



## 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>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	4
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen.....	7
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	8
6.4	Örtliche Bauvorschriften .....	8
6.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	11
6.7	Grün- und Anpflanzungsfestsetzungen .....	11
6.8	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien .....	12
<b>7</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>14</b>
8.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	14
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	15
8.3	Artenschutz.....	16
8.4	Starkregenereignisse .....	17
8.5	Altlasten und Kampfmittel.....	18

## Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Jahnstraße“

---

**Ortsteil:** Harsewinkel  
**Plangebiet:** Nordöstlich der Gütersloher Straße, südlich der Jahnstraße, westlich des Theo-Claas-Damms

---

**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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „An der Jahnstraße“ soll im Zentrum von Harsewinkel eine verträgliche Nachverdichtung im Kontext mit der vorhandenen Siedlungsstruktur sichergestellt werden.

Für den innerstädtischen Bereich zwischen der Jahnstraße, der Gütersloher Straße und der Straße Theo-Claas-Damm besteht bislang kein Bebauungsplan. Eine bauliche Entwicklung im Sinne des § 34 ist zwar gewünscht, jedoch nur unter Maßgabe des Einfügens in die bestehende Siedlungsstruktur und mit einer Absicherung der bestehenden Grünstrukturen zur Verbesserung des Stadtklimas und zum Erhalt der stadtoökologischen Qualitäten. Die bestehende Siedlungsstruktur ist geprägt durch Wohnen mit eingestreuten Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen. Gemeinsam ist allen Nutzungen, dass die Gebäude ausschließlich straßenbegleitend realisiert wurden, mit Ausnahme des Gebäudes Theo-Claas-Damm 1. Bei den innenliegenden Grundstücksbereichen handelt es sich um private Gartenflächen mit prägenden und stadtoökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen.

Ziel der Planung ist es, den Quartiersinnenbereich durch zeichnerische und textliche Festsetzung zum Schutz der Vegetationsstrukturen auch zukünftig planerisch abzusichern. Die bauliche Nachverdichtung soll sich daher zukünftig ausschließlich straßenbegleitend vollziehen. Hiermit wird auch in Zukunft sichergestellt, dass die inneren Grundstücksbereiche nicht bebaut werden und somit zur Verbesserung des Stadtklimas positiv beitragen können. Zur Steuerung der Wohnungsdichte sind Festsetzungen zur Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB vorgesehen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.92 „An der Jahnstraße“ 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 22.03.2023 beschlossen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92 „An der Jahnstraße“ gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- Die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> (Plangebiet: rd. 1,4 ha),
- 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) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) 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 (UVP) gem. § 17 UVP anhand Anlage 2 zum UVP entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVP 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 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kneppers Gäßchen / Lausebrink“ die Änderung eines weiteren Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgesehen. Der Geltungsbereich ist allerdings heute bereits vollständig bebaut, mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 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 eingeleitet werden.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1,4 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 umfasst in der Flur 35, Gemarkung Harsewinkel vollständig die Flurstücke 45, 49, 50, 51, 52, 55, 60, 86, 87, 91, 93, 95, 121 sowie 132.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 90 (Jahnstraße);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 88 (Theo-Claas-Damm);
- Im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 302 (Gütersloher Straße);

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

#### 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich östlich des historischen Siedlungskerns von Harsewinkel und wird im Norden durch die Jahnstraße, im Südwesten durch die Gütersloher Straße sowie im Osten durch den Theo-Claas-Damm begrenzt (siehe Abbildung 1).

Die Gütersloher Straße stellt eine historische Verbindungsachse nach Gütersloh dar, die in rd. 200 m östlicher Entfernung unmittelbar auf den Marktplatz Harsewinkels zuläuft. Nördlich der Jahnstraße schließt an das Plangebiet ein Seniorenwohnheim sowie eine Siedlungserweiterung aus der Mitte des 20. Jahrhunderts an, welche sich durch großzügige Einfamilienhausgrundstücke mit tiefen Gartenbereichen auszeichnet. Östlich des Theo-Claas-Damms befindet sich ein gemischt genutztes Quarteier aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sowie kulturelle Nutzungen (Museumsbahnhof). In rd. 50 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die ehemalige TWE-Bahnlinie.



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

Der Planbereich ist heute bereits überwiegend bebaut. Die Gütersloher Straße ist im Plangebiet überwiegend von zweigeschossigen Gebäuden mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen bestanden, die teilweise eine grenzständige Bauweise aufweisen und zur Jahnstraße hin überwiegend in den Erdgeschossen gewerblich genutzt werden (Orthopädie-/ Schuhgeschäft, Bankfiliale, Versicherung) sowie in den Obergeschossen bewohnt sind. Zur Einmündung Theo-Claas-Damm

überwiegen eher rein wohngenutzte Gebäude. Die Gebäudehöhen variieren entlang der Gütersloher Straße zwischen 9 m bis rd. 12,5 m.

