

STADT GESCHER



Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ (im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

Planungsträger:

Stadt Gescher

Bearbeitung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Projekt-Nr. 28275

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB).....	4
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Planungsanlass	4
1.3. Planungsziel	5
1.4. Verfahren.....	5
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	6
2.1. Lage des Plangebietes/Geltungsbereiches.....	6
2.2. Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption.....	7
2.3. Erschließung.....	8
2.3.1. Verkehrliche Erschließung	8
2.3.2. Ver- und Entsorgung.....	8
2.3.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	8
2.3.2.2. Abwassertechnische Erschließung.....	9
2.3.2.2.1. Schmutzwasser	9
2.3.2.2.2. Niederschlagswasser	9
2.3.2.2.3. Gänsegraben.....	10
2.3.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation	10
2.3.2.4. Abfallentsorgung	10
3. Planungsalternativen	11
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Fachplanungen	11
4.1. Flächennutzungsplan.....	11
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes	12
5.1. Art der baulichen Nutzung	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	14
5.2.2. Anzahl der Vollgeschosse (Z)	14
5.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)	14
5.2.4. Gebäudehöhen	14
5.3. Bauweise	15
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5. Garagen und Stellplätze	16
5.6. Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	16
5.7. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen	16
6. Umweltauswirkungen	18
6.1. Schutzgut Mensch.....	18
6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
6.2.1. Lebensraum.....	18
6.2.2. Geschützte Allee	19
6.2.3. Landschaftsschutzgebiet	19
6.2.4. Naturschutzgebiet.....	19
6.2.5. Natura-2000-Gebiet	20

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

6.2.6. Artenschutz	20
6.3. Schutzgut Fläche	20
6.4. Schutzgut Boden	21
6.5. Schutzgut Wasser	23
6.6. Schutzgut Klima/Luft	24
6.7. Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter	24
6.8. Wechselwirkungen	24
7. Sonstige Auswirkungen der Planung	24
7.1. Immissionsschutz	24
8. Altlasten/Kampfmittelgefährdung	24
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege	25
10. Umsetzung der Planung	25
11. Flächengliederung	25
12. Quellenverzeichnis	25
I. Anhang	26

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Planvorhaben der Stadt Gescher.
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting; Flur: 20, Flurstück: 127 tlw., 480, 481, 484, 485 und 486
Bearbeitung: Friedrich Pfeifer. 28.04.2018. Ahaus

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches	7
Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Auszug) mit rot eingekreistem Plangebiet	12

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Gestaltungsfestsetzungen vor der Änderung	17
Tabelle 2: Hauptbodentyp im nördlichen Bereich des Plangebietes	21
Tabelle 3: Hauptbodentyp im südlichen Bereich des Plangebietes	22
Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes.....	25

I. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB)

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB und seiner Einzelheiten wie folgt:

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

1.2. Planungsanlass

Ein Teil der bisher ungenutzten Freifläche um das ev. Gemeindezentrum im Ortsteil Hochmoor wird für die gemeindliche Tätigkeit nicht mehr benötigt. Wohnhäuser zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs bieten sich daher als Alternative Nutzung an.

Die Flurstücke 484, 485 und 486 als Teil eines ehemaligen und zwischenzeitlich aufgehobenen Gewässers werden in die Planung einbezogen. Das ehemalige und in der Örtlichkeit nicht mehr vorhandene Gewässer („Gänsegraben“) inklusive seines ehemaligen Uferbereiches wird bereits von den Anliegen in die privaten Grundstücksflächen einbezogen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ setzt für das Umfeld des ev. Gemeindezentrums eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke (Kirche/Pfarrheim), Einrichtungen und Anlagen fest. Der Gänsegraben ist als Gewässerlauf mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Die angedachte Wohnbaulandentwicklung der kirchlichen Grundstücksteilfläche nimmt die Stadt Gescher zum Anlass, die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Bereich des Gänsegrabens dem Istzustand und der erfolgten wasserrechtlichen Aufhebung der Gewässereigenschaft anzupassen.

Die Innenentwicklung im Siedlungsraum ist insbesondere zur Schonung von Außenbereichs- und Siedlungsrandflächen zu bevorzugen und zu fördern.

1.3. Planungsziel

Die Stadt Gescher beabsichtigt die Innenentwicklung zu heben und zu steuern.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Gescher folgende Ziele:

- Innenentwicklung und Aktivierung von Grundstückspotentialen
- bedarfsorientierte Stadtentwicklung
- Schonung der Siedlungsrandlage
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur

1.4. Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung der Stadt Gescher hat am 20.06.2018 den Grundsatzbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gem. § 13a (1) BauGB gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das nächste Natura-2000-Gebiet ist die „Fürstenkuhle im Weißen Venn“. Die Schutzziele werden von der Planung nicht tangiert – siehe auch Punkt 6.2.5 auf der Seite 20.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1. Lage des Plangebietes/Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der überplanten Ortskernlage Hochmoor gem. § 30 BauGB.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der Herausforderungen wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ wie folgt begrenzt:

Im Norden wird die Grenze durch den Fuß-/Radweg (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 475 tlw.) zwischen den Straßen „Am Sportplatz“ und „Am Gänsegraben“, der nördlichen Flurstücksgrenzen 484, 485 und 486 (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20) definiert. Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes bezieht einen 2 m breiten und ca. 17 m langen Streifen (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 481), gemessen von der Ostgrenze von „Am Gänsegraben“ 12, mit ein, der als Grünfläche festgesetzt ist.

