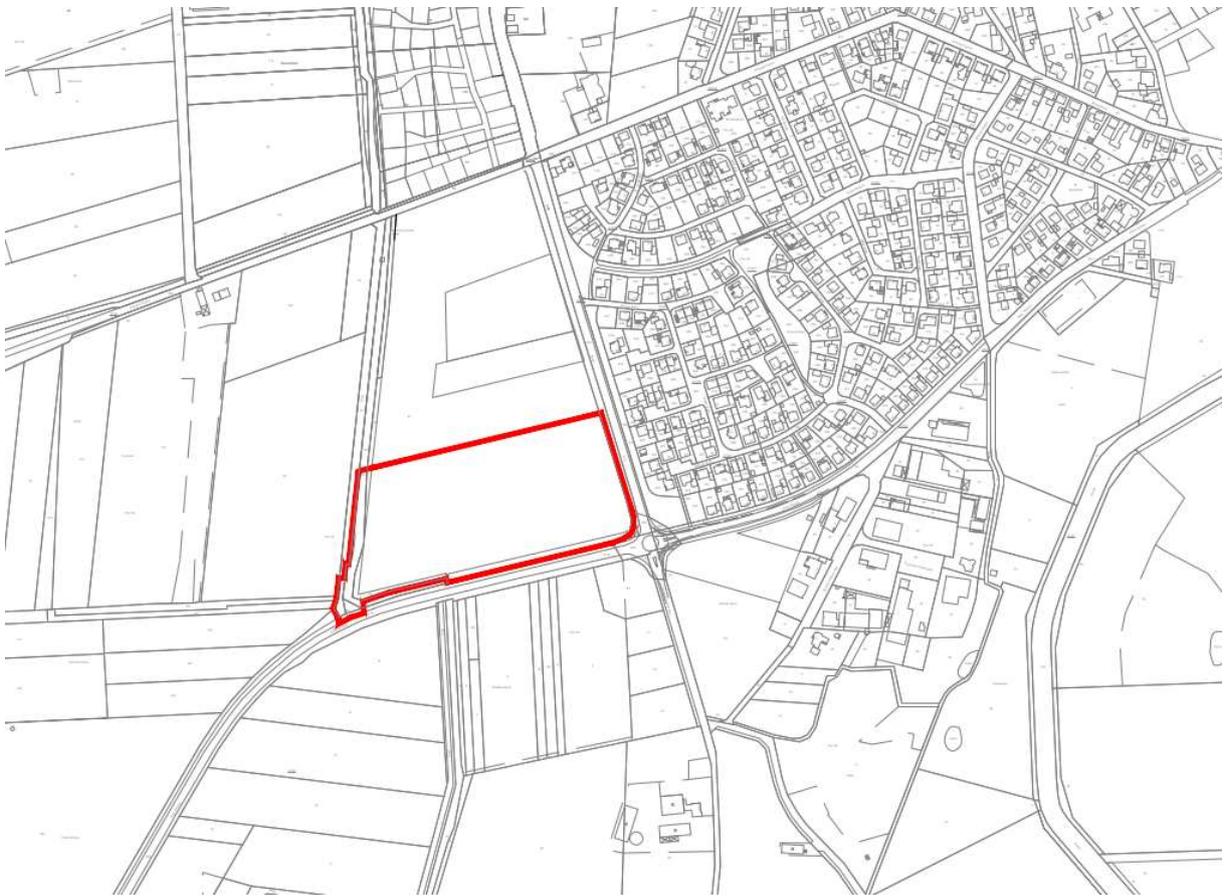


BEGRÜNDUNG



zum Bebauungsplan Nr. 79 „Pfingsfeld“ der Gemeinde Heek

Verfahrensstand gemäß §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

15.08.2023

Inhalt

1.	Allgemeinde Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1.	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren.....	4
1.2.	Planungsanlass und Planungsziel	5
1.3.	Derzeitige Situation	5
1.4.	Planungsrechtliche Vorgaben.....	5
1.4.1.	Regionalplan	5
1.4.2.	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3.	Landschaftsplanerische Vorgaben.....	6
2.	Städtebauliche Konzeption	6
3.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
3.1.	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2.1.	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	8
3.2.2.	Baukörperhöhen und Geschossigkeit.....	8
3.2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3.2.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB.	9
3.2.5.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.2.6.	Bauliche Gestaltung.....	9
4.	Erschließung	11
4.1.	Anbindung an das Straßennetz	11
4.2.	Ruhender Verkehr	11
4.3.	Rad- und Fußwegenetz.....	11
4.4.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
4.5.	Handlungsempfehlungen nachhaltige Mobilität (Versorgungsfläche)	11
5.	Natur und Landschaft/ Freiraum	12
5.1.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	12
5.2.	Eingriffsregelung.....	13
5.3.	Biotop- und Artenschutz	13
5.4.	Wasserwirtschaftliche Belange	14
5.5.	Forstwirtschaftliche Belange	14
5.6.	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14
6.	Ver- und Entsorgung.....	14
7.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	16

8.	Immissionschutz	16
9.	Denkmalschutz	17
10.	Fragen der Durchführung und der Bodenordnung	17
11.	Flächenbilanz	17
12.	Umweltbericht.....	18
12.1.	Beschreibung des Vorhabens der und Umweltziele	18
12.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungen bei der Durchführung der Planung	18
12.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	18
12.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	18
12.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
12.6.	Zusätzliche Angaben.....	18

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Ausschuss für Bauen und Planen der Gemeinde Heek hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Pfingsfeld“ für eine Fläche am südwestlichen Ortsrand Heeks, westlich der K45 Straße Stroot gefasst. Der räumliche Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst nur die Ackerfläche und die westlich angrenzenden Gehölzbestände im südlichen Bereich des Rahmenplanes „Pfingsfeld“ (s. Abb 1)

Er wird im Westen durch den von Ufergehölzen begleiteten Strothbach und im Osten durch die K 45 (Stroot) begrenzt, während im Norden die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes, Gemarkung Heek, Flur 56, Flurstück 175 die Grenze des Geltungsbereiches ausmacht. Im Süden reicht das Plangebiet bis an die Ammelner Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 umfasst damit die folgenden Flurstücke in Gemarkung Heek, Flur 56: Flurstücke 55, 84, 85, 89 tlw., 90 tlw., 175.

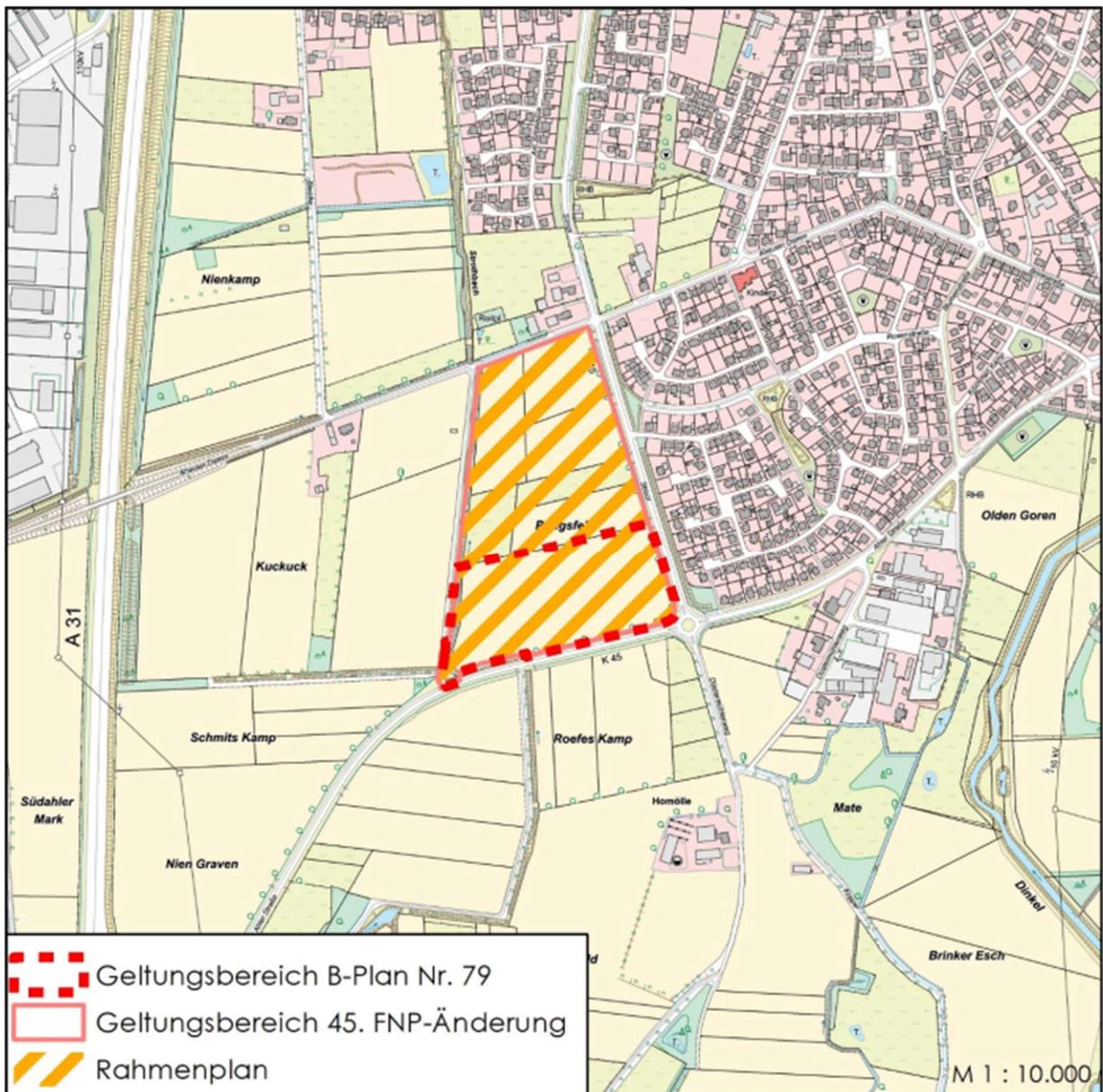


Abbildung 1 Übersichtsplan

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2. Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Heek beabsichtigt vor dem Hintergrund des aktuellen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in der Siedlungslage Heek eine unbebaute Fläche zwischen Ammelner Straße und K 45 Straße Stroot als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Entsprechend §1 Abs.5 BauGB sollen bauliche Maßnahmen vorrangig in der Innenentwicklung erfolgen, so dass anhand der Leitidee zur maßvollen Nachverdichtung der Gemeinde Heek potentielle Baulücken erkannt und genutzt, sowie bestehende Gebäude erweitert werden können.

Die Gemeinde Heek ist bestrebt Projekte der Innenentwicklung zu verwirklichen. Neben einer Baugrundstücksbörse, dem Projekt Jung kauft Alt, Nachverdichtung im Bestand und Wohnprojekte für Senioren, um untergenutzten Wohnungsbestand zur aktivieren, ist die Nachfrage nach Baugrundstücke ungebrochen hoch.

Die Aktivierung von Baulücken stößt an ihre Grenzen. Aus diesem Grund ist die Entwicklung eines Neubaugebietes am südwestlichen Ortsrand geplant. Die Gemeinde Heek ist bestrebt Eigentümer der Flächen zu werden, um die zukünftige Nutzung sicher zu stellen und einer Baulandhortung entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Pfingsfeld“ beinhaltet die Ausweisung eines Neubaugebietes für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser. Das geplante Baugebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Da das Plangebiet im ungeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, ist gemäß §1 Abs.3 BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald die städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese erfordert.

1.3. Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das direkte Umfeld und der Planungsbereich ist geprägt durch die Neubaugebiete am Ortsrand von Heek

- im Osten (BP Nr. 37 Heidkamp, 1998) sowie der Umgehungsstraße K 45 Stroot,
- im Nordosten (BP Nr. 33 Averbeker Feld, 2002),
- im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche und im weiteren Verlauf durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung sowie durch das Neubaugebiet (BP Nr. 65 Strothbach von 2016)
- sowie landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden.

1.4. Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1. Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (bekannt gemacht am 27.06.2014) stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung. Mit Schreiben vom 17.05.2019 teilte die Bezirksregierung Münster mit, dass aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heek ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für Maßnahmen und Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem im folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren geändert.

1.4.3. Landschaftsplanerische Vorgaben

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan (LP) Heek- Legden in seiner Fassung vom 23.12.2016 vor. Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel dargestellt. Als Entwicklungsziel für die Fläche gilt laut Landschaftsplan:

Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind die Natur und die Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- *die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
- *die biologische Vielfalt,*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft*

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Ergänzend ist für die Fläche das Entwicklungsziel „Gestaltung und Pflege des Ortsrandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild“ genannt. Das Entwicklungsziel ist dargestellt auf Teilflächen, die meist unmittelbar an vorhandene Bebauung angrenzen. Es bedeutet insbesondere:

- Berücksichtigung und Schutz wertvoller und erhaltenswerter Landschaftsbestandteile und -elemente bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung;
- landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung geplanter Baugebiete;
- Sicherung der Funktion des Naturhaushaltes und der für das Landschaftsbild bedeutsamen, prägenden Landschaftsbestandteile und gliedernden und belebenden Elemente bis zur möglichen Realisierung der Bauleitplanung;
- Pflege, Entwicklung und nachhaltige Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen die zur Ortsrandeingrünung beitragen.
- Das Entwicklungsziel umfasst Bereiche, für die nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bzw. der gemeindlichen Siedlungsentwicklung zurzeit eine Ausweisung als Wohnbau- oder Gewerbeflächen vorgesehen ist oder die langfristig als Reserve- bzw. Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen sollen.

Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seine Außengrenzen zurück. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wehr und Beikelort“ liegt unmittelbar westlich und südliche angrenzend an das Plangebiet. Der Bereich des Strothbaches ist von Landschaftsschutzgebiet erfasst.

2. Städtebauliche Konzeption

Es werden nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt.

Zusätzlich zur Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung werden Flächen für Geschosswohnungsbau und Kettenhäuser ausgewiesen. Nach Westen markiert die Bebauung im Plangebiet zukünftig den Ortseingang von Heek. Vor diesem Hintergrund ist die Bebauung gestaffelt zwischen Landschaftsraum und Ortslage.

Auf der ~4,5 ha großen Fläche ist eine gute Durchmischung von verschiedenen Wohnformen im Quartier geplant. Aufgrund § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Verschiedene Wohnformen ermöglichen das Wohnen zum Teil mit geringem

Flächenverbrauch. Darüber hinaus gewährleisten diese den Erhalt und das Fortbestehen der Quartierszugehörigkeit bei Reduzierung bzw. Erweiterung des Wohnbedarfs je nach Wohnanspruch und Altersstruktur der Bewohner.

Entlang der K 45 sind Mehrfamilienhäuser bzw. Mehrgenerationshäuser in zweigeschossiger Bauweise als zusätzlicher passiver Lärmschutz für das Quartier geplant (rot).

Entlang der Ammelner Straße sind Kettenhäuser in zweigeschossiger Bauweise (gelb) vorgesehen. Somit wird viel Wohn- und Nutzfläche auf wenig Grundstücksfläche geschaffen und trotzdem dem Wunsch nach individuellem Wohnen Rechnung getragen. Es werden Grundstücksgrößen zwischen $\sim 264 - \sim 439\text{m}^2$ in Anspruch genommen.

Die Dichte der Anzahl der Bewohner und der Gebäude soll sich zum Landschaftsraum Richtung Westen auflösen. So ergeben sich Grundstücksgrößen für Einzelhäuser von $\sim 422 - \sim 641\text{m}^2$ (neutral). Der überwiegende Teil des Plangebietes soll somit entsprechend der nach wie vor starken Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise genutzt werden.



Abbildung 2 Strukturkonzept Rahmenplan, Rot markiert:
Geltungsbereich BP 79 Pfingsfeld

Das Plangebiet sieht somit folgende Wohneinheiten vor

- 3 Mehrfamilienhäuser mit 6 WE
- 1 Mehrfamilienhaus mit 5 WE
- 3 Mehrfamilienhäuser mit 4 WE
- 10 Grundstücke für Reihen- oder Doppelhäuser ($\sim 350\text{m}^2$)
- 34 Grundstücke für Einfamilienhäuser ($\sim 430 - \sim 576\text{m}^2$)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anbindung an die K 45 Straße Stroot im Osten und eine weitere temporäre Anbindung an die K 45-Ammelner Straße im Südwesten. Diese soll nach Fertigstellung des nördlich angrenzenden Bauabschnittes nur noch als Rad- und Fußweg nutzbar sein. Ausgehend von diesen Anbindungen wird das Gebiet durch eine Ringstraße erschlossen. Platzartige Aufweitungen gliedern den Erschließungsring und bieten die Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen Raum.

Die Erschließung des Gebietes für den Nichtmotorisierten Verkehr erfolgt über eine Nord- Süd Achse, die in den

weiteren Bauabschnitten des Rahmenplanes fortgeführt werden soll. Westlich angrenzend an die geplante Bebauung ist ein Freiraumbereich vorgesehen, der der Niederschlagswasserrückhaltung in Form von Retentionsräumen dienen soll. Die Retentionsfläche wird zu angrenzenden Verkehrsflächen mit einem Zaun aus Eichenspaltpfählen und zweireihigen Spanndraht ortstypisch eingezäunt.

Ziel ist es, ein gestalterisch hochwertiges Quartier zu entwickeln, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt, aber gleichzeitig durch ein homogenes Gestaltungsbild eine eigene ablesbare Qualität besitzt. Aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine einheitliche Geschossigkeit und maximale Traufhöhe der Gebäude vorgegeben, die klare Strukturen des Wohnquartiers schaffen,

ohne durch gestalterische Festsetzungen von Fassadenmaterialien und Farben die individuellen Gestaltungswünsche der zukünftigen Nutzer einzuschränken.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden- entsprechend dem oben formulierten Planungsziel- als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximalen zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen dem § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne die Festsetzung der GFZ gewährleistet.

3.2.2. Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Zu optimalen Ausnutzung der begrenzten Bauflächen wird für das Plangebiet überwiegend eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Im Eingangsbereich zur Straße Stroot wird abweichend davon nördliche und südlich der Erschließungsstraße eine zweigeschossige- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe von 11 m soll hier die Ausnutzbarkeit des obersten Geschosses im Dachgeschoss ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der an der Straße Stroot gelegenen Bebauung gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzende Erschließungsstraße als Bezugspunkt. Die geplante Höhe der Erschließungsstraßen im Plangebiet sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

Um im WA 1- WA 2 eine städtebaulich angemessene Raumkante zu formulieren, wird ergänzend eine Traufhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt, sodass die Bebauung eine vollzweigeschossige Fassadenansicht bekommen wird. Für die zum Landschaftsraum gelegene Bebauung (WA 4) wird eine reduzierte Traufhöhe von maximal 4,80m festgesetzt, um den Übergang zum Landschaftsraum eine im Erscheinungsbild ortstypische eineinhalbgeschossige Bebauung zu realisieren.

3.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage insgesamt eine Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Kettenhäusern festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes

definieren die überbaubaren Flächen festgesetzt durch Baugrenzen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit einer begrenzten Tiefe, um so die rückwärtigen Gartenzonen von Bebauung freizuhalten und gleichzeitig eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen. Im WA 1, WA3 und WA 4 gilt offenen Bauweise.

Für WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet werden kann (einseitige Grenzbebauung zulässig). Das Wohnhaus muss auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausnahmsweise kann auf die seitliche Grenzbebauung verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenbebauung errichtet werden.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser werden zwischen Lärmschutzwall und Bebauung Flächen für Stellplätze festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

3.2.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2, WA 4, gekennzeichnet) wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem eng begrenzten öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße vermieden werden. Eine Ausnahme von dieser Regelung bildet lediglich der im Osten des Plangebietes mit WA 3 gekennzeichnete Teil des Baugebietes. Hier soll im Eingangsbereich des Quartieres die Möglichkeit geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die zu realisierenden Wohnungstypen und -größen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

3.2.5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Dabei ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Fläche durch Garagen um bis zu 1,50 m zulässig, um eine Flexibilität hinsichtlich der Zuordnung der Garagen zu den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Sofern die Garagen seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 0,80 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung durch Hecken zu ermöglichen.

3.2.6. Bauliche Gestaltung

Die Gebäude im Plangebiet bilden künftig den westlichen Ortseingang von Ahaus an der Ammelner Straße. Ziel der Planung ist es daher, ein Quartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige und einheitliche Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, der Dachneigung und der Dachform sind die Gebäudekubaturen städtebaulich einheitlich, so dass wesentlichen Regelungsinhalte für die Außenwandmaterialien und -farben, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung entfallen können, um die Gebäudehüllen individuell gestalten zu können.

Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung zwischen den Mehrfamilienhäusern östlich der Straße Stroot und den im Übrigen geplanten Bauflächen für Einfamilienhäuser und Kettenhäuser soll auch in der Gebäudekubatur ihren Ausdruck finden. Daher wird für beide Teilbereiche eine unterschiedliche Dachform festgesetzt. Für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird eine Gestaltung mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35- 40° Dachneigung festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m wird der Entwicklung großer Gebäudehöhen, die sich aufgrund der in diesem Bereich größeren Gebäudetiefe bei geneigten Dächern ergeben könnten, entgegengewirkt.

Für die übrigen Wohnbauflächen soll eine möglichst homogene Kubatur der Bebauung entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung von Wohngebäuden mit einem Satteldach. In Abhängigkeit von der festgesetzten Traufhöhe wird diese auf 25 - 40° (WA 1, WA 2) begrenzt. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer soll mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden, wodurch die Integration - der am Ortsrand gelegenen Bebauung - in das städtebauliche Bild im Umfeld des Plangebietes gewährleistet wird. Zusätzlich ist im WA 1 und WA 2 die Ausführung von Flachdächern zulässig. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern auf 6,80m begrenzt.

Den negativen Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelung wird im Hinblick auf den § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, begegnet. Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen sind zur Dämpfung und zeitlichen Streckung des Niederschlagsabflusses bei Starkregenereignissen mindestens extensiv zu begrünen, dies gilt auch, wenn die Dachflächen einer solaren Nutzung dienen.

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes des geplanten Quartiers sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) zu gestalten.

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit standortheimischen Hecke herzustellen ist. Entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind diese in ihrer Höhe auf max. 1,20 m begrenzt, um eine angemessene Höhe der Einfriedung im Verhältnis zu der geringen Tiefe der Vorgärten zu gewährleisten. In den übrigen Bereichen ist die Höhe auf max. 2 m begrenzt, um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Bewohner zu ermöglichen. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in der Höhe der Heckenpflanzung zulässig.

Winkelstützen und sonstige bauliche Anlagen zur Abfangung des Geländes sind ausgeschlossen, um einen harmonischen Anschluss der geplanten Bauflächen an das bestehende Umfeld insbesondere Richtung Strothbach zu gewährleisten. Ergänzt werden diese Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen durch Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 zur Begrünung der Vorgärten (siehe Pkt. 5.1). Diese relativ eng gefassten Gestaltungsvorgaben sollen gewährleisten, dass sich das Quartier in seiner

Außenwirkung zum Ortsrand hin in das bestehende Siedlungsbild einfügt und einen neuen qualitätsvollen Ortseingang an dieser Stelle formuliert. Gleichzeitig soll ein harmonischer Anschluss an die bestehenden Wohngebiete gewährleistet werden. Insgesamt soll das Quartier in sich einen eigenständigen, aber homogenen Charakter erhalten, der trotz der geringen Größe eine Unverwechselbarkeit und Identität mit hoher gestalterischer Qualität gewährleistet.

4. Erschließung

4.1. Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Anbindung an die Straße Stroot im Osten und temporär an die Ammelner Straße im Süden. Bis zur weiteren Erschließung des Bauabschnittes 2 im Norden wird eine provisorische Zufahrt als zweiter Rettungsweg angelegt. Eine Nutzung ist für den Notfall vorgesehen. Für die Folgenutzung ist ein Geh- und Radweg vorgesehen. Die Wohnbauflächen werden durch einen Erschließungsring in einer Breite von überwiegend 8,50 m, der als Mischverkehrsfläche gestaltet wird, erschlossen.

4.2. Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Innerhalb des öffentlichen Straßenraums kann eine ausreichende Zahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden (ca. 35 Stellplätze). Ein Vorschlag für die Anordnung der Stellplätze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Hinweis eingetragen. Die endgültige Festlegung von Umfang und Lage der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

4.3. Rad- und Fußwegenetz

Das gesamte Rahmenplangebiet soll zukünftig über ein von Süd nach Nord verlaufendes Rad- und Fußwegesystem für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen werden. Hierzu ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vorgesehen. In der weiteren Umsetzung der Rahmenplanung Richtung Norden wird eine weitere Wegeverbindung in West- Ost Richtung erfolgen. Die Anbindung des Gebietes an den Ortskern erfolgt zukünftig über eine Querungshilfe im Kreuzungsbereich des Ahauser Damm/ Stroot.

4.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Straße Stroot verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Feuerwehr“ des R 77 befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.000m. Die nächstgelegene Bushaltestelle des Bürgerbusses befindet sich in einer Entfernung von 370 m Ecke Düstermühlenweg/ Ahler Straße.

4.5. Handlungsempfehlungen nachhaltige Mobilität (Versorgungsfläche), Pkw- und Fahrradstellplätze

Zur Förderung der umweltverträglichen Mobilität und zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sollte die passende Anzahl an Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser eingerichtet werden. Die akzeptierten Fußwegeentfernungen zu Fahrradabstellanlagen sind nicht größer als 50 m. Wenn dieser Wert eingehalten wird, kann gewährleistet werden, dass keine Freiflächen durch Fahrräder belegt oder Bewegungsräume für Fußgänger eingeschränkt werden. Die Fahrradabstellanlagen sind so anzulegen, dass sie einfach und barrierefrei zu erreichen sind und die Fahrräder diebstahl- und standsicher abgestellt werden können. Dadurch können Beschädigungen am Rad infolge qualitativ schlechter Abstellanlagen vorgebeugt

werden. Alle Stellplätze für langfristige Abstellvorgänge sind überdacht bzw. wettergeschützt und abschließbar auszubauen. Für die Besucher sollten in Eingangsnähe ebenfalls ausreichend Abstellanlagen mit Anlehnbügel vorhanden sein, sodass sie ihr Fahrrad sicher und einfach abstellen können. Einige der Pkw-Stellplätze könnten mit einem Schnellladesystem und der überwiegende Teil mit einer Übernachtaufladung ausgestattet werden, um die Elektromobilität deutlich zu stärken.

Serviceangebote und Dienstleistungen Zur weiteren Etablierung der umweltverträglichen Mobilität sollten Serviceangebote und Dienstleistungen angeboten werden. Hierzu zählen beispielsweise der Verleih von Lastenrädern, um den Bedarf an Pkw etwa für Fahrten zum Einkauf des täglichen Bedarfs oder Bring- und Holfahrten zu Kindertagesstätten und Schulen reduziert werden. Damit Bewohner auf einen eigenen Pkw verzichten können, kann ein attraktives Carsharing-Angebot geschaffen werden. Insgesamt wird ein eigenes Fahrzeug nur zu etwa 5 % der Zeit genutzt. Carsharing-Fahrzeuge reduzieren somit deutlich den Bedarf an Pkw-Stellplätzen und erhöhen den Ausnutzungsgrad eines Pkw. Die Versorgungsfläche am Östlichen Einfahrtsbereich ist in bevorzugter Lage platziert, um einen weiteren Anreiz zu schaffen Carsharing anstelle eines eigenen Pkw zu nutzen.

Um zusätzliche Wege einzusparen, bieten sich für Bewohner Paketstationen an. Diese sparen sich hierdurch die Fahrt zum Paketshop und können ihr Paket bequem zu Fuß abholen. Außerdem werden die Lieferfahrten minimiert, da die Pakete gebündelt an einen Standort geliefert und abgeholt werden können. Eine Paketstation sollte für alle Paketdienstleister ausgelegt sein. So wird eine hohe Flexibilität gewährleistet. Insgesamt wird durch eine Paketstation die Wohnqualität verbessert.

5. Natur und Landschaft/ Freiraum

5.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das Plangebiet definiert künftig mit seiner westlichen Grenze einen Teil des Ortsrandes Heeks. Um eine angemessene Eingrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten, werden im Übergang zum Strothbach und zur freien Landschaft Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen sind. Die Pflanzenauswahl ist dem Anhang 1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Um eine angemessene Vielfalt bei der Bepflanzung der Gartenbereiche und im Bereich des Ortsrandes auch eine vertikale Gliederung im Bereich der Eingrünung sicherzustellen, wird zudem festgesetzt, dass je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung gem. der Pflanzliste des Anhang 1 des Umweltberichtes oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraße und entlang der Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes darüber hinaus mindestens 23 standortgerechte Laubbäume (z.B. *Pyrus calleryana* „Chanticleer“) zu pflanzen. Ein Vorschlag für die Anordnung der Bäume im Straßenraum ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Hinweis eingetragen. Die endgültige Festlegung der Lage der Baumstandorte erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Die Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 10 m². Die Baumpflanzungen erhalten, wenn erforderlich einen Anfahrtschutz. Baumauffälle werden ersetzt.

Um einer vollständigen Versiegelung der Vorgartenbereiche beispielsweise durch die Anlage von Stellplätzen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche mindestens zu 50 % zu begrünen sind.

Die östlich und südlich des Plangebietes wachsende Allee wird während der Bauphase durch Einzelbaumschutz oder Bauzäune geschützt. Bei der ggfs. möglichen Inanspruchnahme von Bäumen für die Zufahrt werden entsprechende Ersatzbaumpflanzungen durchgeführt.

5.2. Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

Im Umweltbericht im Teil B der Begründung wurde eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Bei der Gegenüberstellung des Bestandszustandes mit der Planungssituation ergibt sich demnach ein Kompensationsdefizit von 53113,5 ökologischen Werteinheiten, das durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich der Eingriffe in Boden und Biotope erfolgt über eine anerkannte Ökokontofläche in der Gemarkung Nienborg, Flur 45, Flurstücke 22 und 23. Der Ökopol umfasst hier einen ökologischen Mehrwert von 184.025 Ökologischen Werteinheiten. Auf der Fläche wurde eine Blänke angelegt, weiterhin soll die Fläche mit einer Regiosaatgutmischung eingesät werden. Die Fläche steht der Gemeinde Heek dauerhaft zur Verfügung. Das für den B-Plan „Pfingsfeld“ anfallende Ausgleichserfordernis wird mit dem Ökokonto verrechnet.

5.3. Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig. Dabei ist festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können.

Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden artenschutzrechtliche Prüfungen** (Stufe I) erstellt. Hiernach sind mit der Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich einer ökologischen Baubegleitung bei den notwendigen Abrissmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden. Zum Schutz europäischer Vogelarten (Allgemeiner Brutvogelschutz) sind gem. Gutachten in der Zeit vom 15.03 bis zum 30.06. eines jeden Jahres Bauarbeiten verboten, es sei denn die Arbeiten dauern bis in die Brutzeit von Vögeln an und werden kontinuierlich, d.h. ohne mehrtägige Pausen fortgeführt. Ein Beginn von eventuell notwendigen Abriss- und Bauarbeiten innerhalb des o.g. Zeitraumes ist dem Gutachten nach jedoch auszuschließen. Erforderliche Gehölzfällungen sind zum Schutz von Brutvögeln und in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 29.02 durchzuführen. Notwendige Gebäudeabriss müssen im Zeitraum vom 01.03. bis

zum 30.11. eines jeden Jahres und unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4. Wasserwirtschaftliche Belange

Nach § 44 des Landeswassergesetzes in Verbindung mit § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Planbereich wird Versickerung vor Ort verzichtet. Stattdessen soll das Niederschlagswasser zentral westlich im Planbereich in einer Retentionsfläche vorgehalten und gedrosselt an der Strothbach abgegeben werden.

Für die Niederschlagswasserabflüsse entsprechend ihrer erwarteten Herkunftsbereiche wird kein Behandlungsbedarf vor der Einleitung in den Strothbach gesehen (s. Gutachten Tutthas & Meyer, 2020). Auf die Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage wird aus diesem Grund verzichtet. Das Niederschlagswasser soll in einen gewässerbegleitenden Retentionsraum abgeleitet werden.

Ein gewässerbegleitender Retentionsraum hat die Funktion, das ab einem gewissen Wasserstand im Gewässer abgeschlagene Wasser in den Retentionsraum aufzunehmen und das Gewässer somit zu entlasten. Am Ende des Retentionsraums wird das Wasser gedrosselt zurück in das Gewässer geführt. Die Retentionsfläche wird zu angrenzenden Verkehrsflächen mit einem Zaun aus Eichenspaltpfählen und zweireihigen Spanndraht ortstypisch eingezäunt.

5.5. Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die im Plangebiet geplanten Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6. Ver- und Entsorgung

- Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom und Wasser) vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen der Energieversorgungsunternehmen. Für die Versorgung des Gebietes mit Strom wird eine 10 kV Kompaktstation erforderlich. Hierfür wird eine Fläche im Bereich der nordöstlichen Platzfläche als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ ausgewiesen.

Es soll ein Niedrigenergie- Wohngebiet entstehen, um den Anforderungen der (Energieeinsparverordnung) gerecht zu werden. Die Wärmeversorgung des Gebietes soll zentral über ein Nahwärmenetz erfolgen. Eine Versorgung durch fossile Energieträger ist nicht vorgesehen.

- Lärm durch Wärmepumpen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Nutzung von Luft- Wärmepumpen ist mit einem Schallpegel zu rechnen, welcher im WA nicht zulässig ist.

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind zur Minderung der Geräuschemissionen mit immergrünen Hecken mit dichtem Blattwerk zwischen Wärmepumpe und Nachbarn einzugrünen oder mit Schallschutzwänden abzutrennen. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

- Grundwasserschutz bei der Nutzung von Wärmepumpen

Aufgrund der Lage des Plangebietes, des B-Plans Pfingstfeld im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Heek wird aus Gründen des Trinkwasserschutzes eine Maximaltiefe für Erdwärmesonden von 25m vorgesehen. Einen gleichen Untergrundaufbau wie auf dem Gelände des Wasserwerkes Heek vorausgesetzt, erschließen die Bohrungen dann mit einer Sicherheit von 2m die äußerst gering durchlässigen Sandmergel, die aufgrund ihrer Lithologie eine Schutzfunktion für die Trinkwassergewinnung besitzt. Die angenommene Mächtigkeit des gering durchlässigen Sandmergels ist bei den Bohrungen durch eine fachliche Betreuung zu überprüfen. Sollte an den Standorten der Erdwärmesonden eine größere Mächtigkeit der Sandmergel ohne Feinsandeinlagerungen angetroffen werden, können die Bohrungen entsprechend vertieft werden. Werden an den Bohrpunkten jedoch schon oberhalb 27m Feinsandlagen innerhalb der Schichten der Oberkreide angetroffen, sind die Bohrungen mit hochquellfähigen Tonpellets bis 2m über die Oberkante der ersten angetroffenen Feinsandanlage zu verfüllen. Bei der Nutzung von geothermischen Wärmepumpen darf zum Schutz des Grundwassers als Wärmeträger ausschließlich Salzsole mit einem Salzgehalt von max. 2% verwendet werden.

- Abwasserversorgung

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage im Trennsystem zugeführt. Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

- Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des zugehörigen Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete mit drei Vollgeschossen und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löszeit von zwei Stunden erforderlich. Das erforderliche Löschwasser wird durch die zukünftige öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt.

7. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heek weist keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des B-Planes oder im näheren Umfeld aus. Weitere Informationen sind im Ergebnis der anstehenden Beteiligung zu erwarten.

Nach Information der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.09.2019 sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8. Immissionschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Grenzwerte für Verkehrslärm durch die angrenzende Straße K45n –Stroot- überschritten.

Als aktiver Lärmschutz wird entlang der K 45 –Stroot/ Ammelner Straße- ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von drei Metern errichtet. Unterer Bezugspunkt ist das im Baugebiet festgesetzte vorhandene Geländeniveau bezogen auf Normalnull (NN). Die Höhenlage ist mittels Interpolation zu ermitteln.

Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Maßgeblich für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109; 1989- 11 ist das Schalltechnische Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Strothbach Teil III und Teil IV“. Erstellt im Auftrag der Gemeinde Heek von Richters & Hüls, Ahaus. Bericht L-2288-05 vom 11.05.2021.

Es gelten folgende Festsetzungen:

<i>An den gekennzeichneten Fassaden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 Gleichung (6) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:</i>		
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
<i>Lärmpegelbereich I bis 55 dB(A)</i>	<i>erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB</i>	
<i>Lärmpegelbereich II 56 bis 60 dB(A)</i>	<i>erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB</i>	<i>erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB</i>
<i>Lärmpegelbereich III 61 bis 65 dB(A)</i>	<i>erf. $R'_{w,res} \geq 31 - 35$ dB</i>	<i>erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB</i>
<i>Lärmpegelbereich IV 66 bis 70 dB(A)</i>	<i>erf. $R'_{w,res} \geq 36 - 40$ dB</i>	<i>erf. $R'_{w,res} \geq 31 - 35$ dB</i>
<i>An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.</i>		

Bei der Erstellung des Gutachtens ist auf der Straße Stroot eine Geschwindigkeit von 50 Km/h berücksichtigt worden, die bei Realisierung des Baugebietes und der Realisierung der Querungshilfen

auf der Straße Stroot vom Kreisverkehr Ahler Straße bis zum Kreisverkehr Leuskesweg seitens der Kreis Borken nach Abstimmung angeordnet wird.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist keine denkmalwürdige Bausubstanz vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet. Sollten dennoch Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde z. B. Mauerwerk, Einzelfunde oder Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so ist das der Gemeinde Heek oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§§ 16 und 17 DSchG).

Da bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, sind/ ist

1. erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL- Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 258, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. der LWL- Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

10. Fragen der Durchführung und der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Gemeinde Heek ist Eigentümerin der Fläche und wird nach Erschließung des Gebietes die Baugrundstücke vergeben.

11. Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung B-Plan Nr. 79 „Pfingsfeld“:

Gesamtfläche davon	44.894 m²
1. Wohnbaufläche (53,6 %)	24.046 m²
1.1 bei GRZ 0,4 60 % versiegelt	14.428 m ²
1.2 unversiegelt	9.618 m ²
2. Grünfläche (11,9 %)	5.328 m²
2.1 Fläche für Anpflanzungen davon	5.328 m ²
2.1.1 Spielplatz	639 m ²
2.1.2 Lärmschutzwand	2.203 m ²
2.1.3 sonstiges öffentliches Grün	2.486 m ²
3. Fläche für die Wasserwirtschaft (15,2 %)	6.837 m²
3.1 Extensiv genutzter Retentionsraum	6.837 m ²
4. Verkehrsfläche (0,7 %)	329 m²
Parkplatz	184 m ²
Baumscheibe	145 m ²

5. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (13,0 %)	5.830 m²
5.1 verkehrsberuhigte Straße	5.322 m ²
5.2 öffentliche Parkflächen	508 m ²
6. Versorgungsfläche (1,0 %)	439 m²
6.1 Fläche für Entwicklung Wärmenetz	292 m ²
6.2 Infrastruktureinrichtungen	147 m ²
7. Flächen für Natur und Landschaft (4,6 %)	2.085 m²
7.1 Gewässer (Strothbach)	476 m ²
7.2 Ufergehölz	1.568 m ²
7.3 Fuß- und Radweg	41 m ²

12. Umweltbericht

12.1. Beschreibung des Vorhabens der und Umweltziele

Siehe Umweltbericht (Teil B)

12.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Siehe Umweltbericht (Teil B)

12.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Siehe Umweltbericht (Teil B)

12.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Siehe Umweltbericht (Teil B)

12.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten, hat die Gemeinde Heek beschlossen, mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am bestehenden Siedlungsrand zu schaffen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Ortsteil Heek bestehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten derzeit nicht.

12.6. Zusätzliche Angaben

Siehe Umweltbericht (Teil B)

Bearbeitet durch:

15.08.2023

GEMEINDE HEEK

FACHBEREICH 4

DIPL- ING. RAUMPLANUNG

S. NÖLDEMANN