

STADT EMSDETTEN**Bebauungsplan****Nr. 40 "Westum"****BEGRÜNDUNG**
gem. § 9 (8) BauGB

Bearbeitungsstand: 19. April 1999

Proj.: 198011BP

Lubenow • Witschel + Partner GbR
Otto-Lilienthal-Straße 13 - 49134 Wallenhorst
Telefon: 05407 / 880-0 ; Telefax: 05407 / 880-88

I N G E N I E U R
P L A N U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlaß	1/31
2.	Lage und Geltungsbereich	1/31
3.	Darlegung der Planungsabsichten	2/31
3.1	Grundlagen der Planung	2/31
3.2	Planungserfordernis und Planungsleitlinien	3/31
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5/31
3.3.1	Festsetzungen zur Grünordnung	5/31
3.3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6/31
3.3.3	Festsetzungen in Textform	8/31
3.3.4	Verkehrliche Erschließung	12/31
4.	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	15/31
5.	Städtebauliche Werte - Kinderspielplatz	18/31
6.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	19/31
7.	Belange der Landwirtschaft	25/31
8.	Belange des Immissionsschutzes	26/31
9.	Sonstige Erläuterungen	30/31
9.1	Altablagerungen	30/31
9.2	Denkmalschutz, archäologische Funde	30/31
9.3	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	30/31
10.	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	31/31

ANHANG

- Bebauungskonzept
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag
- Gutachten: Immissionsschutz
 (erstellt durch das Büro Uppenkamp u. Partner, Ahaus)

1. Planungsanlaß

Die Stadt Emsdetten beabsichtigt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Wohngebietes zu schaffen.

Der Wohnsiedlungsbereich soll am nordwestlichen Stadtrand von Emsdetten entstehen. Die beabsichtigte Erweiterung umfaßt eine Fläche von insgesamt rd. 17,0 ha. Um eine möglichst absehbare und zeitnahe Realisierung im Hinblick auf die Bebauung und Erschließung der Wohngebietserweiterung herbeiführen zu können, hat die Stadt Emsdetten die Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung beschlossen; der Genehmigungsantrag beim Regierungspräsidenten ist gestellt.

Es besteht Planungsbedarf aufgrund des vermehrten Zuzugs der Wohnbevölkerung aus den Umlandgemeinden und der bislang durchweg positiv verlaufenen Bevölkerungsentwicklung. Die der Stadt vorliegenden Nachfragen nach bebaubaren Baugrundstücken übersteigen bei weitem das vorhandene Angebot in der Stadt Emsdetten.

Die Abgrenzung des Plangebietes deckt den Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung weitgehend ab bzw. ist weitgehend identisch. Der vorliegende Geltungsbereich ist in dem Flächennutzungsplan vornehmlich als Wohnbaufläche dargestellt; lediglich ein Teilbereich östlich der Straße "Grünring" ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

Da der gegenwärtigen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken kein entsprechendes Angebot gegenübersteht, hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 30.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" beschlossen.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Flurstücke 253, 262, 263, 50, 49, 48, 45, 44, 42, 41, 146 (bzw. "Westumer Landstraße");
- im Osten: durch die Flurstücke 153 und 155;
- im Süden: durch die Flurstücke 361, 154, 136, 135 (teilweise einbezogen), 134 (bzw. Straße "Schuettenrode"), 365, 363, 34, 345, 346, 4, 259, 260, 261, 268, 14, 15, 385, 383, 387, 22, 320, 321, 322, 312, 311, 310 und 145 sowie einen Teilabschnitt der Straße Frischholt
- im Westen: durch die Flurstücke 254, 426 (bzw. Straße "Hollhorst"), 129, 478, 180, 133, 139/2, 138, 139/1, 142, 362, 315 (bzw. Gewässer "Lange Water"). Die Flurstücke 139/1, 139/2 und 138 sind teilweise einbezogen.

Einzelne Grenzen des Plangebietes werden durch Verlängerung vorhandener Grenzen bzw. durch Vermessung neu gebildet. Hier wird eine Neufestsetzung im Rahmen des Umlegungsverfahrens erfolgen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten nach Nordwesten hin erweitert. Die Innenstadt ist in ca. 1,5 km zu erreichen. Es entsteht ein zusätzliches Baulandpotential (Bruttobauland) von ca. 17,0 ha.

Südlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohngebiete, die planungsrechtlich durch diverse Bebauungspläne schon gesichert wurden. Im restlichen Umfeld grenzen zu einem Großteil landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Am nordwestlichen Plangebietsrand befinden sich derzeit einzelne Wohnhäuser. Weiter westlich sind Sportanlagen (Stadion West) vorhanden.

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Grundlagen der Planung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen von 1995 sieht die Stadt Emsdetten als ein Mittelzentrum im Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur vor.

Für nordöstliche Teilflächen wird auf das Vorkommen von Grundwasser hingewiesen. Des Weiteren wird nordöstlich der besiedelten Randbereiche "Gebiete für den Schutz der Natur" ausgewiesen:

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster liegt in drei Teilabschnitten vor. Er ist vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft am 21.03.1998 genehmigt und am 12. 11. 1998 veröffentlicht worden. Damit ist er rechtsverbindlich. Der rechtsgültige Gebietsentwicklungsplan berücksichtigt eine geplante Siedlungsentwicklung der Stadt Emsdetten und sieht für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes einen Wohnsiedlungsbereich vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind nur noch vereinzelt Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt, die bisher allerdings nicht realisiert werden konnten. In Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielsetzungen (Gebietsentwicklungsplanung) ist andererseits nur eine bedarfsgerechte Wohnbauflächendarstellung möglich.

Im Plangebiet stellt der bisher wirksame FNP landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Da auf der vorliegenden Fläche der Eingriff in Natur und Landschaft relativ gering ist (intensive landwirtschaftliche Nutzung), bietet es sich an, diese für Wohnzwecke zu nutzen. Dieses wird mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht.

Die Plangebietsabgrenzung geht insoweit auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zurück und bezieht auch die Bauzeile nördlich der Straße Hollhorst mit ein. Hierfür sind folgende Gründe maßgeblich:

Die städtebauliche Nutzungssituation im Bereich nördlich der Straße Hollhorst stellt sich derart dar, daß hier bereits in Teilbereichen Wohnbebauung vorhanden ist. Es finden sich einzelne Wohnhäuser, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption sowie des anzulegenden Erschließungsnetzes ist es erforderlich, die bisher lediglich als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft genutzte Straße zu einer Erschließungsstraße für das künftige Wohngebiet Westum auszubauen. Der Ausbau ist so vorgesehen, daß Eingriffe in den Baumbestand weitestgehend vermieden werden können (die Einzelbäume sind eingemessen und als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt). Die Kosten für den Ausbau dieser Straße gehen weitestgehend zu Lasten der zukünftigen und teilweise bereits vorhandenen angrenzenden Baugrundstücke. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine beidseitige Bebauung entlang dieser Straße unerlässlich. Mit dieser Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (siehe auch Flächennutzungsplanänderung) erfolgt eine Abrundung des Baugebietes nach Norden, die hier vorgesehene nördliche Grenze ist abschließend, da eine weitere Ausdehnung aus naturschutzfachlichen wie auch aus landwirtschaftlichen Gründen (Aussiedlung einer Hofstelle) nicht möglich ist. Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Nutzungsprägung durch vorhandene einzelnen Wohnhäuser ist die hier vorgesehene Abgrenzung städtebaulich begründet und entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Abweichung von den Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich:

Hier befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen eines in der Nachbarschaft ansässigen Betriebes, die derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen; Sie sind für den Betrieb noch nicht entbehrlich. Daher kann hier derzeit kein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Aus städtebaulichen Gründen ist es aber erforderlich, diese Fläche in den Bebauungsplan einzubeziehen, um die künftige Entwicklung dieses Bereichs über eine Erweiterung bzw. Änderung des Bebauungsplanes steuern zu können. Bei Nichteinbeziehung der Flächen könnte eine ungeordnete Entwicklung eintreten, die hier nicht gewünscht ist. Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist geringfügig und insoweit mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB vereinbar.