im Osten durch das Schulgelände (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 487), das Wohnhausgrundstück Landsbergstraße Nr. 48 (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 503) und dem verbleibenden Gemeindehausgrundstück (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 127 tlw.). Die Grenze über das Gemeindezentrumgrundstück fängt im Norden auf Höhe der teilweise aufzuhebenden Grünfläche zwischen den Häusern „Am Gänsegraben“ 12 und 14 an. Die Linie fällt nach ca. 10 m, bei der sie die Flucht anhält, auf das Gemeindehaus um ca. 4 m vor dem Haus rechtwinklig nach Westen abzubiegen, um nach ca. 32,5 m erneut rechtwinklig zur Landsbergallee (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 501) zu führen.

im Süden durch die Landsbergstraße (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 501) und

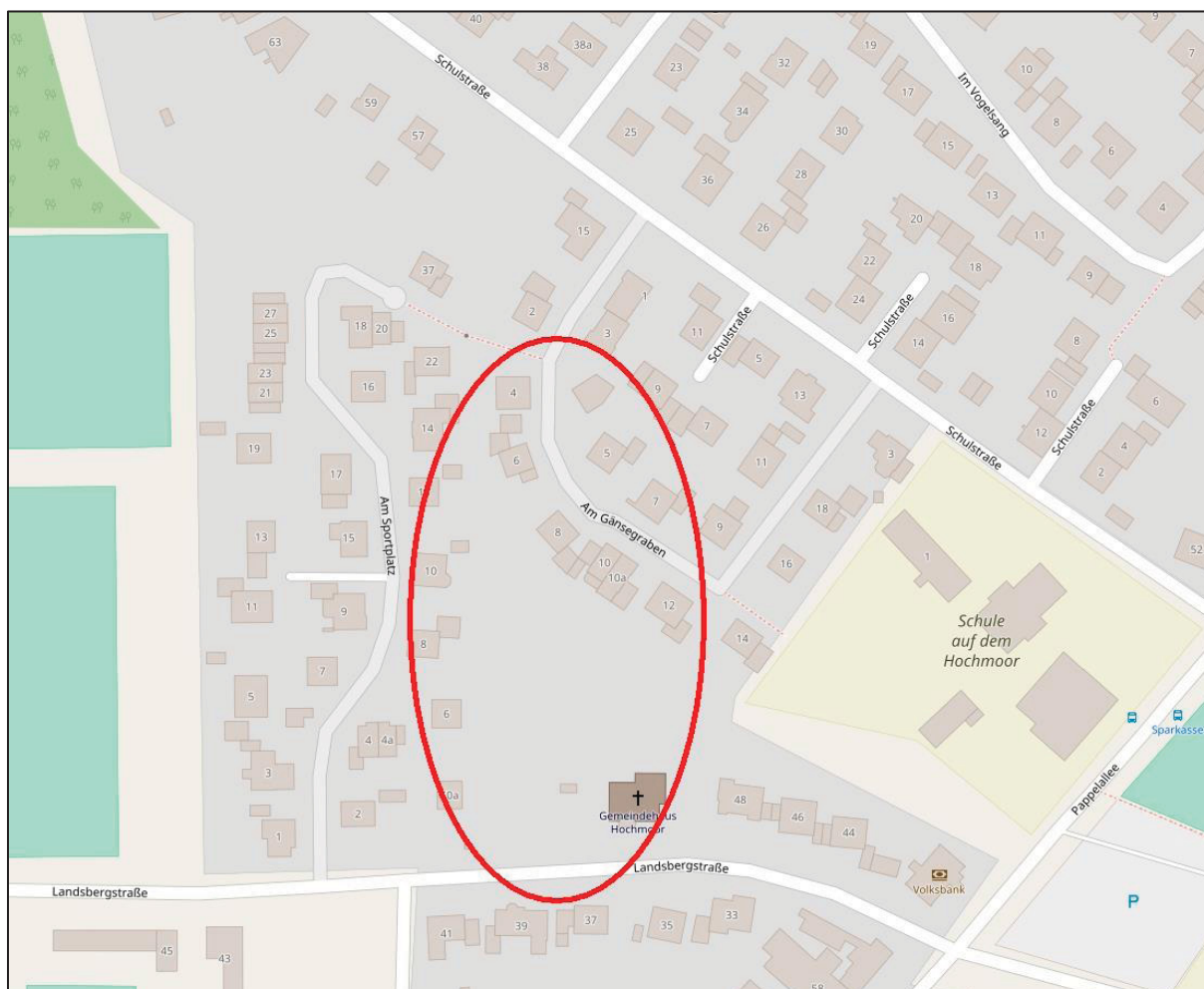
im Westen durch ein Transformationsstationsanlagengrundstück (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 144), die Wohnhausgrundstücke Landsbergstraße 50a, „Am Sportplatz“ Nrn. 6, 8, 10, 12, 14 und 22 (Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 425, 427, 428, 429, 430, 431 und 473).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ umfasst die Grundstücke Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting, Flur 20; Flurstück 127 tlw., 481 tlw., 484, 485 und 486). (Katasterstand: März. 2018)

Die Lage des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 1 mit einem roten Kreis gekennzeichnet.

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)**

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 2018)

2.2. Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption

Das evangelische Gemeindehaus an der Landsbergstraße Nr. 50 hat einen Kirchenraum und Gruppenräume für das Jugendwerk Gescher und die Frauenhilfe. Die straßenabgewandte Wiese wurde in die Jugendarbeit einbezogen und kann zurzeit über den Nebenplatz des Gemeindehauses erreicht werden. An der Landsbergstraße steht eine Baumgruppe, die ergänzt wird durch die westliche Baumhecke vom Gemeindehausplatz.

Der Gänsegraben ist in der Örtlichkeit nicht mehr aufzufinden. Er ist von den Anliegern in ihre Grundstücke integriert worden. Ziergärten mit vereinzelt Bäumen sind angelegt, wobei die Einfassungen überwiegend aus immergrünen Hecken bestehen.

