

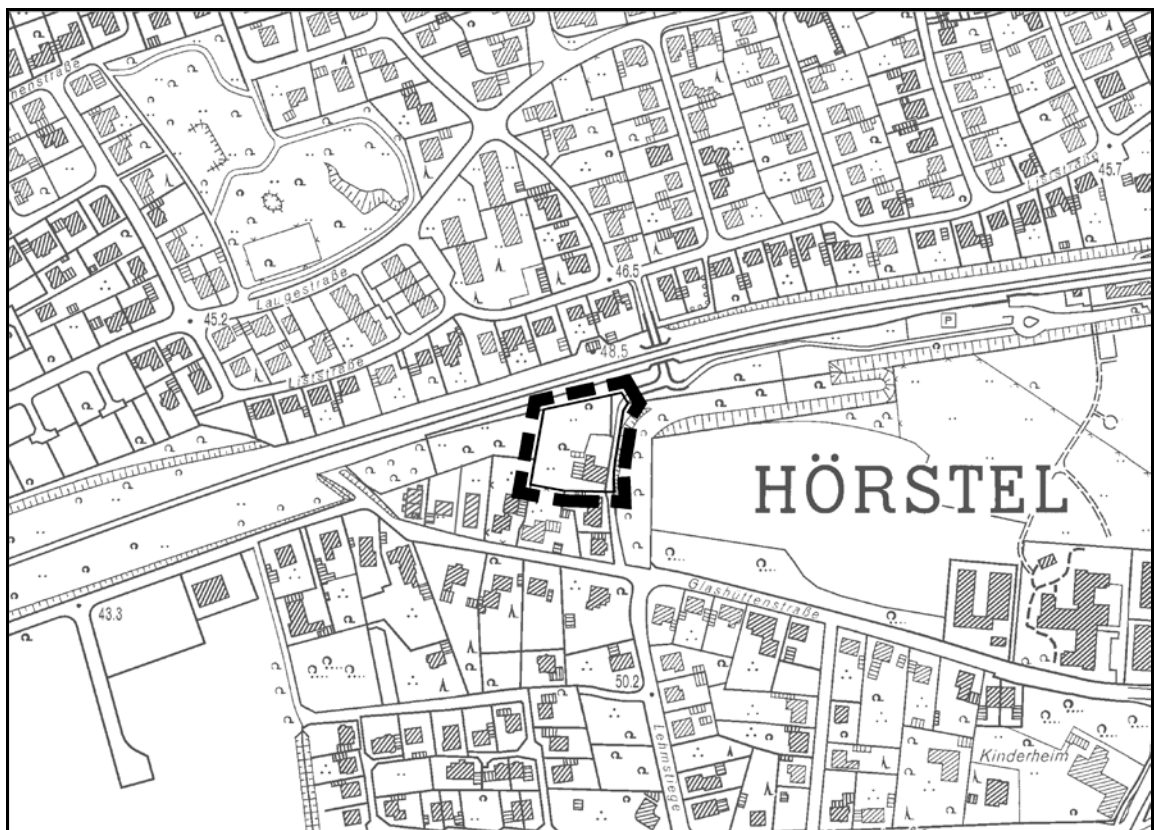


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 128 "Alte Glashüttenstraße – Wohnquartier Eichenhof“

Weiterer Bestandteil der Begründung

Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4065.1/01 vom 15.07.2019,
erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH Gronau)



DGK 3611-11

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung,

2. Übergeordnete Planung

3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter, Denkmalpflege und Denkmalschutz

4.4 Umwelt

Altlasten, Kampfmittel,

Immissionsschutz - Menschen,

*Natur und Landschaft, Artenschutz, Luft- Klimaschutz, Wasser-, Boden-
Flächenschutz*

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

4.6 Flächenbilanz, Quellen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadt Hörstel liegt ein Antrag auf Abriss der vorhandenen Bebauung *Alte Glashüttenstraße 30* und Neubebauung bei gleichzeitiger Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich vor.

Planungsrechtlich ist der Bereich dem „nicht beplanten Innenbereich“ zuzuordnen, in dem eine sogenannte „Hinterlandbebauung“ derzeit nicht vorhanden ist und sich darum eine Bebauung in zweiter Reihe nicht einfügen würde.

