STADT HARSEWINKEL

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 73

„An der Mühle“

Satzung, Juni 2006

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Stadt Harsewinkel, Bebauungsplan Nr. 73 „An der Mühle“:

Teil I: Begründung[1]

1. **Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
2. **Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
3. **Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
   - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
   - 3.4 Belange des Bodenschutzes
   - 3.5 Altlasten
   - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 4.3 Belange des Verkehrs
   - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
   - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
   - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
5. **Umweltprüfung**
6. **Flächenbilanz**
7. **Bodenordnung**
8. **Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)

A.1 Ehemaliges BKV-Gelände Harsewinkel, Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes – Untersuchungsbericht - , Dr. E.Horsthemke, Gütersloh, 06.02.2003

A.2 Geruchsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „An der Mühle“ in Harsewinkel, Richters & Hüls, Ahaus, März 2006

A.3 Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser, Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, März 2006

A.4 Eingriffsbewertung/-bilanzierung, April 2006

A.5 Prüfkriterien zur Kinderfreundlichkeit bei Planungsvorhaben, hier: Bebauungsplan Nr. 73 „An der Mühle“ im Ortsteil Harsewinkel, Stadt Harsewinkel, April 2006

---

[1] Satzung Juni 2006

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 73 „An der Mühle" liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Harsewinkel, östlich der Clarholzer Straße (K 14) nordöstlich der Straße Mühlenfeld.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke südlich Beethoven- bzw. Händelweg, durch die Bebauung südlich Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße sowie durch landwirtschaftliche Flächen (Luttermanns Feld),
- im Osten durch das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße 7, eine Waldparzelle (Flur 31, Flurstück 125) und das Flurstück 124,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Luttermanns Feld) sowie das Wohngebäude Mühlenfeld 17,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 1,88 ha. Es werden netto etwa 1,51 ha Wohnbauflächen entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Das Plangebiet zwischen südlichem Ortsrand und der Niederungsebene von Ems und Lutter ist bis Mitte der 90er Jahre durch die BKV (Bäuerliche Kartoffelverwertung) gewerblich genutzt worden. In dem Betrieb wurden große Mengen von Kartoffeln gereinigt, gelagert und verpackt. Bei einem Brand im Frühjahr 1996 wurden jedoch weite Teile der Anlagen vollständig zerstört. Die Betriebsanlagen wurden nicht wieder aufgebaut, der Firmenstandort wurde in eine benachbarte Kommune verlegt.

Im Jahr 2002 wurden erste Vorschläge der Eigentümer für eine Folgenutzung des Geländes durch Wohnbebauung vorgestellt und im Planungs- und Bauausschuss der Stadt Harsewinkel beraten. Alternativ hierzu käme weiterhin eine gewerbliche Folgenutzung in Frage. Zwischen Stadt und Eigentümern konnten jedoch zum damaligen Zeitpunkt keine konkreten Vereinbarungen für eine weitergehende Überplanung getroffen werden.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Harsewinkel das Ziel, die seit fast 10 Jahren verfallende, aber nach wie vor weitgehend versiegelte Gewerbebrache am südlichen Ortsrand für eine bauliche Folgenutzung zu mobilisieren. Zur Klärung der Frage, ob eine gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der BKV genehmigungsfähig wäre, hat die Stadt Harsewinkel wiederholt Kontakt mit dem Kreis Gütersloh aufgenommen. Demnach ist eine Wiederaufnahme des damaligen genehmigten Umfanges heute nicht mehr möglich, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine gewerbliche Nutzung in geringerem, umweltverträglicheren Umfang im Bereich der bestehenden Anlagen entstehen könnte.

Das Plangebiet schließt südlich an die bestehenden Wohngebiete von Harsewinkel an und ergänzt die heutige Randbebauung. Die Ortsmitte liegt etwa 900 m entfernt; wichtige Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule mit Sportanlagen, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs u.a. sind relativ gut zu erreichen. Die Fläche ist auf Grund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und der Lage am Rande des Siedlungsraumes und angrenzend an die Lutteraue für Wohnnutzung geeignet.

