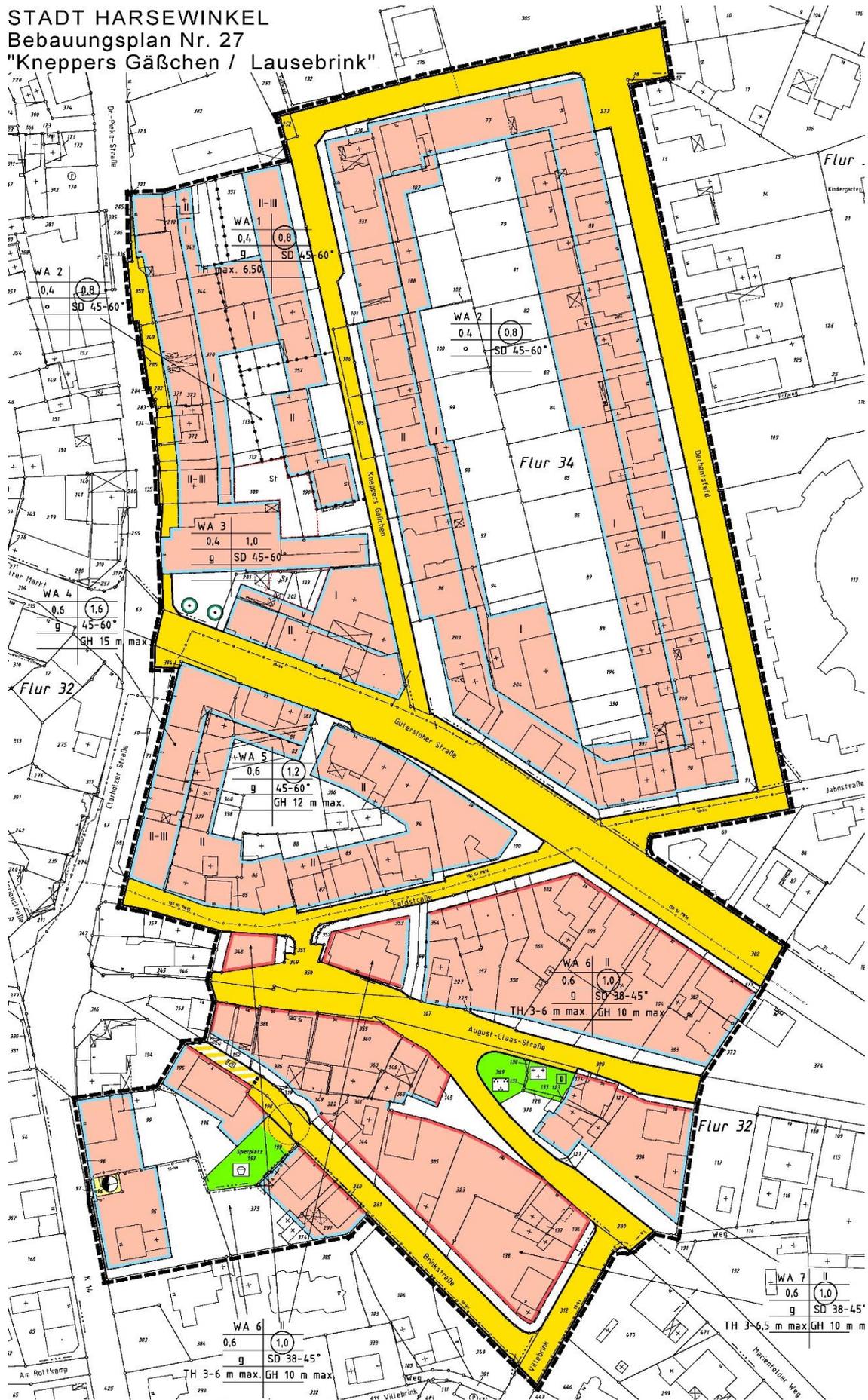


Abbildung 13: 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“ (ohne Maßstab)

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird für die Bereiche nördlich der Gütersloher Straße lediglich die zulässige Zahl von maximal zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einer zulässigen Dachneigung von mindestens 45° bis maximal 60° festgesetzt. Entlang der Dr.-Pieke-Straße sowie für einen nördlichen Bereich der Straße Kneppers Gäßchen werden mindestens zwei Vollgeschosse sowie maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Zu den rückliegenden Innenbereichen erfolgt für zum Teil relativ schmale Baustreifen zudem eine Staffelung auf maximal ein zulässiges Vollgeschoss.

Für die Bereiche südlich der Gütersloher Straße setzt der bestehende Bebauungsplan zudem maximale Gebäudehöhen fest. Entlang der Clarholzer Straße sieht der bestehende Bebauungsplan zwischen Feldstraße und Gütersloher Straße eine Gebäudehöhe von max. 15 m bei mindestens zwei sowie maximal drei Vollgeschossen vor. Für den gleichen Bauungsblock werden entlang der Gütersloher Straße und der Feldstraße maximal zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Südlich der Feldstraße werden dagegen einheitlich maximale Gebäudehöhen von 10 m sowie Traufhöhen von mindestens 3 m und maximal 6 m bzw. 6,5 m festgesetzt.