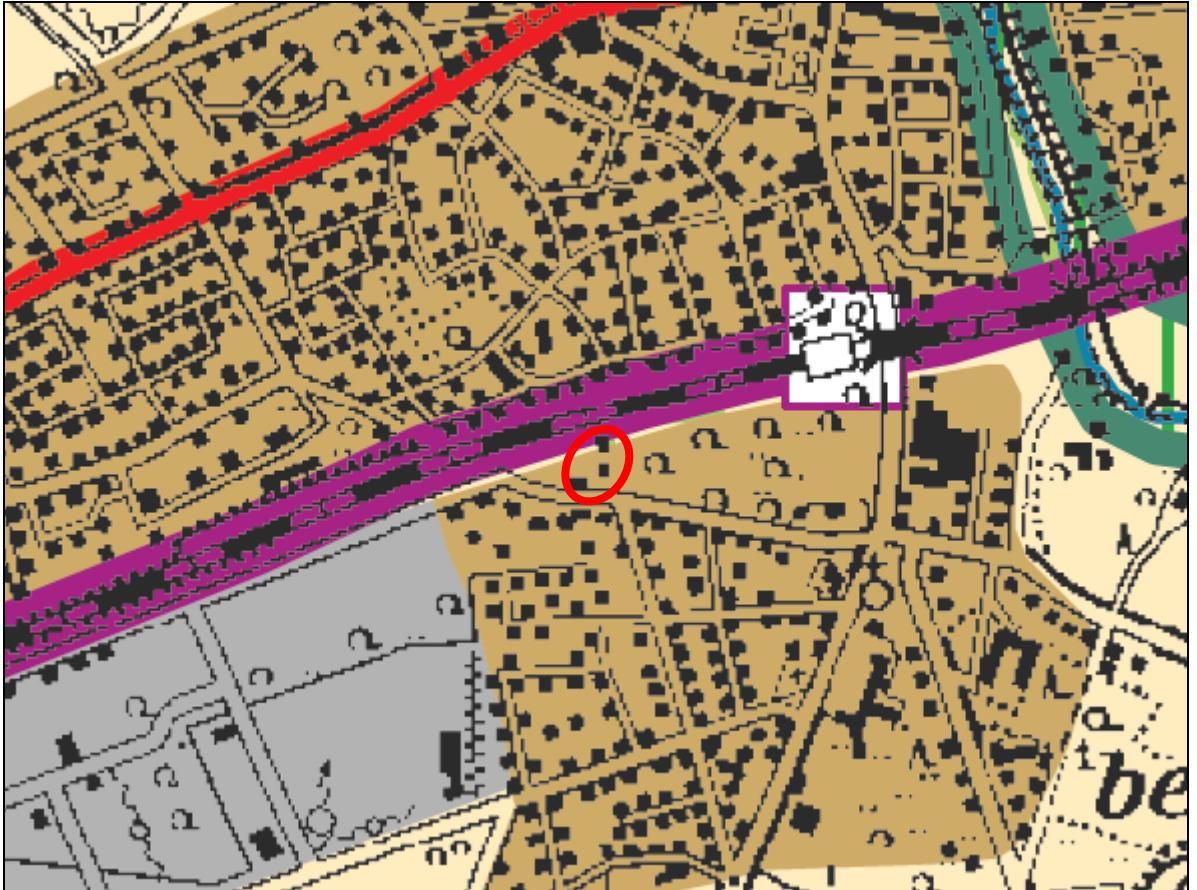
Ziel des Verfahrens ist eine wohnliche Nachverdichtung durch Verbesserung der Ausnutzungsmöglichkeiten des entsprechenden Grundstückes zu schaffen. Aufgrund vorhandener Eigentumsverhältnisse kann eine Umsetzung unmittelbar erfolgen, so dass dem nach gewiesenem Bedarf an Wohnraum (insbesondere dem Mietwohnungsbau) in Hörstel kurzfristig entsprochen werden kann. Zu berücksichtigen ist dabei ein durch den demografischen Wandel verändertes Wohnraumbedürfnis. Der Bedarf an Wohnraum entsteht u.a. durch den Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen.

Um eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Alte Glashüttenstraße – Wohnquartier Eichenhof“ erforderlich.

Da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/ umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat, wird die angestrebte Bebauung und die damit einhergehende Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrüßt; dies auch, da die geplante wohnbauliche Nachverdichtung geeignet ist, um bestehende Wohnraumdefizite im Stadtgebiet von Hörstel besonders in Bezug auf den Mietwohnungsbau zu verringern.

2. Übergeordnete Planung

Im **Regionalplan Münsterland** (RPL-MSL) (einschließlich der 14. Regionalplanänderung - die mit Bekanntmachung vom 08. Oktober 2018 rechtswirksam geworden ist) ist der Verfahrensbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bahnlinie Rheine – Osnabrück, die den Planbereich im Norden tangiert, ist als Eisenbahnstrecke vorwiegend für den großräumigen Schnellverkehr und für den überregionalen Verkehr dargestellt.



Ergänzt wird dieses zeichnerische Ziel um folgende textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Regionalplan:

Ziel 1.1 Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.

Grundsatz 4.3 Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sollen Möglichkeiten einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung bestehender Infrastruktureinrichtungen überprüft werden, bevor über den Aufbau neuer Einrichtungen und Netze der technischen und sozialen Infrastruktur nachgedacht wird.

Grundsatz 4.4 Die Siedlungsentwicklung im Plangebiet soll sich an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur orientieren. Neue Bauflächen sollen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden sein.

Ziel 3.2 *Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.*

Ziel 3.3 *Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.*

Die Stadt Hörstel sieht die geplante Siedlungsentwicklung im Verfahrensbereich mit den geltenden Zielen sowie den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung aus dem RPL-MSL zur bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Allgemeinen Siedlungsbereichen als vereinbar an.