3.2 Planungserfordernis und Planungsleitlinien

Der Stadt Emsdetten liegen zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, die innerhalb eines möglichst absehbaren Zeitraum erschlossene Baugrundstücke erwerben und bebauen wollen. Die Nachfrage zielt im wesentlichen auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser bis hin zu Kettenhäusern (Hausgruppen in begrenztem Umfang), d.h. auf Wohnformen, die vordringlich

der Eigentumsbildung der Wohnbevölkerung Rechnung tragen. Des weiteren werden auch unterschiedliche Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebietes berücksichtigt; so sind Grundstücke in Größenordnungen von rd. 400 m² bis hin zu rd. 800 m² vorhanden. Das der umfangreichen Nachfrage gegenüberstehende Angebot deckt bei weitem nicht den Versorgungsbedarf der Nachfrager, die zudem Siedlungsflächen in Zuordnung zu den zentralörtlichen Einrichtungen wünschen.

Der von der Stadt favorisierte Standort trägt dem vorbeschriebenen Nachfrageprofil insbesondere Rechnung und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Entwicklungsmaßnahme im Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung im Nahbereich der Ortskernlage dar.

Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches "Westum" setzt die Stadt Emsdetten ihre planerische Zielsetzung um, versorgungsnahes Wohnen zu fördern und gleichzeitig weiten Kreisen der Bevölkerung die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

Die Nutzerbedürfnisse entsprechen weitgehend der bereits vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur im nahen Umfeld des Erweiterungsstandortes, so daß eine Kontinuität der Ortsbildentwicklung gewährleistet ist.

Dem Bebauungsplan Nr. 40 als auch der 13. Änderung des F.-Planes, 1. Änderungsbereich, liegen nachfolgend benannte Planungsleitlinien und Standortvorteile zugrunde:

- Bauflächen werden nur in dem Umfang ausgewiesen, wie sie sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergeben;
- mit der Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches soll sowohl der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden gemäß §1 (5) BauGB, als auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden;
- Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt im unmittelbaren Anschluß an ein bereits vorhandenes Siedlungsgefüge;
- Die Planung soll den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden, einseitige Bevölkerungsstrukturen vermeiden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern. Die Bauflächen für Wohnzwecke sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden, so daß auch hinsichtlich der Kosten für Bauland und damit der Gesamtkosten für Wohnraum ein differenziertes Angebot bereit gestellt werden kann.
- Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt außerhalb von verordneten Landschafts- und Naturschutzgebieten;

- Die Siedlungsflächen befinden sich in einer günstigen Zuordnung zu den einzelnen Versorgungsschwerpunkten der Stadt Emsdetten, so daß zur Deckung des täglichen Bedarfs weitgehend kurze Wegeverbindungen in Anspruch genommen werden können;
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, die von Lärmemissionen - z.B. ausgehend von Straßen - überlagert werden. Der Gewerbelärm, ausgehend von der Mischgebietsfläche innerhalb des Plangebietes, wird berücksichtigt (s. Gutachten).
- die möglichst direkte Zuordnung gegenüber den zentralörtlichen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet soll der Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen im Umfeld des Plangebietes Rechnung tragen.
Die Neubesiedlung in ortskernnaher Lage soll nachhaltig die Nachfragesituation zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen erhöhen.

Eine günstige Entfernung gegenüber Einrichtungen wie Kindergarten (hier: Bestandteil der Planung - zentrale Anordnung innerhalb des Plangebietes), Schule und Sportstätten findet Berücksichtigung.

Die Entwicklung der Stadt Emsdetten soll im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB vorausschauend gesichert werden. Um den hier vorgesehenen Standort verfahrensrechtlich abzusichern, sollen die unterschiedlichen Betroffenheiten ermittelt werden und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt werden.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Das Plangebiet beschreibt den nordöstlichen Siedlungsrandbereich von Emsdetten. Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befindet sich die offene Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, größtenteils als Ackerflächen.

Nördlich des Plangebietes, im Nahbereich zum geplanten Regenwasserrückhaltebecken, ist eine Waldfläche vorhanden; zu dieser wird mit der Plangebietsgrenze der geforderte Mindestabstand von 35 m eingehalten.