Auch in Bezug auf die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gilt die Gütersloher Straße als gliederndes Element. So wird für die Bereiche nördlich der Gütersloher Straße durchgehend eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt, während im Süden eine für Allgemeine Wohngebiet untypische, aber zum Teil situationsgerechte Begrenzung der GRZ von 0,6 vorgenommen wird. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) variiert südlich der Gütersloher Straße zwischen 1,0 für die Bereiche zwischen August-Claas-Straße und Brinkstraße sowie zwischen 1,6 und 1,2 entlang der Clarholzer Straße und Gütersloher Straße. Für die Bereiche Nördlich der Gütersloher Straße wird überwiegend eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Mit Ausnahme für den Bereich zwischen Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld wird im gesamten Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgesetzt, für den vorgenannten Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Als Grünstrukturen sichert der Bebauungsplan heute den jüdischen Friedhof an der August-Claas-Straße sowie den Spielplatz an der Brinkstraße als öffentliche Grünflächen. Im nördlichen Einmündungsbereich der Gütersloher Straße in die Dr.-Pieke-Straße werden zudem zwei Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Im Übergangsbereich des Spielplatzes an der Brinkstraße sieht der Bebauungsplan zudem eine Wendeanlage vor, die allerdings bis heute nicht umgesetzt wurde, da sich hier ein Baum befindet der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Harsewinkel zu erhalten ist.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den getroffenen Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Änderung soll innerhalb des Plangebietes eine kritische Überprüfung gegenüber den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes erfolgen, um Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein situationsgerechtes und maßvolles Niveau zu regulieren.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“ sieht hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO vor. Diese Baugebietstypik sollen mit vorliegender Änderung im Grundsatz übernommen werden, wobei sich dies auch auf die Einschränkung hinsichtlich der nur ausnahmsweise zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie der nicht störenden Handwerksbetriebe und auf den Ausschluss von Tankstellen bezieht. Dies kann auch bedeuten,

dass einzelne heute ausgeübte Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich nicht zulässig sein können. Hierzu muss an dieser Stelle allerdings keine nähere Betrachtung erfolgen, da die bestehende planungsrechtliche Situation mit vorliegender Änderung nicht geändert wird. Ziel ist nach wie vor die Entwicklung einer allgemeinen Wohngebietstypik für den Geltungsbereich, wobei dem Wohnen ein Vorrang eingeräumt werden soll.

Darüber hinaus sollen auch Gartenbaubetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sich eine derartige Nutzungstypologie nicht in das vorhandene Gebiet einfügt.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Gemäß § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Darüber hinaus sind unzulässig gem. § 1 (9) BauNVO:

- Wohngemeinschaften, d.h. eine Wohnform, bei der erwachsenen Personen, die nicht miteinander verwandt sind oder in Lebensgemeinschaft leben, eine Wohnung teilen (als Unterart der Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO) sowie
- Wohnheime und Unterkünfte für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bzw. Werkvertragsnehmer und Werkvertragsnehmerinnen (als Unterart der Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO)

Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass Wohnraum im Sinne von Mitarbeiterunterkünften für den nur vorübergehenden Aufenthalt nicht zweckbestimmt genutzt wird. Mitarbeiter (hier und im Weiteren synonym für Mitarbeiterinnen) sind in der Wirtschaft in der Regel Arbeitskräfte, die für ein Unternehmen, eine Behörde oder eine Institution tätig sind bzw. an einem Projekt beteiligt sind. Hierzu zählen abhängig Beschäftigte ebenso wie selbständig Beschäftigte / freie Mitarbeiter. Die Mitarbeiterunterkünfte sind möblierte Räume, die im Eigentum, in der Verwaltung oder in der Nutzung des jeweiligen Arbeitgebers stehen und die dem Mitarbeiter zur alleinigen Benutzung – bei Mehrbettzimmern zur gemeinsamen Benutzung durch eine festgelegte Personenzahl – überlassen werden. In der Regel werden diese auch als Apartments, zum Teil mit eigener Kochnische, Toilette und Bad ebenso wie Unterkünfte mit gemeinschaftlich genutzten Räumen auch Bädern und Küchen errichtet.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohnens durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts

gekennzeichnet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2016, Az.: 4B49/16; BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996, Az.:4B302/95). Bei einem übergangsweisen, provisorischen Unterkommen für einen begrenzten Zeitraum mit einem nicht über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis in einem Raum handelt es sich nicht um Wohnen. Auch eine nach Tagen bemessene Mietdauer schließt die Annahme von Wohnen als einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit in der Regel aus. Eine so vorgesehene Nutzung entspricht eher einem Beherbergungsbetrieb. Maßgebliches Kriterium des Wohnens ist die vorgenannte unabhängige häusliche Gestaltung (vgl. Hess. VGH, Beschl. v. 1.7.2019 – 4 B 866/19 – BauR 2020, 455).

Dies bedeutet, dass typische Erscheinungsformen der Arbeitnehmerunterbringung, bei denen Wohnungen bettenweise vermietet werden und sich mehrere erwachsene Personen, die nicht miteinander verwandt sind bzw. eine Lebensgemeinschaft bilden, ein Schlafzimmer teilen, nicht als „Wohnen“ zu qualifizieren sind, weil es an einer der eigenen Häuslichkeit entsprechenden Rückzugsmöglichkeit/Privatsphäre fehlt.

## 6.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Der bestehende Bebauungsplan setzt heute für die Bereiche nördlich der Gütersloher Straße eine maximale GRZ von 0,4 fest, während südlich der Gütersloher Straße die GRZ durchgängig auf 0,6 begrenzt wird. Für die Bereiche zwischen Dr.-Rieke-Straße und Kneppers Gäßchen sowie entlang der Gütersloher Straße soll mit vorliegender Änderung die GRZ von 0,4 beibehalten werden. Für die überwiegenden Bereiche zwischen Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld mit großzügigen Grundstücken wird dagegen eine reduzierte GRZ von 0,3 festgesetzt und somit das heutige Verhältnis zwischen überbauter Fläche und Freibereichen gesichert. Lediglich entlang der Gütersloher Straße bleibt entsprechend der heutigen und weiterhin gewünschten Situation eine GRZ von 0,4 erhalten.

