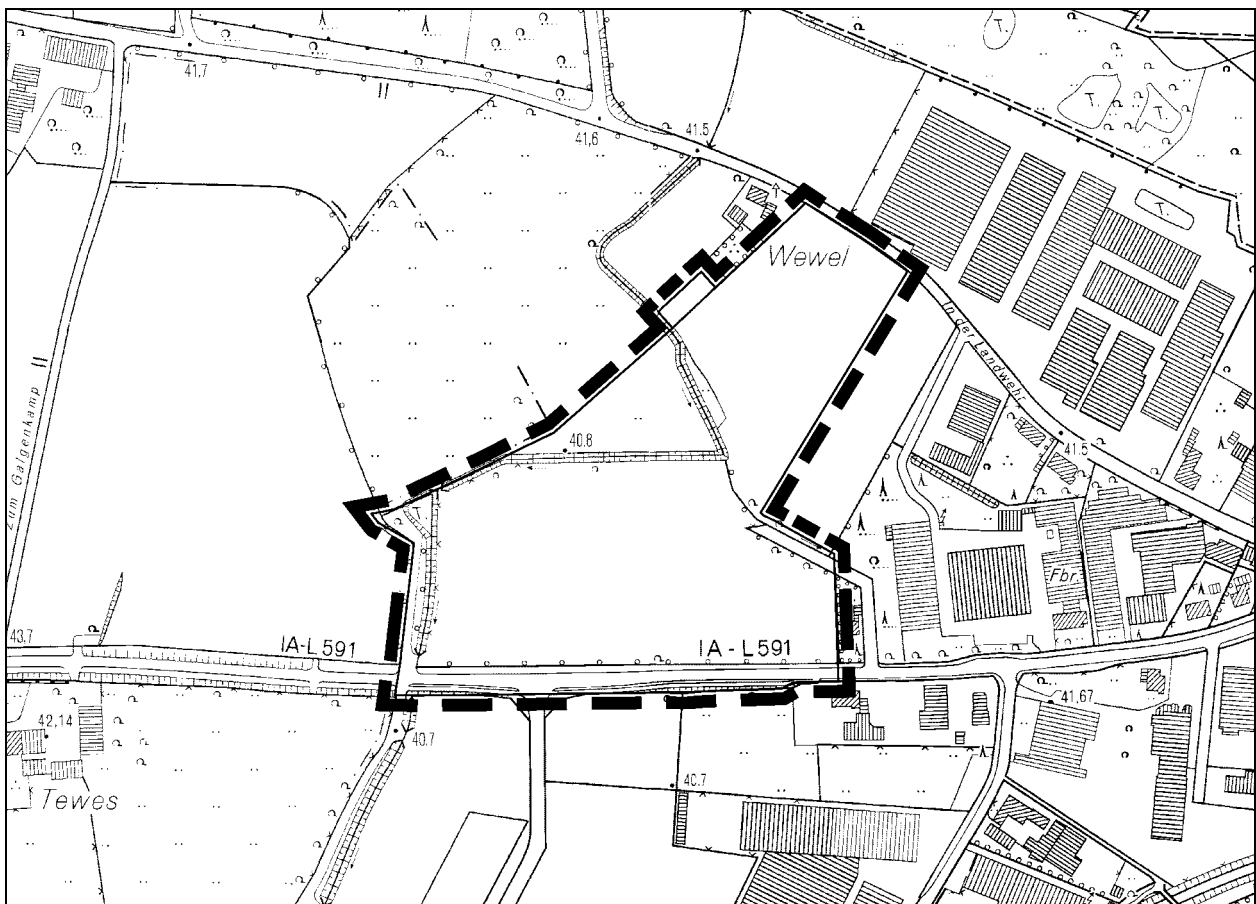




Begründung

zur vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 43
"Gewerbegebiet Landwehr - 6.Erweiterung"



3711-02, 3611-03

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, Gewässer

3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Arten-, Boden-,Flächen-,
Klima-, Immissionsschutz

3.5 Flächenbilanz, Quelle

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel vom 21.03.2018 wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet Landwehr – 6. Erweiterung“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung und Ergänzung 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 Regionalplan Münsterland ist der Verfahrensbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel ist der Planbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planung, geplante Nutzung und Festsetzungen

Abbindung der Wollweberstraße von der Straße In der Landwehr durch Anlage einer Wendeschleife

Mit Datum vom 28.04.2016 wurde der Auftrag zur Erschließung des Gewerbegebietes „In der Landwehr“ und der weiteren Erschließung des Gewerbegebietes „Kreimershoek“ im Stadtteil Bevergern erteilt. Gegenstand dieses Auftrags war u. a. die straßenmäßige Erschließung des Gewerbegebietes „In der Landwehr“. Diese basierte auf der durch das Ing.-Büro Schmelzer, Ibbenbüren, erstellten Straßenplanung. Grundlage hierfür war wiederum der entsprechende Bebauungsplan, der mit Veröffentlichung vom 27.06.2015 rechtsverbindlich geworden ist. Vorgesehen ist danach die Anbindung der neuen Erschließungsstraße (Wollweberstraße) an die bestehende Straße In der Landwehr. Diese ist bis auf ca. 85 m im westlichen Bereich bereits endausgebaut.

