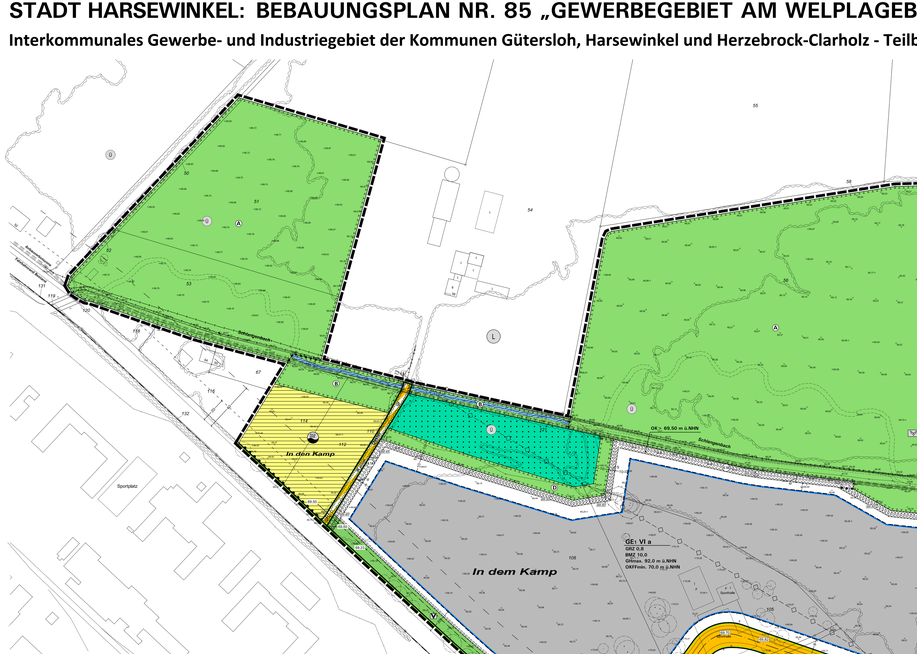
STADT HARSEWINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 85 „GEWERBEGEBIET AM WELPLAGEBACH"

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet der Kommunen Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz - Teilbereich Nord



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2(1) BauGB wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel am 24.02.2022 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Harsewinkel, den 08.08.2023 im Auftrag des Rates der Stadt Gez. S. Arnsbeck-Dopheide Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom 05.03.2021 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung am 21.03.2023 bis zum 20.04.2023 (Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2021 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Harsewinkel, den 08.08.2023 im Auftrag des Rates der Stadt Gez. S. Arnsbeck-Dopheide Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung etc. zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschluss vom 23.02.2022 durch den Rat der Stadt Harsewinkel. Mit Schreiben vom 25.02.2021 wurde die Anhörung am 21.03.2023 bis zum 20.04.2023 mit der Planentwurf mit Begründung etc. gemäß § 3(2) BauGB vom 27.06.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Kraft gesetzen. Schreiben vom 04.04.2023 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Harsewinkel, den 08.08.2023 im Auftrag des Rates der Stadt Gez. S. Arnsbeck-Dopheide Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 27.10.2023 unsatzbarch gemäß § 10(3) BauGB hat Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung etc. zur zusammenfassenden Einsicht für jeder und der Dienstzeiten in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit dem Inkrafttreten der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzen. Harsewinkel, den 30.10.2023 Gez. S. Arnsbeck-Dopheide Bürgermeisterin	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage ist katastermäßig vom 08.09.2020 Stadt. Bebauung: 04.08.2020 Stadt. Flurstückvorwachsen: Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - I. V. m. dem digitalen Planungsdaten Bestand: (Ref. DXF-Datei) - eindeutig und hinreichend bestimmt. Gütersloh, den 01.11.2023 Gez. Jurgensmann DS. Vermessungsbüro Jurgensmann

Stadt Gütersloh: B-Plan Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz", Teilbereich B (zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Busballstelle auf der Südseite der B 513 - quer durch die Busballstelle verläuft die kommunale Grenze der Städte Harsewinkel und Gütersloh)

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 85

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserwirtschaftlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GV. NRW. S. 1470);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmo0) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 790);