Südlich der Gütersloher Straße soll in Teilen die GRZ von bisher 0,6 auf 0,4 reduziert werden. Dies betrifft vor allem die Bereiche mit größeren Grundstücks- und Gartenbereichen, die bis an die rückwärtig angrenzende Straße reichen (z.B. im Bereich August-Claas-Straße und Brinkstraße). Die GRZ von 0,4 entspricht somit zukünftig den Orientierungswerten gem § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Für die Bereiche zwischen Gütersloher Straße und Feldstraße sowie für die Bereiche angrenzend zur Platzsituation zwischen Feldstraße und August-Claas-Straße soll dagegen nach wie vor eine erhöhte GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Hier ist aufgrund der historisch gewachsenen Situation mit zum Teil sehr kleinen Grundstücksgrößen ein erhöhter Versiegelungsgrad gegeben. Eine aufgelockerte Bebauung mit einem wohngebietstypischen Versiegelungsgrad von 0,4 wäre hier untypisch, sodass hier weiterhin eine erhöhte GRZ von 0,6 festgesetzt wird. In diesen Bereichen sollen zukünftig auch Entwicklungen möglich sein, ohne dabei das heutige Ortsbild wesentlich zu überformen. Um aber den Anforderungen zur Unterbringung der erforderlichen Zahl an Stellplätzen vor Ort gerecht werden zu können, soll daher die Errichtung von Tiefgaragen gefördert werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass für die Bereiche mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis max. 1,0 zulässig ist. Tiefgaragen müssen dabei bis auf die jeweiligen Zufahrten vollständig unterhalb der heutigen Geländeoberfläche liegen, sodass das heutige Erscheinungsbild in Bezug auf das Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum erhalten bleibt und zudem eine Entwicklungstendenz gesetzt wird parkende Autos zukünftig aus dem öffentlichen Straßenbild herauszuhalten.

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen erlaubt somit eine in Teilbereichen erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass mit der Bedingung, dass die Überschreitung ausschließlich für Tiefgaragen zulässig ist, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, keine städtebaulichen Missstände erzeugt werden und auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet weiterhin gewahrt werden können. Die hiervon betroffenen Bereiche sind bereits heute überwiegend versiegelt, sodass keine Grünstrukturen mit wesentlicher Bedeutung in Anspruch genommen werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) soll mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich verzichtet werden. Über die Definition der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen erfolgt stattdessen eine ausreichende Regelung in Bezug auf die vertikale Ausdehnung der Gebäude (siehe Kapitel 6.3).

### **6.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Das dreidimensionale Erscheinungsbild der Gebäude im Plangebiet soll mit vorliegender Änderung nicht weiter über die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen in Verbindung mit einer zulässigen Dachneigung und der Geschossflächenzahl geregelt werden, sondern insbesondere über die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen. Diese orientieren sich im Wesentlichen auf die im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen, sodass das heutige Erscheinungsbild gesichert werden kann.

Eine Reduzierung erfolgt hier gegenüber des bestehenden Planungsrechts insbesondere entlang der Clarholzer Straße, zwischen Gütersloher Straße und Feldstraße. Der bestehende Bebauungsplan setzt hier heute mindestens zwei sowie maximal drei Vollgeschosse und eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu 15 m fest. Das heutige Erscheinungsbild wird allerdings durch eine zweigeschossige Gebäudezeile mit einer Firsthöhe von rd. 11,5 m geprägt. Angelehnt an diese Gebäudekubatur soll zukünftig eine maximale Traufhöhe von 8,0 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt werden. Um entlang der Clarholzer Straße eine einheitliche Bauabfolge zu sichern, wird weiterhin eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Ein drittes Vollgeschoss soll zukünftig allerdings nicht mehr möglich sein.

Entlang der Dr.-Pieke-Straße soll dagegen das heutige Erscheinungsbild in Bezug auf die Gebäudehöhen erhalten werden, sodass hier die Traufen in einer Höhe von mindestens 6,00 m sowie maximal 9,00 m zu errichten sind. Die maximale Firsthöhe wird auf 14,00 m beschränkt, zudem sind als Vollgeschosse mindestens zwei sowie maximal drei zu errichten. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch zukünftig die Gebäude in diesem Bereich mindestens zwei aufgehende Fassadengeschosse aufweisen müssen und in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von mindestens 45° auch ein entsprechender Dachraum auszubilden ist (siehe Kapitel 6.5). Im hinterliegenden Bereich zum denkmalgeschützten Gebäude Wilhalm soll maximal ein Vollgeschoss sowie eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m festgesetzt werden. In diesem Bereich wird bewusst auf die Festlegung einer Dachform verzichtet, um zukünftig eine höhere Flexibilität bezüglich möglicher Anbauten zu erhalten.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für einen nordöstlichen Bereich an der Straße Kneppers Gäßchen heute ebenfalls mindestens zwei Vollgeschosse sowie maximal drei Vollgeschosse, bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m fest. Eine Dreigeschossigkeit wurde hier bis heute nicht umgesetzt und ist für diesen Bereich als untypisch zu bewerten, sodass unmittelbar westlich

der Straße Kneppers Gäßchen einheitlich eine maximale Traufhöhe von 7,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt wird.

Ebenso soll der städtebaulich prägnante Platzbereich in der Schmalstelle zwischen der Feldstraße und August-Claas-Straße in seiner heutigen Ausgestaltung im Zusammenspiel zwischen Gebäudehöhen und Platztiefe gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird für die südlich und nördlich angrenzenden raumgebenden Gebäudekanten jeweils eine zwingende Zweigeschossigkeit bei maximal zulässigen Traufhöhen von 7,50 m und Firsthöhen von maximal 10,0 m festgesetzt, was überwiegend den heutigen Gebäudekubaturen entspricht und somit das derzeitige Erscheinungsbild sichert.

