

Stadt Emsdetten

**Bebauungsplan Nr. 34 A
"Wildgrund - West"**

Begründung

Bebauungsplan Nr. 34 A
"Wildgrund - West"
Stadt Emsdetten

Begründung

Auftraggeber Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten

Auftragnehmer Saltzmann & Saltzmann-Stoll
Büro für Architektur und
Stadtplanung mit
Prof. Martin Korda
Raesfeldstraße 6
48149 Münster
Tel: 0251/20571
Fax: 0251/22296

Bearbeitung Renate Saltzmann-Stoll
Kathrin Höffgen

Inhalt

1. Planungsanlass
2. Planerische Ausgangssituation
3. Plangebiet
 - 3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe
 - 3.2 Topographie, Baugrund
 - 3.3 Nutzungsstruktur und Grünraum
4. Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Art und Maß der Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Baugestaltung
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Freiraum und Naherholung
6. Infrastruktur
7. Umwelt
 - 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 7.2 Immissionsschutz
 - 7.3 Altlasten
 - 7.4 Besondere Umweltschutzvorkehrungen
8. Ver- und Entsorgung
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Städtebauliche Daten

Anlage zur Begründung:
Bilanzierung der Eingriffskompensation

1. Planungsanlass

Für die Stadt Emsdetten besteht eine dringende Nachfrage nach Wohnbauflächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Nachgefragt wird in erster Linie Bauland für private Bauherren und Investoren zum Eigenheimbau, aber auch begrenzt Mietwohnungsbau.

Das neue Wohngebiet "Wildgrund" bietet hierfür ideale Voraussetzungen, da es an schon vorhandene Erschließungssysteme und Infrastrukturen mit einer sofortigen Verfügbarkeit des Geländes angeschlossen werden kann. Versorgungseinrichtungen sowie ein Naherholungsbereich befinden sich in unmittelbarer Nähe.

2. Planerische Ausgangssituation

In der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes ist diese Fläche als Siedlungsbereich dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Als Voraussetzung für das Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Bereich Wildgrund ein Strukturkonzept in Varianten entwickelt, auf dessen Grundlage der B-Plan erarbeitet wurde.

3. Plangebiet

3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,22 ha und liegt im westlichen Stadtgebiet Emsdettens.

Im Westen wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Norden durch den Vennweg, im Osten durch die westliche Bebauung der Straße Wildgrund bzw. den Bebauungsplan Nr. 38 A, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der Hofstelle an der Neuenkirchener Straße.

3.2 Topographie, Baugrund

Das Gebiet ist eben und zeigt keinerlei topographische Besonderheiten.

3.3 Nutzungsstruktur und Grünraum

Das Plangebiet ist als Gärtnerei genutzt. Es befinden sich auf dem Gelände Pflanzbeete und Baumschulen sowie mehrere großflächige Gewächshäuser, ein Wohnhaus mit Blumenladen und weitere Nebengebäude. Vor Realisierung des Bebauungsplanes sind diese Einrichtungen abzubauen.

Desweiteren befinden sich drei Eichen und einige Obstbäume auf dem Gelände.

4. Planungsziele

Die Bebauung soll die Baustruktur der Umgebung in Form von offener, kleingliedriger Wohnhausbebauung weiterführen.

Der ökologische Standard anderer Emsdettener Baugebiete - möglichst Südorientierung, Versickerung der Oberflächenwasser, Pflanzbindungen etc. - soll ebenfalls beibehalten werden.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die geplante Wohnbebauung orientiert sich in ihrer Dichte an den benachbarten Baugebieten. Entlang des Vennweges sind zweigeschossige Doppelhäuser mit ausbaubaren Dachgeschossen vorgesehen. Im Innern des Baugebietes sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Gebäude begleiten eine Stichstraße und geben einem Quartiersplatz die gewünschte Fassung. Das gesamte Baugebiet stellt ein Wohnquartier mit ca. 24 bis max. 48 Wohneinheiten dar. Die Häuser sind in der Regel so orientiert, dass die Grundstücke sich nach Süden und Westen öffnen.

5.2 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser begleiten die Stichstraße im westlichen Planbereich mit der Möglichkeit eines zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss. Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, ist im Innern des Baugebietes die höchst zulässige GRZ von 0.4 (§ 17 BauNVO) mit dem hier festgesetzten Wert von 0.3 unterschritten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die Nachbarbebauung wird im gesamten Geltungsbereich eine offene Bebauung vorgeschrieben. Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen festgelegt.

5.4 Baugestaltung

Um den Charakter des Ortes zu wahren, sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen trägt zu einer maßstäblichen Bebauung bei. Die Dachgeschosse können wirtschaftlich ausgebaut werden. Mit der Festsetzung der Traufhöhen und der Hauptfirstrichtung soll zu einem Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und visueller Ruhe beigetragen werden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist zur Zeit mit Buslinien erreichbar. Die Erschließung erfolgt - wie im Bebauungsplan Nr. 38 A festgesetzt - über die Straße Wildgrund zwischen Neuenkirchener Straße und Vennweg.

Die nördlichen Doppelhaushälften sind über die Straße Vennweg direkt erschlossen.

Öffentliche Wegestutzen lassen eine Vernetzung mit dem benachbarten Gelände zu, falls dieses einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehene Breite von 6.00 m lässt bei Anliegerstraßen noch punktuell öffentliche Stellplätze im Straßenraum zu.

Ein befahrbarer Wohnweg verbindet den Vennweg mit dem neuen Quartiersplatz. Der Weg hat eine Breite von 5.00 m, um einerseits die parallel dazu angelegten privaten Senkrechtparkplätze anfahren zu können, andererseits bietet er genügend Platz, um die dort verlaufenden Schmutzwasser-versorgungsleitungen mit Spezialfahrzeugen warten zu können. Für PKW soll die Durchfahrt mittels umlegbarer Poller verhindert werden.

Das gesamte Plangebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sind den Grundstücken auf den privaten Flächen direkt zugeordnet. Der Stellplatzschlüssel liegt bei 1,5 ST/Wohneinheit. Für die 3 Doppelhäuser am Vennweg sind - da zwei Wohneinheiten/ Doppelhaushälfte realisiert werden sollen - zusätzlich zu den Garagen/Carports Stellplätze als Gemeinschaftseigentum den Doppelhäusern zuzuordnen.

5.6 Freiraum und Naherholung

In den Varianten zum Strukturkonzept (s. Seite 4) sind zusammenhängende Grünverbindungen entwickelt worden, die das gesamte Gebiet Wildgrund betreffen. Auf eine Festsetzung von "Öffentlicher Grünfläche" im nur 1.22 ha großen Verfahrensgebiet wurde verzichtet, um der Erstellung des benötigten Wohnraums den Vorzug zu geben.

Als Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ist im südlichen Teil des Plangebietes ein 4 m breiter privater Grünstreifen mit einer Aufwallung von 1 m Höhe vorgesehen.

In der Nähe des Plangebietes sind Naherholungsmöglichkeiten vorhanden: Sporteinrichtungen, Wander- und Radwege und nördlich des Baugebietes Westum die freie Landschaft.

6. Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Weiterführende Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Kindergarten (Sträterstraße) sind in ausreichendem Maß und in angemessener Entfernung vorhanden. Neben den vorhandenen Spielplätzen ist in Westum ein Spielplatz Typ B vorgesehen. Sporteinrichtungen (Stadion West) sind ebenfalls in der

Nähe. Desweiteren sind ausreichend Einzelhandelseinrichtungen vorhanden.

Der Bebauungsplan lässt mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" grundsätzlich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu.

7. Umwelt

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das bisher als Gärtnerei genutzte Baugebiet ist fast zur Hälfte bebaut und damit versiegelt. Darüberhinaus werden nur mäßig empfindliche Biotoptypen (Baumschulen, Pflanzbeete) betroffen. Lediglich drei ausgewachsene Eichen und einige Obstbäume können als ökologisch wertvoll bezeichnet werden.

Die Eichen unterliegen der Baumschutzsatzung. Sie können nicht erhalten werden, da die Schaffung von Wohnraum hier höherwertig beurteilt wird. Der Eigentümer muß einen Antrag auf Befreiung von der Baumschutzsatzung stellen und für gleichwertigen Ersatz sorgen. Da im Verfahrensgebiet keine öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, wird der Ausgleich an anderer Stelle stattfinden.

Die Konzeption "Wildgrund-West" zeichnet sich aus durch ökologische Leitziele wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung von Versiegelung auf ein vertretbares Maß und Pflanzlisten zur Sicherung einer standortgerechten Flora.

Das Plangebiet wurde vor dem Eingriff mit 5.897 Werteinheiten bewertet. Mit den o.a. Maßnahmen ergeben sich Flächenwerte nach dem Eingriff von 5.950 Werteinheiten. Der bauleitplanerische Eingriff, der in weiten Bereichen einer Entsiegelung gleichkommt, ergibt einen Überschuss von 52,64 Werteinheiten. Das entspricht einem Kompensationsgrad von 101 %.

Die Bilanzierung der Eingriffskompensation ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7.2 Immissionsschutz

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine besonderen Emissionen verursacht.

Die Hofstelle südlich des Verfahrensgebietes betreibt Tierhaltung. Durch die benachbarte Haltung von 400 Mastschweinen und 65 Rindern ist gelegentlich mit dem Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen. Eine Erweiterung des Mastbetriebes ist aufgrund der bereits jetzt bestehenden Wohnbebauung nicht möglich. Die Situation des Betriebes Linnenbaum verändert sich gemäß des Urteils "Landwirtschaft und heranrückende Bebauung", VwGO § 47 Abs. 2 Satz 1, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht.

7.3 Altlasten

Ca. 150 m westlich liegt beidseitig der Straße Lange Water das Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße. Im rechtsgültigen zugehörigen Bebauungsplan Nr. 18 sind östlich der

Straße Lange Water im mittleren Bereich die Abstandsklassen I - VI unzulässig. Nach Abstandsklasse VII muss ein Abstand von 100 m zur Wohnbebauung eingehalten werden. Das Verfahrensgebiet wird davon nicht berührt. Weitere Immissionen sind nicht bekannt.

Aufgrund der vorgesehenen Umnutzung der Gärtnerei von einer gewerblichen zur höherwertigen Nutzung "Wohnen" war es erforderlich, den Untergrund auf etwaige betriebsbedingte Verunreinigungen gutachterlich zu untersuchen.

Verdachtspunkte ergaben sich an mehreren Ölbrennern in Gewächshäusern, oberirdischen Öl- und Gastanks, einem Schuppen mit einer Ölheizung sowie einer unterirdischen Heizölleitung zu einem Ölbrenner.

Neben diesen lokalen Verdachtspunkten wurden Bodenproben auch auf das mögliche Vorhandensein von Pflanzenschutzmitteln untersucht.

Festgestellt wurde lediglich eine punktuelle Verunreinigung im Bereich der Gewächshäuser (ca. 0,4 m³), die per Hand auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Altlasten werden im Zuge der Baureifmachung beseitigt.

Wenn diese Maßnahme durchgeführt ist, bestehen keine Bedenken gegen eine geplante Umnutzung der untersuchten Fläche zu einem Wohngebiet.

Das Gutachten liegt vor.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation. Die Regenwasserableitung wird in Richtung Wildgrund, die Schmutzwasserentsorgung muss über den Vennweg erfolgen.

Über die Niederschlagswasserkanalisation des Wildgrundes erfolgt die ortsnahe Einleitung in den Hummertsbach.

Lt. Gutachten liegt der Grundwasserstand im Plangebiet zwischen 1,10 m und 0,40 m unter Geländeoberkante. Eine Versickerung ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

Die Stadtwerke Emsdetten werden die Erweiterungen der Anlagen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig bereitstellen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird die Deutsche Telekom rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden oder beabsichtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

10. Städtebauliche Daten

Folgende Bauformen können auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes im Plangebiet realisiert werden:

(ohne Einliegerwohnungen)

freistehende Einfamilienhäuser	10 WE
Doppelhaushälften	<u>14 WE</u>
Plangebiet Gesamt	24 WE

Folgende Flächengrößen wurden ermittelt:

Verkehrsflächen	ca. 0,142 ha
Nettobauland	<u>ca. 1,082 ha</u>
Plangebiet Gesamt	ca. 1,224 ha

Emsdetten, im August 2001