Eine gewerbliche Folgenutzung wird aus heutiger Sicht auf Grund der baulichen Entwicklung der Wohngebiete im Norden nicht mehr befürwortet. Planungsziel ist somit die Reaktivierung der Gewerbebrache (Flächenrecycling) zu Wohnzwecken durch Ausweisung eines *Reinen Wohngebietes* gemäß § 3 BauNVO.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen und um eine verträgliche Einbindung in der sensiblen Randlage zur Lutteraue mit Hangkante zu gewährleisten.

In Zusammenarbeit zwischen Stadt und einem Investor, der über die Grundstücke der Alteigentümerin verfügen kann, wurde ein Gestaltungskonzept entwickelt, welches Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung geworden ist. Vorbereitet wird in der nördlichen Bauzeile eine sog. $1^1/_2$-geschossige lockere Bebauung (2. Vollgeschoss im Dachraum) mit den regionaltypischen Einzelhäusern (WR_1) bzw. Einzel- und Doppelhäusern (WR_2) auf Baugrundstücken mit flexiblen Größen zwischen ca. 450 m² und 600 m². Lage der Baugrenzen und Höhenstaffelung der Gebäude berücksichtigen die vorhandene Nachbarschaft im Norden. Im übrigen Plangebiet (WR_3) können die Gebäude als „echte" zweigeschossige Baukörper entstehen. Die Grundstücksgrößen betragen hier bis zu ca. 850 m². Mit dieser Bandbreite sollen die gegenwärtigen Wohnraumbedürfnisse in der Stadt abgedeckt werden. Eine zu starke Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld wird vermieden.

Auf Grund der Topographie und der Restriktionen durch die Altbebauung sind Erschließungspunkte vorgegeben. Das Plangebiet soll durch eine neue Planstraße nördlich des Gebäudes Mühlenfeld 17 nach Westen an die Straße Mühlenfeld angebunden werden.

Für das Plangebiet wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Harsewinkel durchgeführt.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Gelände wurde bis zu einem Brand im Jahr 1996 durch die BKV (Bäuerliche Kartoffelverwertung) gewerblich genutzt. Das nach dem Brand aufgegebene Betriebsgelände ist heute immer noch mit Gebäudeteilen bestanden und ist weitgehend versiegelt. Es wird im Westen, Norden und Osten von einem bis zu ca. 5 m hohen, mit Büschen und kleineren Bäumen bewachsenen Erdwall eingefasst. Die Fläche befindet sich auf einem sandigen Uferwall und steigt leicht nach Nordosten an. Eine deutliche Geländestufe von bis zu ca. 3,0 m markiert den südlichen Übergang zur Niederungs-

ebene der etwa 100 m entfernten Lutter. Der östliche Teilbereich wurde als Grünland bewirtschaftet, ist jedoch mittlerweile brachgefallen.

Die städtebauliche Situation am Siedlungsrand ist geprägt durch Wohnbebauung im Norden sowie durch das im Süden folgende Luttertal und das Naturschutzgebiet Boomberge.
Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 64 „Am Mühlenfeld" (rechtskräftig seit 2001) entwickelt Allgemeine Wohngebiete. In diesem Bereich sind sog. $1^1/_2$-geschossige sowie 2-geschossige Einfamilienhäuser entstanden. Im übrigen Quartier zwischen Clarholzer Straße, Südring und Paul-Keller-Straße dominieren Siedlungshäuser der 50er Jahre, freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Dächern und großen Gartenbereichen. Entlang der Von-Eichendorff-Straße folgen einige zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Am Mozartweg befindet sich der Evangelische Jona Kindergarten, an der Paul-Keller-Straße liegt die Erich-Kästner-Schule, die einzige Schule für Erziehungshilfe im Primarbereich des Kreises Gütersloh.

Westlich des Plangebietes folgen entlang der Straße Mühlenfeld die Getreidemühle Roberg und der Hof Luttermann.