DIN4Pro Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (DIN4d Verordnung - 1. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

GE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 0.1.1,

GRZ 0.8

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier 0,8

BMZ 10.0

Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 10,0

VI

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier sechs Vollgeschosse

Offene: 92,0 m ü.NHN

Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 16, § 18 BauNVO), § 9(1) BauGB):
- Teilflächen GE, und GEz: Maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (OKFF als Oberkante des Rohfußbodens) in Meter über NHN, hier 92,0 m, siehe textliche Festsetzung 0.2.1

OKFF: 70,0 m ü.NHN

- Teilflächen GE, und GEz: Mindesthöhe der Erdgeschoßfußboden baulicher Anlagen (OKFF als Oberkante des Rohfußbodens) in Meter über NHN, hier 70,0 m

a

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 0.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

a durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung 0.3.2

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Wirtschaftswege, öffentlich, hier Wirtschaftsweg und Erschließungsweg für den Außenbereich

Versorgungsanlagen, hier Wirtschaftsweg und Erschließungsweg für den Außenbereich sowie Unterhaltungsweg für Regenwasserklärbecken/Regenwasserrückhaltebecken (Pumpstation, Ableitungsgräben und Versickerung) (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

V

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung:

Verkehrsbegleitgrün, Straßenbegleitgrün für geplante unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, öffentlich

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB); siehe textliche Festsetzungen 0.4.1 und 0.4.2

Flächen und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (§ 9(1) Nr. 20, Z1 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB); siehe textliche Festsetzungen 0.4.1:

- Teilfläche A: Naturnahe Erstaue durch Verlegung des Schlangenbach/Welplaßbaches mit begleitenden Grünanlagen und Gehölzen sowie einem Schaffung von Erlahmbecken/Erlahmbecken/Erlahmbecken/Rückhalbecken
- Teilfläche B: Schaffung eines gewässerbegleitenden naturnahen Entwicklungsbereiches zulässig, eine zeitweise Einpressung durchzuführen
- Teilfläche C: Verlegung und naturnahe Entwicklung des Baum-/Zahlbächleins und Anlagen, die ein Bestandsschutz unter Tel. eines Betriebsleiters im Sinne des § 35(a) BimSchG in Verbindung mit der 12. BimSchV (Störfallverordnung) und gemäß Anhang 1 und 2 UVPG und UVP-Gesetz (UVG), unterliegen
- Teilfläche D: Schutz und Entwicklung von Wald-Grünflächen inkl. Wirtschaftsweg

Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer oder klimaresilienter Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm sowie Schnitthecken entlang der Kaiser-Wilhelm Straße östlich der Planstraße A, siehe textliche Festsetzung 0.4.2
- Anpflanzung und Erhaltung der Marienfelder Straße westlich der Planstraße A, siehe Text 0.4.2
- Anpflanzung mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen, siehe textliche Festsetzung 0.6.1

Festgesetzte Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

- Baumstandorte/Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung 0.4.6
- Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift, siehe textliche Festsetzung 0.4.6

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Ihre Nutzung (§ 9(1) Nr. 10 i. V. m. § 9(3) BauGB): Sichtfelder, Anbaubeschränkungen, siehe textliche Festsetzung 0.6.1, Angaben in Meter über NHN:

- Abschnitt 6:1A: OK min. 69,50 m ü. NHN
- Abschnitt 6:1B: OK min. 69,80 m ü. NHN

Wasserfläche, hier Schlangenbach/Welplaßbach in der verbleibenden Bestandsausdehnung (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Wald (§ 9(1) Nr. 18b) BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich der Stadt Harsewinkel
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich der Stadt Harsewinkel

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Maßangaben in Meter, i. B. 6,0 m

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Überschwemmungsgebiet des Schlangenbach/Welplaßbaches, siehe textliche Festsetzung 0.2.2

Hinweis: Für die baulichen Inanspruchnahme des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist eine Antrag auf ausnahmeweise Bewilligung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Genehmigung für die Verlegung von Teilen des Gewässers nach § 68 WHG erforderlich. Die entsprechenden Planungen erfolgten in separaten wasserrechtlichen Verfahren. Der Antrag nach § 78 WHG vom 22.08.2022 ist mit Schreiben vom 29.08.2022 und der Antrag nach § 68 WHG vom 22.08.2022 ist mit Schreiben vom 22.12.2022 vom Kreis Gütersloh genehmigt worden.