Ebenfalls entsprechend der heutigen Gegebenheiten soll für die übrigen Bereiche an der August-Claas-Straße, der Brinkstraße und Marienfelder Weg eine reduzierte Höhenfestsetzung vorgenommen werden, sodass hier Traufhöhen von mindestens 3,00 m und maximal 6,00 m sowie Firsthöhen von maximal 10,00 m bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt werden.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhenmaße gem. § 18 (1) BauNVO gilt die mittlere Höhe der erschließenden Straße im an das Baugrundstück angrenzenden Straßenabschnitt. Bei hinterliegenden Grundstücken, die nicht unmittelbar an eine Straße grenzen, gilt die Höhe der jeweils nächstgelegenen erschließenden Straße.

Um darüber hinaus den heutigen Gebäudebestand angemessen zu berücksichtigen, enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung, dass bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden können, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf-, First- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen. Im Bebauungsplan werden hierfür die heute bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Altbestandes in Meter über Normalhöhennull dargestellt (Vermessung von August 2022).

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Grundsätzlich soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Sinne der möglichen Überbaubarkeit aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und somit heute bereits bestehende Nachverdichtungsmöglichkeiten aufrecht erhalten werden. In heute stark verdichteten Bereichen, insbesondere im Bereich zwischen den Straßen Dr.-Pieke-Straße und Kneppers Gäßchen, soll darüber hinaus auch eine Rücknahme überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, um hier zukünftig einen größeren Freiflächenanteil sichern zu können.

In städtebaulich bedeutsamen Bereichen soll über die Festsetzung von Baulinien das heutige Erscheinungsbild einer straßenbegleitenden Bebauung gesichert werden. Dies betrifft zum einen den Bereich südlich der Gütersloher Straße und östlich der Feldstraße, für den aufgrund der sehr tiefen Baugrundstücke eine straßenbegleitende Bebauung zur Gütersloher Straße gesichert werden soll. Südlich der August-Claas-Straße soll das heutige Straßenbild in Bezug auf die Gebäudestellung im Nahbereich des denkmalgeschützten jüdischen Friedhofs ebenfalls über die Festsetzung von Baulinien gesichert werden. Ebenso soll der städtebaulich prägnante Platzbereich zwischen Feldstraße und August-Claas-Straße auch zukünftig durch entsprechende Raumkanten

gefasst werden, was über die Festsetzung von Baulinien in Verbindung mit zwingend zwei zu errichtenden Vollgeschossen erreicht werden kann.

Um die Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

Hinsichtlich der Bauweise soll im Bereich zwischen den Straßen Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld das heutige aufgelockerte Erscheinungsbild gesichert werden. Daher wird in diesen Bereichen mit vorliegender Änderung eine offene Bauweise mit ausschließlich zulässigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Der südlich angrenzende Bereich entlang der Gütersloher Straße sowie westlich der Straße Kneppers Gäßchen weist dagegen eine leicht erhöhte Dichte auf, sodass hier in der offenen Bauweise keine Einschränkung vorgenommen werden soll, womit neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zulässig sind.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes kann aufgrund der historisch gewachsenen Situation keine eindeutige Zuordnung zwischen offener (mit Grenzabstand) und geschlossener Bebauung (grenzständig) festgestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird in diesen Bereichen auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Wird keine Bauweise festgesetzt, können Vorhaben sowohl in offener Bauweise als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden. Durch die bauplanungsrechtliche Zurückhaltung zur Bauweise entsteht somit eine höhere Flexibilität bezüglich der späteren Ausnutzung der Baugrundstücke.

## **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform / Dachneigung

Aufgrund des durchaus heterogen vorherrschenden Erscheinungsbilds in Bezug auf die Dachform im Plangebiet, sollen mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich rahmengebende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund wird als Dachform verallgemeinert das geneigte Dach festgesetzt, worunter sowohl das Sattel-, Zelt und Walmdach mit entsprechenden Unterarten wie Krüppelwalm, als auch das Pultdach fallen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei Pultdächern die jeweils festgesetzten maximalen Traufhöhen als oberste Bezugspunkte gelten (Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut).

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan diente die Festsetzung der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit einer festgesetzten maximalen Traufhöhe oder lediglich in Verbindung mit einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse indirekt zur Begrenzung der Gebäudehöhen. Mit der vorliegenden Änderung und der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird diese Systematik abgelöst, sodass die Festsetzung der Dachneigung vorwiegend aus gestalterischen Gesichtspunkten festgesetzt wird.

Vor Ort sind insbesondere entlang der Clarholzer Straße und Dr.-Pieke-Straße höhere Gebäude mit steileren Dachneigungen entstanden. Dieses Erscheinungsbild soll auch mit vorliegender Änderung erhalten werden, sodass hier eine Dachneigung von 45° bis 60° festgesetzt wird.

Für die übrigen Bereiche sollen zukünftig reduziertere Dachneigungen von 20° bis 45° gelten, was auch überwiegend der heutigen Situation entspricht. Die getroffenen Festsetzungen gehen einher mit den getroffenen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Im hinterliegenden Bereich zum denkmalgeschützten Gebäude Wilhalm soll bewusst auf die Festlegung einer Dachform verzichtet werden, um zukünftig eine höhere Flexibilität bezüglich möglicher Anbauten zu erhalten. Dementsprechend wird hier auch keine Dachneigung vorgegeben.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wodurch eine harmonische und ruhige Dachlandschaft gewährleistet werden soll. Darüber hinaus darf die maximale Gesamtbreite für Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten.