Der nach Süden folgende Landschaftsraum ist durch den Auenbereich der Lutter geprägt. Im vorliegenden Bereich nördlich der Boomberge sind in der Bachaue ausgedehnte frische und feuchte Grünlandbereiche sowie direkt angrenzend an die Boomberge Erlenbruchflächen enthalten. Südlich der Lutter schließen sich die Boomberge an, ein sehr hügeliges, bis zu 20 m ansteigendes Emsdünenfeld.

Im Norden, Osten und Westen ist das Plangebiet meist von Bebauung umgeben. Lediglich der landwirtschaftlich genutzte Bereich Luttermanns Feld nordwestlich zwischen Plangebiet und Altbebauung ist noch unbebaut. Die Baufläche ist jedoch insgesamt als gut eingefasst zu bewerten. Das Gebiet kann lediglich von Süden aus eingesehen werden.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan,** Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der gesamte Bereich als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* aufgenommen. Die **landesplanerische Abstimmung** gem. § 32 LPlG ist parallel zur Aufstellung erfolgt. Von Seiten der Bezirksregierung wurde einer Baulandentwicklung an dieser Stelle im Dezember 2005 zugestimmt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Harsewinkel sind die zu entwickelnden Flächen als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nördlich grenzen *Wohnbauflächen* an, im Osten, Süden und Westen ist *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Zwischen Wohnbauflächen im Norden und Plangebiet verläuft die Trasse der seit Jahrzehnten angedachten, aber niemals weiter konkretisierten Südumgehung (*Fläche für den überörtlichen Verkehr*). Auf den FNP wird verwiesen.

Da das Baugebiet im **Bebauungsplan Nr. 73** insgesamt als *Reines Wohngebiet* festgesetzt wird, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändern. Der Flächennutzungsplan wird den v.g. Teilabschnitt als *Wohnbaufläche* darstellen. Die Trasse der Südumgehung

soll insgesamt aufgehoben werden, da auf Grund der verkehrlichen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Realisierung nicht mehr angestrebt wird. Der Bebauungsplan Nr. 73 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein (vgl. **16. FNP-Änderung**).

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt erst südlich der Straße bzw. des Feldweges Mühlenfeld, das Naturschutzgebiet Boomberge liegt südlich der Lutter.
Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Durch Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken soll eine Eingrünung des Plangebietes (Ortsrandbepflanzung) erzielt und ein Übergang zum angrenzenden Luttertal geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt am Nordrand der **Niederungsebene von Ems und Lutter**. Die Lutter fließt etwa 100 m südlich des Plangebietes und mündet weiter südwestlich auf Höhe der Stadtgrenze zu Herzebrock-Clarholz in die Ems. Das Überschwemmungsgebiet der Lutter beginnt südlich des Weges Mühlenfeld.

3.4 Belange des Bodenschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im Plangebiet anthropogen beeinflusste Graubraune Plaggeneschböden (z.T. Schwarzgrauer Plaggenesch) meist über podsolodierten Böden aus tiefreichend humosem sandigen Bodenmaterial über Flugsandfeldern und Dünen an. Diese kommen besonders längs der Ems und ihrer Seitenbäche vor. Die Böden zeichnen sich durch meist hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Das Grundwasser steht zwischen 13 – 20 dm unter Flur, stellenweise auch tiefer an. Diese Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[3]. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist - mit Ausnahme des östlichen Teilbereiches (Grünlandbrache) und des das Plangebiet umgebenden Lärmschutzwalles - bereits seit vielen Jahren bebaut und die Flächen weitgehend versiegelt.

---

[2] Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die vorliegende Planung wird die Gewerbebrache in Wohnnutzung umgewidmet (Flächenrecycling), die Stadt trägt somit diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Durch den Bebauungsplan geht jedoch auch die Grünlandbrache im östlichen Teilbereich sowie der bis zu 5,0 m hohe und mit Buschwerk und kleineren Bäumen bewachsene Schutzwall zwischen Altgewerbe und Wohnbebauung dauerhaft verloren. Die Eigenschaften der Plaggeneschböden auch bzgl. der Archivfunktion dürften zumindest in diesem Bereich nivelliert worden sein. Die siedlungsstrukturell günstig gelegene Fläche ist bereits auf 2 Seiten von Bebauung umgeben und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des ehemaligen Betriebsgeländes dar. Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung des Bodens für vertretbar gehalten.

