

# Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 77 „Am Rathaus“ der Gemeinde Heek

## 1.0 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

### 1.1 Anlass zur Aufstellung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.77 „Am Rathaus“ ist die geplante Erweiterung des Rathauses und ein geplantes Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Bahnhofstraße 62. Gemäß §1 Abs.3 BauGB ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald die städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese erfordert. 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.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Gemeinde Heek hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Am Rathaus“ gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

- Im Südwesten durch die Bahnhofstraße,
- Im Südosten durch die Straße Vossberg,
- Im Nordosten durch das Grundstück Gemarkung Heek, Flur 8, Flurstück 242 (Vossberg 1) und im weiteren Verlauf durch das Flurstück Gemarkung Heek, Flur 25, Flurstück Straßen,
- Im Nordwesten durch die Straßenparzelle der L 573 (Nienborger Straße, Kreisverkehr)

## 2.0 Standortumfeld

Die Gemeinde Heek mit derzeit rd. 8.500 Einwohnern erstreckt sich über eine Fläche von rd. 6.943 ha. Die Gemeinde liegt im nord-westlichen Münsterland zwischen der niederländischen Grenze und dem westfälischen Kernland im nördlichen Teil Nordrhein-Westfalens. Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) - in Kraft getreten am 06.08.2019 - ordnet Heek als Grundzentrum ein, welches funktional dem etwa 40 km südöstlich gelegenen Oberzentrum Münster zugeordnet ist. Weitere umliegende Mittelzentren sind Steinfurt, Ahaus, Gronau, Rheine. Hierzu kommen weitere Mittel- und Grundzentren im Umland.

Das direkte Umfeld und der Planungsbereich sind geprägt durch das südliche angrenzende Rathaus der Gemeinde Heek. Der prägnante Neubau aus den siebziger Jahren ist in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach ausgeführt. Gegenüber dem geplanten Geltungsbereich befindet sich das Nahversorgungszentrum „Gabelpunkt“, welches durch die großformatigen Kubaturen des Diskounters und des Lebensmittelmarktes geprägt ist. Zur Bahnhofstraße werden die vorhandenen Kubaturen kleinteiliger fortgesetzt. Die Gebäude sind geprägt durch eine zweigeschossige Bauweise mit Flachdach.

## 3.0 Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Zielsetzungen

Gemäß § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung

anzupassen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich auf Landesebene aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW).

Die Gemeinde Heek ist nach dem LEP NRW, in Kraft getreten am 06.08.2019, in der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde Heek hat die Aufgabe, die infrastrukturelle Versorgung für die Gemeinde und deren Ortsteile im Grundbedarf zu sichern. In Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse zu berücksichtigen.

### **3.2 Darstellung im Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (bekannt gemacht am 27.06.2014) stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Planung berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung.

### **3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heek ist der Planbereich als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“ sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4.0 Planungsleitlinien**

Der Planung des Bebauungsplanes Nr. 77 liegen folgende Planungsleitlinien zugrunde:

### **4.1 Geordnete städtebauliche Entwicklungen**

Der ausgewiesene Planbereich erfüllt in mehrfacher Hinsicht die Anforderungen für eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung, da insbesondere folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- die ausgewiesenen Flächen liegen im Innenbereich der Gemeinde Heek und sind durch vorhandene Wohnbebauungen geprägt.
- der Innenentwicklung wird der Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben.
- die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die vorhandenen Straßen gegeben.

### **4.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Es werden nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt. Gemäß § 17 Abs.1 BauNVO wird die Grundflächenzahl entsprechend unterhalb der Obergrenze im Bereich des Mischgebietes auf 0,5 festgesetzt um eine große Flexibilität der zukünftigen Bebauung zu ermöglichen.

### **4.3 Städtebauliche Gestaltung**

Die Bauflächenausweisung soll der maßvollen Nachverdichtung dienen und ist aufgrund verschiedenster Erweiterungsvarianten für die Zukunft auf die vorhandene Baustruktur begrenzt. So steht die Bauflächenausweisung im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen.

### **4.4 Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baufläche**

Die Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Ausweisung dieser Baufläche berücksichtigt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 waren schon vor der planerischen Entscheidung in Art und Maß nach § 34 BauGB

zulässig. Der Bebauungsplan dient lediglich der städtebaulichen Gestaltung, der Lage und Gestaltung sowie der Höhe der Baukörper. Aus diesem Grund ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Die nach BauGB maximal zulässige Grundflächenzahl für Mischgebiete wird auf 0,5 reduziert, um einer zu intensiven Verdichtung entgegenzuwirken.

#### 4.5 Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

#### 5.0 Planungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Zielvorstellung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu steuern. Gleichzeitig wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Bestand planungsrechtlich gesichert und Potential für eine maßvolle Nachverdichtung gegeben. Des Weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der zentrale Versorgungsbereich des Ortsteiles Heek gestärkt und ausgebaut werden.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung festgesetzt. Zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und Stärkung der Bahnhofstraße als Einzelhandelschwerpunkt der Gemeinde Heek ist die Planung erforderlich. Diese Festsetzungen dienen dazu, die Zentralität zu stärken und zu sichern und somit Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Zulässig sind nach § 6 Bau NVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Aufgrund der Nähe zum Rathaus und einer Seniorenbetreuungseinrichtung der Caritas sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht verträglich, deshalb werden weitere nach § 6 Bau NVO allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Absatz 5 Bau NVO ausgeschlossen (Tankstellen und Vergnügungsstätten).

#### 5.1 Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB und § 89 (1) Bau O NW)

##### Dächer § 89 (1) Bau O NW)

Für die Dächer baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	Dachform	Dachneigung
MI	SD/ WD	45°
Fläche für Gemeinbedarf	FD/ SD/ WD	Bei SD 35°- 45°

Geneigte Dächer sind mit ortsüblichen, einfarbigen und nicht glänzenden Dacheindeckung in dunklem gedeckten Farbton einzudecken. Dachaufbauten wie z.B. Gauben, sind mit den gleichen Materialien wie das Hauptdach einzudecken oder mit Zink-, Kupferblech oder Eternitplatten in Anthrazit zu verkleiden. Die Seitenwände der Dachgauben sind in

Ziegelsichtmauerwerk, naturfarbener Holzverschalung oder mit Zink-/ Kupferblech oder mit Eternit in Anthrazit auszubilden.

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 89 Abs. 1 Bau O NRW

1) Die Außenwände sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aus ortsüblichen Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun/ rotblau aus unglasiertem Material herzustellen. Für Nebengebäude sind ortsübliches Ziegelsichtmauerwerk, mineralischer Glattputz bzw. Holzverschalungen zulässig.

2) Zur Betonung von Eingangsbereichen, Fenstergewändern, Sockel, Gliederungs- und Schmuckelementen sind heller Naturstein, Sichtbeton oder Putz zulässig.

3) Die Fenster sind im Farbton weiß oder grau/ anthrazit auszuführen.

### **5.2 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlage), Warenautomaten und Schaukästen sind geeignet, einzeln wie auch im Zusammenwirken mit gleichartigen Anlagen, das Orts- und Straßenbild erheblich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit entsprechender Anlagen eingeschränkt werden.

Anlagen der Außenwerbung, im Folgenden als Werbeanlagen bezeichnet, sind im Bauplanungsrecht nicht definiert. Hilfsweise wird daher auf die Definition in § 13 (1) Bauordnung NRW zurückgegriffen. Danach sind Werbeanlagen alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogen Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, das heißt Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Plakatwerbungen an eigens dafür bestimmten und genehmigten Werbeträgern im öffentlichen Raum.

**Werbeanlagen sind nur als am Gebäude angebrachte Flachwerbeanlagen oder Ausleger zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Je Nutzungseinheit sind an der zum öffentlichen Raum orientierten Fassadenseite eine Flachwerbeanlage und eine Ausleger- Werbung zulässig.**

Werden an einer Fassade mehrere Werbeanlagen unterschiedlicher Nutzungseinheiten angebracht, z.B. in Form von Sammelanlagen, ist ihre äußere Gestaltung insbesondere nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe, aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen dürfen prägnante Gebäudeteile nicht verdecken oder beeinträchtigen.

#### **Inbesondere sind Werbeanlagen unzulässig an:**

- Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen.
- Vertikale und schräge Anordnungen sind unzulässig.
- Flachwerbeanlagen müssen zwischen Oberkante Schaufenster Erdgeschoss und Unterkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Dabei ist zwischen der Oberkante der Werbeanlage und der Unterkante der Fensterlaibung im Obergeschoss sowie zwischen der Oberkante der Schaufensterlaibung und der Unterkante der Werbeanlage ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Dieser Mindestabstand ist auch zu Gesimsbänder zu wahren.

Zu Gebäudeecken, Vorsprüngen und Nachbar Gebäuden ist ein Mindestabstand von 0,75 einzuhalten. Dieses Maß kann bei schmalen Randpfeilern unterschritten werden, wenn die Werbung bündig mit dem Schaufenster abschließt.

- Die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 0,5 begrenzt. Für einzelne Buchstaben oder Symbole können Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zugelassen werden.
- Die Länge der Werbeanlage ist auf 50% der Fassadenlänge, höchstens jedoch auf sechs Meter begrenzt.
- Werden mehrere Werbeanlagen an einer Fassade angebracht, gilt dies für deren Gesamtlänge.
- Flachwerbeanlagen sind als angestrahlte, hinterleuchtet und leuchtende Werbeschriften als Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge, die direkt ohne Grundplatte auf der Fassade angebracht werden, zulässig.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können Grundplatten, wenn sie aus durchsichtigen Materialien hergestellt sind. Leuchtkästen sind unzulässig. Flachwerbeanlagen bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup>, die als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe dienen, dürfen innerhalb der gesamten Erdgeschossfassade angebracht werden.

Für Ausleger gilt:

- Ausleger sind im rechten Winkel zur Fassade anzubringen
- Ausleger an Gebäudekanten sind nicht zulässig
- Ausleger dürfen bei Gebäuden bis zur Höhe der Traufkante angebracht werden
- Ausleger dürfen bis zu einem Meter vor die Gebäudefront ragen

Die Transparent- bzw. Schildgröße darf 0,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die lichte Durchgangshöhe von 2,50 Meter ist einzuhalten.

Sich bewegende Ausleger sind unzulässig. Ausleger dürfen mit Einzelbuchstaben, Schriftzügen und/ oder Symbolen mit beziehungsweise ohne Grundplatte ausgeführt werden. Leuchtkästen sind unzulässig. Schaufenster und Türflächen dürfen nicht mit Werbung geklebt werden. Andere Beklebungen sind auf die Werbeflächen anzurechnen. Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung sowie Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen sind auf der Grundlage des § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch und § 89 Absatz 1 Bauordnung NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Rat der Gemeinde Heek hätte den Bebauungsplan auch als Satzung beschlossen, wenn die Festsetzungen zu den Werbeanlagen nicht Teil des Bebauungsplanes wären.

## **6.0 Bebauung des Gebietes**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ in dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Bau NVO, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Um eine maßvolle Verdichtung zu erreichen wird im Mischgebiet die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 bestimmt. Auf die Festsetzung der GFZ wird aufgrund der Festsetzung der TH und FH verzichtet.

In Anlehnung an die Bahnhofstraße prägende Bebauung sind im Mischgebiet Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zulässig.

Die Ausweisungen für Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung einer maßvolle Nachverdichtung und der umliegenden Bebauung getroffen. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,80m und die maximale Firsthöhe auf 13,00 m festgesetzt, um auch im Dachgeschoss eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Öffentlich Verwaltung“ gilt die gleiche maximale Firsthöhe sowie Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer, um auf eine verträgliche Höhenentwicklung der Bebauung hinzuwirken. Die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander wird somit nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung gesichert.

Den negativen Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen 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 und Dächer mit geringer Dachneigung bis 10° von Haupt- und Nebenanlagen sind zu begrünen.

## 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die im MI mit einem Abstand von 0 m, 3 m bzw. 5,0 m zur Straße ausgewiesen werden. Diese Ausweisung greift die Abstände der Bestandsbebauung auf und sorgt für ein ruhiges, einheitliches Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen. Da die zukünftige Nutzung der nordwestlichen Grundstücke erhalten bleibt und wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen gesichert.

## 6.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen Bahnhofstraße und L 573/ Nienborger Straße erschlossen. Die Erschließung der Bebauung im Innenbereich erfolgt über ein zum Teil schon bestehende private Erschließung. Zur L 573 und zum Kreisverkehrsplatz wird die Zu- und Abfahrt aus dem Plangebiet beschränkt.

## 6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten. Hierdurch können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum (Fuß- und Radverkehr) und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird. Die Bereiche für die Anordnung werden im Bebauungsplan begrenzt.

## 7.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie erfolgt durch die Stadtwerke Ahaus bzw. durch die Westnetz.

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze. Die vorhandene Kanalisation ist ausreichend dimensioniert, so dass das anfallende Schmutzwasser grundsätzlich über das öffentliche Kanalsystem abgeführt werden kann. Durch die Planung wird die Möglichkeit zur Nachverdichtung eröffnet, wodurch es zu einer höheren Flächenversiegelung kommen kann. Die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation kann das zusätzliche Regenwasser abführen.

## 8.0 Umweltbelange

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen im Innenbereich und sind durch den vorhandenen Bebauungsbestand geprägt. Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von

Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes u. a. durch den Verlust von Lebensräumen werden nicht erwartet.

Vor Abbruch der vorhandenen Gebäudestrukturen und Gehölzbeseitigungen sind diese auf das Vorkommen von Fledermäusen und europäischen Vogelarten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, gegebenenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen/vorherige Schaffung von Ersatzlebensräumen) ist zu gewährleisten, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verstößen kommt.“

## **9.0 Klimaschutz**

Städtebauliche Entwicklungen sollen entsprechend §1 Abs.5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die entsprechenden Bauleitplanverfahren „sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung [...] zu fördern.“ Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Innenentwicklung der Gemeinde Heek gefördert und somit ein Beitrag im Sinne des Umweltschutzes vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB geleistet. Gleichzeitig steht diese Planung auch im Hinblick auf eine Nachverdichtung in einem Bereich mit bestehenden Siedlungsstrukturen in Einklang mit den Klimaschutzziele.

Es kann weitergehend auf die bestehenden Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden. Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen sowie auch innerörtliche Arbeitsplätze sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und damit auch der dadurch verursachte CO<sub>2</sub>- Ausstoß können dadurch reduziert werden. Die Bauleitplanung steht der Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden nicht entgegen. Eine gute Durchgrünung sowie Dach- und/oder Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich möglich. Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt.

## **10.0 Sonstiges**

### Öffentliche Wasserversorgung

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 beachtet.

### Niederschlagswasser

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.

### Abwasser

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.

### Altlasten

Auf einem Teil des Geländes liegt die Fläche der „ehemaligen Tankstelle Hartmann“, die im Kataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen 665101/06-0010 als Altlastenverdachtsfläche geführt wird. Hier wurde von 1926 bis 1958 eine Tankstelle betrieben, zuerst mit einem unterirdischen Tank für Benzin von 0,8 m<sup>3</sup> und ab 1932 mit zwei

Behältern mit je 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und einer Zapfsäule. Ab 1958 wurde der Betrieb auf das Gelände der westfälischen Landeseisenbahn an der B 70 verlegt. Inwieweit die unterirdischen Tanks entfernt wurden ist mir nicht bekannt.

Auf Grund der relativ kurzen Nutzungsdauer und wegen der geringen Umschlagsmengen ist aus Sicht der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz das Risiko für die Entstehung einer nachhaltigen Boden- oder Grundwasserbelastung durch einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Bereich der ehemaligen Tankstelle als sehr gering einzustufen. Sollten sich wider Erwarten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben und/oder Oberflächenversiegelungen entfernt werden, sind gegeben falls Maßnahmen zur Untersuchung oder Sanierung des Untergrundes in Absprache mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreises Borken durchzuführen.

#### Denkmalpflege und 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 die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Durch die Verwirklichung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Bürger weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich zu erwarten.

aufgestellt Heek      FB 4, Gemeinde Heek

27.04.2020 (erneute Offenlage durch Änderungen der Einsichtnahmemöglichkeiten durch Coronapandemie)

i.A. Nöldemann