Mit Datum vom 03.11.2016 stellte die Firma Polyvlies eine Anfrage auf Änderung der Durchgangsstraße In der Landwehr in eine Sackgasse. Die Firma Polyvlies schlägt in dieser Anfrage vor, die bestehende Straße In der Landwehr auf Höhe der Firma Kreuzkämper mit einem Wendehammer enden zu lassen. Aufgrund des späteren Aufkaufs der Fläche Kreuzkämper durch die Firma Polyvlies (Kaufvertrag wurde im August 2017 geschlossen) ist seitens des Technischen Bauamtes die Lage des Wendehammers in Absprache mit der Firma Polyvlies direkt hinter dem Grundstück Veerkamp verortet. Die entsprechenden Anlieger wurden unterrichtet. Die planungsrechtliche Umsetzung hierzu erfolgt durch die Änderung der entsprechenden Bebauungspläne.

Zudem hat die Firma Polyvlies die nordwestlich gelegenen Grundstücke von Wewel erworben, so dass die Wollweberstraße als Durchgangsstraße zur In der Landwehr entfallen kann. Des Weiteren gibt dies der Firma Polyvlies die Möglichkeit, den noch nicht ausgebauten Teil der Wollweberstraße in ihr Grundstück zu integrieren. Für die hier vorgesehene Wendeschleife ist eine Ergänzung des Planbereiches um rd. 568 qm erforderlich. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend angepasst. Auch ist eine vorgesehene Aufweitung als Straßenverkehrsfläche im Verlauf der Straße In der Landwehr nicht mehr erforderlich. Die ursprünglich aufgenommene Gliederung nach dem Abstandserlass, bezogen auf das ursprünglich im Außenbereich gelegene Wohnhaus Wewel kann ebenfalls entfallen.

Der aus Richtung Rodde kommende bestehende Wirtschaftsweg In der Landwehr soll über die ehemaligen Grundstücke Wewel parallel zum Gewässer an die v. g. Wendeschleife angebunden werden.

Um hier ein praktikables Planwerk auch für die Zukunft zu bewahren, erfolgt die Änderung und Ergänzung für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet Landwehr – 6. Erweiterung“. Gleichzeitig wird dieses zum Anlass genommen, nachstehende Konkretisierungen in die Planung auf zu nehmen:

Konkretisierung der Höhenfestsetzung - Umstellung auf NHN Höhen

Bisher ist im Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von maximal 12 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Um hier eine unmissverständliche Vorgabe zu der Höhenfestsetzung in die Planung aufzunehmen, erfolgt für den Planbereich eine Umstellung auf NHN (Normalhöhennull – mittlerer Meeresspiegel). Die nun gemäß textlicher Festsetzung festgelegte maximale NHN Höhe von 53,5 m

berücksichtigt die im Ursprungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 12 m über der Erschließungsstraße.

Konkretisierung der Regelung zu den Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzung:

„Im Planbereich sind Vergnügungsstätten allgemein und ausnahmsweise unzulässig, auch wenn sie als Gewerbebetriebe einzustufen sind (§ 1 (6) und (9) BauNVO)“.

Diese Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Dies gilt für:

- Nachtlokale jeglicher Art und andere Räumlichkeiten, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen*
- Diskotheken*
- Spiel- und Automatenhallen*
- Sex- und Swinger-Clubs*
- Wettbüros*
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution*

Diese Ergänzung stellt eine Konkretisierung / Klarstellung der beabsichtigten Regelung dar, um auch eine bauordnungsrechtliche klare Anwendung seitens der Genehmigungsbehörden zu gewährleisten.

Hinweis auf die Lärmschutzzone C des Flugplatzes Hopsten kann entfallen

Der Hinweis auf den Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Hopsten kann entfallen, da die Verordnung vom 25.08.2015 zur Aufhebung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hopsten am 8.02.2017 (GV.NRW.S.122) in Kraft getreten ist. Somit erübrigt sich der Hinweis.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Aus Eigentumsgründen (siehe Planungsanlass) ist eine durchgehende Verbindungsstraße zwischen Rodder Straße und der Straße In der Landwehr nicht mehr erforderlich, so dass hier die Wollweberstraße zu Gunsten einer Wendeschleife eingekürzt wird und auf die ursprünglich vorgesehene Aufweitung der Straße In der Landwehr verzichtet werden kann. Diese Flächen werden künftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Der aus Richtung Rodde kommende bestehende Wirtschaftsweg In der Landwehr soll über die ehemaligen Grundstücke Wewel parallel zum Gewässer an die v. g. Wendeschleife angebunden werden. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise zur Rodderstraße (L 591) werden von dieser Planung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung; dabei wird festgestellt, dass es sich bei den außerhalb der Verkehrsflächen

vorhandenen Entwässerungsleitungen nicht um öffentliche sondern um private Leitungen handelt.