In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel jedoch enthalten (untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten). Außerdem muss die Firstoberkante von Nebendächern (also von Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten) mind. 3 Pfannenreihen unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptgebäudes bleiben.

Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zudem zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

#### Nutzung solarer Energie

Ebenfalls zur Sicherstellung einer ruhigen Dachlandschaft sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung zum Dach auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

#### Sockelhöhe

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

#### Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

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

#### Einfriedungen

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, wonach diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m bis maximal 2,00 m sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser 0,50 m breite Streifen ist vollflächig mit heimischen Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Hierdurch wird insbesondere für an Straßen grenzende Gartenbereiche ein Sichtschutz ermöglicht, gleichzeitig aber eine Mindestgrünqualität gewährleistet.

Entlang der Straßen Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld sind Einfriedungen von Vorgärten einschließlich der seitlichen Einfriedung nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig, sodass hier das offene Straßenbild erhalten werden kann.

#### Vorgärten im Bereich Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld

Um in den aufgelockerten Bereichen Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld weiterhin ein durchgrüntes Straßenbild zu sichern, werden Regelungen zu der Anlage von Vorgärten getroffen. So ist in Vorgärten der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage.

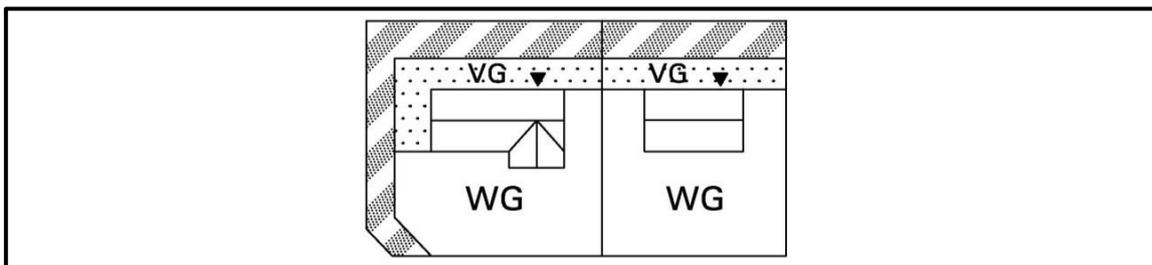


Abbildung 14: Prinzipskizze zur Abgrenzung zwischen Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG)

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

### **6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Steuerung der Wohnungsdichte sollen mit vorliegender Änderung Festsetzungen zur maximal möglichen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB getroffen werden.

Im Bestand ist heute entlang der Dr.-Pieke-Straße eine höhere Wohnungsdichte mit bis zu 6 Wohnungen pro Gebäude gegeben, wobei dies in diesem Bereich durchaus als ortstypisch und vor dem Hintergrund des Straßenbildes als verträglich angesehen werden kann. Entlang der Clarholzer Straße und im Bereich der Gütersloher Straße bis zum Kreuzungsbereich Feldstraße / Jahnstraße sowie im Bereich der Platzanlage zwischen August-Claas-Straße und Feldstraße ist heute eine Wohnungsdichte mit überwiegend bis zu 4 Wohnungen pro Gebäude festzustellen. Diese reduzierte Wohnungsdichte ist dabei in der Clarholzer Straße und Gütersloher Straße insbesondere auf die in den Erdgeschossen gewerblich genutzten Einheiten zurückzuführen. In den übrigen Bereichen sind mit in der Regel bis zu 2 Wohnungen pro Gebäude eher kleinteiligere Gebäudestrukturen (z.B. im Bereich zwischen Kneppers Gäßchen und Dechantsfeld) oder ebenfalls gemischt genutzte Gebäudetypen vorzufinden.

Vor dem Hintergrund der Bestandssituation werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Im Bereich der Dr.-Pieke-Straße sollen auch zukünftig bis zu sechs Wohnungen je Gebäude zulässig sein. Insbesondere

Entlang der Clarholzer Straße und der Gütersloher Straße soll der heutige städtische Charakter mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossbereichen gesichert werden, weshalb hier eine reduzierte Wohnungsdichte von maximal 4 Wohnungen je Gebäude festgesetzt wird. Im Platzbereich zwischen August-Claas-Straße und Feldstraße soll dagegen das Wohnen gestärkt werden, weswegen auch hier zukünftig je Gebäude bis zu 4 Wohnungen zulässig sein sollen. Mit der Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Gebäude in den übrigen Bereichen wird der hier vorherrschend aufgelockerte Charakter gesichert.

## 6.7 Verkehrsflächen

Die heute im Bestand vorhandenen Straßenflächen werden überwiegend entsprechend ihrer heutigen Dimensionierung planungsrechtlich gesichert.

Hiervon ausgenommen ist die Dr.-Pieke-Straße, in deren Bereich bereits heute im bestehenden Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt werden. Mit der vorliegenden Änderung soll die verbreiterte Straßenverkehrsfläche darüber hinaus in Richtung Norden fortgesetzt und insgesamt ein breiterer Straßenraum vorgesehen werden (15,50 m). Hintergrund für die Festsetzung ist, dass die Stadt Harsewinkel sich perspektivisch die Möglichkeit einräumen möchte die Flächen im Verkaufsfall zu erwerben und einen angemessenen Straßenraum zu schaffen.