Die Bebauungsstruktur entlang der Jahnstraße sowie des Theo-Claas-Damms stellt sich dagegen als eher lückenhaft dar bzw. zeichnen sich die Straßenzüge überwiegend durch großzügige Grundstücksgrößen mit durchgrüntem Gartenbereichen aus. Die Gebäude weisen hier Höhen zwischen 8 m und 11 m auf. Im Einmündungsbereich des Theo-Claas-Damms in die Gütersloher Straße wurden zuletzt zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Fassadengeschossen und zurückspringendem Staffelgeschoss bei einer Firsthöhe von rd. 12 m errichtet. Im gesamten Plangebiet sind überwiegend geneigte Dächer vorhanden, lediglich im Einmündungsbereich Gütersloher Straße / Jahnstraße befindet sich ein rd. 5 m hoher Flachdach-Anbau des dort ansässigen Orthopädie-/ Schuhgeschäfts.

Die innenliegende Grundstücksbereiche sind größtenteils durch zusammenhängende Grün- und Freiflächen mit zum Teil erhaltenswerten Baumbestand geprägt, wobei sich im Bereich der Bankfiliale und des Versicherungsbüros, neben einer Stellplatzanlage an der Gütersloher Straße, rückwärtig weitere Stellplatzflächen, die sich bis hin zur Jahnstraße erstrecken.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

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

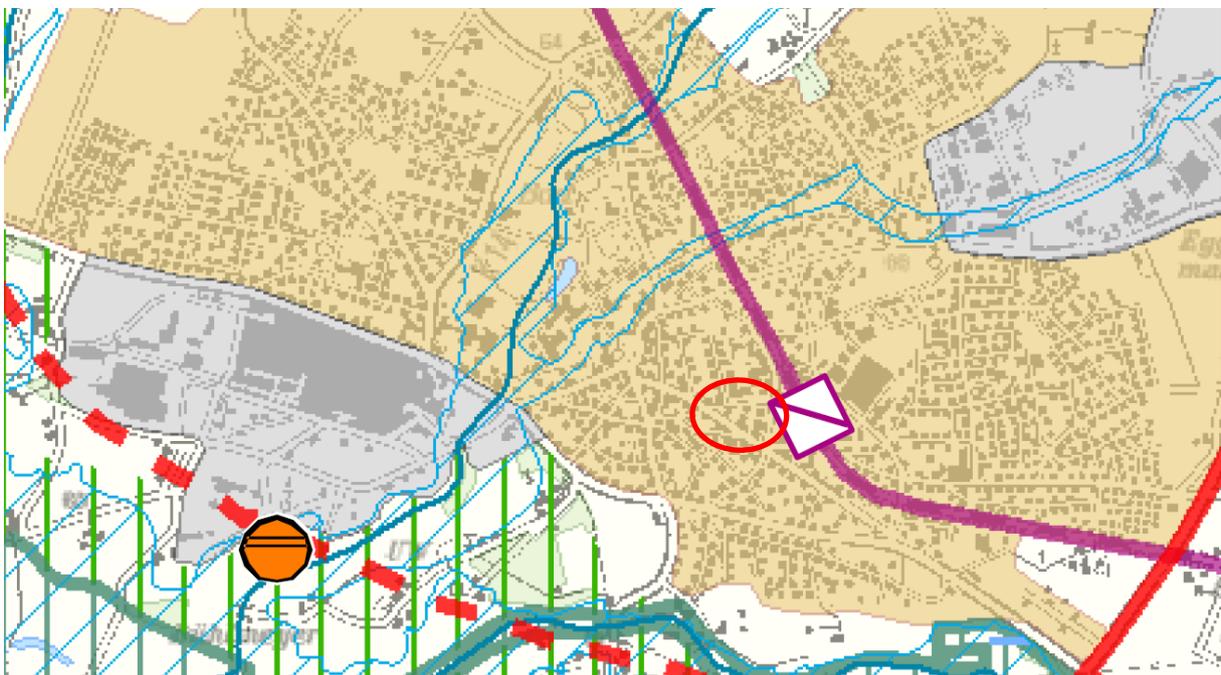


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Die angrenzenden Bereiche werden ebenfalls als allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Die ehemalige TWE-Bahnlinie östlich des Plangebietes wird als zu reaktivierender Schienenweg ausgewiesen.