Die **städtebauliche Konzeption** sieht vor, die für die Jugendarbeit nicht mehr notwendigen Flächen in Wohnbauland umzuwandeln. Hierzu ist eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Landsbergstraße vorgesehen. Eine ortsübliche zweigeschossige Bebauung mit Schrägdach

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

und Einzel-/Doppelhäusern wie im Umfeld ist angedacht. Eine ausreichende Freifläche für die Gemeindefreizeit bleibt nördlich des Gemeindezentrums erhalten.

Im Bereich des ehemaligen Gänsegrabens werden die alten Festsetzungen (Gewässer und Pflanzgebote) der tatsächlichen Nutzung angepasst und dem angrenzenden Wohnbaugebiet angeschlossen. Ebenso wird ein Teil der Grünanlage eingezogen.

2.3. Erschließung

2.3.1. Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung übernehmen die Velener Straße (Landesstraße 581) und die Gescherer Straße (L 608). Sie sind über die Landsbergstraße und die Kardinal-von-Galen-Straße bzw. die Pappelallee erreichbar.

Die innere Erschließung des Plangebietes sichert die Landsbergstraße und die geplante Stichstraße.

2.3.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt, die aufgrund der innerörtlichen Lage lediglich einer Ergänzung bedürfen. Der Ausbau der Versorgungsnetze erfolgt im öffentlichen Raum in unterirdischer Bauweise, um ein ansprechendes Stadtbild zu erhalten. Für die Stichstraße ist das Netz zu ergänzen.

2.3.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** der Baugebiete fällt in die Zuständigkeit der Stadt Gescher. Die Stadtwerke Gescher übernehmen die bedarfsgerechte Ausbauplanung der vorhandenen Sammelwasserversorgung.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 800 l/Min. (je nach Brandausbreitungsgefahr) für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen ist als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen. Eine Verpflichtung für den

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

Versorger zur Lieferung der Wassermenge im Brandfall besteht nicht. Eingebaute Unterflurhydranten sind in diesem Fall gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.

2.3.2.2. Abwassertechnische Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan der Stadt Gescher berücksichtigt, der die Ableitung der Abwässer in das Trennsystem in die Landsbergstraße vorsieht. Die Ergänzung des Kanalsystems im Plangebiet ist noch umzusetzen.

2.3.2.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Zentralkläranlage Gescher. Die Ableitung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal. In der geplanten Erschließungsstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorzusehen. Die Kapazität der Zentralkläranlage Gescher ist ausreichend.

2.3.2.2.2 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und überplant. Kirchliche Einrichtungen und Anlagen können auf der Wiese ohne Bauleitverfahren entstehen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde kein Versiegelungsgrad festgesetzt, sodass ein Versiegelungsgrad bis zu 80 % des Grundstückes zulässig ist. Bei der Entwässerungsplanung für das Gebiet war und ist dies zu berücksichtigen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan sah weder eine Versickerung, Verrieselung noch eine Einleitung der unbelasteten Niederschlagswassergaben in den Gänsegraben vor. Die Planung sah die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal in die Landsbergstraße vor. In den Stichweg ist ein Niederschlagswasserkanal anzulegen.

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 09.08.2010 mit Aktenzeichen 66213/40364 zur Einleitung von Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken A in das Gewässer 10430 des Wasser- und Bodenverbandes „Venn- und Thesingbach“. Die erlaubte Einleitung über das Regenrückhaltebecken dient gem. Pkt. II der Entsorgung des Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes Landsbergstraße, Velener Straße, Birkenweg und Teile des Gewerbegebietes in Gescher-Hochmoor und damit des Plangebietes.

2.3.2.2.3 Gänsegraben

Der Gänsegraben mit der Gewässernummer 10435 des Wasser- und Bodenverbandes „Venn- und Thesingbach“ wurde mit Schreiben der UWB Kreis Borken vom 17.02.2009 aufgehoben. Das Gewässer wurde während der Straßenausbaumaßnahmen entlang der Schulstraße verlegt.

2.3.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Gescher GmbH.

Die Erdgasversorgung stellt die Stadtwerke Gescher GmbH sicher.

Die **Telekommunikations**versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Telekom Deutschland GmbH oder eines alternativen Anbieters.

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG.

Die Anschlüsse können an der Landsbergstraße jeweils über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Für die rückwärtigen Bauvorhaben sind die Netze bedarfsgerecht zu ergänzen.

2.3.2.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Wert- und Reststoffentsorgung kann in dem bestehenden Entsorgungsintervall aufgenommen werden. Allerdings müssen die Behältnisse an die Landsbergstraße zum Abfuhrtermin gebracht werden, weil das Müllfahrzeug auf der Wendeanlage nicht wenden kann.

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

3. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung und ihr nahestehenden Einrichtungen (Schule und kirchliche Einrichtungen). Die Entwicklung einer Parkanlage bzw. Spielplatz ist aufgrund der vorhandenen Spielplätze und freizugänglichen Grünflächen nicht erforderlich.

Ohne die Planung würde das Grundstück am Gemeindehaus weiterhin der Jugendarbeit bzw. kirchlichen Zwecken dienen.

Das Gewässergrundstück ist von den Anliegern bereits in ihre Gärten integriert.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Fachplanungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Gescher stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und sonstige Kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB für die Fläche am Gemeindehaus und für den ehemaligen Gänsegraben eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar – siehe Abbildung 2 (vgl. Gescher. 2015).

Die kirchlichen Flächen sind für die Jugendarbeit und/oder Erweiterung des Gemeindehauses nicht mehr notwendig. Das zusätzliche Wohngebiet schließt an bestehende Wohngrundstücke an, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan ist nach dem Satzungsbeschluss im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Im Bereich des Gänsegrabens ist eine Anpassung nicht erforderlich, weil dort eine Wohnbaufläche dargestellt ist und sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Auszug) mit rot eingekreistem Plangebiet



(Gescher, 2017, Auszug)

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Der Bebauungsplan schließt die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet aus, wozu gehören:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

Tankstellen benötigen eine relativ große Fläche und führen durch ihren Nachtservice zu Konflikten mit den umliegenden Wohnhäusern im Nachtzeitraum. Eine Lagegunst für eine Tankstelle im Wohngebiet besteht nicht.