3.5 Altlasten

Ein Großteil des Plangebietes wurde ehemals gewerblich genutzt. Im südlichen Bereich war ein holzverarbeitender Betrieb (Sägewerk) tätig. Danach nutzte die BKV (Bäuerliche Kartoffelverwertung) die seit 1972 bestehenden Betriebsanlagen zur Reinigung, Lagerung und Verpackung großer Mengen von Kartoffeln. Der Hauptbestandteil der ehemaligen Betriebseinrichtungen wurde durch ein Brandereignis im Jahre 1996 vollständig zerstört. Die Substanz der brandgeschädigten Lagerhallen ist bis auf die Bodenplatten bereits vollständig abgetragen und entsorgt. Der verbliebene Gebäudebestand setzt sich aus einer Versandhalle und einem Büro- und Werkstattgebäude sowie einem kleinen Trafogebäude zusammen. Das Betriebsgelände ist fast vollständig versiegelt. Das Gelände ist auf 3 Seiten von einem ca. 5 m hohen Erdwall umgeben, im östlichen Bereich geht dieser in eine flachere angeschüttete Halde über.

Vor dem Hintergrund einer Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken wurden bereits im Vorfeld des Planverfahrens Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes durchgeführt[4]. Im Ergebnis wurden auf dem untersuchten Gelände keine Bodenkontaminationen durch die untersuchten Schadstoffe festgestellt. In Hinblick auf die geplante Wohnbebauung liegen aus Sicht des Gutachters keine einschränkenden Beeinträchtigungen des Untergrundes vor.

Der Erdwall im Norden besteht ausschließlich aus Mutterboden und kann gemäß Gutachten nach Rückbau der Betriebsgebäude wieder auf der Fläche verteilt werden. Das Material des östlichen Walles enthält Bauschutt und andere Fremdmaterialien, so dass hier eine abweichende Verwertung der Aufschüttungen notwendig wird. Es wird empfohlen, die bauschutt- und fremdmaterialbeinhaltenden Bereiche des Erdwalles durch Schürfe räumlich einzugrenzen und einer gesonderten Verwertung zuzuführen.

[4] Ehemaliges BKV-Gelände Harsewinkel, Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes – Untersuchungsbericht - , Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, 06.02.2003

Der geplante Rückbau der ehemaligen Betriebsgebäude ist fachgutachterlich zu begleiten. Nach Abbruch der Gebäude, Entfernung des Materials und Entsiegelung der Flächen sind die ggf. noch ausstehenden Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Der Umfang der Untersuchungen ist mit der Fachbehörde abzustimmen. Die Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Wohnnutzung ist durch Abschlussbericht im Rahmen des Abbruchverfahrens gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.

Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 9.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnamen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „An der Mühle" werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen in der Ortsrandlage als **Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen dem Wohnen und haben in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke nachbarschützenden Charakter. Im Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude allgemein zulässig, hinzu kommen Räume für freie Berufe. Reine Wohngebiete müssen danach als Baugebiete angesehen werden, die in besonderem Maße störungsfrei zu gestalten sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in sogenannter $1^1/_2$-geschossiger Bebauung (WR_1, WR_2) sowie mit der Option auf die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude im übrigen Plangebiet (WR_3). Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.
Die **zentralen Festsetzungen** im WR_1 bis WR_3 ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschoßflächenzahl GFZ** werden bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können.

- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird in der nördlichen Bauzeile (WR_1, WR_2) auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,5 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Gebäudehöhe** bietet ausreichenden Spielraum.
  Im übrigen Plangebiet (WR_3) werden Gebäude mit zwei „echten" Vollgeschossen und einer Traufhöhe zwischen 3,0 und 6,0 m zugelassen.
  Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss Fertig-Fußboden. Die Deckenhöhen werden auf die von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage bezogen (siehe Kapitel 4.7).