Dies besonders,

da neben der Arrondierung der Bebauung in einem Teilbereich eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen im Sinne des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz stattfindet,

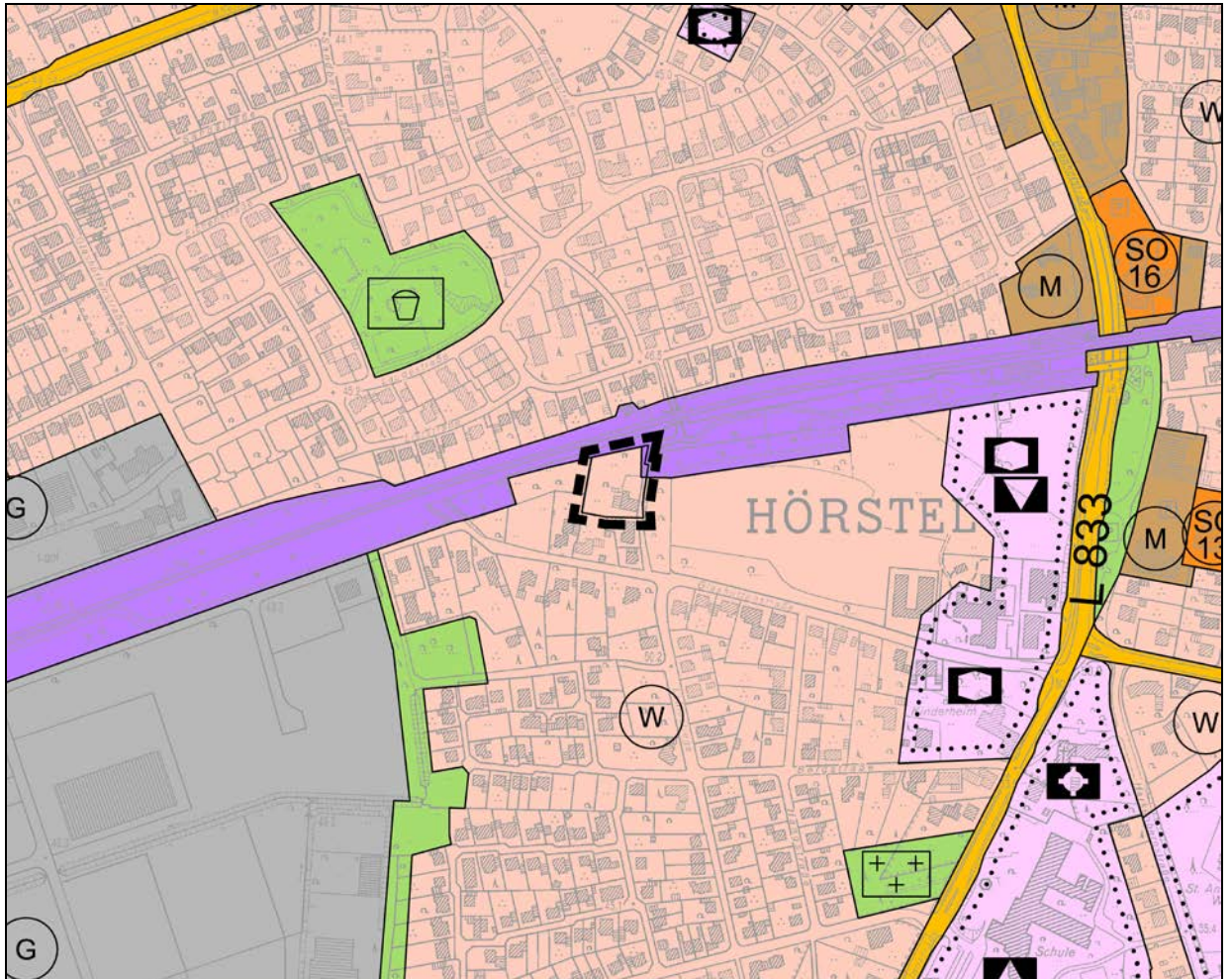
da die geplante Bebauung im Verfahrensbereich zur verbesserten Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen beiträgt,

mit der Nähe zur Bahnstation Rheine - Osnabrück und der Nähe zu den Haltestellen der vorhandenen Busstationen ein günstiger Standort zur vorhandenen Verkehrsinfrastruktur gegeben ist,

aufgrund vorhandener Eigentumsverhältnisse eine Umsetzung unmittelbar erfolgen kann, so dass dem nachgewiesenem Bedarf an Wohnraum in Hörstel kurzfristig entsprochen werden kann.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hörstel ist der Planbereich als Wohnbaufläche südlich der Bahnstrecke Rheine – Osnabrück dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Hörstel wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 128 „Alte Glashüttenstraße – Wohnquartier Eichenhof“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diesen Planbereich ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und zudem der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Alte Glashüttenstraße – Wohnquartier Eichenhof“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung bzw. um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

Maßgeblich ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO) oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche.

Die Verfahrensflächen umfassen eine Größe von rd. 3.135 m², wovon 2.822 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sind. Hieraus ergibt sich auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grundfläche von rd. 1.129 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit eindeutig unterhalb der für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB maximal zulässigen Grundfläche.

Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²), entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft, die bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Grundfläche dieses Umfangs zu erwarten sind, grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

Mit der Bebauungsplanung sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur wird für den Planbereich Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird abgesehen, da das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung aufgrund der Kombination aus festgesetzter GRZ (0,4) und Geschossigkeit (II) nicht möglich ist.

