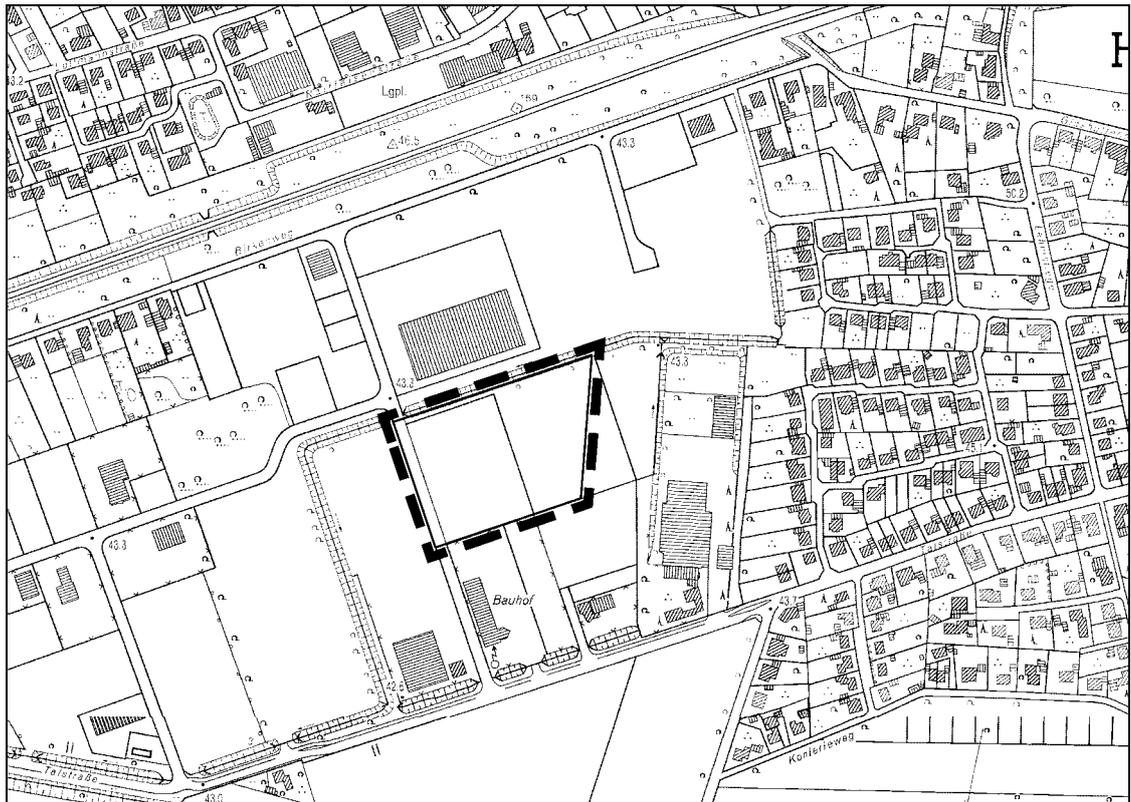




## Begründung

zur vereinfachten Änderung (2021) des  
Bebauungsplanes Nr. 47 "Talstraße / Birkenweg"



DGK 3611-33

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

### **2. Übergeordnete Planung**

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

3.1 Anlass und Ziel der Planung, geplante Nutzung und Festsetzungen

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

3.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Boden-/Flächenschutz, Luft, Klima

3.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

3.6 Flächenbilanz

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Talstraße / Birkenweg“ eingeleitet.

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Die Darstellung der Änderung erfolgt auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Nr. 47 „Talstraße-Birkenweg“ (Bekanntmachung vom 27.06.2020 - vereinfachte Änderung in Verbindung mit der digitalen Neuzeichnung).

Ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Begründung beigelegt.

### **2. Übergeordnete Planung**

Im Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Hörstel teilte mit, dass die noch im Eigentum der Stadt Hörstel befindlichen und im aktuellen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen an zwei ansässige Unternehmen veräußert werden. Die im aktuellen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzte Umfahrung zur Erschließung der sich östlich anschließenden Flächen ist somit obsolet.

Ziel des Änderungsverfahrens soll die Aufgabe der Umfahrung (öffentliche Verkehrsfläche) und damit verbunden die Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen sein.

Dementsprechend erfolgt mit dieser Bebauungsplanänderung eine Rücknahme von öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten von Gewerbeflächen. Die Baugrenzen (überbaubaren Flächen) werden entsprechend angepasst.