- Im Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude nur maximal 25 m betragen (WR_2, WR_3), um eine u.U. mögliche zu massierte Bebauung am Siedlungsrand zu verhindern. Im WR_2 wird die abweichende Bauweise darüber hinaus auf Grund der Nachbarschaft auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, im WR_1 dürfen auf Grund der direkt angrenzenden Wohnbebauung nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 15 m errichtet werden.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. In der nördlichen Bauzeile wird die Stellung der künftigen Gebäude durch Gliederung der überbaubaren Fläche auf die Lage der bestehenden Wohnbebauung abgestimmt (Minimierung evtl. möglicher Verschattung), Abstände zur Planstraße sind überwiegend flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch durch o.g. Festsetzungen in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.

- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude im WR_1 bis WR_3 in Abhängigkeit von der jeweils gegebenen Grundstücksgröße steuert die Wohn- bzw. Besiedlungsdichte des Quartiers. Sie dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Straße Mühlenfeld im Westen. Die Straße Mühlenfeld stellt die Verbindung zur Clarholzer Straße (K 14) und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Die Straße Mühlenfeld sowie der Anschlusspunkt an die Clarholzer Straße sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 24 bis 30 neuen Bauplätze zu bewältigen. Der gute Ausbaustandard der Straße Mühlenfeld geht auf die frühere gewerbliche Nutzung des BKV-Geländes zurück, das durch landwirtschaftliche Anlieferung und durch Lkw-Verkehr erheblich frequentiert war.
Der Anschluss an die Straße Mühlenfeld wird in Abstimmung mit den Eigentümern nördlich des Wohngebäudes Mühlenfeld 17 geführt. Die an der Stelle stehenden Nebengebäude sollen hierfür abgerissen werden.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebietes erfolgt über eine 7,50 m breite Planstraße, deren Hauptachse das Plangebiet von West nach Ost quert. Die Straßenbreiten sind nach den kommunalen Standards vorgegeben worden und ermöglichen die Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum, gliedernde Baumpflanzungen etc. Lediglich die Zufahrt im Westen ist mit 6,5 m bzw. 7,0 m geringer dimensioniert, da in diesem Bereich auf Besucherstellplätze verzichtet werden kann. Die Planstraßen werden im Bebauungsplan insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt, die Lage der Parkstände für Besucher im Straßenraum sowie die genaue Gliederung der Fläche durch straßenbegleitende Baumpflanzungen wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Die Erschließungsplanung ist parallel zum Planverfahren erarbeitet worden (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, März 2006). Die erforderliche Fläche für Entwässerungsmulde und Abböschung zur angrenzenden Ackerfläche entlang der westlichen Zufahrt wird durch Festsetzung einer Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) im Bebauungsplan gesichert.

Den Abschluss der Planstraße bildet eine **Platzanlage**, die **als Anger mit einer Spielfläche** ausgebildet werden soll („Quartierplatz"). Die Wendeanlage ermöglicht in Anlehnung an Bild 34 EAE 85/95 das Wenden für Pkw und Lkw bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, Lkw 22,0 t).

Die notwendige Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer nach Norden in Richtung Schulstandorte etc. wird durch Sicherung eines 4,0 m breiten, komfortabel v.a. für Schulkinder nutzbaren **Fuß-/Radweges** planungsrechtlich gesichert.
Ein allgemeines **Fahrrecht** zu Gunsten der direkt angrenzenden Nachbarn (Flurstücke 122 und 125) bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 122 wird in den Bebauungsplan aufgenommen (Zufahrt der rückwärtigen Grundstücksbereiche). Die Befahrbarkeit des Fuß-/Radweges mit Pkw in diesem Bereich wurde in der Ausbauplanung berücksichtigt, Durchgangsverkehr zwischen Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße

und Plangebiet wird durch einen Absperrpfosten gemäß Erschließungsplanung verhindert.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

- Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden nicht gesehen.
- Durchgreifende Beeinträchtigungen durch **Verkehrslärm** werden nicht gesehen. Der Projektentwickler hat hierzu eine Stellungnahme der DEKRA Umwelt GmbH (Schreiben vom 06.03.2006) eingeholt. Danach kann davon ausgegangen werden, dass mit den geplanten Wohnnutzungen hier deutlich geringere Schallimmissionen als durch das Lkw-Aufkommen durch den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten sind. Zwar kann die frühere hohe Belastung (ca. 40 - 60 Lkw täglich) nicht mehr auf die heute nur eingeschränkt denkbare gewerbliche Umnutzungsoption übertragen werden, dennoch wird deutlich, dass die Wohnfolgenutzung nicht zu maßgeblich stärkeren Belastungen als durch die gewerbliche Nutzung führen wird. Für die bestehenden Wohngebäude Mühlenfeld 34 und Clarholzer Straße 41 ist deshalb festzuhalten, dass durch die Lage der Grundstücke und die Anordnung der Gebäude (Abstand zur Straßenverkehrsfläche) angesichts des o.g. Vergleiches zwischen Pkw- und Lkw-Belastung im Ergebnis keine durchgreifenden Nachteile zu erwarten sind. Eine weitere Begutachtung wird nicht erforderlich.

  Der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerversammlung kritisierte Anschluss an die Straße Mühlenfeld nördlich des bestehenden Wohnhauses Mühlenfeld 17 hat auf Grund der Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung und der Lage der Planstraße keinerlei negative Auswirkungen auf die Wohngebäude nördlich der Ackerfläche.
- Westlich des Plangebiet liegt der **landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb** Luttermann (Mühlenfeld 36). Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen auf die geplante Wohnnachbarschaft ist bereits im Rahmen des Planverfahrens Nr. 64 „Am Mühlenfeld" ein Gutachten von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe in Münster (April 1999) erarbeitet worden. Auf Grund geänderter Ausbreitungsrechnungen wurde im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens ein neues Gutachten in Auftrag gegeben[5], das im Anhang beigefügt ist. Im Gutachten wurden die Wahrnehmungshäufigkeiten für Gerüche nach dem Partikelmodell der TA Luft 2002 bestimmt. Die Flächenbewertung erfolgte nach den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), Zählschwelle 1 GE/m³. Dabei wurden Beurteilungsflächen von 16 m Seitenlänge gewählt.

[5] **Geruchsgutachten** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „An der Mühle" in Harsewinkel, Richters & Hüls, Ahaus, März 2006

Im Ergebnis werden laut Gutachten heute die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete von 0,10[6] im östlichen und zentralen Plangebiet mit 0,05 bis 0,08 deutlich eingehalten. Im westlichen Plangebiet weist die Beurteilungsfläche einen Belastungswert von 0,09 bis 0,10 auf. Damit sind auch hier die vorgegebenen Immissionswerte für Wohngebiete eingehalten. Lediglich im nordwestlichsten Quadranten (Fläche von 16 m x 16 m) wird eine Belastung von 0,11 erreicht. Auf Grund der Kleinflächigkeit und im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken im Norden (vermutlich keine Außensitzbereiche etc.) werden hierdurch jedoch keine durchgreifenden Probleme gesehen, zumal an der vorhandenen Wohnbebauung deutlich höhere Werte erreicht werden.

Aus Sicht des Gutachter stellt die Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet keine über den jetzt schon bestehenden Zustand hinausgehende Einschränkung für den Betrieb Luttermann dar.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt. Parallel zum Planverfahren sind die technischen Planungen eingeleitet worden. Die Erschließungsplanung (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, März 2006, siehe dort) ist mit Stadt und Fachbehörden abgestimmt. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff darf von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände weiter als ca. 100 m entfernt sein, der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem bereits seit langem bebauten ehemaligen Betriebsgrundstück rechtlich ggf. nicht zwingend erforderlich. In das Plangebiet einbezogen wird jedoch auch die bislang unbebaute Ackerfläche östlich angrenzend an die Gewerbebrache. Eine **Versickerung des Niederschlagswassers** auf den Baugrundstücken im Plangebiet ist gemäß Gutachten[7] über Mulden und Rigolen-/Rohrsysteme unproblematisch möglich und wird somit im Bebauungsplan vorgeschrieben.