Um die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung zu sichern sowie ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange besondere Festsetzungen zur Trauf- bzw. Firsthöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhenbegrenzung und der Festsetzung oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe (TH) keine Dachaufbauten/-gauben, Loggien, Balkone etc. zuzulassen, 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 Fehlentwicklungen bezogen auf die Gebäudehöhen vorgebeugt werden.

Um eine eindeutige und gerichtsfeste Höhenbegrenzung einzubringen, sind die Trauf- und Firsthöhen auf Meter über Normalhöhennull (NHN) in die Planung eingestellt worden. In diesem Zusammenhang können zur weiteren Orientierung der Planzeichnung die vorhandenen und hierauf bezogenen Geländehöhen entnommen werden. Danach fällt das vorhandene Gelände von Süd nach Nord zum Bahngelände und von Ost nach West um bis zu 0,90 m.

Für den Verfahrensbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Um einen Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung und der dort anzutreffenden Einzel- und Doppelhausbebauung auf zu greifen, wird für die südliche Bauzeile die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser ausgeführt werden dürfen; wobei je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sind in einem Abstand von 2 m zur östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Tiefe des Verfahrensbereiches wird dabei über eine private Wegefläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger) erschlossen. Zu dieser privaten Wegefläche ist die Baugrenze in einem Abstand von 1,5 m festgemacht.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Soweit Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude nicht mit der Dachform des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser u. ä. sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber im Interesse eines energiesparenden Bauens und einer Erhöhung der Wohnqualität nicht verhindert werden soll.

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 öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Ferner sind je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen; dies entspricht bei 1 WE \geq 2,0 Stellplätze, bei 2 WE \geq 3,0 Stellplätze. Diese Vorgabe dient dem Ziel, den durch die Anzahl von Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf nicht auf den Bereich der öffentlichen Erschließung zu verlagern. Zufahrten zu Garagen, Carports und Ähnlichem mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m können hierauf angerechnet werden.

Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u. ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise für die Verwirklichung der Planung vorsorglich auf die Einhaltung der in § 8 Bau O NRW aufgezeigten Vorschriften hingewiesen, wonach

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

Mit Blick auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Maßnahmen) und § 9 (2) Nr. 2 BauGB (aufschiebende Bedingung) wird auf die nähere Beschreibung unter Immissionsschutz/Schienenverkehr auf Seite 10 bis 14 dieser Begründung verwiesen.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung des Verfahrensbereiches erfolgt, wie bisher, ausgehend von der *Alte Glashüttenstraße* über die vorhandene Wegefläche (Flurstück 935). Diese Wegefläche geht am Ende in Rad - und Fußwegeverbindungen über, die unter die Bahn bzw. in den Bürgerpark führen.

Die innere Erschließung des Verfahrensbereiches soll über eine private Wegefläche erfolgen. Hierzu ist im Bebauungsplan eine mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger in einer Breite von 5,5 m ausgewiesen. Mit der geplanten Nachverdichtung geht ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen einher. Um eine ordnungsgemäße Ein- und Ausfahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in die private Wegefläche zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan eine Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor. Dementsprechend soll aus dem Flurstück 876 eine Fläche von rd. 47 m² der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeschlagen werden. Der Sackgassencharakter dieser öffentlichen Wegefläche bleibt hiervon unberührt.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Gas und Telekommunikationseinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 Bau ONW beachtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. In diesem Zusammenhang wird fest gehalten, dass die Müllabfuhr bisher nicht in die Sackgasse eingefahren ist. Die Mülltonnen mussten immer bis zur Ecke „Alte Glashüttenstraße“ gebracht werden. Dies gilt auch für Neubauvorhaben. Entsprechende Stellflächen für Mülltonnen bzw. Sammelcontainer sind bei geplanter Nachverdichtung im Zuge der weiteren Objektplanung aufzuzeigen bzw. ist eine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge im Zusammenhang mit der geplanten privaten Erschließung zu berücksichtigen.

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.

4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Verfahrensbereich nicht bekannt.

Vorsorglich ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, der die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen aufzeigt.

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.

Auswirkungen:

Da im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen festgelegt ist, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

4.4 Umwelt

Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Planbereich nicht vor.

