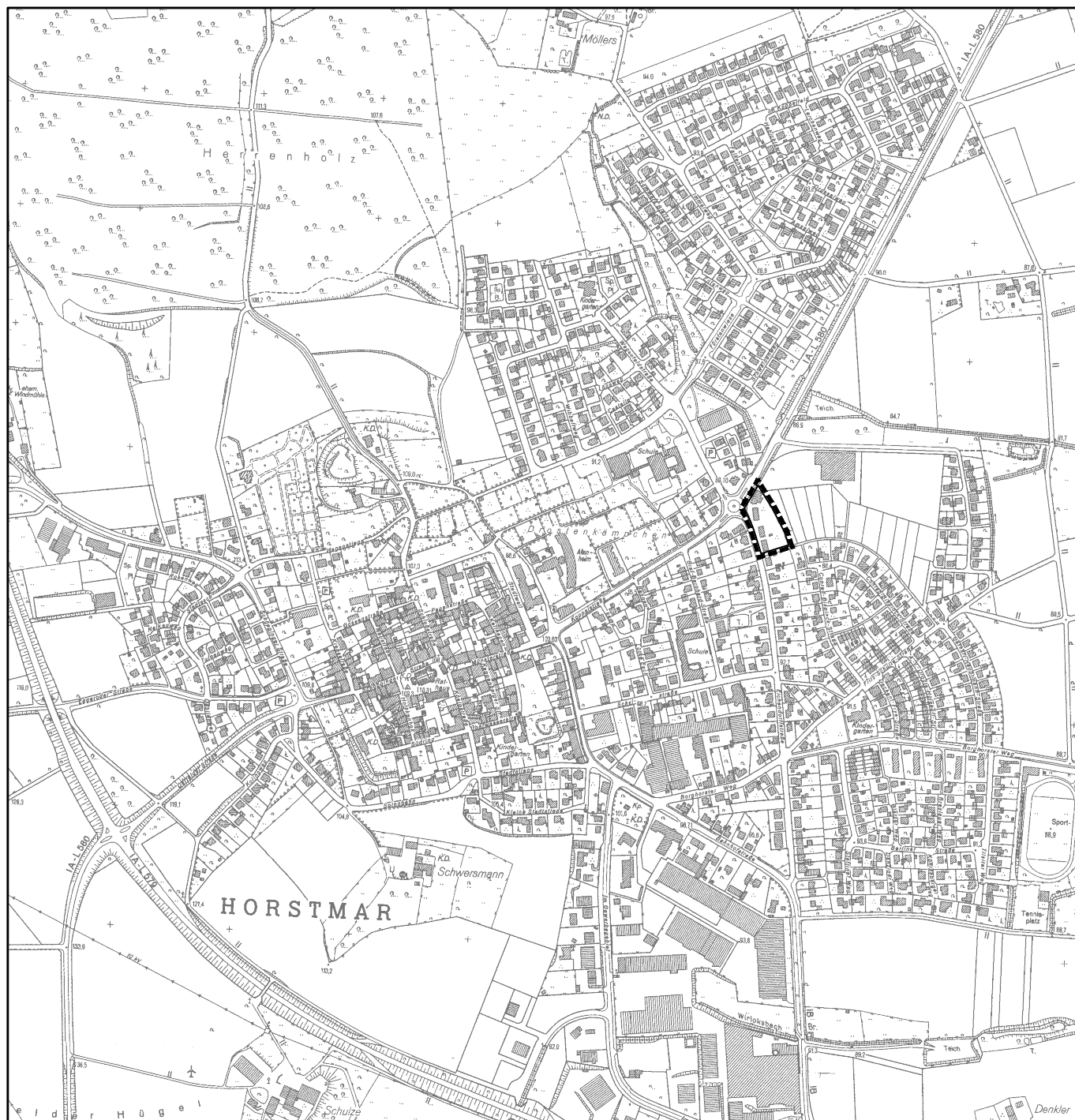


Stadt Horstmar

Bebauungsplan Nr. 42 "Eichendorffstraße I"

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Horstmar
Bebauungsplan Nr. 42
„Eichendorffstraße I“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ep/Sc-18253011-03 / 29.01.2019