Landschaftsschutzgebiet „Gütersloher Bachäle (Nr. 2.2.22", Landschaftsplan „Gütersloh" (in Kraft getreten am 07.04.2021, Kreis Gütersloh)

Baubeschränkungen gemäß § 9 FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 513 (Kaiser-Wilhelm Straße) mit 20 Bauzgrüne Fahrbahnrand (Stand: Kreis Gütersloh, August 2022)

Bauschutzbereich Flugplatz Gütersloh, Hindernisbegrenzungsebene (40 m)

Richtfunkstrecke HY1324-HY0720 der Deutschen Telekom Technik GmbH, siehe auch Punkt F.7 Hinweise

C. Katasterarmäle und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasterarmäle Darstellungen und Einmessungen des vorhandenen Geländes

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Höhenpunkte in Meter über NHN gemäß Einmessung (Spittlhöver und Jungermann, August 2020)

Eingemessene Baumstandorte und Kronentraufen (Spittlhöver und Jungermann, Mai 2021)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Geplante Verlegung und naturnahe Neugestaltung des Bachlaufs inverhalb der Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

Bestehende Schmutzwasserleitung und Wasserversorgungsleitung nördlich des Welplaßbaches (nicht eingemessen)

Höhenpunkte entlang der Straßengrabenten gemäß Entwässerungs-/Erschließungskonzept (ROVER Ingenieurgesellschaft, Stand September 2022)

Höhenpunkte entlang des randlichen Böschungsbereichs im GE, gemäß Entwässerungs-/Erschließungskonzept (ROVER Ingenieurgesellschaft, Stand September 2022)

Höhenpunkte entlang der Gradiente des geplanten Regenwasserkanals entlang der Marienfelder Straße westlich der Planstraße A gemäß Entwässerungs-/Erschließungskonzept (ROVER Ingenieurgesellschaft, Stand September 2022)

Fließrauminanspruchnahme für den Verlust von Fortgliederungs- und Ruhestätten im Allbaudestand „Parzellenstruktur" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz" der Stadt Gütersloh.

Hinweis: Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh erfolgt.

Hinweis: In Ostern gemäß Flurstücken 1 und 2 ist das Kindeswerk der Planstraße A – B 513 der Teilbereich B zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Busballstelle auf der Südseite der B 513 – quer durch die Busballstelle verläuft die kommunale Grenze der Städte Harsewinkel und Gütersloh und dies derzeitig in Aufführung Bestandteil der Planstraße A gemäß Entwässerungs-/Erschließungskonzept (ROVER Ingenieurgesellschaft, Stand September 2022)

Fließrauminanspruchnahme für den Verlust von Fortgliederungs- und Ruhestätten im Allbaudestand „Parzellenstruktur" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz" der Stadt Gütersloh.

Hinweis: Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh erfolgt.

D. Baugrundungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet GE mit den Teilflächen GE1 und GE2 sind gemäß § 1(4, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:

- Selbstständige Lagerplätze für Erzeugnisse und Schrottplätze sind im GE1 und GE2 unzulässig.
- Tankstellen sind im GE1 und GE2 unzulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind im GE1 und GE2 unzulässig.
- Betriebe mit Betriebsbereichsgrenzwerten sind im GE1 und GE2 unzulässig.
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimmuntertäuche u. ä.) sind im GE1 und GE2 unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im GE1 und GE2 unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO: Verkaufsstellen der sonstigen Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, die nach Art und Umfang in Verbindung stehen, wenn die wesentliche Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren ist, angemessen zulässigen sind. Die Verkaufsfläche eines Betriebs darf nicht untergeordnet und funktional zugordnet sowie in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.

g) Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung unabhängig von einem gebäudemäßigen Unternehmen sind im GE1 und GE2 unzulässig. Ausgenommen sind die Dachflächenanlagen, die im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, die ausschließlich der Versorgung des Betriebes dienen und die Gesamtfläche der genutzt werden. Die durchschnittlichen Gesamtfläche/Gesamtleistungsfähigkeit muss mindestens 10 um betragen. Die Begrünung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Anlagen oder Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode gleichzeitig zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solarmodulen zur Stromgewinnung, Imker können auch verwendete Substrathalten vorgewiesen werden (geringere Aufbauhöhe von der energieaktiven Fläche, Bienenstöcke können auf Dachflächen aufgestellt).

