

Bauleitplanung der Stadt Harsewinkel:

16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 73 „An der Mühle“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Wesentliches Planungsziel der FNP-Änderung (Änderungspunkt 2) und des Bebauungsplanes ist die Reaktivierung des seit einem Brand im Jahr 1996 aufgegebenen Betriebsgeländes (Flächenrecycling) zu Wohnzwecken. Geplant ist in der nördlichen Bauzeile eine sog. 1^{1/2}-geschossige lockere Bebauung (2. Vollgeschoss im Dachraum) mit den regional-typischen Einzelhäusern (WR₁) bzw. Einzel- und Doppelhäusern (WR₂) auf Baugrundstücken zwischen ca. 450 m² und 600 m². Zudem soll im Rahmen der FNP-Änderung die einst geplante Südumgehung aufgehoben werden (Änderungspunkt 1).

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Auf Grundlage der Vorentwürfe der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes einschließlich Vorentwurf des Umweltberichtes, der für beide Verfahren zusammen erarbeitet wurde, wurden Ziele und Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Im Vorfeld des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4(1) BauGB hat zudem ein gemeinsamer Erörterungstermin im Sinne des Scoping mit einigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange stattgefunden. Auf dieser Basis ist dann der Entwurf ausgearbeitet worden.

Änderungspunkt 1 der 16. FNP-Änderung stellt kein Bauvorhaben an sich dar, sondern beinhaltet die Aufgabe der seit Jahrzehnten angedachten, aber nie weiter konkretisierten Trasse der Südumgehung. Durch die Herausnahme werden keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum ausgelöst. Die Herausnahme ist für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege insgesamt als positiv zu bewerten.

Änderungspunkt 2 der 16. FNP-Änderung ist i.W. identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73. Die Umweltbelange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1), 4(1), 3(2) BauGB wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Die rechnerische Ermittlung zur Prüfung der Eingriffswirkung und des Ausgleichsflächenbedarfs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nach fachlicher Klärung im Scoping-Termin tabellarisch in Anlehnung an das sogenannte „vereinfachte Bewertungsverfahren NRW“ und wurde ebenfalls zusammen mit dem Vorentwurf vorgelegt. Für die Ge-

werbebrache, die nach wie vor einen hohen Versiegelungsgrad besitzt ist im Sinne des § 1a (3) BauGB kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Für den Bereich der Grünlandbrache werden jedoch neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Ergebnis hat sich für das Plangebiet ein rechnerischer Überschuss ergeben. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das gesamte Plangebiet wurde damit als ausgeglichen angesehen.

Auf Grund der Rahmenbedingungen im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Plangebiet gemäß Gutachten über Mulden und Riegolen-/Rohrsysteme unproblematisch möglich und ist somit im Bebauungsplan vorgeschrieben worden.

Ein Großteil des Plangebietes wurde ehemals gewerblich genutzt. Vor dem Hintergrund einer Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken wurden bereits im Vorfeld des Planverfahrens Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes durchgeführt. 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 einschränkende Beeinträchtigungen des Untergrundes vor. 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. Die Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Wohnnutzung ist durch Abschlussbericht im Rahmen des Abbruchverfahrens gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.

Westlich des Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen auf die geplante Wohnnachbarschaft ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein neues Gutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis werden laut Gutachten die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete bis auf einen kleinen Teilbereich deutlich eingehalten. Aus Sicht des Gutachters stellt die Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet keine über den jetzt schon bestehenden Zustand hinausgehende Einschränkung für den Betrieb dar.

Darüber hinaus ergaben sich aus den städtebaulichen, landschaftspflegerischen und nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen Anforderungen an die Planung, die bereits frühzeitig im städtebaulichen Konzept und in den Planfestsetzungen aufgegriffen worden sind. Die Vorschläge im Umweltbericht und die umweltrelevanten fachgesetzlichen Anforderungen wurden weitgehend beachtet. Zu nennen sind über die oben genannten Maßnahmen folgende Planinhalte:

- Planerische Festsetzungen v.a. durch Vorgaben zur Lage, zur Größenordnung und zum Bauvolumen sowie Aufnahme baugestalterischer Regelungen berücksichtigen die angrenzende Wohnnachbarschaft und sichern eine Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum.
- Leistungsfähige Erschließung über die Straße Mühlenfeld.
- Angemessene Eingrünung zur Einbindung in den Landschaftsraum durch grünordnerische Festsetzungen.
- Erhalt der vorhandenen alten Eiche im westlichen Plangebiet.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan Nr. 73 und die 16. FNP-Änderung wurden im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB mit gemeinsamer Umweltprüfung durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch öffentliche Unterrichtung am 16.01.2006 sowie durch Bereithaltung der Planunterlagen vom 27.12.2005 bis 27.01.2006 in der Fachgruppe 3.1 der Stadt Harsewinkel statt. Bedenken wurden insbesondere hinsichtlich einer möglichen Verschattung der nördlich angrenzenden Wohngebäude (z.T. Passivhäuser) sowie einer ggf. stärkeren Lärmbelastung durch die neu hinzukommende Wohnbebauung vorgetragen. In der Planung wurde auf die Belange der Nachbarn durch eine Verschiebung der nördlichen Grundstücke nach Süden reagiert. Zudem wurde die Stellung der künftigen Gebäude in der nördlichen Bauzeile durch Gliederung der überbaubaren Fläche auf die bestehenden Wohnbebauung abgestimmt (Minimierung evtl. möglicher Verschattung).

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. Umweltrelevante Anregungen betrafen insbesondere Aussagen zum Rückbau der ehemals gewerblich genutzten Gebäude und Anlagen, die Überarbeitung des Geruchsgutachtens aus 1999, die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft und die Zuordnung einer Ausgleichsfläche. Diese Fragen konnten im weiteren Verfahren angemessen geklärt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung am 29.03.2006 zur Beratung vorgelegt.

Das Planverfahren wurde mit der **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Mai/Juni 2006** fortgesetzt. Von Bürgern und von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Verfahrensschritt nur noch wenige Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen wurden dem Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung im Juni 2006 zur Prüfung der Verfahrensergebnisse vorgelegt. Der Rat der Stadt Harsewinkel hat nach abschließender Prüfung in seiner Sitzung am **22. Juni 2006** den **Satzungsbeschluss** gefasst.

Die Stadt Harsewinkel hat sich für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „An der Mühle“ sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden, um die Reaktivierung des seit einem Brand im Jahr 1996 aufgegebenen Betriebsgeländes (Flächenrecycling) zu Wohnzwecken planerisch vorzubereiten und die seit Jahren angedachte, aber niemals realisierte Südumgehung aus dem Flächennutzungsplan zu streichen. Grundsätzlich ist die Stadt Harsewinkel bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich 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. Aus diesen Gründen, nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt somit für den Abschluss der Planverfahren entschieden.

Harsewinkel, im Juni 2006