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren	5
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
4.	Ausgangssituation.....	6
5.	Planungskonzeption	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6.	Verkehr und Infrastruktur	7
7.	Immissionen	8
8.	Ökologie / Begrünung	8
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	9
10.	Planverwirklichung / Bodenordnung	9
11.	Flächenbilanz.....	9
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	10
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	10
1.1	Fläche / Boden.....	10
1.2	Gewässer / Grundwasser	10
1.3	Klima / Lufthygiene	11
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	11
1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	12
1.6	Mensch / Gesundheit	12
1.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	12
1.8	Wechselwirkungen	12
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.1	Fläche / Boden.....	13
2.2	Gewässer / Grundwasser	13
2.3	Klima / Lufthygiene	13
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	13
2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	14

2.6 Mensch / Gesundheit	14
2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	14
2.8 Wechselwirkungen	14
3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	15
3.2 Ausgleichsmaßnahmen	15
III. Verfahrensvermerke	16

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Horstmar hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eichendorffstraße I“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Horstmar, Flur 2, umfasst die Flurstücke Nr. 257, 258 und 414 mit einer Gesamtgröße von ca. 4.255 m². Er liegt im nördlichen Stadtgebiet und südlich der Landesstraße L 580 (Koppelstraße) an der Eichendorffstraße und dem Pferdekamp nahe dem Nahversorgungsstandort an der Warnsveldallee.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird als Ziel verfolgt, die Errichtung von drei baugleichen Mehrfamilienhäusern mit gefördertem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungsstandort an der Warnsveldallee planungsrechtlich zu ermöglichen. Damit werden bei der Bebauungsaufstellung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne liegen östlich durch den in Aufstellung befindlichen Plan Nr. 35 „Sondergebiet an der Warnsveldallee“ – 1. Ergänzung vor, der die planungsrechtliche Grundlage für einen Drogeriemarkt darstellt sowie im Norden durch den Plan Nr. 31 „Koppelfeld III“. Letzterer setzt in dem angrenzenden Bereich „Straßenverkehrsflächen“ fest. In seinem überwiegenden Teil werden als Art der baulichen Nutzung nördlich der Warnsveldallee „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Horstmar hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie beabsichtigt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Schaffung von Planungsrecht zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus. Da nach Vorgesprächen mit dem Kreis Steinfurt die beabsichtigte Neuerrichtung von drei Mietwohngebäuden nicht nach § 34 BauGB für die städtebauliche Neuordnung des Planbereiches beurteilt werden kann, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Es handelt sich bei der Planung insbesondere um die bauliche Nachverdichtung bzw. Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebietes und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Horstmar ist seit dem 20.10.1976 wirksam.

Die Planungsabsichten („Allgemeine Wohngebiete“) korrespondieren mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes („Wohnbauflächen“), weshalb keine Änderung erforderlich ist. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gewährleistet und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird gefolgt.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich im nördlichen Stadtgebiet an der Eichendorffstraße zwischen der L 580 (Koppelstraße) im Norden und Pferdekamp im Süden. Das Plangebiet besteht aus insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern mit großen rückwärtigen Privatgärten. Es ist dreiseitig von (Wohn-)Bebauung umgeben. Östlich befindet sich (derzeit) noch eine unbebaute Fläche. Hier ist in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet an der Warnsveldallee“ – 1. Änderung die Erweiterung des im Nahbereich gelegenen Nahversorgungsstandortes beabsichtigt. Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der L 580 liegt die Höhe bei ca. 89 m über NHN. Eine besondere Geländeneigung ist innerhalb des Plangebietes nicht erkennbar.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt einerseits über die Eichendorffstraße und andererseits über den Pferdekamp. Eine unmittelbare Anbindung an die L 580 besteht nicht.

5. Planungskonzeption

Zur Schaffung staatlich geförderter Wohnungen und zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Horstmar verfolgt das städtebauliche Ziel, Planungsrecht für Mehrfamilienhäuser im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung das Plangebiet vollständig als „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit (Z = Vollgeschosse) und orientiert sich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Bauhöhe reglementiert sich durch die maximale Geschossigkeit in Verbindung mit maximalen Firsthöhen über Erdgeschossfertigfußboden. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden und der bauliche Bestand berücksichtigt werden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauform werden sowohl entsprechend der vorhandenen als auch der geplanten Bebauung Einzelhäuser in der „offene Bauweise“ festgesetzt. Demnach sind die Abstandsflächen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) einzuhalten. Um die Ortssilhouette im Ortseingangsbereich nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, wird eine zulässige Dachneigungsspanne festgelegt. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden und haben von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt, die sich am einheitlich festgelegten Abstand zu den Außengrenzen orientieren und den Bauherren individuelle Spielräume ermöglichen. Ebenso berücksichtigen die Baugrenzen die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und den baulichen Bestand des Wohngrundstückes Eichendorffstraße Nr. 5. Die Häuser mit den Nummern 1, 1a, 1b und 3 sollen abgerissen werden. Hier sind neue Mehrfamilienhäuser beabsichtigt.