Die Aufstellung 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 3). Auch die nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen ausgewiesen. Nordöstlich angrenzend werden gewerbliche Bauflächen dargestellt.

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.

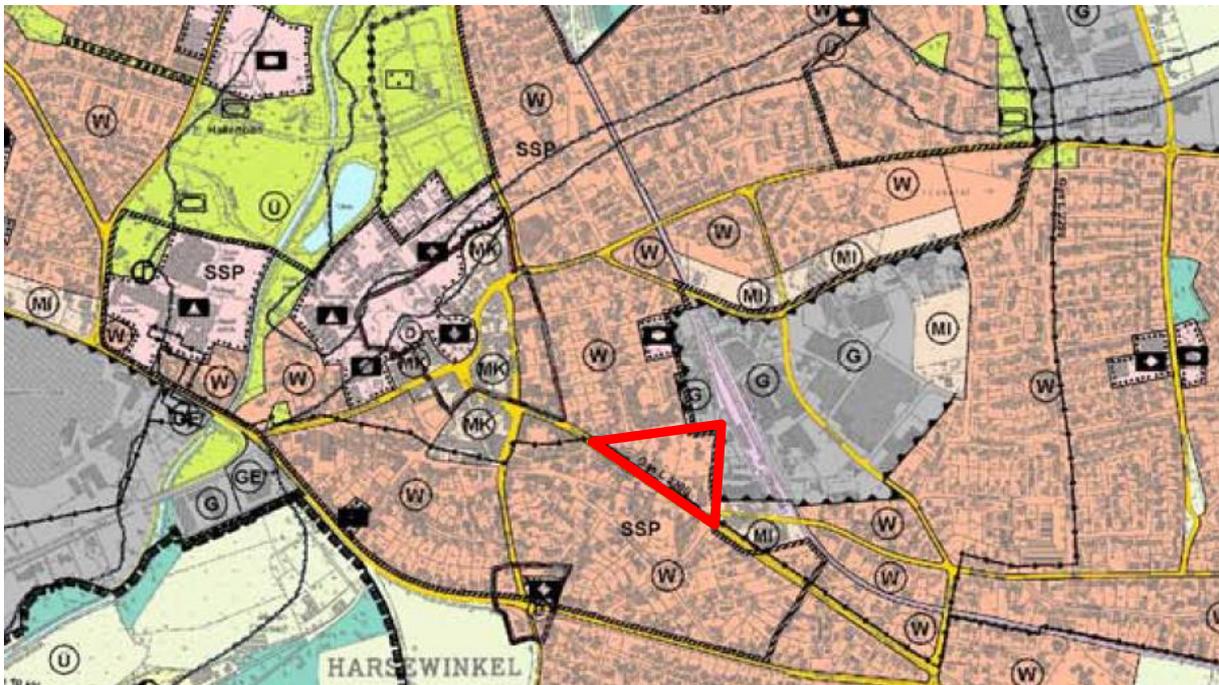


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel (ohne Maßstab)

## 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

Die heutige Nutzungsstruktur im Plangebiet ist überwiegend durch Wohnen sowie durch nicht-störendes Gewerbe geprägt, was im klassischen Sinne der Typik eines Allgemein Wohngebietes entspricht. Dies entspricht auch der geplanten Zielsetzung und soll vor diesem Hintergrund entsprechend für das gesamte Plangebiet festgesetzt werden. Einschränkungen werden in Bezug auf den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben vorgenommen, die sich aufgrund ihrer Nutzungstypologie nicht in das vorhandene Gebiet einfügen.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 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 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll innerhalb des Plangebietes die bauliche Dichte und die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Hierbei sollen unter anderem auch maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Entsprechend der heute sich darstellenden Bebauungstypologie eines Allgemeinen Wohngebietes soll als maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO im gesamten Plangebiet das hierfür übliche Maß von 0,4 festgesetzt werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet werden, da über die Definition der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen eine ausreichende Regelung in Bezug auf die vertikale Ausdehnung der Gebäude erfolgt.

