



Stadt Harsewinkel

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 88 „Rövekamp/Sürenbreite“

Entwurf, Dezember 2023

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

Teil I: Begründung

1.	Einführung	3
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	4
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	4
3.2	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	4
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	5
3.4	Boden und Gewässer	5
3.5	Bergbau, Altlasten und Kampfmittel	5
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
4.	Planungsziele und Plankonzept	6
5.	Inhalte und Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.3	Örtliche Bauvorschriften	9
5.4	Erschließung und Verkehr	11
5.5	Immissionsschutz	11
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft	12
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	13
6.	Umweltrelevante Auswirkungen	14
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	15
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
6.4	Eingriffsregelung	16
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7.	Bodenordnung	17
8.	Flächenbilanz	18
9.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	19

Teil II: Anlagen

A.1	Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 88 „Rövekamp/Sürenbreite“
-----	---

1. Einführung

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „Rövekamp/Sürenbreite“ die Steuerung der Nachverdichtungspotenziale für einen bereits seit vielen Jahren bebauten Bereich zwischen dem Tecklenburger Weg und der Wippe. Der vorliegende Geltungsbereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und ist demnach bislang gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Dabei ist eine bauliche Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB ist zwar gewünscht, jedoch nur unter der Maßgabe des Einfügens in die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der Absicherung der bestehenden Grünstrukturen.

Das Plangebiet stellt ein attraktives Wohngebiet der Stadt dar. Nachbarschaften sind über Jahrzehnte gewachsen. Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und somit auch der Veränderungsdruck halten bis heute an. Teilweise bestehen Bestrebungen, die tiefen privaten Gartengrundstücke für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu nutzen. Daneben kann es aufgrund des Alters des Gebäudebestands durch Abgänge zu Neubauten kommen. In letzter Zeit wurden Bauvorhaben beantragt, die aufgrund der Bauweise und der Anzahl an Wohneinheiten zu einer baulichen Verdichtung führen und zu ggf. Nachbarschaftskonflikten führen können. Die bauliche Innenentwicklung ist zwar gewünscht, jedoch unter der Maßgabe des Einfügens in die bestehende Siedlungsstruktur. Für den vorliegenden Geltungsbereich ist Anfang 2022 eine Veränderungssperre als Satzung erlassen worden, um die aktuellen Baugesuche zurückzustellen.

Zur Steuerung der Wohnungsdichte wird daher der Bebauungsplan Nr. 88 „Rövekamp/Sürenbreite“ aufgestellt. Auf die Vorlage (VL-230/2021 1. Ergänzung) und die Bekanntmachungen vom 23.02.2022 wird diesbezüglich verwiesen. Im Ergebnis ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln.

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

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet. Es umfasst eine Größe von rund 22,62 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bebauung nördlich des Michel-Vauthrin-Parks, die Körbekestraße sowie den Grünzug südlich der Gerhard-Hauptmann-Straße und der Schillerstraße,
- im Westen durch den Prozessionsweg,
- im Süden durch die Brinkmannstraße, die Bebauung des Tecklenburger Wegs und der Overbergstraße sowie die Bebauung südlich der Paulusstraße und
- im Westen durch die Wippe.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst einen gewachsenen Wohnsiedlungsbereich zwischen dem Tecklenburger Weg und der Wippe. Die Flächen des Geltungsbereichs sind derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant aber bereits im Rahmen des § 34 BauGB seit vielen Jahren bebaut bzw. versiegelt.

Das Plangebiet ist aufgrund der verschiedenen Teilbereiche differenziert zu betrachten. Den überwiegenden Bereich des Plangebiets prägt eine typische **kleinteilige Wohnbauentwicklung**. Das Gebiet dominieren 1½- bis 2½-geschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit ein bis zwei Wohneinheiten. Insgesamt drei Bereiche – südlich entlang der Straße Sürenbreite, im Bereich der Ricklakestraße sowie im Bereich zwischen Goethestraße, Schorlemerstraße, Vom-Stein-Straße und Paulusstraße – sind durch eine Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Kubaturen der Mehrfamilienhäuser mit bis zu sieben Wohneinheiten stellen sich dabei mit zwei bis drei Vollgeschossen dar. Südlich der Ricklakestraße und westlich der Overbergstraße sowie im Bereich des reinen Wohngebiets (WR) befinden sich zudem Hausgruppen. Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen erfolgt i. W. über die bestehenden Straßen.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorwiegend prägende **Dachform** ist das Satteldach. Untergeordnet finden sich aber auch Zelt- sowie Pultdächer. Über das Plangebiet verteilt sind überwiegend anthrazitfarbene und schwarze Dächer sowie untergeordnet rote sowie dunkelbraune Dacheindeckungen zu finden.