Bei der festgesetzten Straßenraumbreite wurde in Anlehnung an die RAST 06 ein Straßenquerschnitt gewählt mit beidseitigem Gehweg, möglichem Begegnungsverkehr von Linienbussen und LKWs sowie einem begrünten Seitenstreifen inklusive Parkmöglichkeiten (siehe Abbildung 15). Im Süden bilden die Gebäude um den Gasthof Wilhalm den Abschluss des geplanten Straßenquerschnitts, welche aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes entsprechend zu erhalten sind (siehe auch Kapitel 9.2).

Eine weitere Änderung gegenüber den bestehenden Festsetzungen erfolgt für den Platz zwischen August-Claas-Straße und Feldstraße, auf dem sich heute ein öffentlicher Parkplatz befindet. Der bestehende Bebauungsplan sieht hier derzeit noch ein Baufeld für ein 10 m hohes Gebäude vor. Eine zusätzliche Bebauung des Platzbereiches würde dessen Charakter allerdings stark verändern, sodass hier keine stadträumliche Aufweitung mehr wahrnehmbar wäre. Vor diesem Hintergrund und da der heutige Parkplatz ein wichtiges innenstadtnahes Parkplatzangebot darstellt, soll der Bereich mit vorliegender Änderung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt werden.

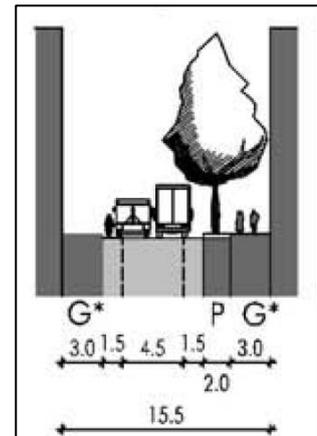


Abbildung 15: Möglicher zukünftiger Querschnitt für die Dr.-Pieke-Straße (Quelle: RAST 06)

## 6.8 Öffentliche Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Die heute im Bestand vorhandenen Grünflächen werden entsprechend ihrer heutigen Ausprägung festgesetzt. Dies umfasst insbesondere den denkmalgeschützten jüdischen Friedhof an der August-Claas-Straße und die angrenzende Grünfläche sowie der öffentliche Spielplatz an der Brinkstraße

Darüber hinaus werden im Plangebiet die Bäume zum Erhalt festgesetzt, die unter die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Harsewinkel fallen. Die Festsetzung stellt den Erhalt der Gehölze

trotz zum Teil überlagernder überbaubarer Grundstücksflächen sicher, sodass im Grundsatz das Verbot gilt, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaus liegt vor, wenn an geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die auf das charakteristische Aussehen erheblich einwirken oder das weitere Wachstum beeinträchtigen. Wird nach Maßgabe der Baumschutzsatzung eine Ausnahme oder Befreiung für verbotene Handlungen erteilt, so hat der Antragsteller auf seine Kosten für jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz neue Bäume zu pflanzen.

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

Weitere Baumpflanzungen werden zur Begrünung von Stellplatzflächen vorgesehen. So ist je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum vorzusehen. Hierdurch erfolgt eine Mindestbegrünung dieser Anlagen und eine Verschattung größerer zusammenhängender versiegelter Flächen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO<sub>2</sub>-Bindung bei. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Um ein gesundes Pflanzenwachstum zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzbeete mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> bei mind. 1,5 m Tiefe anzulegen sind. Dies entspricht den Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)

Für zukünftige Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern errichtet werden, soll eine Begrünungspflicht festgesetzt werden. Die Begrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen sowie dauerhaft zu erhalten. Da im Plangebiet für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig sein sollen, beschränkt sich die Pflicht zur Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen.

## **6.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien**

Zur Unterstützung der allgemein zu verfolgenden Klimaschutzziele soll mit vorliegender Bebauungsplanänderung bei zukünftigen Bautätigkeiten die Möglichkeit zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung umgesetzt werden.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden auf Flachdächern und geneigten Dachflächen auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen.

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

Die Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergieanlagen wird bei geneigten Dächern auf die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen beschränkt. Denn im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, muss auch die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft gestellt werden. Grundsätzlich ist bei einer Photovoltaik-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit kann der Bauherrschaft die Verpflichtung zur Anbringung von Solaranlagen wirtschaftlich zugemutet werden.

## **7 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch den örtlichen Versorgungsträger über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen.

Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung.

### Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen. Die vorhandene Trafo-Station an der Clarholzer Straße wird als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo) festgesetzt. Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet wird heute bereits vollständig über die vorhandene Mischkanalisation entwässert. Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, entfällt das Erfordernis der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein örtliches Gewässer. Durch die vorliegende

Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

Gemäß § 44 (2) LWG NRW kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass bei Neu- und Umbauten das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Grundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Hierdurch kann eine Reduzierung des Niederschlagswasserablaufs aus dem Plangebiet sowie gleichzeitig der Verbrauch von Frischwasser zur Gartenbewässerung reduziert werden.

Darüber hinaus ist auch eine Wiedernutzung von Niederschlagswasser in Form einer Brauchwassernutzung im Haus denkbar (z.B. zur Toilettenspülung). Sollte dies seitens der Bauherrenschaft angestrebt werden, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

#### Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Durch die Bauleitplanung ergeben sich keine gegenüber dem Bestand veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

## **8 Belange der Umwelt**

### **8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> liegt, wurde eine überschlägige Prüfung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Anlage 1). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht gegeben, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