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen, oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Um aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen Verkehrsraum zu erhalten, wird eine Beschränkung straßenseitiger Einfriedungen vorgenommen. Dieses trägt zudem zur Verkehrssicherheit im näheren Wohnumfeld selbst bei.

6. Verkehr und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz (Eichendorffstraße, Pferdekamp) gewährleistet. Ein- und Ausfahrten zur im Norden angrenzenden L 580 sind nicht beabsichtigt, weshalb der entsprechende Abschnitt als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Nach Norden besteht über die L 580 eine Verbindung zur Stadt Steinfurt sowie nach Südwesten zum Ortskern der Stadt Horstmar. Die im nördlichen Nahbereich gelegene Warnsveldallee ist als Zubringer zur L 580n (Ortsumgehung Horstmar) vorgesehen.

In fußläufiger Entfernung befindet sich unmittelbar nördlich an der L 580 die Bushaltestelle „Koppelstraße“. Mit den Buslinien R81 und 186 in Fahrtrichtung Steinfurt-Burgsteinfurt bzw. Coesfeld und Leer bestehen Verbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr. Eine weitere Haltestelle der Linie 186 befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes an der Eichendorffstraße.

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Zum Zwecke der Absicherung der parallel zur L 580 verlaufenden Mischwasserkanalisation sowie der Gasleitung im Bereich der Eichendorffstraße erfolgt die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger. Das anfallende Niederschlagswasser kann sowohl in diese Kanalleitung als auch in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eichendorffstraße

eingeleitet werden. Der anstehende Boden ist entsprechend der Bodenübersichtskarte für eine vollständige Niederschlagsversickerung ungeeignet.

7. Immissionen

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeine Wohngebiete“ fest. Dadurch werden im Sinne der Baunutzungsverordnung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ planungsrechtlich ermöglicht.

Immissionsvorbelastungen für den Geltungsbereich bestehen insbesondere durch die benachbarte L 580 sowie die vorhandenen (und geplanten) Einzelhandelsnutzungen im Nordosten. Von der L 580 ausgehende erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht bekannt. Ebenso halten die von den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ausgehenden Lärmeinwirkungen die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten ein.¹ Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die östlich geplanten Nutzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35 „Sondergebiet an der Warnsveldallee“ – 1. Ergänzung berücksichtigt und die Verträglichkeit der beiden Planungen sichergestellt.

8. Ökologie / Begrünung

Durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten geringen Umfangs in Natur und Landschaft bewirkt. Dieses betrifft durch die ermöglichte Befestigung im rückwärtigen Bereich insbesondere den Verlust der privaten Hausgartenflächen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht gesehen, da die Nutzungsart im Wesentlichen unverändert bleibt. Aufgrund der (im Umfeld) bereits vorhandenen Bebauung wird zudem die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen vermieden.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im Rahmen der für den östlich angrenzenden Bereich des Planes Nr. 35 durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe I konnten ebenso keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden².

¹ Uppenkamp und Partner: Lärmeinwirkungen durch den Neubau eines ALDI-Marktes und eines K & K-Marktes in Horstmar. Schallgutachten Nr. 3 410 071 vom 14. Mai 2009, Ahaus

² BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Sondergebiet an der Warnsveldallee“ in der Stadt Horstmar, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 28.01.2019

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

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 Unteren Denkmalbehörde der Stadt Horstmar unverzüglich anzuzeigen.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum und stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

11. Flächenbilanz

Die Fläche des Planbereiches beträgt ca. 4.255 m² und umfasst vollständig „Allgemeine Wohngebiete“.