Diese orientieren sich im Wesentlichen auf die im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen, sodass das heutige Erscheinungsbild im Grundsatz gesichert werden kann. Um entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten auch für die Bereiche an der Jahnstraße sowie am Theo-Claas-Damm zu ermöglichen, werden im gesamten Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 8,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe wird die maximal zulässige Höhe der vom Boden durchgehenden Gebäudefassade begrenzt, wodurch in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse somit maximal zwei Fassadenvollgeschosse ermöglicht werden. Als Wandhöhe (WH) gilt der obere Abschluss des obersten Vollgeschosses einschließlich Brüstung oder die Schnittlinie der Wand des obersten Vollgeschosses mit der Dachhaut. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe wird somit auch sichergestellt, dass bei Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb der maximalen Wandhöhe zwingend ein Rücksprung zu allen Gebäudeseiten zu errichten ist (mit Ausnahme von Erschließungsanlagen wie Treppenhäusern und Aufzugsschächten). Um bei der Errichtung von einseitigen Pultdächern durchgehende dreigeschossige Wandfassaden zu verhindern, gelten für diesen Gebäudetyp ebenfalls die o.g. maximalen Wand- und Gebäudehöhen. Um hier einen wahrnehmbaren Effekt zu erzielen, ist bei Gebäuden mit Pultdach oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ein Rücksprung um mind. 1,0 m an der Seite des Firstes vorzusehen.

Die Festsetzungen umfassen zudem das klassische Einfamilienhaus mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie sog. Stadtvillen mit zwei Fassadengeschossen und flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach. Untergeordnete Bauteile können auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Wandhöhe überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel zu ermöglichen.

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 September 2023).

Eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungs-, Solaranlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen 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.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Grundsätzlich soll die heute bestehende Bebauung hierüber gefasst werden. Darüber hinaus sollen die heute bestehenden Grün- und Freibereiche insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen gesichert und nur vereinzelt maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang der umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen geschaffen werden. Hiermit wird auch in Zukunft sichergestellt, dass die inneren Grundstücksbereiche nicht bebaut werden und die schützenswerten Grünstrukturen erhalten bleiben, sodass ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet wird. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan straßenbegleitend Bebauungstiefen von 25 m bis 30 m festgesetzt. In den Bereichen mit heute größerem und zusammenhängendem Baumbestand werden zum Schutz der gewachsenen Grünstrukturen Bereiche vollständig von der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen ausgenommen (siehe hierzu auch Kapitel 6.7).

Hinsichtlich der Bauweise soll entlang der Jahnstraße und dem Theo-Claas-Damm eine offene Bauweise mit ausschließlich zulässigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden, wodurch das heutige aufgelockerte Erscheinungsbild gesichert werden kann. Der Bereich entlang der Gütersloher Straße 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.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

#### Dachform / Dachneigung

Aufgrund des vorherrschenden Erscheinungsbilds in Bezug auf die Dachform im Plangebiet wird als Dachform 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).

Darüber hinaus wird für die zulässige Dachneigung eine Spanne zwischen 20° und 45° festgesetzt, sodass insgesamt der bestehende Charakter in Bezug auf die Dachlandschaft gesichert werden kann und zu flache Dachneigungen, die der einer Flachdachbauweise ähneln, ausgeschlossen werden. Für Zwerchgiebel, eingeschossige und untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind hiervon auch abweichende Dachneigungen zulässig.

### 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 Geschosebene 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.

### Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und angrenzenden Garagen

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen- und überstände, wie auch Dachdeckung zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

### Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,60 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt liegen. Gebäudesockel werden als Spritz- und / oder Überflutungsschutz oftmals in abweichender Materialität zur übrigen Fassade ausgeführt. Um hier gestalterisch eine untergeordnete Wirkung zu wahren, wird die Sockelhöhe entsprechend begrenzt.

### Einfriedungen und Vorgartenbegrünung

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Plangebiet zu schaffen, werden Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So ist in Vorgärten der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Hiervon ausgenommen sind mineralische Mulche zur Verwendung in vollflächig gepflanzten klimaangepassten Staudenmischpflanzungen. Mineralische Mulche bieten für Staudenpflanzungen viele Vorteile. Sie führen unter anderem dazu, dass der Boden an heißen Sommertagen vor Austrocknung geschützt wird. Gleichzeitig wird das Aufkommen von Spontanvegetation unterbunden, während ungewollter Nährstoffeintrag wie bei organischen Mulchen verhindert wird. Klimaangepasste Staudenmischpflanzungen in Kombinationen mit mineralischen Mulchen kommen mittlerweile auch vermehrt in öffentlichen Flächen und vor allem im Straßenbegleitgrün zum Einsatz. Diese Art der Bepflanzung ist nicht nur optisch ansprechend und ökologisch wertvoll, sondern auch dauerhaft pflegearm und klimaresilient.

Da die Verwendung von Folien oder Vliesen innerhalb der Pflanzflächen die Versickerung von Niederschlagswasser verhindern und hierdurch insbesondere bei Starkregenereignissen Gefahren entstehen können, werden diese als unzulässig erklärt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage.