---

[6] **Erläuterung:** Ein Wert von 0,10 entspricht wahrnehmbaren Geruchseinwirkungen in 10 % der Jahresstunden. Dieser Wert wird in der GIRL im Regelfall als Obergrenze für Wohn- und Mischgebiete angesehen.

[7] **Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser**, Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, März 2006

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung:

Das Plangebiet grenzt im Norden an das bereits bestehende Wohngebiet an. Im Westen folgt entlang der Straße Mühlenfeld ebenfalls Bebauung (Getreidemühle, Hofstellen). Nach Osten ist das Plangebiet durch die angrenzenden Gehölzbestände gut gegenüber dem weiteren Landschaftsraum eingebunden. Der südliche Abschnitt ist jedoch einsehbar.

Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Gewerbebrache angrenzend an den Siedlungszusammenhang. **Quartierintern** wird deshalb auf **öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen** verzichtet, zumal auf Grund der Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist.

Geboten ist eine angemessene **Eingrünung** des Baugebietes in der Ortsrandlage im Übergang zum Luttertal. Vorgesehen ist eine **private Ortsrandeingrünung** durch Festsetzungen auf den Baugrundstücken. Vorgegeben wird für den gekennzeichneten Randstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Abstimmung mit der Fachbehörde eine dichte Heckenpflanzung in Verbindung mit mindestens einem Baum je angefangene 15 m laufende Grundstücksgrenze.

Die Pflanzvorgabe von einem Baum je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche sichert darüber hinaus eine Durchgrünung des Plangebietes.

Die zu umfahrende Fläche der Wendeschleife im östlichen Plangebiet soll als Anger / Spielfläche ausgebildet werden. Die Gestaltung wird in der Detailplanung festgelegt. Die abgestimmte Straßenplanung sieht zudem gliedernde Baumpflanzungen im Straßenraum vor.

Die im westlichen Plangebiet vorhandene Eiche wird planungsrechtlich gesichert.

b) Naturschutz und Landschaftspflege:

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar und nutzt i.W. die Gewerbebrache. Durch Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken (siehe 4.6 a) soll eine Eingrünung des Plangebietes (Ortsrandbepflanzung) erzielt und ein Übergang zum angrenzenden Luttertal geschaffen werden. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

c) Eingriffsregelung:

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Revitalisierung der Gewerbebrache (Flächenrecycling) auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur mit eher geringer Baudichte und mit Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie zur Gestaltung berücksichtigen Nachbarschaft und Ortsrandlage (Minimierung/Minderung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind bereits dargestellt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 73 überplant neben der Gewerbebrache auch die Grünlandbrache im östlichen Plangebiet:

- Die Gewerbebrache besitzt nach wie vor einen hohen Versiegelungsgrad, insofern ist voraussichtlich hierfür im Sinne des § 1a (3) BauGB kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.
- Für die Grünlandbrache bestehen keine Baurechte, so dass für diesen Bereich neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet werden.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dieses leistet die Planung auf Basis der in der Anlage beigefügten **Eingriffsbewertung und Bilanzierung**, die nach fachlicher Klärung im Scoping-Termin nach dem sog. „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW" erstellt wurde. In der Bilanz ist der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben ermittelt worden. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein rechnerischer **Überschuss von ca. 965 Biotopwertpunkten**. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das gesamte Plangebiet wird damit als ausgeglichen angesehen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß **§ 86 BauO NRW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Für die **Dachlandschaft** werden rahmensetzende Vorgaben für die ortsübliche Bandbreite der Dachneigungen vorgegeben, um einzelne „Ausreißer" zu vermeiden.