Diese Gewerbeflächen werden entsprechend der bisherigen Ausweisung für dieses Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 55,25 m über NHN (Normalhöhennull), einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,6 zulässig sind.

Hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten erfolgt die Gliederung ebenso wie bislang in Anlehnung an den "Abstandserlass", bei dem die Fassung des Abstandserlasses aus 1990 zugrunde gelegt ist. Durch die im Bebauungsplan vorgenommene Gliederung wird gewährleistet, dass die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Nutzungen einhalten, so dass hier keine unzumutbaren Immissionen durch gewerbliche Betriebe zu erwarten sind. Im Sinne einer größeren Flexibilität wird den Gewerbebetrieben ermöglicht, die durch die Gliederung vorgegebenen Mindestabstände zu unterschreiten, wenn sie durch besondere Maßnahmen den notwendigen Immissionsschutz sicherstellen. Aus diesem Grund wird durch eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht, den "Regelabstand" für Anlagen-/Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandliste zu unterschreiten, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen etc. der erforderliche Immissionsschutz für die zu schützenden Gebiete sichergestellt wird.

Trotz der Vorgabe im Bebauungsplan: uz. 1-148 sind die mit einem (\*) versehenen Betriebsarten wie z.B. lfd. Nr. 147 der Betriebsartenliste von 1990 genannte Betriebsart = Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (\*) sowie lfd. Nr. 148 genannte Betriebsart = Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (\*) auf Grund der Gültigkeit der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Abstandserlass zulässig. Hierauf wird an dieser Stelle besonders hingewiesen, da sowohl eine Spedition als auch ein Betriebs- bzw. Bauhof im bzw. am Verfahrensbereich ansässig sind.

Auch alle übrigen Festsetzungen, Hinweise etc. erhalten ihre Gültigkeit.

#### **3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer**

Wie bereits vorstehend ausgeführt wird die im gültigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzte Umfahrt zugunsten der gewerblichen Nutzung zurückgenommen.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikations-einrichtungen, der abfallwirtschaftlichen Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung.

Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze verläuft das Gewässer 2170 nebst dem im Bebauungsplan festgesetzten Uferstreifen. Eine Änderung des Gewässers geht mit dieser Planung nicht einher. Der Uferstreifen wird bis an die neue Straßenbegrenzungslinie der Talstraße/Gutenbergstraße herangeführt, da aufgrund der Reduzierung der Verkehrsfläche auch die bisherige Ausrundung zugunsten der Verkehrsfläche entfallen konnte. Die Gewässer gehören zum Unterhaltungsverband Hörsteler Aa. Das unbelastete Niederschlagswasser aus den Straßen- und Gewerbeflächen wird in die angrenzenden Gewässer auf der Grundlage vorhandener wasserrechtlicher Genehmigungen eingeleitet. Das nördliche Gewässer 2170 dient zudem als Retentionsraum.

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, Kampfmittel, Denkmalschutz

Die in diesem Zusammenhang im Rahmen der Aufstellung des für den Gewerbebereich gültigen Bebauungsplanes in 2020 eingestellten Festsetzungen und Hinweise werden von dieser Änderungsplanung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

### 3.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Boden-/Flächenschutz, Luft, Klima

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima. Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bauleitplänen, wodurch neues Baurecht begründet wird.

Die Auswirkungen der generellen Planung auf die Umweltbelange - Artenschutz, Boden-/Flächenschutz, Immissionsschutz, Luft und Klimaschutz sind für diesen Planbereich erst kürzlich (Satzungsbeschluss 2020) zum Abschluss gebracht worden. Eine darüber hinausgehende Untersuchung drängt sich von daher nicht auf, zumal davon auszugehen ist, dass die hier geplante Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die vorgenannten Umweltbelange auslöst. Dies auch, da die Versiegelung durch die Rücknahme von rd. 1.740 qm Verkehrsflächen (100% Versiegelung) zugunsten einer Gewerbegebietsausweisung (80% Versiegelung) hinter der ursprünglichen Versiegelungsintensität zurückbleibt..

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.

### 3.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes wird kein ausgleichsfähiger Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, zumal die Versiegelungsintensität hinter der ursprünglichen Ausweisung zurückbleibt.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

### 3.6 Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße des Planbereiches</u>	<u>1,86 ha</u>
davon	
Gewerbefläche	1,66 ha
Verkehrsfläche	0,11 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,09 ha

#### *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: September 2021

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

Stadt Hörstel  
Der Bürgermeister