Gartenbaubetriebe haben einen erheblichen Platzbedarf. Das Plangebiet ist wegen seines Grundstückszuschnittes und seiner Größe wenig Interessant für die Nutzung. Die Betriebe siedeln besser am Siedlungsrand im Übergangsbereich zum Freiraum.

Anlagen für Verwaltung sollten im Stadtkern bzw. im Ortsteilzentrum ansässig sein. In der Ortslage Hochmoor ist ein weiterer Verwaltungsstandort nicht erforderlich.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur direkt an der Landsbergstraße denkbar. Die städtebauliche Konzeption hat sich bewusst für die Entwicklung von Wohnungen zur Befriedigung der konkreten Nachfrage in Hochmoor entschieden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls geeignet zu Störungen im Nachtzeitraum zu führen. Die Ansiedlung der Betriebe sollte an touristisch attraktiverer Lage vorgesehen werden und nicht in einem Wohngebiet für Einheimische.

Die **Anzahl der Wohneinheiten** begrenzt der Bebauungsplan zur Erhaltung des Wohnquartiergefüges und zur Minderung der Verkehrsfrequenz auf der Stichstraße auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Die Flächen im Bereich des Gänsegrabens haben keine überbaubaren Grundstücksflächen. Sie dienen nur zur Gartenergänzung. Für andere Hauptnutzungen ist somit dort kein Raum.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Luftbilder belegen, dass auf mehreren Grundstücken die Festsetzung nicht eingehalten wurde. Geräteschuppen werden gerne an die Grenze gestellt, um mehr Raum auf dem eigenen Grundstück freizuhalten. Diese Bebauungsplanänderung hebt die Regelung zur selbstbestimmten Standortwahl von Nebenanlagen auf.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden folgende Maße begründet.

Die maßgebende Grundflächenzahl zur Berechnung der Grundfläche und der Geschossfläche wird durch die Festsetzungsänderung von Gewässer und Grünfläche zu allgemeines Wohngebiet vergrößert, auch wenn die GRZ und GFZ gleichbleiben, so darf nun mehr Fläche versiegelt werden.

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Der rechtswirksame Bebauungsplan setze eine GRZ von 0,4 in den angrenzenden Wohngebieten fest. Für die Gemeinbedarfsfläche ist keine Versiegelungsbegrenzung im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Änderung setzt die GRZ auf 0,4 fest, sodass eine einheitliche Festsetzung im Wohngebiet besteht.

5.2.2. Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht in den angrenzenden Wohngebieten („Am Sportplatz“ und „Am Gänsegraben“) eine eingeschossige Wohnbebauung vor. Für die kirchliche Gemeinbedarfsfläche wurde keine Begrenzung festgesetzt. An der Landsbergstraße östlich vom Gemeindehaus steht eine zweigeschossige Wohnbebauung, weil der Bebauungsplan dort zwingend zwei Vollgeschosse vorschreibt. Südlich der Landsbergstraße ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung im unbeplanten Bereich anzutreffen.

Das Plangebiet liegt somit im Übergangsbereich zwischen durchgängig ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Der Bebauungsplan lässt entsprechend auch zwei geschossige Wohnhäuser zu. Zur eingeschossigen Bebauung halten die zweigeschossigen Häuser im Westen einen grenzgreifenden Abstand von mindestens 8 m ein. Zur nördlichen Wohnbebauung am Gänsegraben stehen die Häuser mindestens 15 m voneinander entfernt.

5.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossflächenzahl (GFZ): (0,5) & (0,6)

Die Geschossflächenzahl in den angrenzenden eingeschossigen Wohngebieten liegt bei 0,5. Zum Bau von zweigeschossigen Wohnhäusern bei einer GRZ von 0,4 ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 erforderlich, um die Baurechte auch in Wohnungen umsetzen zu können.

Im Bereich des ehemaligen Gänsegrabens wird die Geschossflächenzahl wie auf den Anliegergrundstücken auf 0,5 festgesetzt.

5.2.4. Gebäudehöhen

Für den Bereich entlang dem ehemaligen Gänsegraben trifft der Bebauungsplan keine Höhenfestsetzungen, weil keine überbaubaren Grundstücksflächen dort festgesetzt werden.

Der rechtswirksame Bebauungsplan hat in den angrenzenden Wohngebieten keine absolute Gebäudehöhenbeschränkung festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der enggefassten Dachneigung, der Drenpelhöhe und

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

der Sockelhöhe, also gestalterische Festsetzungen – siehe Punkt 5.7 auf der Seite 16, beschränkt.

Im Neubaugebiet begrenzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe auf 10,0 m, um einerseits zwei Geschosse auch bei einem Steildach zu ermöglichen und andererseits damit die Gebäude aus der Umgebung nicht hervorstechen.

Zur eindeutigen Bestimmung der festgesetzten Maße definiert der Bebauungsplan die oberen und unteren Bezugspunkte.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe von 64,4 m bezogen auf NHN maßgebend (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Das Gelände steigt von Westen nach Osten leicht an. Zwar zeigen die Befliegungshöhen, die eine Abweichung von +/- 0,5 m haben können, eine weitgehend einheitliche Höhenlage im Bereich der neuen Wohngrundstücke von 63,6 bis 63,8 m NHN, die Kanaldeckel auf der Landsbergstraße haben eine Höhe von ca. 64,3 m NHN. Im Bereich der neugeplanten Straße ist eine Höhe von 64,4 m NHN bereits vom Flugzeug aus gemessen worden. Es ist davon auszugehen, dass die fertige Erschließungsstraße eine Fahrbahnhöhe von ca. 64,3 bis 64,4 m NHN erreichen wird. Die Häuser sind zum Schutz von Überflutungsereignissen wenige Dezimeter höher zu platzieren, sodass eine maßgebende untere Höhenlage von 64,4 m NHN angemessen ist.