Hinweise: Die beschichtetechnischen Bestimmungen und zu beachten. Die Pflanzenwahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Vegetation und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ist zu achten.

3.1 Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen in allen Teilflächen des GE (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Zur Durchgrünung des Plangebiets und positiven Unterstützung des örtlichen Kleinklimas ist mindestens ein standortheimischer oder klimaresilienter Laubbaum je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Ausfall der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Mindestpflanzqualität Hochstamm, Zw. mDB 350 18 – 18, in Pflanzgraben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarer Fläche). Die Pflanzmaßnahmen sollen mindestens 5 Jahre nach Fertigstellung erfolgen.

Verweis auf Punkt 1.1.1 Hinweis: Inbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Harsewinkel empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Malfunahmen

- Naturnahe Verlegung des Welplaßbaches mit gegebenen naturnahen Verhältnissen (Wasserfahren nach § 68 WHG (Neuanzusiedlung im Sinne der WRRL, Leitbild „Lebensgrüner Tiefenbach" mit ausgeprägten Prall- und Gleithängen, eigendynamischer Entwicklung, Erlaus von Strukturelementen wie Steinen und Totholz).
- Kommunenbezogenfreiraum gaben, § 78 WHG des entfallenden Retentionsraumes durch Anlegung von Ersatzmaßnahmen Ausgleichsbach / Schlangenbach / Reinbach" durch die zukunftig zulässigen baulichen Nutzungen im Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet der Kommunen.

Schwing Gewässerrandstreifen von 20 m gemäß § 38 WHG i. V. m. § 31(5) LWG NRW sind die entsprechender Maßnahmefläche und Abstimmung auf Bestand.

Sichtbereiche des neuen Bachlaufs sind abschnittsweise als variable Grün- und Erauslaume von Gehölzen freizuhalten.

Anlage von Blenken nördlich und südlich des neuen Gewässerverlaufs auf einer Fläche von mindestens 2.740 m².

Entwicklung von Gehölzbeständen im südlichen Umfeld des neuen Bachlaufs, Zwi l. W. Schwarzerlenmischwald: abschnittsweise durch Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und durch natürliche Sukzession.

Entwicklung von offenen, magernen und extensiv genutzten Grünland nördlich des neuen Gewässerverlaufs.

- Einsaat der Freiflächen mit einem gegenüber artenreichen, zertifizierten Wildpflanzensaatgut (Regiosaatmischung, Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion West-deutsches Tiefland mit mind. 50 % Kräuteranteil) und dauerhafte extensive Bewirtschaftung (Pflegemahd, Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion West-deutsches Tiefland mit mind. 50 % Kräuteranteil). Keine Verwendung von Dünger-mitteln und Pestiziden.

h) Tellfläche D, Entwicklungsziel: Schutz und Entwicklung von Waldrandflächen.

Maßnahmen

- Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten. Sonstige Ausnahmen sind nur zulässig für Anlagen und Zugangsbauten und die Ausnahme des zu erhaltenden vorhandenen Wirtschaftsweges. Die Ausnahmen sind nur zulässig wenn sie erforderlichen Anlagen für den Verkehrsschutz erzielig.
- Einsaat der Freiflächen mit einem gegenüber artenreichen, zertifizierten Wildpflanzensaatgut (Regiosaatmischung, Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion West-deutsches Tiefland mit mind. 50 % Kräuteranteil). Keine Verwendung von Dünger-mitteln und Pestiziden.

E. Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Altlasten:
Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 85 sind im Rahmen der historischen Erkundung **mehrere Verdachtsflächen für Altlasten** und **mehrere vorliegte Bombenabtrifter** festgestellt worden. Die Altlastverdachtsflächen (VF 01-09) liegen insbesondere im Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie im Umfeld des bestehenden kleinen Wäldbereichs. Die vorfüllen Bombentrichter und Kriegsschutzgräben gemäß Luftbild und wurden z. T. im Zuge weiterer Ermittlungen mittels Rammsondierungen genauer untersucht und auf Schadstoffbelastungen überprüft. Im Ergebnis wurden in den überprüften Bereichen keine Auffälligkeiten festgestellt. Die Bombenabtrifter wurden mittlerweile verfüllt und liegen soweit ersichtlich tiefen Unerhalb der Ackerflächen ab auch im Bereich der ehemaligen Sportfläche und einer heute nicht mehr im Gebiet bestehenden Hofstelle. An einer der erfassten Stellen (VF 02 ehemaliger Brandplatz) wurde eine Belastung mit Dioxin festgestellt. Für weitergehende Maßnahmen zur Beurteilung wurden parallel zum Planverfahren mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt und zwischenzeitlich ordnungsgemäß durchgeführt. Ergebnisse wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Unabhängig davon besteht z.Z.11 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast ohne vorsorgliche Bodenuntersuchung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh zu melden, sofern diese Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrundmaßnahmen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund gemäßen werden.

Kampfmittel- und Bindäglgeverdachtsfläche:
Im Plangebiet lagen entsprechend unterschiedlicher Auswertungen in mehreren Bereichen **Kampfmittel- und Bindäglgeverdachtsgebiete** vor. Die Beschreigerung Arnsberg gab im Jahr 2018 für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 85 Empfehlungen für Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung. Dies zählen die Sondierung der Flächen und Baugrunderkundungen in Bereich der Bombenabtrifter, die Bearbeitung der Verdachtsflächen mittelschwerer Kampfmittelbelastung und Anwendung der Anlage 3 TVV. Die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung wurden parallel zum Planverfahren mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt und im Sommer 2022 durchgeführt.

Weitere Vorkommen im Plangebiet können nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. Bodenfunde:

Bei Bodenaushüben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Stadt/Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52092-50, Fax: 0521 52092-55, E-Mail: bielefeld.lwl-archaeologie@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das erstmalige Bodenerdreich und die Entdeckung/Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Erlaubnis zur Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16(2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümer oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Tatsachen, die für die Erhaltung und Pflege des Bodendenkmals von wissenschaftlicher Bedeutung sind, zu dulden sind (§ 16(3) DSchG NRW).

3. Niederschlagswasser, Brunnen oder Brauchwasseranlagen:

Zum **Schutz vor extremen Niederschlägen** und der Baugrundstücke sie zu profitieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in die Erdfurtgeschosse bzw. Kellerräumen eindringen, sondern kontrolliert, Oberflächenabflüsse Richtung Straßen und Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sollen Geländeoberkante und Fußbodenhöhen so gestaltet werden, dass Oberflächenwasser bei Vorkehrungen und Rückstauvorgängen für Starkregen auf Bereiten- und Grünflächen durch Zwischenzeiteinsenken auf Verkehrs-/Rangierflächen, Geländemodellierungen etc. zu prüfen und nach Möglichkeit versuchen.

Das im Plangebiet auf den privaten Baugrundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gemäß **gedrosselt auf maximal** 22 l / s/ha) in den dem gewässerkenal **einzuleiten**, soweit keine grundstücksbezogene Nutzung erfolgt (z. B. als Brauchwasser, Löschwasserreserve oder zur Grünflächenbewässerung). Grundlage bildet die Entwässerungs-/Erschließungskonzept der Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH und der Rover Ingenieurgesellschaft und die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen sowie auf der konkreten Umsetzungsebene gemäß kommunaler Erschließungsplanung zu führen.

Werden auf den Baugrundstücken zukünftig **Brunnen- und/oder Regenwasserentnahmeanlagen** vorgesehen, dieren Wasser der Trinkwasserversorgung dienen oder Brauchwasser werden soll (z. B. für betriebliche Zwecke, für Toilettenspülungen oder für die Bewässerung von Grünflächen), so sind diese – vor Inbetriebnahme – der Abteilung Bauwesen des Kreises Gütersloh anzuzeigen.

Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die einheimischen Regeln der Technik sind zu beachten. Bestehende Brauchwasseranlagen dürfen nicht mit den übrigen Versorgungsnetzen des Gebäudes verbunden werden und sind farblich bezeichnen zu kennzeichnen.

Der Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit - Hygiene, Trinkwasser und Umwelt hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass aus Gesundheitsvorsorgegründen die Errichtung von zusätzlichen privaten Trinkwasserbrunnen zur Versorgung einzelner Betriebe ausgenommen und die allgemeinbindige Grundwasserverwendung im Umfeld des Flugplatzes bereits nachgewiesen wurden und weitere Verunreinigungen nicht auszuschließen sind.

4. Brandschutz, Löschwasserversorgung:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, ist für die Bebauungsplan eine ausreichende Löschwasserversorgung für die Löschgruppe Stadtmitte. Wenn sich in Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebaurichtlinie (Fassung 2000) **gf.** ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserentnahmestellen und den Gebäuden sind die DVGW-Arbeitsblatt W 405, Weitere Anforderungen und Hinweise zu den DVGW-Arbeitsblättern, Rechtsgrundlagen etc. sind dem Bauordnungsamt der Stadt Harsewinkel, „Brandschutz in der Bauleitplanung" zu entnehmen. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den zuständigen Brandschutzdienstgrenzen wird empfohlen.

5. Ökologische Belange und Artenschutz:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange bei den Bauverfahren wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energiesicherten oder natürlichen Umlibgigkeiten, weitere Dach- und Fassadenbegrünungen.

Glasfassaden:

- Durchsichtige oder spiegelnde Glasfassaden stellen für Vögel eine erhebliche Gefahrenquelle dar („Vogelschlag"). Empfohlen werden eine vogelfreundliche Bauweise und für Vögel gut sichtbare Muster auf Glasflächen, z. B. Streifen, Punkte, Quadrate.

Rodungs- und Pflanzmaßnahmen, Anlage und extensive Nutzung von Reserveflächen:

Zum Schutz von Mer., Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in es gemäß Bibelschutz, ist es in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhrichtbestände und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu pflanzen. Unberührt von diesen Verbot bleiben ggf. zulässige wäderhtsrechtliche Maßnahmen gemäß Forstrechtlicher Genehmigung.

Zum Schutz und Pflegeziele an „Verlagerung der Grün-Grünflächen" sind zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Hecke von 2,0 m (in neuem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Begrenzung entfernt sind.

b) Entlang der festgesetzten Schnittbaumen an der B 513 (siehe konkrete Pflanzungsplan Punkte 0.4.2 und 0.4.3) ist von Bäumen Pflanzungen und Anpflanzung hinter der Hecke zulässig.

c) Entlang der Maßnahmenflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB ist auf den Baugrundstücken ein Stäbgitterzaun mit einer Höhe von mindestens 1,0 m in Maximal 2,0 m über neuen Geländeniveau und einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 0,5 m zu errichten. Als Abstand zwischen Boden und unterkante Zaungitter ist ein Durchlass für Kleintiere von 0,15 m zu errichten. Die Grundstückseigentümer haben die Maßnahmen zu dulden und sodass Kleintiere ungehindert zwischen den Grundstücken und den Grünflächen Bäumen im Plangebiet zu schaffen. Details sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen.

Sofern innerhalb der Zaunbereichsflächen Freiflächen Bodenbaderbereich / Baufläßtrittmauschgen zwischen Anfang Mai und Ende September einen Zaun errichtet werden, ist vorher ein Vorkommen bedeutendster Vogelarten auszuschließen.

Die Anpflanzungen und standortheimischen oder klimaresilienten Gehölze zu verwenden.

Es wird ausdrücklich gebeten, vorerst nicht benötigte **Randbereiche oder betriebliche Reserveflächen** möglichst extensiv zu bewirtschaften und zu unterhalten (z. B. Mähhäufigkeit/Pflanzen Durch Einsaat mit maßtrennfähnlichen Regiosaatmischungen – „Natur auf Zeit").

6. Baugrundmassenverfüllen und Wiedereinbauen in der Rastalage (z B 513):

Auf die gesetzlichen Bestimmungen für Baowuchsen entsprechen von Bundesstraßen wird verwiesen, insbesondere auf §