Der vorhandene Baumbestand, sei es in den Seitenräumen der Straßen "Westumer Landstraße, Hollhorst und Grünring" als auch entlang des Gewässers "Lange Water" und am südwestlichen Randbereich des Plangebietes (nördlich der Straße "Frischholt"), wird berücksichtigt und als erhaltenswert festgesetzt.

Zur Einbindung des Ortsbildes in die Landschaft ist am nördlichen Rand des Plangebietes eine konsequente Ortsrandeingrünung -5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern- vorgesehen. Auf der Fläche soll entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes ein Gehölzstreifen angelegt werden. Ebenso verhält es sich mit den Pflanzstreifen am südwestlichen Plangebietsrand und im Bereich des Spielplatzes und Kindergartens.

Die Umsetzung der randlichen Eingrünungsmaßnahmen wird zumindest in der erstmaligen Herstellung durch die Stadt Emsdetten erfolgen. Es ist vorgesehen, die Zuordnung dieser Flächen in das Umlegungsverfahren einzubeziehen. Die ordnungsgemäße und nach Grünordnungsplan vorgesehene Umsetzung dieser Bepflanzungsflächen wird insoweit sichergestellt.

Der zur Zeit schon vorhandene Gewässerlauf "Lange Water" (Wasserlauf 1410) im westlichen Plangebietsbereich soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde naturnah ausgebaut werden. Beidseitig des Gewässers ist dazu jeweils ein bis zu 5m breiter Ufer-Randstreifen, gemessen ab Oberkante Böschung, vorgesehen, der sich allerdings aus den Flächen unmittelbar am Gewässer, den Fußwegen und den baulich nicht nutzbaren Hausgärtenbereichen zusammensetzt bzw. hier insgesamt einen Freiraum schaffen soll, um den Gewässerrand möglichst gering zu belasten (siehe hierzu die Ausführungen zur Oberflächenentwässerung unter dem Begründungspunkt "Ver- und Entsorgung").

Ein für das Plangebiet, bzw. für das Einzugsgebiet, notwendiges Regenwasserrückhaltebecken wird am nördlichen Randbereich, nördlich der Einmündung der Straße "Grünring", angeordnet. Hier befindet sich derzeit in einer Senke ein Feuchtgebiet, welches hiermit entsprechend genutzt wird.

Ein Spielplatz (öffentliche Grünfläche) mit einer ausreichender Größe wird zentral in das Plangebiet, im Nahbereich zum Kindergarten, integriert.

Beabsichtigt ist es, den Anteil versiegelter Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. In Verbindung mit dem Regenwasserrückhaltebecken als ökologische Nische, den Pflanzstreifen an den Plangebietsrändern mit heimischen Gehölzen als auch dem naturnahen Ausbau des Gewässers "Lange Water" wird ein naturnahes Wohnumfeld geschaffen, wodurch der Wohnwert entscheidend positiv beeinflusst wird.

3.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es wird entsprechend den Vorgaben der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet vorwiegend ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gewerblich genutzte Fläche, östlich der Straße "Grünring", wird hingegen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Art der hier vorhandenen Betriebe als auch die vorhandenen und geplanten Umfeldnutzungen lassen nur eines Mischgebietes zu. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO kommt hier nicht in Betracht (siehe die umfassenden Ausführungen unter Punkt 8 dieser Begründung).

Der Wandel der Familien- und Haushaltsstrukturen erfordert differenzierte Wohnkonzepte. Innerhalb des Plangebietes sollen dabei die Errichtung von Einzel-/ Doppelhausbebauung und ggfs. Kettenhausbebauung (Hausgruppen) in Weiterführung der bestehenden Siedlungsstrukturen südlich des Plangebietes möglich sein.

Die Stadt Emsdetten beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet in Ansehung der Nachbarschaft zur freien Landschaft Baugrundstücke mit einem großen Freiflächenanteil zu verwirklichen. Entsprechend der bereits bebauten Grundstücke in den angrenzenden Wohngebieten und der beabsichtigten Nutzungsstruktur wird zu einem Großteil ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt.