5.3. Bauweise

Wie auch in den angrenzenden Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser bei einer offenen Bauweise zulässig.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche, in der die Häuser zulässig sind, wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze hält zu den westlichen Wohnbaugrundstücken einen Abstand von 5,0 m ein, um gemeinsame Freizeit- und Ruhezonen zu schaffen. Zu den Wohnbaugrundstücken „Am Gänsegraben“ hält die Baugrenze zur dort festgesetzten Baugrenze 15 m und mehr ein. Zum verbleibenden kirchlichen Gemeindehausgrundstück hält der Bebauungsplan ebenfalls einen Achtungsabstand von 5 m ein. Zur Landsbergstraße lehnt sich der 7 m Abstand an das Gemeindehaus und das Wohnhaus „Am Sportplatz“ Nr. 1 bzw. der nicht genutzten Baugrenze „Am Sportplatz“ Nr. 2 an. Das direkt angrenzende Grundstück Landsbergstraße 50a kann aufgrund der Transformationsstation nicht so nah an die Straße angebaut werden.

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

Für die Flächen am ehemaligen Gänsegraben und der Grünfläche setzt der Bebauungsplan keine überbaubare Fläche fest.

Die Abstandsregelung nach § 6 BauO NRW ist vom Bauherren nachzuweisen.

5.5. Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen eine Mindestzufahrtslänge von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand zum Straßenraum einhalten. Zum einen wird eine Abstellmöglichkeit, ohne den öffentlichen Verkehrsfluss zu belasten, geschaffen. Zum anderen verhindert die seitliche Abstandsregelung, dass ein „Grabenweg/-straße“ zwischen zwei Garagen und/oder Grenzwand entstehen kann.

5.6. Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die neue Zufahrtsstraße mit einer Breite von 5,5 m ist für eine Wohnstraße für die Begegnung von Pkw und Lkw ausreichend bemessen. Eine Mischverkehrsfläche ist angedacht.

Die **Wendemöglichkeit** ist für kleine Pkws ausgelegt, aber auch Lieferwagen und Lkws können mehrzutig wenden. Ein in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen) und Vegetation über 0,2 m über der fertigen Fahrbahn freizuhalten, damit die Wendeanlage ihre Funktion erfüllen kann.

Für Müllfahrzeuge ist die Wendemöglichkeit ungeeignet, weil sie nicht zurücksetzen dürfen, weswegen die Behälter an der Landsbergstraße abzuholen sind.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind für drei Parkplätze und einen Baum bei der Wendeanlage ausreichend bemessen.

5.7. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen

In den Wohngebieten „Am Sportplatz“ und „Am Gänsegraben“ setzt die im Bebauungsplan integrierte Gestaltungssatzung eine Dachneigung von 48° mit einer zulässigen Abweichung von +/- 3° und das Satteldach als zulässige Dachform fest, wobei Anbauten mit Flachdach bis zu 25 % der Grundfläche zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdach vorzusehen. Die Häuser „Am Sportplatz“ sind giebelständig ausgerichtet, während die Häuser „Am Gänsegraben“ traufen- und giebelständig ausgerichtet sind. Die Sockelhöhe wird auf 0,5 m und die Drenpelhöhe auf 0,75 m begrenzt. Für die Außenwandflächen sind Verblendsteine im Ziegelformat vorgeschrieben. Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von $\geq 38^\circ$ zulässig. Als Garteneinfriedungen sind Hecken, Sträucher und hinterpflanzte Zäune bis 1,8 m zulässig, aber zur Straße sind nur Kantensteine zulässig.

Tabelle 1: Gestaltungsfestsetzungen vor der Änderung

DH = größte Drempelhöhe, SH = größte Sockelhöhe über Straßenkrone	
Drempelhöhe: Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks	
FLD = Flachdach	PD = Pultdach
SD = Satteldach	35° = Dachneigung $\pm 3^\circ$ zulässig
WD = Walmdach	Wenn keine Dachform angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
\longleftrightarrow Firstrichtung	
Verkleidung der Außenwandflächen bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat	
Dachgauben, Dacheinschnitte nur bei einer Dachneigung $\geq 38^\circ$. In ganzer Breite verglast. Mindestabstand von der seitlichen Dachkante 2,00 m. Mindestabstand von der Traufe 1,00 m.	
Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25% des Hauptgebäudes nicht überschreitet.	
Garagen und Nebenanlagen erhalten Flachdach sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist, oder diese in das Wohnhaus integriert werden.	
Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind in Form und Farbe aufeinander abzustimmen	
Straßenseitige Vorgarteneinfriedigungen Nur Kantensteine	
Nutzgarteneinfriedigungen Hecken, Sträucher, Zaun mit Hinterpflanzung bis 1,80 m	

(Stadt Gescher, 1993)

Im neuen Wohngebiet gibt der Bebauungsplan die **Firstrichtung** nicht vor. Es sollen außerdem zweigeschossige Stadthäuser mit Zeltdächern und Pultdächer zulässig sein, weswegen keine Dachform vorgegeben ist. Lediglich die Dachneigung von $\geq 20^\circ$ wird für Hauptgebäude, also nicht für Garagen und Stellplätze vorgeschrieben, um die Integration ins Stadtbild zu sichern.