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.

Der Planbereich wird vom Gewässer 1010 des Unterhaltungsverbandes Bevergerner Aa berührt. Die Verlegung des Gewässers nach Westen bzw. nach außerhalb des Planbereiches ist auf der Grundlage der Genehmigungsverfügung AZ: 67-WW-8900296 erfolgt.

3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Änderungsbereich 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.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Innerhalb des Planbereiches als auch im Umfeld befinden sich keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Hörstel von 1983, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Sollten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird durch entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt, dass dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich angezeigt wird.

Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Auf eine zeichnerische Darstellung wird jedoch aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Arten-, Boden-, Flächen-, Klima-, Immissionsschutz

Der Verfahrensbereich umfasst einen Bereich, der im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 43 „Gewerbegebiet Landwehr – 6. Erweiterung,“ mit Bekanntmachung vom 27.06.2015 rechtsverbindlich geworden ist. Der Ausgleich für das in diesem Zusammenhang ermittelte Kompensationsdefizit von 79.802 Werteinheiten ist durch Fortschreibung des stadt eigenen Ökopools in der Gemarkung Saerbeck, Flur 15, Flurstück 11 ausgeglichen worden. Seither erfolgt die Umsetzung der Planung (Verlegung des Gewässers, Ausbau der Wollweberstraße). Auch wenn der Planbereich für die Anlage einer Wendeschleife um rd. 568 qm erweitert wird, so wird durch den künftig geringeren Straßenverkehrsflächenanteil (Vollversiegelung) zugunsten einer Gewerbeausweisung (max. 80 % ige Versiegelung) ein annähernder Ausgleich geschaffen. Wegen der Geringfügigkeit wird auf einen weitergehenden Ausgleich verzichtet.

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 10/2018). 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 der vorliegenden Planung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen, zumal hier

Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Boden-/ Flächenschutz

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.

Aus städtebaulicher Sicht wird diese Planung vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt. Dies besonders da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches Vorrang vor einer Außenentwicklung hat. Auch wenn der Planbereich für die Anlage einer Wendeschleife um rd. 568 qm erweitert wird, so wird durch den künftig geringeren Straßenverkehrsflächenanteil (100 % ige Versiegelung) zugunsten einer Gewerbeausweisung (max. 80 % ige Versiegelung) ein vertretbarer Ausgleich geschaffen.

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.

Die gewerbliche Bebauung erfolgt vornehmlich mit großen Dachflächen, die besonders zur Aufnahme bzw. für die Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien geeignet sind. Somit wird dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Immissionsschutz

Zum Schutz der dem Außenbereich zuzuordnenden Gebäude an der Straße *In der Landwehr und Rodder Straße* sowie mit Rücksicht auf umliegende Nutzungen ist im Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Anlagen-/Betriebsarten eine Gliederung auf der Grundlage des Abstandserlasses aus 2007. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, dass die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Nutzungen einhalten.

Die ursprünglich aufgenommene Gliederung nach dem Abstandserlass, bezogen auf das im Außenbereich gelegene ursprüngliche Wohnhaus *Wewel* entfällt, da diese Besitzung nunmehr zum Firmengelände *Polyvlies* gehört.

Erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen für die Menschen im als auch im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

3.5 Flächenbilanz, Quellen

Flächenbilanz

Wollweberstraße - Altplanung einschl. Aufweitung In der Landwehr = 4.427 qm

Wollweberstraße mit Wendestraße einschließlich Aufweitung für die Wendeschleife = 4.148 qm

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: November 2018
H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister

Flur 16

In der Landwehr

In der Landwehr

BESTAND

Flur 16

Stadt Rheine

Ausgestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft einschließlich Bepflanzung etc. gemäß Genehmigung nach § 68 WHG aus 2012 zur Verlegung eines Gewässers

Gewässer II. Ordnung Nr. 1010
UVB Bevergermer Aa

GE II
0.8 (1.6)
uz. I-VII (Abstandsliste 2007)

GE II
0.8 (1.6)
uz. I-VI (Abstandsliste 2007)

GE II
0.8 (1.6)
uz. I-V (gem. Abstandsliste 2007)

GE II
0.8 (1.6)
uz. I-V (gem. Abstandsliste 2007)

GE II
0.8 (1.6)
uz. I-VI (Abstandsliste 2007)

GE II
0.8 (1.6)
uz. I-VII (Abstandsliste 2007)

Rodder Straße

L 591

