

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 38 B "Mayland" (1. Abschnitt) der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

In der Stadt Emsdetten besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Diesem ist durch Planung von Wohnbaugebieten Rechnung zu tragen. Zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs und im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung, auch im Hinblick auf landesplanerischen Entwicklungsvorgaben, wurde 1992 ein Stadtentwicklungsprogramm erarbeitet und vom Rat beschlossen. Dieses Programm war auch Grundlage für die Abstimmung mit den landesplanerischen Zielsetzungen. Es wird nun schrittweise in konkrete Bauleitplanung umgesetzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern liegt eine grundsätzliche Abstimmung in der Zielsetzung der verschiedenen Planungsträger vor.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß die westlich gelegene freie Fläche kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Daher wird die Planung im Interesse einer auf Dauer angelegten städtebaulichen geordneten Entwicklung nicht aufgegeben, sondern in 2 Abschnitte gegliedert, die in getrennten Verfahren behandelt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Planbereiches verläuft wie folgt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Parzellen 384, 395, 394 und 144/1,

im Osten: durch den Frischholt,

im Süden: durch den Vennweg und

im Westen: durch die Lange Water.

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan. Die Größe des Plangebietes (1. Abschnitt) beträgt 0,5 ha.

3. Planung

3.1 Art und Maß der Nutzung

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um den berechtigten Ansprüchen der künftigen Bewohner des Planbereiches zu genügen, ist bei der Bestimmung der Art der Nutzung die unmittelbare Umgebung näher in Betracht zu ziehen. Der überwiegende Teil des Planbereiches wird begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süd-Westen befindet sich der angrenzende Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße".

In diesem rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Ausweisung der GE-Flächen nach Abstandsklassen unterteilt. Ferner ist zur Straße Lange Water hin ein Pflanzstreifen von 6 m Breite vorgesehen.

Der Planbereich ist teilweise bereits mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sollen nach den Entwicklungsvorstellungen künftig ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im wesentlichen bestimmt durch die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die vorgegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen.

Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht auf den Grundstücken eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Um einer zu großen Versiegelung entgegenzuwirken, darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Im Bereich der eingeschossig festgesetzten Bauweise ist auf die Ausweisung der GFZ entsprechend der neuesten Gesetzgebung verzichtet worden.

Die Planung ermöglicht die Bebauung der Grundstücke mit dem ortstypischen Einfamilienhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoß. Als Dachneigung wurde 45 ° - 50 ° festgesetzt. Die Geschößzahl wurde für diesen Bereich auf 1 Vollgeschoß begrenzt, wobei die Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt ist. Um in diesen Bereichen übertriebenen Mietwohnungsbau zu vermeiden, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt.

Die dargestellten differenzierten Festsetzungen gestatten die Realisierung unterschiedlichster individueller Vorstellungen. In diesem Sinne wurden auch die durch Baugrenzen markierten überbaubaren Flächen großzügig ausgewiesen. Die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit der Grundstücke bleibt dadurch variabel. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange bleiben aber gewahrt.

Die festgesetzte Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser und die begrenzten Ausnutzungsziffern kommen dabei den ökologischen Belangen entgegen. Die Möglichkeit einer intensiven baulichen Nutzung wird insoweit eingeschränkt, wie dies für ein gesundes Wohnen erforderlich ist. Darüberhinaus wird hiermit der ländlichen Siedlungsstruktur entsprochen. Dies wird unterstützt durch die besonderen eigens hierfür getroffenen Festsetzungen. Dem Anliegen, Baugelände sparsam zu nutzen, wird dadurch Rechnung getragen.

Die Beschränkung von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Zersiedlung verhindern. In der Konsequenz wird damit die Absicht verfolgt, auf den privaten Grundstücksflächen zusammenhängende Grünbereiche zu schaffen. Durch den Zusammenhang erhalten sie auch ökologische Bedeutung. Damit wird auch den Belangen von Natur- und Landschaft sowie dem Erhalt eines verträglichen Stadtklimas entsprochen. Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen ist auf ein Minimum reduziert, die somit dem ruhenden Verkehr nur noch wenig Raum lassen. Der steigende private Bedarf ist im privaten Bereich abzudecken.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch den Wasserlauf 1400. Es soll als offenes Gewässer erhalten bleiben und soweit möglich für die Ableitung von Dachflächenwasser genutzt werden.

Entlang des Wasserlaufes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern. Der Wasserlauf entlang der Straße Mayland soll ebenfalls wie der Wasserlauf Nr. 1410 aufgewertet werden. Lediglich wird für die geplante Wohnbebauung im Osten je Grundstück eine Zufahrtsmöglichkeit in 3 m Breite gestattet. Damit werden sowohl wasserrechtliche als auch ökologische Interessen gewahrt.

3.2

Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind auf ein Minimum reduziert. Sie beschränken sich darauf, städtebaulich gestalterische Auswüchse zu vermeiden. In diesem Anliegen sind sie auch begründet. Folgerichtig beschränken sie sich auch im wesentlichen auf die für die Baukörperform maßgeblichen Faktoren. Die gewünschte Gestaltungsvielfalt bleibt dabei erhalten. Die vorgesehenen Ausnahmeregelungen, wie in den textlichen Festsetzungen unter Punkt III Gestaltung beschrieben, gestatten dies, wobei lediglich noch städtebauliche Aspekte - Bindung an Hausgruppen - zu berücksichtigen sind.

Die zur Gestaltung der Grundstücke getroffenen Festsetzungen sollen ein städtebaulich zusammenhängendes Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches sicherstellen. Dies ist sinnvoll und vertretbar, zumal die individuellen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes nicht eingeschränkt werden. Es kommt aber dem landschaftspflegerischen Anspruch entgegen, wonach das Landschaftsbild auch durch eine Besiedlung nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt werden soll.

3.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen werden, soweit sie nicht bereits bebaut sind, als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Der vorhandene bebaute Bereich ist mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Die Freiflächen werden zur Zeit als Nutz- oder Ziergärten genutzt. Die Planung weist für diesen Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche aus. Sie sichert den Bestand und läßt in angemessenem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Dieser Bereich kann somit für die Eingriffsregelung unberücksichtigt bleiben, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Eingriff darstellen.

Ziel der Planung ist, den durch die Planung unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft sowie Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Siedlungsbereiches soweit wie möglich auszugleichen. Ausgegangen wird hierbei von der Sicherung, Entwicklung und Ergänzung des Baum- und Gehölzbestandes. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades wird dies erreicht durch eine auf das unbedingt notwendige Maß reduzierte Verkehrsplanung. Darüberhinaus wurde der zulässige Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke auf 4/10 der Gesamtfläche begrenzt. Dies ist sichergestellt durch die entsprechende Festsetzung der GRZ, wobei Überschreitungen durch eine entsprechende Bestimmung ausgeschlossen sind. Dies Planungsziel wird ergänzend unterstützt durch die Bestimmung, daß Garagenzufahrten und nicht überdachte Abstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen sind. In diesem Zusammenhang ist es von Bedeutung, daß die Stadt Emsdetten ihre Abwasser-satzung dahingehend geändert hat, daß die Dachflächenwässer auf dem eigenen Grundstück verrieselt werden können. Auf die Nutzung dieser Möglichkeit wird mit Nachdruck gedrängt.

Sollten die Bodenverhältnisse dies nicht in allen Fällen zulassen, wird im Zuge der Erschließungsplanung untersucht, inwieweit der das Plangebiet durchquerende Wasserlauf und angrenzende Vorfluter unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange geeignet sind, das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Hiermit soll zumindest ein wesentlicher Ausgleich für die unvermeidliche Versiegelung von Flächen erreicht werden.

Um den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt sicherzustellen, enthält die Planung gezielte Auflagen, die sowohl die einzelnen Wohngrundstücke als auch den öffentlichen Verkehrsraum betreffen. Sie ergeben sich im einzelnen aus den textlichen Festsetzungen. Damit wird, soweit möglich und dem Bundes-naturschutzgesetz folgend, ein Ausgleich unmittelbar im Eingriffsraum erzielt. Dies kommt auch den ökologischen Belangen wie Verbesserung des Stadtklimas und Harmonisierung des Landschaftsbildes entgegen. Auf die entsprechenden Ausführungen unter Pkt. 3.1 wird hingewiesen. Beiden Aspekten wird damit im möglichen Umfang Rechnung getragen.

3.4 Verkehr

Der Planbereich ist weitestgehend erschlossen.

Er wird im Süden vom Vennweg und im Osten von der Straße Frischholt tangiert. Im Westen verläuft die Straße Lange Water. Die zukünftige Bebauung nördlich des Vennweges ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser Parzellen erschlossen.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird durch gestalterische Elemente eine verkehrsberuhigte Verkehrsführung erfolgen.

3.5 Grünausweisung

An dem Straßenzug Vennweg sind Verkehrsgrünflächen geplant, die in einem Abstand von 10 m mit einem großkronigen Baum bepflanzt werden sollten.

3.6 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird vom Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfaßt. Für die Beseitigung der Schmutzwässer bedarf es danach einer Erweiterung des vorhandenen angrenzenden Kanalisationsnetzes. Die verfügbare Kläranlage ist ausreichend dimensioniert. Wie bereits unter Punkt 3.3 ausgeführt, wird im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht, Oberflächenwasser, soweit schadlos möglich, zu verrieseln oder in offene Vorfluter einzuleiten. Wenn erforderlich, kann dies aber auch durch Erweiterung des vorhandenen Kanalisationsnetzes, welches grundsätzlich als Trennsystem geführt werden soll, problemlos abgeleitet werden.

Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt. Hierfür bedarf es allerdings auch einer Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze. Die erforderlichen Kapazitäten können verfügbar gemacht werden. Die ansonsten zuständigen Stellen für die Versorgung des Gebietes wie Telekom und Post werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes rechtzeitig beteiligt.

3.7 Immissionsschutz

Südlich und westlich schließt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße" an das Plangebiet an. Das angrenzende Gewerbegebiet ist bereits wegen der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung nach Abstandsklassen gegliedert.

4. Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten enthält keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der bekannten bisherigen Nutzung sind auch Belastungen nicht zu erwarten. Auf weitere Untersuchungen kann daher verzichtet werden.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

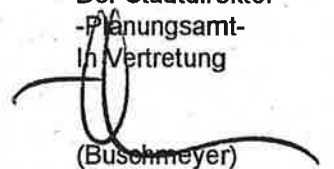
Soweit bekannt, liegen im Plangebiet weder Denkmale noch denkmalwerte Bausubstanz oder Gebäudeteile. Auch über mögliche Bodendenkmale liegen keine Erkenntnisse vor. Eine Voruntersuchung des Amtes für Bodendenkmalpflege zur Abgrenzung eines vermuteten Urnenfriedhofs "Heidenkerkhoff" ist negativ verlaufen. Besondere Schutzvorkehrungen sind daher nicht vorgesehen.

6. Bodenordnung - Planfolgen

Die gesamten Flächen innerhalb des Planbereiches befinden sich in privatem Besitz. Weitergehende Maßnahmen erübrigen sich somit. Dies gilt auch für das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen. Insgesamt stellt die Planung eine ausgewogene und geordnete Entwicklung dar.

7. Kosten
Kosten für die Erschließung entstehen nicht, da der geplante Stichweg als
Privaterschließung geregelt wird.

Emsdetten, im August 1996
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Die vorstehende Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom
30. September 1996 bis 30. Oktober 1996
öffentlich ausgelegen.
Emsdetten, den 27.01.1997

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