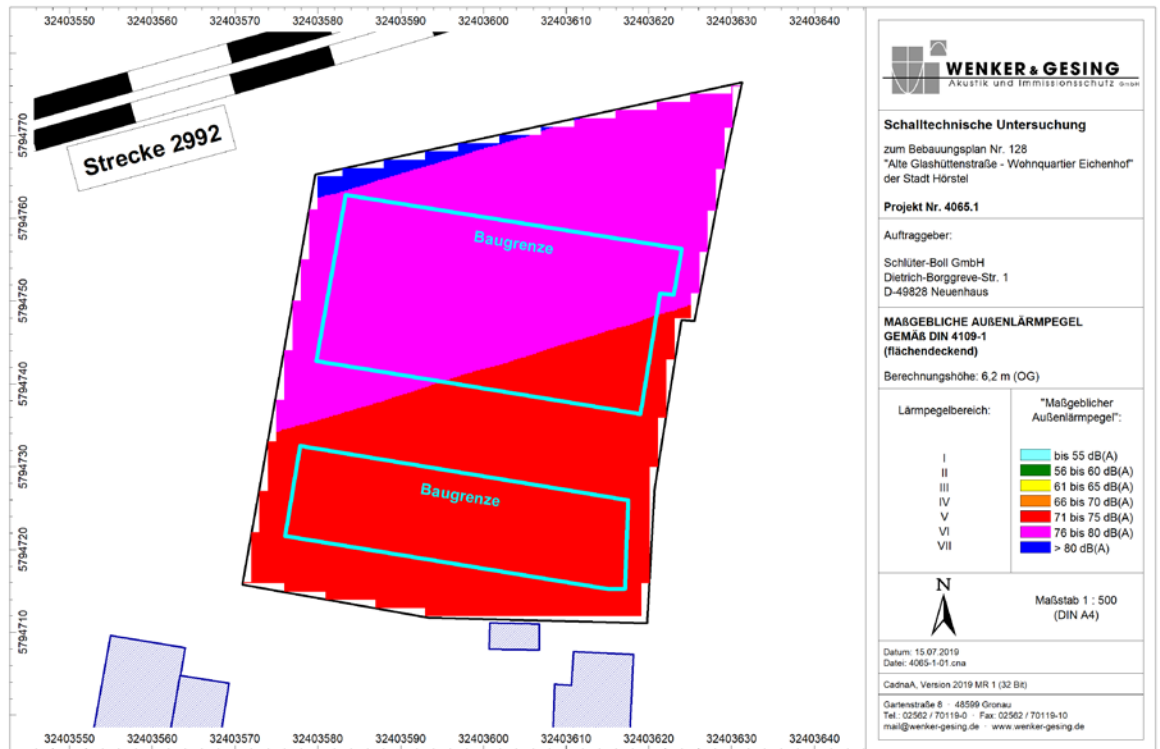
Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen werden nicht erwartet, da weder Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen noch Kampfmittel für den Planbereich bekannt sind.

Immissionsschutz – Menschen

Der Planbereich liegt im Einflussbereich der Haupteisenbahnstrecke Löhne – Rheine. Relevant auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärmimmissionen sind nicht bekannt.

Da mit hohen Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der Bahnlinie Löhne – Rheine zu rechnen ist, ist von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau eine Immissionsbetrachtung auf der Grundlage des aktuell geplanten Objektes erstellt worden, mit dem Ergebnis, dass in dem Planbereich mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 73 bis 80 dB (A) entsprechend der nachstehenden Darstellung zu rechnen ist.



Um eine mit der Eigenart der geplanten Wohnbauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, sind im Bebauungsplan folgende **Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Schienenverkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)** eingestellt worden:

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 45$ dB

Lärmpegelbereich VI:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 50$ dB

Im nördlichen Baufeld sind die Grundrisse so zu gestalten, dass an der Nordfassade keine schutzbedürftigen Räume errichtet werden.

Außenwohnbereiche dürfen nur auf der von der Bahnstrecke abgewandten Südseite der Gebäude errichtet werden.

Zur Sicherung einer ungestörten Nachtruhe sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierauf kann nur verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Lärmschutzanlage an der Bahn, immissionsschützende Grundrissgestaltung, Abschirmung durch Gebäude etc.) eine Minderung der Nacht- Beurteilungspegel auf $L_r \leq 45$ dB(A) erreicht werden kann.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird heraus gestellt, dass der gesonderte Nachweis (Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4065.1/01 vom 15.07.2019, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH Gronau) für das aktuell geplante Objekt mit den in den Kapiteln 6.1.2 und 6.2.2 zusammengefassten Berechnungsergebnissen sowie den in Kapitel 9.3 dargestellten Gebäudelärmkarten erbracht ist.

Aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Der nördliche Gebäuderiegel muss errichtet sein, bevor die südlich hiervon entstehenden Baukörper errichtet werden.

Auswirkungen – Begründung:

Durch die vorstehend geschilderte Festsetzungen zum passiven Schallschutz sowie die Grundrissgestaltung der Baukörper, wonach insbesondere an den am stärksten schienenverkehrsbelasteten Nordfassaden die Errichtung schutzbedürftiger Räume ausgeschlossen ist und unter zusätzlicher Berücksichtigung der durch die insbesondere nördlich entstehenden Baukörper bewirkte Abschirmung der südlich entstehenden Bebauung wird sichergestellt, dass im Gebäudeinneren in allen schutzbedürftigen Räumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Daher ist mit Blick auf den nördlichen Gebäuderiegel die bedingte Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB in die Planung eingebracht, wonach der nördliche Gebäuderiegel errichtet sein muss, bevor die südlich hiervon entstehenden Baukörper errichtet werden. Unter diesen Prämissen wird die – durchaus erhebliche und in den Bereich der Gesundheitsgefahr reichende – Verkehrslärmbelastung des Plangebiets, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tagzeit bei freier Schallausbreitung um bis zu 18 dB(A) und für die Nachtzeit um bis zu 28 dB(A) überschreitet, als vertretbar angesehen, wobei trotz dieser sehr hohen Werte eine kumulierende Betrachtung unter Berücksichtigung gewerblicher Emittenten nicht erforderlich ist, da solche nicht relevant auf das Plangebiet einwirken. Zudem ist jeweils auf der lärmabgewandten Seite der zu errichtenden Gebäude aufgrund der Abschirmung durch die Gebäudekörper selbst mit deutlich geringeren Geräuschimmissionen zu rechnen.