Insbesondere im Bereich der westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren befinden sich großen Grünflächen zwischen den Häusern sowie markanter Baumbestand. Im Norden sowie im Westen erstrecken sich zudem die Grünflächen des Michel-Vauthrin-Parks mit prägendem Baumbestand, Wegeverbindungen und Spielplätzen.

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

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des großflächigen *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)*.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formelle Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plan-

gebiet unverändert innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Sich widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung weiterhin nicht erkennbar.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Harsewinkel stellt das Plangebiet als Teil der zusammenhängenden Wohnbaufläche dar. Der Michel-Vauthrin-Park sowie der Grünzug östlich der Wippe sind als öffentliche Grünflächen dargestellt. Die vorliegende Planung gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope umfassen insgesamt siedlungstypische Lebensraumpotenziale eines durchgrünten Wohnsiedlungsbereichs.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet überwiegend graubraune Plaggenesch-Böden, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden (E8) an.¹ Diese tiefreichend humosen Sandböden werden u. a. durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

Am westlichen Plangebietsrand sowie im Bereich zwischen Paulusstraße und Körbekestraße stehen Gley-Böden (pG8) an. Diese Böden werden u. a. durch eine geringe Sorptionsfähigkeit bei abgesenkten Grundwasserständen sowie durch eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

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

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Westlich des Plangebiets verläuft die Wippe.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im

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

Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Harsewinkel und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh zu verständigen.

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

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

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Grundsätzlich dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Steuerung der Wohnungsdichte und der Bauformen eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich.

Der Siedlungsbereich weist insbesondere in den Bereichen mit Geschoßwohnungsbau hohe Nachverdichtungspotenziale aufgrund der großen Grundstücksflächen auf. Die Struktur des Gebietes mit großen Grünflächen zwischen den Häusern – überwiegend aus den 1960er Jahren – soll erhalten und die Nachverdichtung, auch in den angrenzenden kleinteilig bebauten Bereichen, gesteuert werden.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 88, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Steuerung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden für jedes Wohngebäude
- Steuerung der Höhenentwicklung durch Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhen)
- Dachneigungen aufbauend auf den neuen Regelungen bezüglich Geschossigkeit und Trauf-/Firsthöhe
- Steuerung der überbaubaren Flächen zur Sicherung bestehender Gartenbereiche
- Festsetzungen zu Vorgärten und Einfriedungen gemäß dem Grundsatzbeschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 10.10.2019
- Bereich mit Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports zur Sicherung der prägenden Freiflächen sowie Erhalt von Einzelbäumen im Bereich der Mehrfamilienhäuser
- Sicherung der öffentlichen Grünfläche (Michel-Vauthrin-Park)

Weiterhin werden im Hinblick auf eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung des Bestands und dessen Entwicklungsmöglichkeiten die folgenden Ergänzungen im Rahmen der Festsetzungen vorgenommen:

- Ausschluss gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO der Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Hinblick auf eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung und das vorhandene Nachverdichtungspotenzial
- Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB zur Sicherung der Bestandsbebauung hinsichtlich Höhenentwicklung
- Ergänzende Regelungen zur Baugestaltung gemäß städtischer Praxis
- Abweichungen nach § 69 BauO NRW bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand hinsichtlich der baugestalterischen Festsetzung

Im Nordwesten des Plangebiets wird zudem unter Berücksichtigung eines bereits beantragten Vorhabens das bestehende **reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** des Bebauungsplans Nr. 54 „Wagenfedstraße“ und dessen Baufenster für eine Nachverdichtung im Bestand erweitert.