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.

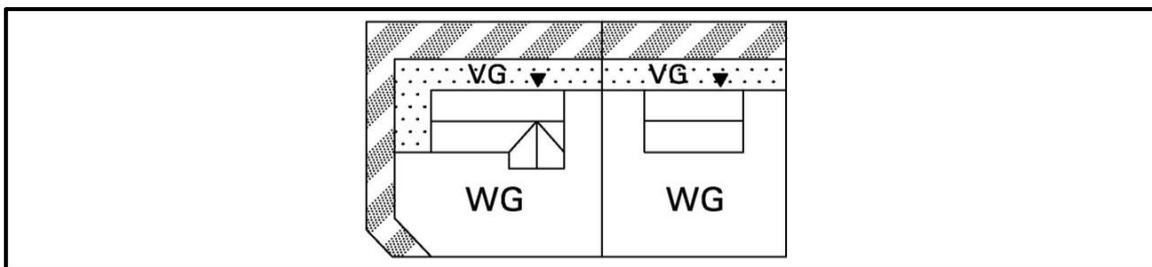


Abbildung 4: Prinzipische Skizze zur Abgrenzung zwischen Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG)

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,50 m von dieser abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig, wodurch ein einheitliches und offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten gesichert werden kann. Daher gilt diese Regelung nicht für Wohngärten. Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

## 6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig, müssen allerdings mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

Zusätzlich müssen Garagen und Carports im Bereich der Abstandsflächen (mindestens 0,50 m) zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden. So wird ein grüner Gebietscharakter gefördert.

## 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 eine eher heterogene Wohnungsdichte vorzufinden, die sich überwiegend auf bis zu 4 Wohnungen pro Gebäude beschränken lässt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich insbesondere an der Gütersloher Straße in den Erdgeschossbereichen gewerblich genutzte Einheiten befinden. Entlang der Gütersloher Straße soll der heutige städtische Charakter mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossbereichen gesichert werden. **Darüber hinaus sollen zudem Möglichkeiten zur Nachverdichtung gesichert werden, sodass in der Gesamtbetrachtung eine Wohnungsdichte von maximal 6 Wohnungen je Gebäude festgesetzt wird.** Da heute im Planbereich mit den Mehrfamilienhäusern „Theo-Claas-Damm 1c und 1d“ zwei Objekte mit jeweils 7 Wohneinheiten bestehen und darüber hinaus im Jahr 2021 mit dem Gebäude „Jahnstraße 6“ ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten genehmigt wurde, soll für diese Baugrundstücke jeweils briefmarkenartig eine bestandsorientierte Festsetzung getroffen werden. **Für das Wohngrundstück im Bereich Theo-Claas-Damm / Ecke Jahnstraße soll auch zukünftig eine reduzierte Wohnungsdichte sichergestellt werden, sodass hier maximal 4 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt werden.**

## 6.7 Grün- und Anpflanzungsfestsetzungen

Die heute im Bestand vorhandenen Grün- und Freiräume im Quartiersinneren werden über die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. 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. 1,50 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.

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. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

## **6.8 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. 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

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). 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 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die im Siedlungszusammenhang von Harsewinkel gelegenen Flächen stellen keine Erholungsräume dar. Das Plangebiet unterliegt derzeit bereits einer wohnbaulichen sowie gewerblichen Nutzung und ist mit Gebäuden überbaut. Ebenso befinden sich auf der Fläche die privaten Frei- und Gartenflächen der Wohnnutzungen sowie den Hauptnutzungen zugehörige Stellplatzflächen.	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 und gewerbliche Nutzung 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	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.

	Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist mit den bestehenden Gebäuden, Nebenanlagen sowie Stellplätzen überbaut. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen zu einem Großteil versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche ermöglicht. Flächen, die heute noch unbebaut sind und im Bebauungsplan mit überbaubaren Grundstücksflächen versehen werden, stehen bereits heute nach § 34 BauGB einer möglichen Bebauung zur Verfügung. Die heute im Bestand vorhandenen Grün- und Freiräume im Quartiersinneren werden über die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.
Gewässer / Grundwasser	Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasser-Gefahrenbereich. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.	Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
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.	Die mikroklimatische Situation wird sich im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation voraussichtlich nicht wesentlich verändern.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

## 8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen 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, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützten Bäume werden 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. 300 m Entfernung zum Plangebiet ein Vorkommen der Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügel-Fledermaus 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.



Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung 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, Zugewegen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

### **8.5 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, März 2024

#### **Verfasser:**

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

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de