Zu berücksichtigen ist insoweit, dass die Immissionswerte der DIN 18005 nur Orientierungswerte, deren abwägende Überschreitung grundsätzlich möglich ist. Dabei entspricht es der Rechtsprechung des BVerwG, dass auch Überschreitungen der Orientierungswerte um ggf. mehr als 10 dB(A) nicht von vorn herein abwägungsfehlerhaft sind. Zu den Umständen, die die planende Kommune zur abwägenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 heranziehen kann, führte das BVerwG bspw. in einem Urteil vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) wie folgt aus:

„Zwar hat eine Gemeinde, die ein bislang weitgehend unbebautes Gebiet neu mit einer Wohnbebauung überplanen will, die Lärmbelastung durch vorhandene und überdies (wie vorliegend) teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebiets dienende Verkehrswege als gewichtigen Belang in ihre Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) einzustellen. Im Rahmen ihrer Abwägung, insbesondere bei der Neuplanung von Wohngebieten, hat sie auch die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt allerdings auf Grenzen, vor denen auch der Gesetzgeber nicht die Augen verschließt. So soll nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten [...] wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. [...] Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (vgl. hierzu auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" können - wie das Oberverwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat - zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete in einem bislang praktisch unbebauten Bereich die Grenzen gerechter Abwägung in der Regel überschritten sind, wenn Wohnnutzung auch am Rand des Gebiets zugelassen wird, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr überschritten werden, folgt daraus nicht. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen. Zu Recht verweist die Antragsgegnerin darauf, dass eine derartige planerische Konzeption in der DIN 18005 selbst als Möglichkeit näher dargestellt wird (vgl. Nr. 5.5 und 5.6) und daher als Teil guter fachlicher Praxis angesehen werden kann. Dies zeigt zugleich, dass ein derartiges Planungsergebnis nicht von vornherein unter Hinweis auf die eine planende Gemeinde ohnehin rechtlich nicht bindende DIN 18005 als rechtlich unzulässig eingestuft werden kann. Vielmehr können für eine derartige Lösung im Einzelfall gewichtige städtebauliche Belange sprechen. Insbesondere kann in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine

geschlossene Riegelbebauung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weitere Grundstücke wirksam abgeschirmt werden. Allerdings ist bei derartigen Festsetzungen zugleich in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Mit einer derartigen Lösung macht die Gemeinde von den ihr im Bauplanungsrecht gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten, die bei der Fachplanung für linienförmige Infrastrukturmaßnahmen im Allgemeinen nicht zur Verfügung stehen, in differenzierter Form sachgerechten Gebrauch.“

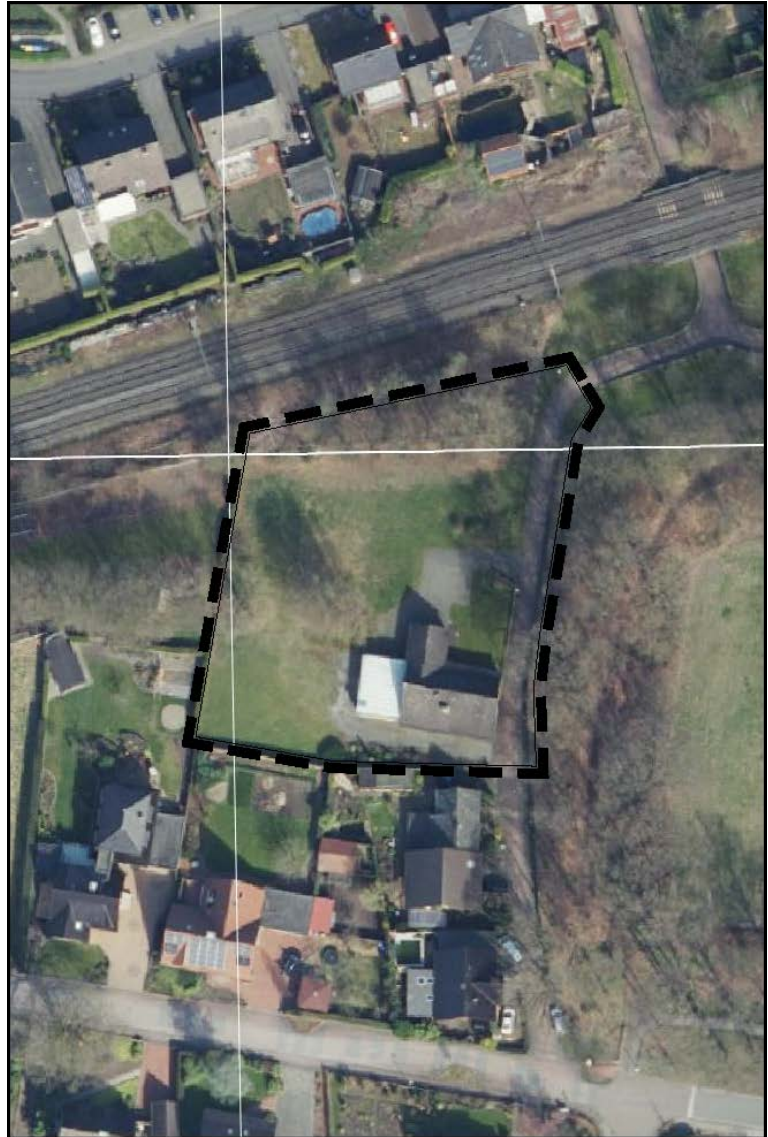
Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen des BVerwG geht die Stadt Hörstel trotz der erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 davon aus, dass das Maß der Zumutbarkeit aufgrund der planerisch getroffenen Vorkehrungen nicht überschritten wird, da insbesondere – wie oben dargestellt und in der schalltechnischen Begutachtung des Büros Wenker & Gesing nachgewiesen – im Gebäudeinneren überall gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Für die vom BVerwG ebenfalls in Bezug genommenen Außenwohnbereiche gilt dabei Folgendes:

Außenwohnbereiche dürften nur auf der von der Bahnstrecke abgewandten Südseite der Gebäude errichtet werden. Die schalltechnischen Berechnungen des Ingenieurbüros WENKER & GESING haben ergeben, dass in den ebenerdigen Außenwohnbereichen der im Süden des Plangebietes vorgesehenen Doppelhäuser lageabhängig überwiegend Mittelungspegel von tagsüber 53 bis 58 dB(A) zu erwarten sind. Für die Südfassade der nördlichen Bauzeile gilt Vergleichbares. Ausgehend von der Lautheit normaler Sprache im Bereich von 50 bis 55 dB(A) ist auch in Außenwohnbereichen bei einem Dauergeräuschmilieu von ca. 55 dB(A) noch eine angemessene Kommunikation mit leicht angehobenem Sprachpegel möglich, sodass eine zumutbare Nutzung der auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude geplanten Außenwohnbereiche möglich ist.

Der hohen Verkehrslärmimmissionsbelastung steht auf der anderen Seite das auch vom Bundesgesetzgeber geforderte Leitbild der Innenentwicklung gegenüber. Die Stadt Hörstel ist fortlaufend – so auch mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren – darum bemüht, Flächenpotenziale zur Wohnbaulandentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs zu aktivieren, um so einerseits attraktiv für neue Bewohner und insbesondere auch junge Familien zu sein und andererseits ein Ausufernd in den bislang baulich genutzten Außenbereich weitest möglich zu verhindern. Das Erfordernis einer solchen Planung ergibt sich insbesondere aus der erwarteten Entwicklung der Einwohnerzahlen und der gleichbleibend hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, aber darüber hinaus auch aus dem Bestreben, Neubürger nach Hörstel zu ziehen, um die positive Bevölkerungsentwicklung weiter zu festigen und so ein attraktiver Wohnstandort im nördlichen Münsterland und auch an der Grenze zum Ballungsraum Osnabrück zu bleiben.

Natur und Landschaft

Der Verfahrensbereich befindet sich westlich der Ortslage von Hörstel, südlich der Bahnstrecke Löhne - Rheine und umfasst eine rd. 0,3 ha Fläche. Der südliche Bereich ist mit einem abgängigen Wohngebäude bebaut. Hieran schließen sich nördlich brach gefallene Gartenflächen an. Den nördlichen Abschluss bzw. Übergang zur Bahnfläche stellt ein Bewuchs aus vornehmlich Eiche dar. Östlich grenzt der Bürgerpark mit gestalteten Grünflächen und Gehwegen an.



Luftbild

Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentiell natürliche Vegetation der trockene bis feuchte Eichen-/ Birkenwald. Die charakteristischen Baum- und Straucharten dieser Waldgesellschaft sind *Quercus robur* (Stieleiche), *Betula pendula* (Sandbirke), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Salix aurita* (Ohrweide), *Lonicera periclymenum* (Waldgeißblatt) und *Rubus spec.* (Brombeere).

Für den Planbereich selbst und die unmittelbare westliche, südliche und östliche Umgebung sind keine Naturschutzgebiete, FFH- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Naturdenkmale oder Biotope, die gem. § 62 LG NRW geschützt

sind, vorhanden. Auch sind für den Verfahrensbereich und in einem Abstand von 300 m hierzu keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Natura 2000 Gebiete (FFH Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) aufgezeigt.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine besonderen Schutzgebiete von der Planung betroffen sind. Aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkungen für die Gebäude ergeben sich zudem keine negativen Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild.