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

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die aufgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen berücksichtigen die Umsetzbarkeit bislang bekannter Vorhaben sowie einen entsprechenden Spielraum auch für den einbezogenen Bestand.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

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

Im Nordwesten des Plangebiets wird zudem unter Berücksichtigung eines bereits beantragten Vorhabens das bestehende **reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO** des Bebauungsplans Nr. 54 „Wagenfedstraße“ für eine Nachverdichtung im Bestand erweitert.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden zudem für die einzelnen Nachbarschaften Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** pro Wohngebäude getroffen. Dabei werden i. W. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. In Teilbereichen, in denen bereits heute Mehrfamilienhäuser vorhanden sind (WA2, WA5*, WA9 und WA11), werden bestandsorientiert – jedoch mit einem gewissen Entwicklungsspielraum – quartiersweise sechs bis neun Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Im gesamten Plangebiet ist je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit maximal eine Wohnung zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften bzw. Reihenhauseinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. Die Stadt hat hier v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen (z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) im Blick. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind hier ausdrücklich nicht gemeint, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- Die Grundflächenzahl GRZ orientiert sich mit 0,4 an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Vor dem Hintergrund der Bestandsüberplanung soll insgesamt weiterhin eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke zugelassen werden.
- Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in den unterschiedlichen Teilflächen des WA als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld und den kommunalen Planungszielen. Durch die zusätzliche Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen wird hier eine nachbarschaftsverträgliche städtebauliche Entwicklung ermöglicht und gesichert. Im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser (WA2, WA9 und WA11) soll dabei durch die jeweils festgesetzten maximalen Geschossigkeiten in Verbindung mit den Trauf- und Firsthöhen ein Ausbau der Dachgeschosse und somit eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht werden. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bleiben insgesamt gewahrt. Im WR wurden die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur maximalen First- und Gesamthöhe i. W. aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die gewählten Maße berücksichtigen insgesamt die im Bestand gegebene Höhenentwicklung und lassen für ggf. hinzutretende Neubauten einen vergleichbaren Höhengspielraum zu. Ergänzend sichert eine **Ausnahmeregelung** nach § 31(1) BauGB, dass bei Um-/Anbauten im überplanten Altbestand Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden können, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gebäude- oder Firsthöhe bewegen. Der vorhandene Gebäudebestand wird damit angemessen berücksichtigt.

- Mit Blick auf Bestand und Nachbarschaft wird die **Bauweise** als offene Bauweise vorgegeben und unter Berücksichtigung der teilweise großzügiger gefassten Baufenster konkretisierend überwiegend auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Im WA10 sowie im WR wird im Hinblick auf den Bestand eine Reihenhausbauung festgesetzt. Die Regelung gewährleistet hier gemeinsam mit der Regelung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude eine dem Erschließungsnetz und der Nachbarschaft angepasste Verdichtung.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und sind unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet worden. Sie regeln neben der Anordnung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich dabei i. W. am Bestand. Dabei werden entsprechend dem Planungsziel der Fortentwicklung der „WA-typisch“ gemischten Siedlungsstruktur im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend durchgängige Baufelder mit einem gewissen Entwicklungsspielraum festgesetzt und der Bestand gesichert.

Die i. W. baukörperorientierten Baufenster im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind insgesamt hinreichend bemessen, um den Bestand zu sichern und eine maßvolle Nachverdichtung umsetzen zu können. Wesentliche Spielräume darüber hinaus werden, insbesondere mit Blick auf den geplanten Erhalt der Freiflächen, weiterhin nicht berücksichtigt.

Im Bereich des WR wurde das Baufenster um die Tiefe des Vorhabens in Anlehnung an den Ursprungsplan erweitert.

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

5.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Gestaltung baulicher Anlagen

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

- Im Hinblick auf eine nachbarschaftsverträgliche Höhenentwicklung wurden die Festsetzungen der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die **Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe bzw. Gesamthöhe** in den einzelnen Quartieren getroffen. Infolgedessen werden vorliegend auch die Festsetzungen der Dachformen bzw. Dachneigungen, aufbauend auf den neuen Regelungen bezüglich der Geschossigkeit, sowie der Trauf-/Firsthöhen getroffen.
- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Steildach in unterschiedlichen Ausprägungen. Aufgrund dessen wird das geneigte Dach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilflächen im Plangebiet vorgegeben.
- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der festgesetzten Bauweise eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt und sollen insofern vermieden werden.
- Bei den örtlichen Bauvorschriften ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan zu großen Teilen den Bestand überplant. **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen daher im Einzelfall zugelassen werden können, da vereinzelte Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der realisierten Gestaltung auf den erfassten Bestandsgrundstücken nicht ausgeschlossen werden können. Der vorhandene Gebäudebestand wird somit angemessen berücksichtigt.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

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

Weiterhin werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von **Vorgärten** und **Einfriedungen** in Anlehnung an den Grundsatzbeschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 10.10.2019 zum Thema Vorgärten getroffen (siehe Vorlage Nr. VL-123/2019). Insbesondere für die Randbereiche auf den Baugrundstücken entlang der erschließenden Straßen besteht aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch gut gestalteten „Naturräumen“ im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Prägung durch versiegelte Erschließungsflächen (Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Abstellplätze für Mülltonnen etc.) würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Steuerung dieser unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet daher eine Festsetzung bezüglich der **Gestaltung von Vorgärten** in den Bebauungsplan aufgenommen. In Vorgärten sind demnach Garagen nicht zulässig. Der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist ebenfalls nicht zulässig.

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

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

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

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden und querenden Straßen. Eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Die bestehende **Fuß- und Radwegeanbindung** an den Michel-Vauthrin-Park wird gesichert und vorliegend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist plangebietsnah über die Linien 67, 71.1 und 71.3 mit der Haltestelle „Heimathaus“ Richtung Versmold und Greffen, über die Linie 72 mit der Haltestelle „ZOB“ Richtung Herzebrock-Clarholz/Pixel und über die Linie 316 mit der Haltestelle „Stroer“ Richtung Zentrum und Marienfeld gegeben.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden zum Schutz der prägenden Freiflächen in den schraffierten Flächen Stellplätzen, Garagen und Carports ausgeschlossen. Aktuell wird eine Stellplatzsatzung durch ein Fachbüro erarbeitet. Entsprechende Ergebnisse sind ggf. je nach zeitlichem Ablauf der Beschlüsse zu berücksichtigen.

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

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

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht.

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

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet umfasst eine zentral gelegene und überwiegend bebaute Fläche im gewachsenen Siedlungsbereich von Harsewinkel. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem gewissen Anteil an Durchgangsverkehr führt zu beeinträchtigenden, ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Für den vorliegenden innerstädtischen Bereich besteht bislang kein Bebauungsplan. Eine bauliche Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB ist jedoch möglich. Durch den Bebauungsplan wird keine, im Vergleich zum Bestand ggf. näher an die Straßen heranrückende Bebauung vorbereitet. Die vorliegende Planung trägt gemäß aktuellem Kenntnisstand insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

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

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

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

Im Plangebiet ist zudem bei Errichtung von Hauptgebäuden gemäß § 9(1) Nr. 23b BauGB die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche). Als geeignete Dachfläche gilt bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern gelten alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes als geeignet. Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden. Die Festsetzung greift dabei i. W. bei Neubauten. Durch diese Festsetzung soll die Gewinnung regenerativer Energien gefördert werden.

Mit der sogenannten **Klimaschutznovelle 2011** hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und ihnen damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1(5) Satz 2, 1a(5) BauGB). Die Bauleitplanung muss demnach die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Hierzu gehört auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenera-

tiver Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. Diesbezügliche Maßnahmen müssen zulässig sein. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Brandschutz

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

Gemäß Stellungnahme des Kreises ist unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 331 und sollte 120m nicht übersteigen.

Wasserwirtschaft

Nach dem Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Wohngebiet ist bereits weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden innerhalb des Plangebiets nur sehr maßvoll eingeräumt. Ggf. neu zu errichtende Gebäude können an die vorhandene Trenn- und Mischkanalisation angeschlossen werden. Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird somit nicht erwartet. Bei nachträglich zu errichtenden Gebäuden ist jeweils zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch die **durchgrünten Gartenbereiche** mit vereinzelt markanten Bäumen aus. Um den Privaten eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche einzuräumen und aufgrund unzureichender Kontrollmöglichkeiten, soll auf eine Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestands sowohl im Straßenraum als auch in den Hof- und Garteninnenbereichen i. W. verzichtet werden. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden.

Lediglich im Westen des Plangebiet im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung (WA11) werden die prägenden Baumstrukturen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind zum Schutz der prägenden Freiflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den schaffierten Bereichen Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²–70.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 betrifft ein bereits seit vielen Jahren bestehendes Wohngebiet, welches bislang gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 88 erfolgt lediglich eine Steuerung der Nachverdichtungspotenziale. Die Planung schafft keine neuen Baumöglichkeiten und zusätzliche Versiegelung. Im Vergleich zur bestehenden Situation werden Baumöglichkeiten teilweise reduziert. Aufgrund der bestandsorientierten und maßvollen Planung sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch die Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet umfasst jedoch rund 22,62 ha, die Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 19(2) BauNVO liegt dabei mit rund 65.000 m² über 20.000 m² und unter 70.000 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a(1) BauGB überschritten, eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall mit überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen wird erforderlich. Auf die Anlage A.2 wird verwiesen.

Gemäß der Vorprüfung führt die Planung nicht zu erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen (siehe Anlage 2). Die Planänderung betrifft Baugrundstücke und noch verbliebene Freiflächen im zentralen Siedlungsbereich, für die jedoch weitestgehend bereits Baurechte bestehen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die Planung führt auch zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a(1) BauGB liegen demnach gemäß aktuellem Kenntnisstand vor. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Steuerung der Nachverdichtungspotenziale innerhalb des entwickelten und erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs unterstützt unter anderem auch die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich für neue Wohngebäude und Erschließungsanlagen. Die Planung trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung und wird im Ergebnis der Abwägung an diesem Standort als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Flächen im Plangebiet sowie angrenzend sind bereits im Rahmen des § 34 BauGB seit vielen Jahren überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Innerhalb des Plangebiet befinden sich in Teilen Grundstücke mit größere ungenutzte Flächen, die durch die Planung über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus dichter bebaut werden können. Die Planung unterstützt generell die Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Wohngebiet, jedoch unter Beachtung der Einfügung in das Siedlungsgefüge. Es ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die erfassten schutzwürdigen Böden infolge der erfolgten Siedlungsentwicklung überprägt worden sind. Eine weitere Inanspruchnahme des Bodens für die innere Fortentwicklung des Zentrums wird wegen der bereits gegebenen Überprägungen insofern als vertretbar bewertet.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des

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

§ 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW zu Grunde zu legen.³

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

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

Die überschlägige Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 nachzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Durch die grundsätzliche Bestandsüberplanung und lediglich in Teilen maßvolle Verdichtung sind negative Auswirkungen der Planänderung auf **Artenschutzbelange** und auf das **Landschaftsbild** voraussichtlich nicht gegeben.

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

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

6.4 Eingriffsregelung

Die vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel, die Nachverdichtungspotenziale innerhalb einer seit vielen Jahren entwickelten Wohnsiedlung zu steuern, ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie unter dem Aspekt der

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

Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe finden ggf. in untergeordnetem Umfang i. W. auf offengelassenen innerörtlichen Garten- und Freiflächen statt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. derartige Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Der vorliegende Bebauungsplan überplant i. W. ein seit vielen Jahren bebautes Gebiet. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden in begrenztem Umfang ermöglicht und im Vergleich zu den aktuell gemäß § 34 BauGB möglichen Potenzialen teilweise reduziert. Im Plangebiet übernehmen zudem insbesondere die teilweise großen Gartenstrukturen eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Diese werden durch die vorliegend definierten Baufenster gesichert. Sie verhindern eine Überwärmung des Siedlungsbereichs und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Auch die prägenden Freiflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern sowie die öffentliche Grünfläche des Michel-Vauthrin-Parks werden vorliegend gesichert. Vor dem Hintergrund der **bestandsorientierten sowie maßvollen Planung** wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen.

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

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:	
- WA1	1,46
- WA2	1,21
- WA3	1,88
- WA4	1,89
- WA5	1,16
- WA6	0,30
- WA7	0,69
- WA8	0,37
- WA9	0,37
- WA10	0,29
- WA11	4,41
- WA12	0,51
- WA13	0,57
- WA14	1,16
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	0,02
Öffentliche Grünfläche:	
- Zweckbestimmung Parkanlage	3,26
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün	0,01
Öffentliche Verkehrsfläche	3,02
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, öffentlich	0,03
Fläche für Versorgungsanlagen:	
- Zweckbestimmung Trafostation	0,01
Gesamtfläche Plangebiet ca.	22,62

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge des Bebauungsplans Nr. 88 „Rövekamp-Sürenbreite“ gemäß § 3(1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 15.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023 statt. In diesen Verfahrensschritten sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 12.05.2023 um Stellungnahme bis einschließlich zum 16.06.2023 gebeten.

Harsewinkel, im Dezember 2023