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

Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Stadt Harsewinkel  
Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die im Siedlungszusammenhang von Harsewinkel gelegenen Flächen stellen nur in wenigen Teilbereichen Erholungsräume dar. Das Plangebiet unterliegt derzeit aber bereits überwiegend einer wohnbaulichen Nutzung und ist mit Wohngebäuden überbaut. Ebenso befinden sich auf der Fläche die privaten Frei- und Gartenflächen der Wohngebäude.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Nutzungen nicht verändert. Die Flächen werden aktuell bereits überwiegend zu wohnbaulichen Zwecken genutzt und sollen auch zukünftig diesem Nutzungszweck dienen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung und Straßen, Versiegelung sowie privaten Gartenfläche geprägt ist. An das Plangebiet schließt weitere Wohnbebauung sowie das Geschäftszentrum Harsewinkels an. Innerhalb der Gartenflächen befinden sich vereinzelte Gehölze sowie Sträucher, die geschützten Bäume im Plangebiet werden durch Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe Kapitel 8.3).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist im Bestand mit den bestehenden Gebäuden überbaut. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen größtenteils versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche ermöglicht. Die bisher festgesetzte GRZ im Bereich Dechantsfeld wird von 0,4 auf 0,3 sowie in den Bereichen Brinkstraße, August-Claas-Straße und Marienfelder Weg von 0,6 auf 0,4 zurückgenommen.
Gewässer / Grundwasser	Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasser-Gefahrenbereich. Wasser- oder	Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.

	Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.	
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen ist die Fläche als Stadtrand- bzw. Vorstadtklimatop einzuordnen. Der Bereich liegt in innerstädtischen Wärmebelastungsbereichen mit einer ungünstigen thermischen Situation. Regionalplanerische Empfehlungen sind für Harsewinkel nicht vorgesehen.	Da keine ergänzende Bebauung geplant ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation voraussichtlich nicht wesentlich verändern.
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich mit dem Gasthof Wilhalm sowie dem jüdischen Friedhof zwei eingetragene Baudenkmäler (Denkmal Nr. 71 und Nr. 36).	Die Denkmäler werden mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

## 8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 1a (3) BauGB im Sinne einer Bilanzierung auszugleichen (Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Allerdings wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche ermöglicht. Die bisher festgesetzte GRZ wird im Bereich Dechantsfeld von 0,4 auf 0,3 sowie in den Bereichen Brinkstraße, August-Claas-Straße und Marienfelder Weg von 0,6 auf 0,4 zurückgenommen.

Darüber hinaus werden die geschützten Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt entsprechend zum Erhalt festgesetzt sowie vorhandene Grünbereiche gesichert. Vor diesem Hintergrund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

## 8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung und Straßen, Versiegelung sowie privaten Gartenfläche geprägt ist. Innerhalb der Gartenflächen befinden sich vereinzelt Gehölze sowie Sträucher, der geschützte Baum auf dem Flurstück 1228 wird durch Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Für das Plangebiet sind somit die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Höhlenbäume“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, und „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 1 im Messtischblatt 4015) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 6 Fledermausarten und 25 Vogelarten potenziell vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet gegeben. Im Bereich der St.-Lucia-Kirche wurde in rd. 70 m Entfernung zum Plangebiet ein Vorkommen der Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus vermerkt.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Darüber hinaus bieten die Bäume einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten, die Höhlenbäume als Brut- und Niststandort bevorzugen. Zusätzlich besteht mit den Gebäuden im Plangebiet ein potenzieller Lebensraum für gebäudebewohnende Arten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit eine Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum. Weiter ist davon auszugehen, dass die Fläche selbst ein gewisses Lebensraumpotenzial analog zu den umliegenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen mit Hausgärten aufweisen wird.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind Gehölzarbeiten im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen. Vor Beginn von Umbau- oder Abrissarbeiten sind die vorhandenen Gebäude gutachterlich auf Vorkommen geschützter Fledermaus- und Vogelarten zu untersuchen. Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt, sind die Arbeiten bis zur Quartieraufgabe zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und umzusiedeln.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

## **9 Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Starkregenereignisse**

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 16). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodell eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m<sup>2</sup>), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Stadt Harsewinkel  
Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“