Im Hinblick auf den planungsrechtlich ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft werden Eingriffe innerhalb der Baugebietsfläche ermöglicht. In Verbindung mit den Obergrenzen der BauNVO für Wohngebiete und der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (60% Versiegelung) ist eine bauliche Inanspruchnahme auf ca. 2.550 m² möglich. Allerdings gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb eine spezifische Kompensationsberechnung in diesem Planverfahren entbehrlich ist.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte enthält für das Plangebiet vollständig die Darstellung Grundmoräne (Schluff bis Ton, sandig, kiesig, steinig, vereinzelt Blöcke, größtenteils entkalkt, gelbbraun bis grau) der Serie Mittelpleistozän (System Quartär).

Die Bodenübersichtskarte beinhaltet für das Plangebiet vollständig den Bodentyp Pseudogley (vereinzelt Braunerde-Pseudogley und Gley-Pseudogley; stark lehmig-sandig). Der Geltungsbereich liegt nicht im Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen zwischen 45 bis 56 im mittleren Bereich.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Die Flächeninanspruchnahme ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung auf einem insgesamt mittleren Niveau, weshalb für das Umweltmedium Boden bereits Vorbelastungen bestehen.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine offenen Fließgewässer. Nördlich der Warnsveldallee liegen ein Nebengewässer sowie ein Regenrückhaltebecken.

Entsprechend der Bodenübersichtskarte ist der Boden für eine vollständige Versickerung ungeeignet und die Bewirtschaftung mittels gedrosselter Ableitung (Mulden-Rigolen-System) möglich.

Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9,8°C und einen mittleren Jahresniederschlag von 859 mm. Das Plangebiet ist nahezu von allen Seiten von Bebauung umgeben und selbst weitestgehend bebaut. Im Osten befindet sich eine Grünfläche, auf der allerdings der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet an der Warnsveldallee“ – 1. Ergänzung die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorbereitet. Insofern ist insgesamt innerhalb des Planbereiches von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen. Ebenso ist aufgrund der Dichte der Bebauung im unmittelbaren Umfeld nicht vom Vorhandensein von Kaltluftbahnen auszugehen, die durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden könnte.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Kernmünsterland Großlandschaft Westfälische Bucht“ und im Landschaftsraum „Hohenholter Lehmebene“. Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler sind nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die Landschaftsinformationssammlung zeigt im unmittelbaren nordöstlichen Nahbereich des Planes Nr. 35 (1. Ergänzung) die Verbundfläche mit besonderer Bedeutung „Nebenbäche der Steinfurter Aa südlich von Steinfurt“. Für diese Verbundfläche bestehen bereits Vorbelastungen, da diese die nördlichen Einzelhandelsnutzungen bzw. die östlich gelegenen Wohngebiete am Pferdekamp überlagert.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation besteht aus Sternmieren-Hainbuchenwald (nährstoffreich). Demnach sind vor allem Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Esche, Buche oder Feldahorn zu erwarten. Die tatsächliche Vegetation besteht im Plangebiet aus den unterschiedlichen Grünstrukturen der hausgärtlichen Nutzung.

Artenschutzrechtlich relevante Erkenntnisse liegen für das Plangebiet nicht unmittelbar vor. Mit Blick auf die im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauungsplanung durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe I konnten für den angrenzenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.³

³ BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Sondergebiet an der Warnsveldallee“ in der Stadt Horstmar, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 28.01.2019

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Hohenholter Lehmebene“. Der Landschaftstyp wird als ackergeprägte offene Kulturlandschaft beschrieben. Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht unmittelbar. Lediglich im Osten liegt eine unbebaute Fläche, an die ca. 250 m westlich des Plangebietes wieder ein Wohngebiet anschließt. Das Ortsbild besteht im Wesentlichen aus der umgebenden Wohnbebauung sowie der nördlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung. Das Plangebiet selbst wird ebenso ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

1.6 Mensch / Gesundheit

Von den östlich gelegenen Einzelhandelsnutzungen gehen Schallbelastungen aus. Diese wirken nicht in einem unverträglichen Umfang auf den Geltungsbereich⁴. Das Plangebiet ist aufgrund der direkt angrenzenden Landesstraße L 580 ebenso durch Verkehrslärm und Abgase mit Immissionen vorbelastet. Erhebliche Belastungen für die beabsichtigten Nutzungen sind nicht bekannt. Geruchsimmissionen in einem erheblichen Umfang sind nicht zu erwarten, da intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen nicht unmittelbar angrenzen sowie Wohnnutzungen näher zum Außenbereich liegen. Eine besondere Freizeit- bzw. Erholungsfunktion des Planbereiches liegt nicht vor. Das Gymnasium Arnoldinum (Lernzentrum Horstmar) liegt in fußläufiger Entfernung am Drostenkämpchen, ebenso wie die Astrid-Lindgren-Grundschule an der Schulstraße.