b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die maximale Höhe von 54 cm entspricht 3 Steigungen und erlaubt damit ausreichenden Spielraum. Als Bezugshöhe wird auf die von der Fachgruppe 3.2 Tiefbau / Städtische Betriebe der Stadt Harsewinkel angegebenen Höhenlage abgestellt. Die Angabe dieser Höhenlage erfolgt entsprechend den Straßenausbauplänen der plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld

c) Die Gebäudebreite wird auf maximal 15 m begrenzt (Giebelseite), um angesichts der Planungsziele und in Ergänzung zur Bauweise (siehe Kapitel 4.2) überbreite, nicht ortsübliche Baukörper zu verhindern.

d) Einfriedungen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden in einem Erörterungsgespräch (Scoping-Termin im Sinne des § 4(1) BauGB) Ende November 2005 festgelegt. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB n.F. vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.
Die als Ergebnis des Scoping-Termines erforderlichen Untersuchungen sind parallel zum Verfahren nach § 4(1) BauGB durchgeführt, die nötigen Gutachten erstellt und die Ergebnisse eingearbeitet worden.

Auf Grund der Umnutzung der Gewerbebrache sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar - auch im Verhältnis zu der bisher noch möglichen gewerblichen Folgenutzung, die jedoch nicht den früheren Umfang der BKV einnehmen könnte. Durch den mit der Nutzungsänderung einhergehenden verringerten Versiegelungsumfang auf dem ehemaligen Betriebsgelände wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a(2) BauGB Rechnung getragen. Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet betreffen die ergänzende Überbauung und Versiegelung der im Osten an das ehemalige Betriebsgelände anschließenden Grünlandbrache und der schutzwürdigen Böden. Die Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt werden allerdings durch Vorgaben zur Versickerung und durch begrenzte Versiegelung gemindert. Die geplanten Eingriffe sind in Kapitel 3.4 als Ergebnis der Prüfung begründet worden. Zudem wird durch die Entsiegelung, Umwidmung (Flächenrecycling) und der Sanierung der Altlast dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.
Die übrigen Auswirkungen sind von deutlich geringem Gewicht, sie sind auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.
Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich bisher keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen des Vorhabens.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WR-Baufläche insgesamt	1,51
Verkehrsfläche insgesamt (inkl. Verkehrsbegleitgrün)	0,33
Fuß-/Radweg	0,04
Gesamtfläche Plangebiet	**1,88**

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz privater Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Stadt Harsewinkel behält sich vor, u.U. die einschlägigen Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen des Stadtrates der Stadt Harsewinkel und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen. Insbesondere wird auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungsausschusses vom 28.11.2005 (VL-89/2005) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB Bezug genommen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** fand vom 27.12.2005 bis 27.01.2006 statt. In dieser Zeit wurden die Planunterlagen in der Fachgruppe 3.1 der Stadt Harsewinkel bereit gehalten. Zudem erfolgte eine Bürgerversammlung am 16.01.2006.
Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 27.12.2005 bis 27.01.2006 statt. Im Vorfeld des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4(1) BauGB hat zudem am 30.11.2005 ein gemeinsamer Erörterungstermin im Sinne des Scoping mit einigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange stattgefunden.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Harsewinkel zum Offenlagebeschluss.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im Mai / Juni 2006 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nur wenige Stellungnahmen eingegangen. Als Beratungsergebnis haben sich keine Änderungen nach der Offenlage ergeben.

Nach Vorbereitung im Fachausschuss hat der Rat der Stadt Harsewinkel in seiner Sitzung im Juni 2006 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 73 „An der Mühle" als Satzung beschlossen. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse einschließlich der Protokolle wird ausdrücklich Bezug genommen. Ausdrücklich wird auch auf die in der Anlage beigefügten Fachgutachten verwiesen, die Voraussetzung für die Fortführung des Planverfahrens gewesen sind.

Harsewinkel, im Juni 2006