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.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für Quadrant 2 des Messtischblattes 3711 (Hörstel) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen Laubewälder mittlerer Standorte, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Hecken, Gebüsche, Fettwiesen und Gärten potentiell geeignete Lebensräume für 12 Fledermaus-, 22 Vogelarten und eine Reptilienart.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KOM)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Lau/Wimitt	KIGeböel	Gaert	FettW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
Säugetiere								
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	S	Na	Na	(Na)	(Na)
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G ₁	G ₁	(Na)	Na	Na	Na
Myotis bechsteini	Bechsteinfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	S ₁	S ₁	Foru, Na	Foru, Na	Na	(Na)
Myotis dasycneme	Taichfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	(Na)	Na	(Na)	Na
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	Na	(Na)
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	U	Na	Na	(Na)	Na
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	Na	
Myotis nattereri	Fransefledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	(Na)	(Na)
Nyctalus noctula	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	Na	(Na)
Pipistrellus nathusi	Rauhautfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na			
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	Na	(Na)
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Foru, Na	Foru, Na	Na	Na
Vogel								
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G ₁	(Foru)	(Foru), Na	Na	(Na)
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	(Foru)	(Foru), Na	Na	(Na)
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G			(Na)	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	Na	Na	Na	(Na)
Athya noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	G ₁		(Foru)	(Foru)	Na
Bubo bubo	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na			(Na)
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	(Foru)	(Foru)		Na
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁	U ₁	(Na)	Na	(Na)	(Na)
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U			Na	(Na)
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	U	Na	Na	Na	(Na)
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na	(Na)		(Na)
Falco tinnunculus	Turnfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G		(Foru)	Na	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁	U		(Na)	Na	Na
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	G	Foru	Foru	Foru	
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	(Na)	(Na)	Na	Na
Pendix pendix	Rabuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	S			(Foru)	Foru
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	Foru	Foru	Foru	(Na)
Scolopax rusticola	Waldschnäpfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Foru	(Foru)		
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	Na	(Na)
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G		Na	Na	Na
Vanelus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	U ₁				Foru
Reptilien								
Lacerta agilis	Zauneidechse	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	(Foru)	(Foru)	(Foru)	

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Angaben vor (LINFOS 05/2019).

Über die genannten Angaben aus dem Fundortkataster hinaus 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. Der Stadt Hörstel liegen von daher keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Vorsorglich sind jedoch zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten und zum Schutz gebäudebewohnender Arten nachstehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Beschneiden bzw. auf den Stock setzen von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen können so weitgehend vermieden werden.

Aus Artenschutzgründen (§ 44 Abs. 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.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt hat die geplante ergänzende Bebauung keine hervorzuhebende Bedeutung. Wesentliche Beeinträchtigungen der **Tier- und Pflanzenwelt** sowie **der biologischen Vielfalt** sind nicht zu erwarten da die Planung ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden soll und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist.

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.

Luft- 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.

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die

vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch **Luft**regeneration (Bindung von CO₂ und Staub).

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

Des Weiteren wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wasser-, 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.

Das Gebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 581.1 „Settruper Talsandgebiet“ im Naturraum 581 „Plantlünner Sandebene“.

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)“ des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Planbereich ein Typischer Pseudogley aus 3 – 10 cm mächtigen schwach steinigen Sanden sowie aus lehmigen, schwach steinigen Sanden und sandigen schwach steinigen Lehmen aus Grundmoräne des Mittelpleistozän. Diese liegen über Festgestein aus Tonstein der Unterkreide. Dieser Boden ist nicht bewertet und daher kein schutzwürdiger Boden im Sinne des Bodenschutzgesetzes.

Das vorhandene Gelände fällt von Süd nach Nord zum Bahngelände und von Ost nach West um bis zu 0,90 m.

Der Boden weist eine geringe nutzbare Feldkapazität ohne Grund- und Stauwassereinfluss.

Der Verfahrensbereich gehört zum Unterhaltungsverband Hörsteler Aa. Gewässer sind jedoch nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Boden, die Fläche sind insofern zu erwarten, als dass mit der geplanten Bebauung eine zusätzliche Versiegelung einhergeht. Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da hier mit Blick auf den sparsamen

Umgang mit Grund und Boden eine Fläche im Innenbereich in Anspruch genommen wird. Zudem findet neben der Arrondierung der Bebauung eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen im Sinne des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz statt.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Berücksichtigung der geringen Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen ebenfalls nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird den Bauherren empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit der Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Nachverdichtung geschaffen. 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. Neben dem Erfordernis im Regionalplan für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen zu sein, stellt die Verfügbarkeit entsprechender Flächen eine grundlegende Voraussetzung für die Umsetzung der Planung dar.

Aufgrund vorhandener Eigentumsverhältnisse kann eine Umsetzung unmittelbar erfolgen, so dass dem nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum in Hörstel kurzfristig entsprochen und das bestehende Wohnraumdefizit im Stadtgebiet von Hörstel, besonders in Bezug auf den Mietwohnungsbau, verringert werden kann.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (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 der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).

4.6 Flächenbilanz, Quellen

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Planbereiches 3.135 m²

davon:

Allgemeines Wohngebiet einschließlich
262 m² GFL - Fläche 2.822 m²

Öffentliche Verkehrsfläche 313 m²

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>

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden –

Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4065.1/01 vom 15.07.2019, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH Gronau)

Aufgestellt: 17.07.2019
H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister