

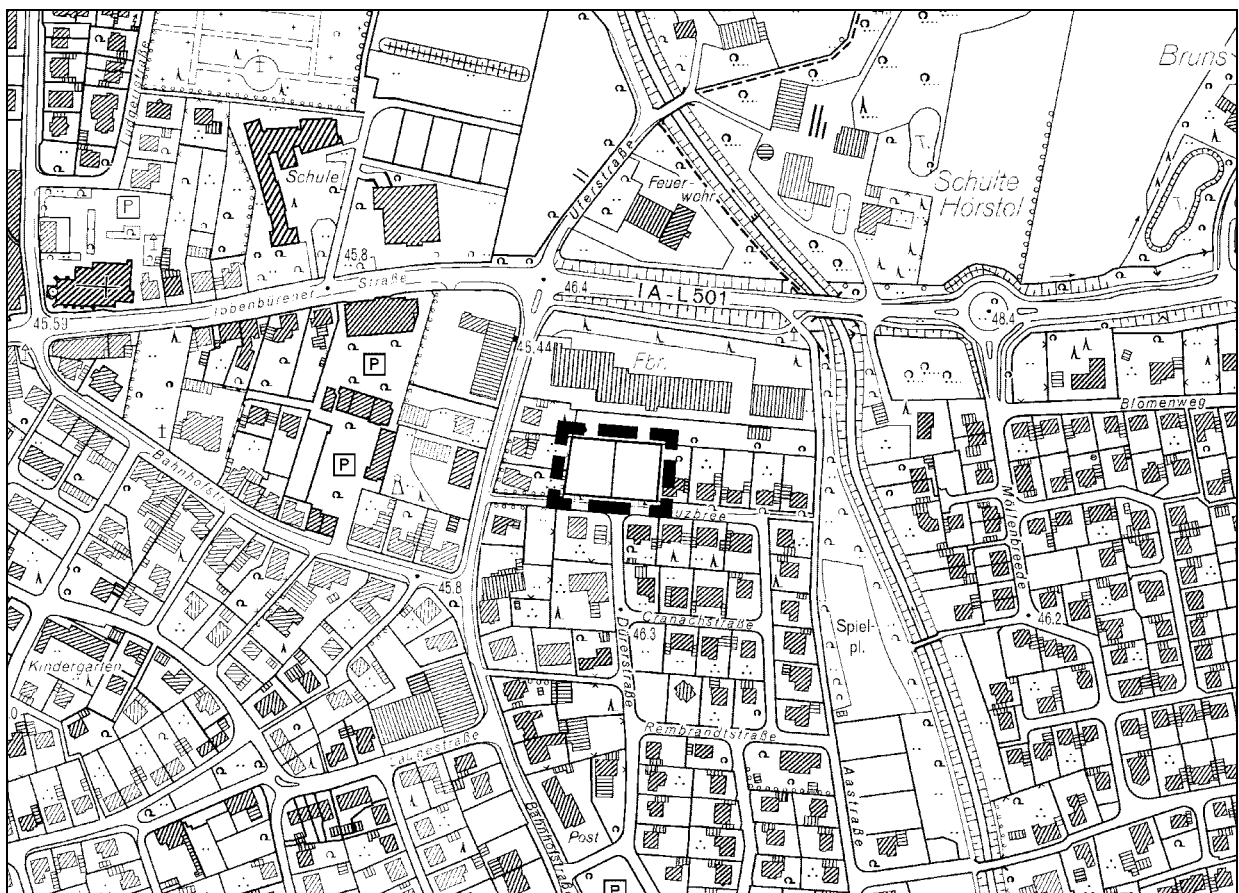


## Begründung

### zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Kreuzbree"

#### Weiterer Bestandteil der Begründung

Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 3178.1/01, vom 31.01.2017  
Geruchstechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 3178.5/01, vom 31.01.2017,  
erstellt von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau



DGK 3611-33/34

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

### 2. Übergeordnete Planung

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planung, geplante Nutzung und Festsetzungen

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.3 Altlasten, Bergbau, Kampfmittel, Denkmalschutz

3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Artenschutz, Flächen-/Bodenschutz, Immissionsschutz, Klimaschutz

3.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

### 4. Anlage

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Kreuzbree“

## BEGRÜNDUNG

### 1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kreuzbree“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Begründung beigelegt.

### 2. Übergeordnete Planung

Im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 3.1 Anlass der Planung, geplante Nutzung und Festsetzungen

Ausgangslage für diese Änderung des Bebauungsplanes ist das Bestreben der Stadt Hörstel vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier eine Bebauung innerhalb eines bereits erschlossenen Bereiches zu erreichen. Auf der Grundlage der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen konnten lediglich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, hier angesiedelt werden. Diesbezügliche Nachfragen hat es nicht gegeben, so dass jetzt, mit Blick auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, welcher mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann, entsprechende Flächen im Innenbereich aufbereitet werden sollen. Die Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung zur unmittelbaren Nachbarschaft zur Firma Zemo und der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe ist über entsprechende Immissionsuntersuchungen festgestellt worden.

Im Rahmen dieser Änderung soll daher für die städtischen Flurstücke 2024 und 2025, Flur 18, in einer Größe von 2.360 m<sup>2</sup> ein, in der Nutzung bereits weitgehend eingeschränktes Gewerbegebiet, in Anlehnung an die östlich angrenzenden Wohnbauflächen, in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Diese Flächen stellen sich im Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel bereits als Wohnbauflächen dar.

Für den Änderungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da der Änderungsbereich nur für Vorhaben vorgesehen ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden können, wird dies entsprechend im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 bestimmt. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige offene Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8.

Die Höhe der Traufe wird auf maximal 6,25 m, bezogen auf die Oberkante des zugehörigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt; dabei darf der Erdgeschossfußboden maximal 0,50 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmittelpunkt betragen.

Mit den vorgegebenen Höhenbegrenzungen wird somit über die Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Hierdurch kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklung bezogen auf die Gebäudehöhen vorgebeugt werden.

Zur Vermeidung einer Riegelbebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen und seitlichen Grundstücksgrenzen sowie einer Bautiefe von 15 m festgesetzt.

Künftig soll eine Dachneigung von 10°- 45° für ein- und zweigeschossige Gebäude gelten um zukunftsorientiertes, moderneres Bauen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird im Rahmen dieser Änderungsplanung geregelt, dass Dachaufbauten/-gauben zulässig sind, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ob ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses noch eine Dachgaube bzw. einen Dachaufbau darstellt wird unterschiedlich gesehen bzw. ausgelegt, so dass dies durch Aufnahme folgender Festsetzung konkretisiert wird.

*Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortsgang mindestens 1,50 m und*

*zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten wird; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet.*

Die Regelung zu Dachaufbauten/Dachgauben/Zwerchhäuser soll sicherstellen, dass die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren.

Zur Vermeidung von extremen Wandhöhen, die durch sogenannte Pultdächer (diese Dächer haben nur eine Traufhöhe; für die gegenüberliegende Seite ist die zulässige Firsthöhe maßgebend) entstehen können ist im Bebauungsplan ergänzend festgelegt:

*Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.*

Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu bewahren. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Die Ergebnisse der Immissionsbetrachtungen (Lärm/Geruch) sind in diese Änderungsplanung eingeflossen und werden unter Punkt 3.4 (Immissionsschutz) dieser Begründung näher ausgeführt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften für den überplanten Bereich unwirksam.

Zudem werden entsprechend den heutigen Standards nachstehende aktuelle Hinweise für die Verwirklichung der Planung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.*

*Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.*

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hörstel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).*

*Den Bauherren wird empfohlen regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.*

Aus städtebaulicher Sicht wird diese Bebauungsplanänderung begrüßt, da hier innerhalb des Siedlungsbereiches eine Nachverdichtung erreicht werden kann.

### 3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Erschließung, der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

### 3.3 Altlasten, Bergbau, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen durch Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Der Planbereich betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Hörstel, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind, innerhalb des Planbereiches vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Änderungsbereich nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch hierauf im Bebauungsplan hingewiesen.

### 3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Artenschutz, Flächen-/ Bodenschutz, Immissionsschutz, Klimaschutz

Der Verfahrensbereich ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl mit der der Anteil der

zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, wird im Rahmen dieser Änderungsplanung entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 zurück genommen. Dementsprechend werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches in Bezug auf die Versiegelungsintensität sogar reduziert, so dass sich gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

#### *Artenschutz (Vorprüfung)*

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet keine Einträge verzeichnet (LINFOS 01/2017). Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### *Flächen-/Bodenschutz*

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder- / Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang ebenso wie Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die mit dieser Änderung des Bebauungsplanes einhergehende erstmalige Bebauung wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt, da mit dieser Bebauung im Innenbereich ein Beitrag im Sinne des Umweltschutzes vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a BauGB) geleistet werden kann.

### *Immissionsschutz*

Nördlich grenzt der Gewerbebetrieb Zemo an. Um festzustellen inwieweit Immissionen auf den Planbereich einwirken sind entsprechende Lärm und Geruchsuntersuchungen erstellt worden.

### Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 3178.1/01 vom 31.01.2017, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau kommt zu dem Ergebnis, dass der für allgemeine Wohngebiete (WA) für den Tageszeitraum angegebene schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) innerhalb des Änderungsbereiches mit Beurteilungspegeln von 45 bis 56 dB(A) überwiegend eingehalten bzw. unterschritten wird. Der im Nachtzeitraum geltende Orientierungswert bzw. Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird in der Erdgeschosebene aufgrund der Abschirmung durch den an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Erdwall ( $h \geq 5,0$  m) in weiten Teilen eingehalten, in den Obergeschossen bei ansonsten freier Schallausbreitung jedoch flächendeckend überschritten. (Hiervon ausgenommen sind die Südfassaden auf Grund der Eigenabschirmung).

Um eine Bebauung innerhalb der von Lärm belasteten Flächen zu ermöglichen, werden die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume) über nachstehende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume sind oberhalb des Erdgeschosses nach Süden anzuordnen.**

**Abweichungen von der vorstehenden Festsetzung zur Lärmvorsorge sind mit einem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis zulässig, da durch z.B. eine bauliche Eigenabschirmung (Gebäudestellung und Gebäudeabmessung etc.) sich Vergünstigungen bzw. weitere Möglichkeiten für die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume ergeben können.**

### Geruch

Die Geruchstechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 3178.5/01 vom 31.01.2017, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vorsorge gegen Geruchseinwirkungen nicht zu besorgen sind.

Da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat, kommt der mit dieser Planung verbundenen Aufgabe der gewerblichen Nutzung zugunsten einer kurzfristigen umsetzbaren Wohnnutzung eine besondere Bedeutung zu.

### *Klimaschutz*

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“. Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit Blick auf den Klimaschutz bleibt festzuhalten, dass eine Firstrichtung nicht vorgegeben wird, so dass eine Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

### 3.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

#### *Flächenbilanz*

Gesamtgröße des Änderungsbereiches	2.360 m <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	2.360 m <sup>2</sup>

*Bodenordnende Maßnahmen* sind nicht erforderlich, da sich die Grundstücksflächen des Änderungsbereiches im Eigentum der Stadt Hörstel befinden.

#### *Quellen*

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in NRW, online unter:

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>

Information und Technik Nordrhein-Westfalen, online unter:

<http://www.geoserver.nrw.de>

Geodatenatlas Kreis Steinfurt, online unter: <http://kreis-steinfurt.map-server.de>

Aufgestellt: 29. November 2017

H. Spallek, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel  
Der Bürgermeister



#### 4. Anlage