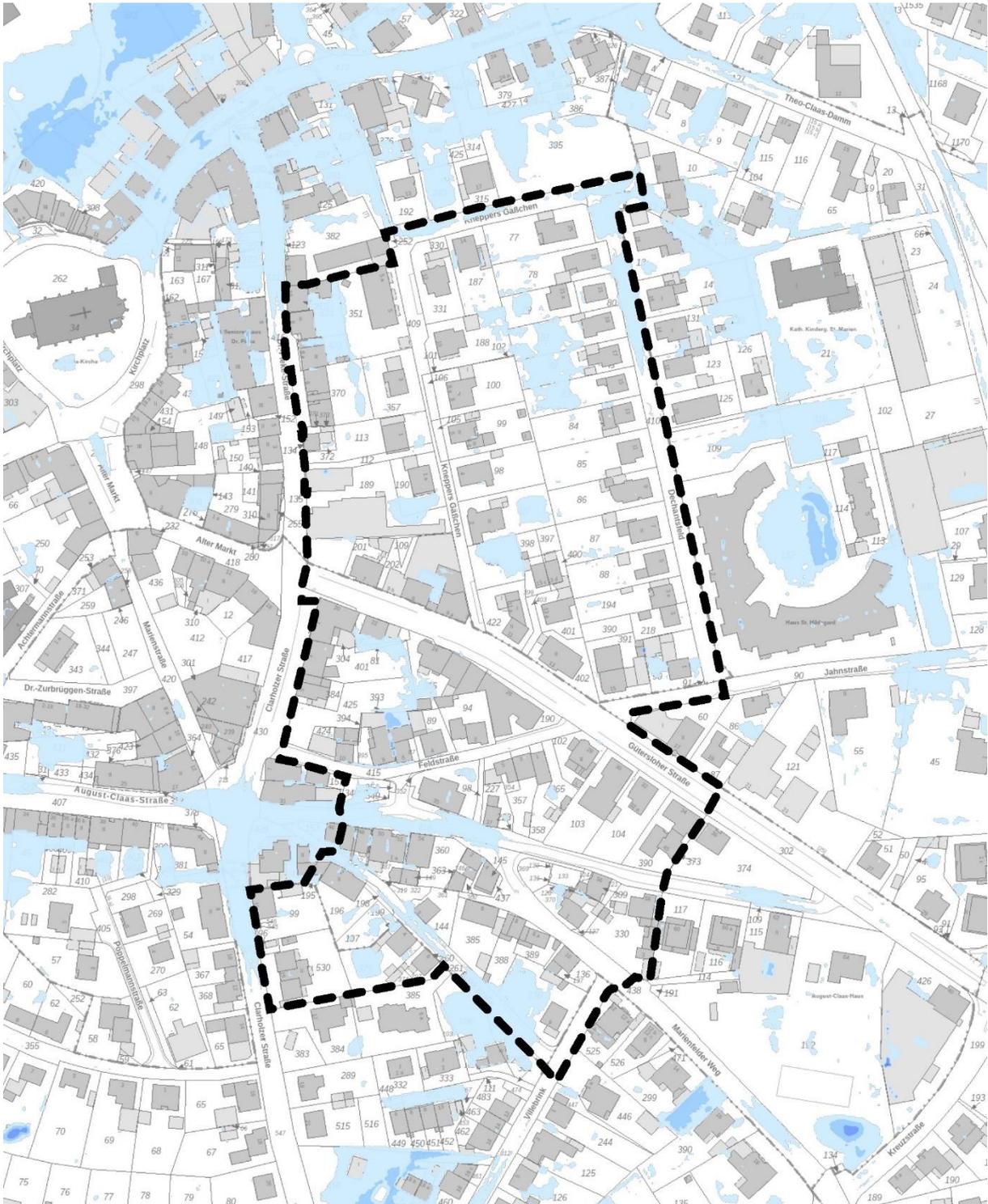


Abbildung 16: Extreme Starkregeneignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab),  
Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass insbesondere im Kreuzungsbereich Clarholzer Straße / August-Claas-Straße sowie vereinzelt auf den Baugrundstücken im Bereich der Brinkstraße sowie der Dr.-Pieke-Straße und Dechantsfeld Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden. Im Kreuzungsbereich Clarholzer Straße / August-Claas-Straße sind bei extremen Starkregeneignissen Wasserstände zwischen ca. 20 – 30 cm angezeigt, auf den Grundstücken im Bereich der Brinkstraße liegen die Wasserstände zwischen ca. 10 – 20 cm. In den Bereichen der

Dr.-Pieke-Straße und Dechantsfeld liegen die Überschwemmungsereignisse bei extremen Starkregen ebenfalls zwischen ca. 20 – 30 cm.

Eine besondere Hinweis- oder Kennzeichnungspflicht über die bereits getätigten Hinweise zur Überflutungsvorsorge resultiert daraus jedoch nicht. Die betroffenen Grundstücke sind bereits heute bebaut, Neuinanspruchnahmen von stark überschwemmungsgefährdeten Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Die Straßen im Plangebiet fungieren im Extremfall bereits heute als Notfallwasserweg. Somit wird mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum vorbereitet.

Gegebenenfalls können jedoch bauliche Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erforderlich werden. Um auf den Sachverhalt hinzuweisen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen. Die nachrichtliche Darstellung wird um Hinweise zur Überflutungsvorsorge ergänzt.

Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwege, Zugewegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

## 9.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befinden sich mit dem Gasthof Wilhalm sowie dem jüdischen Friedhof zwei eingetragene Baudenkmäler (Denkmal Nr. 71 und Nr. 36).

Das Denkmal des jüdischen Friedhofs an der August-Claas-Straße (Denkmal Nr. 36) wird wie folgt beschrieben:

*„Das letzte Zeugnis jüdischen Lebens in Harsewinkel, das sich seit dem 18. Jahrhundert nachweisen lässt, ist der jüdische Friedhof an der August-Claas-Straße.*

*Kleines, mit einer Ziegelmauer eingefriedetes Areal mit insgesamt acht Grabmonumenten. Vier Sandsteingrabsteine mit hebräischen Inschriften aus dem 19. Jahrhundert, die sich nach oben verjüngen und geschweift sind. Vier weitere Grabsteine, teilweise aus Kunststein, entstammen den 1920er-Jahren.“*

Die Beschreibung zum Denkmal Gasthof Wilhalm an der Dr.-Pieke-Straße (Denkmal Nr. 71) lautet wie folgt:

*„Gasthof Wilhalm Fachwerkgebäude um 1883, mit diversen Anbauten und Erweiterungsbauten. Der Frontgiebel wurde massiv aufgemauert. Die rechte Traufe ist verputzt und mit horizontalen, vorstehenden Putzstreifen gestaltet. Im östlichen Bereich mit angefügtem Kegelbahngebäude.*

*Backsteinscheune um 1904, im Inneren ist noch der bauzeitliche Fachwerkausbau, Pferdestall, Kuhstall und Schweinestall überliefert.“*

Der Gasthof Wilhalm wird über Baugrenzen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen entsprechend gesichert, ebenso die nördlich anschließende alte Scheune. Diese steht zwar selbst nicht unter Denkmalschutz, wird aber insbesondere vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes ebenfalls planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Der jüdische Friedhof wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Beide Denkmäler werden mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichnet. Der Erhalt der Denkmäler wird somit planungsrechtlich gesichert.

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

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

### **9.3 Altlasten und Kampfmittel**

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

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

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

Bielefeld / Harsewinkel, August 2023

#### **Verfasser:**

#### **Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de