Hierzu ist anzuführen, daß - im Gegensatz zum Entwurf des Bebauungsplanes (Fassung öffentliche Auslegung, März 1999) - nunmehr wiederum (in Anlehnung an die ursprünglichen Planungen) ein Bereich vorgesehen wird, der auch eine Bebauung mit Hausgruppen zuläßt (s.u.). Bzgl. dieser Änderung nach der öffentlichen Auslegung ist ein Beteiligungsverfahren i.S. § 13 BauGB durchgeführt worden. Bzgl. dieser Änderung wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Als Anlage zur vorliegenden Begründung ist ein Bebauungs- und Parzellierungsvorschlag beigefügt, der als Grundlage für die weiteren Festsetzungen, und zwar hinsichtlich der Baugrenzen, der Bauweise und der Ausnutzungsziffern dient. In dem beigefügten Bebauungs-/ Parzellierungskonzept sind sowohl Grundstücksgrößen von rd. 400 m² bis hin zu 800 m² berücksichtigt worden.

In Verbindung mit der Textlichen Festsetzungen zu den Traufenhöhen wird klargestellt, daß das Dachgeschoß unter Einhaltung der eingeschossigen Bauweise nur begrenzt ausgebaut werden kann.

Dieser Ausnutzungsgrad erlaubt eine relativ großzügige Grundstücksausnutzung, andererseits wird eine Bauvolumenabstimmung in bezug auf die schon umgebende Bebauung erreicht.

Die WA-Gebiete werden in 3 Teilbereiche - WA-1, WA-2 und WA-3 - unterschieden. Für diese einzelnen WA Gebiete und dem MI-Bereich gelten folgende Festsetzungen :

Die WA-1- und MI-Bereiche berücksichtigen den baulichen Bestand innerhalb des Plangebietes und sind lediglich für einen Teilbereich mit vorhandener II-Geschossigkeit vorgesehen:

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschoßflächenzahlen (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird als Höchstgrenze eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen hinsichtlich der Traufenhöhe vorgenommen. Damit wird geregelt, daß in dem WA-1-Bereich nur das Dachgeschoß als das zulässige 2. Vollgeschoß ausgebaut werden

kann. Es sind die Vorschriften des § 2 (5) der nordrheinwestfälischen Bauordnung (BauO NW, Zweidrittelmaßstab, Dreiviertelmaßstab bei geneigten Dachflächen) zu berücksichtigen. Die offene Bauweise wird dahingehend konkretisiert, daß außer Einzel - auch Doppelhausbebauung zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung der WA-2 Bereiche wird hier mit 0,4 für die Grundflächenzahl festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf die Festsetzungen der offenen und eingeschossigen Bauweise hingewiesen. Die Bauweise wird auf die Einzel- und Doppelhausbebauung beschränkt, um eine verdichtete Bebauung in Form von Hausgruppen (Reihenhäusern) an den Ortsrändern zu vermeiden.

Die bisher unbebauten Bereiche innerhalb des zentralen Bereiches im Plangebiet, zwischen den Straßen "Schüttenrode und Grünring" südlich des Gewässerlaufes "Lange Water", werden als WA-3-Bereich festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung im WA-3 Gebieten ist mit 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf die Festsetzungen der offenen und eingeschossigen Bauweise hingewiesen. Die Bauweise wird nicht weitergehend eingeschränkt; so sind innerhalb des Plangebietes-WA-3 außer Einzel-/Doppelhausbebauung auch Kettenhäuser (Hausgruppen) zulässig. Auf diese Weise erreicht man, daß - bei entsprechender Nachfrage - eine differenzierte Baustruktur möglich wird, die sich an den wandelnden Wohnanforderungen orientiert und eine maßvoll verdichtete Bauweise im Zentrum des Gesamtgebietes berücksichtigt.

Die Baugrenzen gewährleisten generell, daß die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von Bebauung freigehalten werden, damit hier attraktive Außenwohnbereiche mit Terrassen und Gartenflächen entstehen können. Durch die Lage der Baugrundstücke im Zusammenwirken mit den festgesetzten überbaubaren Bereichen besteht die Möglichkeit, die Gartenflächen und Freisitze auf die Süd-/Südwestseite zu orientieren. Die Baugrenzen ermöglichen eine entsprechende Baugestaltungsfreiheit und schaffen dabei ein Wohnumfeld, das auch Kindern genügend Spiel/ Freiraum bietet.