1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind Bau- und Bodendenkmäler und Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter nicht bekannt.

1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

⁴ Uppenkamp und Partner: Lärmeinwirkungen durch den Neubau eines ALDI-Marktes und eines K & K-Marktes in Horstmar, Schallgutachten Nr. 3 410 017 vom 14. Mai 2009, Ahaus

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird eine Versiegelung bisher unbebauter Fläche in einem etwas größeren Umfang planungsrechtlich ermöglicht. Durch eine Flächeninanspruchnahme kann eine Verlagerung des Oberbodens eintreten und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u. a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt, führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktionen teilweise verhindert werden. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlungen bleibt im Plangebiet erhalten.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch eine Flächeninanspruchnahme kann bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers auf noch unbebauten Flächen eingeschränkt werden. Es kann bei Durchführung der Planung in diesen Bereichen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Planung nicht zu erwarten, da aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nur eine kleinflächige Vorbereitung zusätzlicher Baugebiete erfolgt.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen kann sich der Versiegelungsgrad erhöhen und somit im geringen Umfang die Frischluftproduktion auf den Freiflächen einschränken. Ausgeprägte Frischluftschneisen liegen jedoch auf der windabgewandten Stadtseite nicht vor, sodass erhebliche Umweltauswirkungen nicht erwartet werden.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche kann in gewisser Weise das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann zu einem Verlust an Lebensraum und eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen. Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt, da das

Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist. Ebenso konnten im östlich angrenzenden Bereich des Plans Nr. 35 keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten festgestellt werden.⁵

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind bei Durchführung der Planung insofern zu erwarten, dass einige Gebäude abgerissen und einem Neubau weichen werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- / Landschaftsbild sind dadurch nicht zu erwarten, da die Festsetzungen im Wesentlichen vorhandene zu Wohnzwecken genutzte Strukturen fortführen.

2.6 Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten. Der nördliche Ortsrand ist als Wohn- und Einzelhandelsstandort konzipiert und das Baugebiet schließt an vorhandene Nutzungen an. Erhebliche Beeinträchtigungen gehen von dem nahe gelegenen Einzelhandel an der Warnsveldallee nicht aus. Die Verträglichkeit mit der ergänzenden Einzelhandelsnutzung östlich des Plangebietes wird im Bebauungsplanverfahren Nr. 35 sichergestellt. Die von dem Betrieb ausgehenden Schallauswirkungen werden hier gutachterlich überprüft, sodass (gegebenenfalls unter Berücksichtigung von lärmindernden Maßnahmen) nicht mit unzulässigen Emissionen zu rechnen ist, die auf das Plangebiet mit der beabsichtigten Wohnnutzung einwirken.

2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt, weshalb erhebliche oder nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

⁵ BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Sondergebiet an der Warnsveldallee“ in der Stadt Horstmar, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 28.01.2019

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Aufgrund der Nachfrage nach staatlich gefördertem Wohnraum ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar. Durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird der Eingriff verkleinert.

Durch die Überplanung ebenso bereits vorhandener Wohnhäuser wird zudem ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Besondere Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Innenentwicklung zu ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Dennoch sollten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt werden: Die Baufeldräumung sollte außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

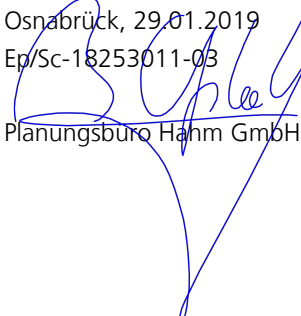
3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Stadt Horstmar
Horstmar,

.....
(Bürgermeister)

Aufgestellt:
Osnabrück, 29.01.2019
Ep/Sc-18253011-03

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Horstmar hat der Begründung des Entwurfes in seiner Sitzung am zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Horstmar in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung gebilligt.

Horstmar, den
Der Bürgermeister

.....
(Bürgermeister)