Die Gestaltungsvorschriften zu den **Dächern und Außenwandverkleidungen** passen sich den neuen ortsüblichen Vorschriften an. Die Zulässigkeit von Dachgauben und – einschnitten wird nach der Dachneigung differenziert geregelt. Bei der Außenwandverkleidung werden den aktuellen farblichen Entwicklungen berücksichtigt ohne dem Stadtbild entgegenzustehen. Als hochmoorverträgliche Farben für Außenwandverkleidungen sind neben roten bis rotbraunen Farben auch rotblau und grau hier zulässig.

Die **Einfriedungsgestaltungsregelung** zu den Nachbargrenzen ist von den angrenzenden Wohngebieten übernommen worden und gilt in diesem Bebauungsplan auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Ein Gestaltungsbruch zwischen den Wohngebieten wird

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

dadurch weitgehend vermieden und zusätzliche Möglichkeiten zur Abschirmung von privaten Außenwohnbereichen geschaffen.

Die **Sockelhöhe** bleibt bei 0,5. Sie bezieht sich nun aber nicht mehr auf die Straßenkrone sondern auf die Höhenlage 64,4 m bezogen auf NHN, um einen einheitlichen genau definierten unteren Bezugspunkt zu haben.

Auf die Drempelhöhe wird verzichtet.

6. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach §§ 3 und 4 sowie und § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 1.4. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4 c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Außerdem gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB Eingriffe bis zu einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, werden nachfolgend beschrieben.

6.1. Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan ergänzt die Wohngebiete „Am Sportplatz“ und „Am Gänsegraben“. Außerdem wird ein nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigte Grundstücksteilfläche zu Wohnbauland, um ein menschliches Grundbedürfnis zu befriedigen.

Aussagen zu Immissionen und Emissionen sind unter Punkt 7.1 auf der Seite 24 zu finden.

6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

6.2.1. Lebensraum

Der Lebensraum wird bereits in der artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben. Sie schreibt:

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

„Das Plangebiet wird charakterisiert von einer großen Wiese, die in den letzten Jahren möglicherweise ein- oder zweimal im Jahr gemäht worden ist. An der südlichen Grenze, zwischen dem Grundstück an der Ecke der Straßen Landsbergstraße und Am Sportplatz und dem Jugendheim der Evangelischen Kirche, steht ein Baumbestand, der möglicherweise auf die Gründungszeit des Jugendheims zurückgeht (um die 40 Jahre?). Es handelt sich dabei um mehrere Stieleichen, eine vielstämmige Traubenkirsche, zwei Wildkirschen, eine Rosskastanie und im inneren Bereich einen Birnbaum, dazu um mehrere Sträucher (Haselstrauch, Hartriegel), die den Rand des Parkplatzes am Jugendheim markieren. Entlang der gesamten westlichen Seite wachsen an den Grenzen der Gärten und der offenen Wiesenfläche keine nennenswerten Gehölze. Der nach Norden weisende schmale Streifen wird im Wesentlichen von Rasen und gestutzten niedrigen Ziergehölzen (Nadelgehölze) eingenommen. Der nordöstliche Rand wird zunächst gekennzeichnet durch etwa 2 m hohe Hecken (Buche, Thuja, Holzzaun, je nach Grundstück). Im weiteren Verlauf, etwa ab der Mitte Richtung Schule, treten entlang und dann auf einem mehrere Meter breiten Streifen zunehmend größere Gehölze auf, die ein etwa ähnlich hohes Alter wie die bereits beschriebenen Baumbestände haben. Der lockere Baumbestand setzt sich u.a. zusammen aus Stieleiche, Flieder, Magnolie, Rotdorn, Robinie, Felsenbirne, Traubenkirsche, Hainbuche, Zierkirsche, Wildkirsche, Weidenaufwuchs, Bergahorn und am Ende Essigbaumaufwuchs. Die Bedeutung der meist einheimischen Gehölzarten als Entwicklungsgrundlage für diverse Insekten und z.B. Spinnentiere muss an dieser Stelle erwähnt werden. Höhlen für die Höhlen bewohnenden Tierarten sind in den Bäumen jedoch wegen des noch geringen Alters und der geringen Stärke noch nicht vorhanden, so dass hier keine Bruthöhlen für Vögel oder Quartiere für Fledertiere zerstört werden.“ (Pfeifer. 2018. S. 2.)

Der Bebauungsplan sichert die Anpflanzung von einem Straßenbaum.

6.2.2. Geschützte Allee

Eine geschützte Allee ist weder im Plangebiet noch im Umfeld vorzufinden.

6.2.3. Landschaftsschutzgebiet

Die Planung erfolgt im Siedlungsraum. Es sind keine Auswirkungen auf ein Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

6.2.4. Naturschutzgebiet

Im Plangebiet und im Umfeld ist kein Naturschutzgebiet festgesetzt.

6.2.5. Natura-2000-Gebiet

Das Natura-2000-Gebiet (europäische Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) „Fürstenkuhle“ mit der Kennung DE-4008-302 befindet sich ca. 1 km Luftlinie nordöstlich des Plangebietes.

Auswirkungen durch die Änderungsplanung sind aufgrund der Lage nicht erkennbar.

6.2.6. Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Zur Klärung der tatsächlichen den Lebensraum im Plangebiet nutzenden geschützten Arten und zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit dieses Bauleitplanes wurde das Plangebiet von einer fachkundigen Person am 03.07.2017 begangen. Die Ergebnisse sind in einer Stellungnahme zusammengefasst – siehe Anlage 1.

Die artenschutzrechtliche Prüfung gelangt zu folgendem Ergebnis, *„dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ im Ortsteil Hochmoor der Stadt Gescher aufgrund des geringen Flächenumfanges und der geringen Ausstattung für die verschiedenen planungsrelevanten Tierarten keine die Bestände der lokalen und regionalen Populationen beeinflussende Bedeutung haben wird, da die Planfläche von diesen Tierarten aus Mangel an geeigneten Strukturen nicht besiedelt ist. Die gelegentliche Nutzung als Jagdrevier durch Zwergfledermäuse ist nicht auszuschließen, wird aber als nur marginal eingeschätzt und dürfte bei Besiedlung und Einrichtung der Gärten bzw. einer gewissen Durchgrünung der Siedlungsfläche längerfristig wieder ausgeglichen sein. Es ist aufgrund der Gesamtsituation der Planungsfläche davon auszugehen, dass von der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Tierarten ausgehen werden. Dies gilt sinngemäß auch für die sog. Allerweltsarten, die in ihren großen, weit verbreiteten und stabilen Populationen nicht gefährdet sind.“* (Pfeifer. 2018. S. 8)

6.3. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bereits überplant. Grundstücksteilbereiche sind für eine kirchliche Nutzung nicht mehr erforderlich. Die Bereiche ergänzen zukünftig die angrenzenden Wohngebiete. Der Gänsegraben ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden und die Gewässereigenschaft aufgehoben und seine Flächen werden von den Anliegern genutzt. Die Planung rundet Nutzungen ab und führt zu keiner Zerschneidung von Nutzungen. Die Neuflächeninanspruchnahme wird reduziert, weil alternative bisher zulässige kirchliche Einrichtungen zugunsten von Wohnungen nicht gebaut werden.

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)**

Der Bebauungsplan begründet auch keine externen Ausgleichsflächen, die zu einer Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder Naturflächen führen würde.

6.4. Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich stehen nach den Informationen des geologischen Dienstes folgende Hauptbodentypen an.

Tabelle 2: Hauptbodentyp im nördlichen Bereich des Plangebietes

Bodentyp	Braunerde-Pseudogley		
Bodeneinheit	L4108_B-S822SW3		
analoge Kennung der Bodeneinheit auf der gedruckten Karte	S7		
Grundwasserstufe	Stufe 0 - ohne Grundwasser		
Staunässegrad	Stufe 3 - mittlere Staunässe		
Wertzahlen der Bodenschätzung	30 bis 45		mittel
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,14		gering
Schutzwürdigkeit der Böden	nicht bewertet		
Bodenartengruppe des Oberbodens	sandig		
Wasserversorgung von Kulturpflanzen	geringe nutzbare Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss		
Durchwurzelungstiefe (die Bezugstiefe)	6	dm	mittel
nutzbare Feldkapazität über die Bezugstiefe	57	mm	gering
Feldkapazität über die Bezugstiefe	118	mm	gering
Luftkapazität über die Bezugstiefe	147	mm	mittel
Kationenaustauschkapazität über die Bezugstiefe	64	mol+/m ²	gering
gesättigte Wasserleitfähigkeit über die Bezugstiefe	45	cm/d	hoch
kapillare Aufstiegsrate von Grundwasser in den Bezugsraum	0	mm/d	keine Nachlieferung
optimaler Flurabstand	gering - Grundwasser ist nicht vorhanden		
Versickerungseignung in 2-Meter-Raum	staunass - VSA, Mulden-Rigolen-Systeme (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung)		
Ökologische Feuchtstufe über die Bezugstiefe	wechsell trocken		
Gesamtfilterfähigkeit in 2-Meter-Raum	gering		
Grabbarkeit in 2-Meter-Raum	im 1. Meter : mittel grabbar im 2. Meter : nicht oder extrem schwer grabbar nicht grundnass und nicht staunass		
Eignung für Erdwärmekollektoren	mittlere Eignung für den Einsatz von Erdwärmekollektoren		
Denitrifikationspotenzial	30 bis 50 - kg N / ha /a - mittel		

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)**

Verdichtungsempfindlichkeit	sehr hoch
Landwirtschaftliche Nutzungseignung	Weide und Acker, für intensive Ackernutzung Melioration empfehlenswert

(IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 – WMS. Geologischer Dienst NRW. Zugriff: 30.04.2018)

Tabelle 3: Hauptbodentyp im südlichen Bereich des Plangebietes

Bodentyp	Gley-Podsol		
Bodeneinheit	L4108_G-P841GW4		
analoge Kennung der Bodeneinheit auf der gedruckten Karte	gP83		
Grundwasserstufe	Stufe 4 - sehr tief - 13 bis 20 dm		
Staunässegrad	Stufe 0 - ohne Staunässe		
Wertzahlen der Bodenschätzung	18 bis 30		gering
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,22		mittel
Schutzwürdigkeit der Böden	nicht bewertet		
Bodenartengruppe des Oberbodens	sandig		
Wasserversorgung von Kulturpflanzen	geringe nutzbare Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss		
Durchwurzelungstiefe (die Bezugstiefe)	7	dm	mittel
nutzbare Feldkapazität über die Bezugstiefe	55	mm	gering
Feldkapazität über die Bezugstiefe	83	mm	sehr gering
Luftkapazität über die Bezugstiefe	203	mm	hoch
Kationenaustauschkapazität über die Bezugstiefe	32	mol+/m ²	sehr gering
gesättigte Wasserleitfähigkeit über die Bezugstiefe	395	cm/d	extrem hoch
kapillare Aufstiegsrate von Grundwasser in den Bezugsraum	0	mm/d	keine Nachlieferung
optimaler Flurabstand	gering - Grundwasser ist 2 bis 6 dm tiefer als der optimale Flurabstand		
Versickerungseignung in 2-Meter-Raum	bedingt geeignet - VS, Mulden-Rigolen-Elemente, (Versickerung mit unterirdischem Stauraum)		
Ökologische Feuchtstufe über die Bezugstiefe	frisch		
Gesamtfilterfähigkeit in 2-Meter-Raum	sehr gering		
Grabbarkeit in 2-Meter-Raum	im 1. Meter : leicht grabbar im 2. Meter : mittel grabbar grundnass 11 bis 20 dm und staunass 0 bis 20 dm		
Eignung für Erdwärmekollektoren	mittlere Eignung für den Einsatz von Erdwärmekollektoren		
Denitrifikationspotenzial	30 bis 50 - kg N / ha /a - mittel		

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)**

Verdichtungsempfindlichkeit	mittel
Landwirtschaftliche Nutzungseignung	Acker

(IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 – WMS. Geologischer Dienst NRW. Zugriff: 30.04.2018)

Beide Böden sind nicht schutzwürdig. Sie werden zumindest teilweise bereits vom Menschen genutzt und es liegen auf ihnen Baurechte.

Beim ehemaligen Gänsegraben wird durch Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes die maßgebende Grundfläche vergrößert, sodass die Grundstücke mehr versiegelt werden dürfen. Allerdings ist die Änderung bereits vollzogen, sodass die Planung nur den Bestand sichert.

Beim Gemeindehaus waren kirchliche Einrichtungen ohne Beschränkung des Versiegelungsgrades zulässig. Das Grundstück hätte bis zu 80 % versiegelt werden können. Der Bebauungsplan setzt eine für ein Wohngebiet angepasste Grundflächenzahl von 0,4 fest, sodass der Versiegelungsgrad auf insgesamt 60 % begrenzt wird. Wenn man die Entwicklung am Gänsegraben und am Gemeindezentrum vergleicht, verhält sich die Planung im Vergleich zum Baurecht neutral.

Informationen zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und Kampfmittelgefährdung sind unter Punkt 8. zusammengestellt.

6.5. Schutzgut Wasser

Der Gänsegraben mit der Gewässernummer 10435 des Wasser- und Bodenverbandes „Venn- und Thesingbach“ wurde 2009 als Gewässer im Plangebiet aufgehoben. Er wurde in die Schulstraße verlegt. Vor Ort ist in dem Abschnitt der Gänsegraben nicht mehr anzutreffen, sondern nur Ziergärten.

Zwar wird aufgrund der Aufhebung der Gewässerfestsetzungen im rechtswirksamen Plan der zulässige Versiegelungsgrad im angrenzenden WA erhöht, aber die Flächen auf dem kirchlichen Grundstück konnte bislang bis zu 80 % und zukünftig bis zu 60 % versiegelt werden. Der vom Bebauungsplan begründete Niederschlagswasserabfluss bleibt also in etwa gleich.

Die Hauptbodentypen lassen nach der geologischen Karte eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Systeme zu. Das Plangebiet ist bereits bebaut und das Kanalsystem angeschlossen.

Schmutz- und Niederschlagswässer gehen dem Trennsystem in der Landsbergstraße zu – siehe Punkt 2.3.2.2.

6.6. Schutzgut Klima/Luft

Der Bebauungsplan trifft keine Klimafestsetzungen. Die Innenentwicklung in zentraler Lage führt zu kurzen Wegen und tendenziell zu einer Reduzierung der verkehrsbezogenen CO₂-Emissionen.

Kaltluftschneisen sind nicht bekannt.

6.7. Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Kulturelle Schutzgüter oder sonstige Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

6.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die normalen Wirkungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind nicht bekannt.

7. Sonstige Auswirkungen der Planung

7.1. Immissionsschutz

Wohnnutzungen sind empfindlich gegen äußere Einwirkungen. Gerüche, Strahlung (z. B. Licht), Stäube und Lärm sind geeignet Wohnnutzungen zu beeinträchtigen.

Äußere Schalleinwirkungen sind lediglich von den kirchlichen Einrichtungen und der östlich angrenzenden Schule zu erwarten.

Lichtemissionen vom Anliegerverkehr und der Straßenbeleuchtung entsprechen dem Wohngebietscharakter. Konflikte sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist davon auszugehen, dass die **Geruchsrichtwerte** für ein Wohngebiet von 0,10 eingehalten werden.

Staubimmissionen verursachen Reifenabrieb, Partikel vorwiegend von Dieselfahrzeugen und der Heizungsbrand von Häusern. Die Überschreitung von Grenzwerten ist aufgrund der Vorbelastung und der Planung nicht zu prognostizieren.

8. Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten im Plangebiet vor. Die derzeitigen Nutzungen (Gärten und Wiese) lassen keine Rückschlüsse auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen zu.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten.

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 BauGB)

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes und seinem Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Auswirkungen von der Planung auf die Denkmäler sind nicht zu erwarten.

Blick- und Sichtbeziehungen von und zu Denkmälern bleiben von der Planung unberührt.

Archäologische Fundstätten und **Bodendenkmäler** sind im Plangebiet nicht bekannt.

10. Umsetzung der Planung

Private Bauherren setzen die Baurechte auf ihren Grundstücken um. Der Straßenausbau erfolgt durch die Stadt Gescher

11. Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ ist in der Tabelle 4 zusammengestellt.

Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Allgemeines Wohngebiet	4.787m ²	89,7%		
Straßenverkehrsfläche	475m ²	8,9%		
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	73m ²	1,4%		
davon Parkfläche			59m ²	1,1%
davon Verkehrsgrünfläche			14m ²	0,3%
Plangebiet	5.335m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

12. Quellenverzeichnis

OPPENSTREETMAP (2017) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: April. 2018

PFEIFER (2018) Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Planvorhaben der Stadt Gescher. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohn- und Sportgelände Hochmoor“ Gemarkung: Tungerloh-Pröbsting; Flur: 20, Flurstück: 127 tlw., 480,481,484,485 und 486. Bearbeitung: . Friedrich Pfeifer. 28.04.2018. Ahaus

Aufgestellt: Borken, Stand: Juni 2018

gez. T. Schulte

(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet von



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

I. Anhang