Damit sind planungsrechtlich die Voraussetzungen auch einer energiesparenden Bauweise gegeben.

3.3.3 Festsetzungen in Textform

Durch die textlichen Festsetzungen werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt und erweitert. Mit den Festsetzungen soll ein Rahmen für die bauliche Gestaltung der Grundstücke gesetzt werden, der im Sinne einer städtebaulichen Ordnung als Richtlinie dient. Dabei soll die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr eingeeengt werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen den auf den benachbarten Grundstücken in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Gestaltungsrahmen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB)

Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,4 m überschreiten.

Mit der Festsetzung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB) sollen gravierend unterschiedliche Höhenentwicklungen benachbarter Baukörper vermieden werden. Hierdurch wird die Maßstäblichkeit benachbarter Gebäude gewahrt. Gleichzeitig wird auf den ortsüblichen Gestaltungsrahmen der Nachbarschaft abgestellt.

Unter anderem soll der Eindruck verhindert werden, als hätten die entstehenden Gebäude mehr als die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse.

§ 2 Traufenhöhe

Die Traufenhöhen in den WA- Bereichen dürfen 3,80 m, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

Mit den Festsetzungen der Traufenhöhen sollen zu starke Höhenunterschiede benachbarter Baukörper vermieden werden. Sie ermöglichen in den WA-2 und WA-3 Gebieten dabei einen ausreichenden Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der I-geschossigen Bauweise, um z. B. in Form einer Einliegerwohnung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung des "Drei-Viertel-Maßstabes" gemäß der BauO NRW hingewiesen.

Das WA-1 Gebiet berücksichtigt den baulichen Bestand innerhalb des Plangebiets. Mittels dieser Festsetzung wird geregelt, daß das 2. Vollgeschoß nur im Dachraum entstehen kann.

§ 3 Überschreitung der Baugrenzen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO und Garagen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 50% der Abmessung der Nebenanlage gestattet, wenn diese unmittelbar im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet wird.

Diese Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in das Plangebiet, gleichzeitig wird die Grundlage erstellt, die Grundwasserneubildung zu fördern und eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

§ 4 Natur und Landschaft**a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzenliste siehe Grünordnungsplan, Anlage zur B-Plan-Begründung) flächig zu bepflanzen.

b) Bäume auf den Grundstücken

Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste des Grünordnungsplanes, Anlage zur B-Plan-Begründung).

c) Garagenzufahrten und nicht überdachte Abstellplätze

Die Garagenzufahrten und nicht überdachten Abstellflächen sind in wasserdurchlässigen Bauweise (Rasenpflaster oder breitfugig verlegtes Pflaster mit Fugenanteil mind. 30 %) zu erstellen.

d) Erhalt vorhandener Bäume

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Baumbestand (siehe Planzeichnung) ist zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß der Baumbestand nicht gefährdet wird. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden. (Festsetzungen gem. § 9(1) Nr 25 b BauGB)

e) Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang einer Grenze als Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu erstellen (siehe Pflanzenliste des Grünordnungsplanes, Anlage zur B-Plan-Begründung).

Die hier vorgesehenen Regelungen dienen der Vermeidung von Eingriffen sowie als Ausgleich für vorgesehene Eingriffe. Damit soll der Eingriffsumfang im Plangebiet möglichst minimiert werden, gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung gefördert und eine Eingrünung des Baugebietes gewährleistet.

Die Maßnahmen werden dabei den privaten Grundstücken zugeordnet (Umlegungsverfahren). Die erstmalige Herstellung dieser Flächen wird seitens der Stadt über das Umlegungsverfahren sichergestellt. Hinsichtlich möglicher Befestigungsmaterialien (z.B. für Stellplätze) zur Vermeidung weiterer Grundstücksversiegelungen bieten sich zudem breitfugig verlegtes Rasenpflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Wegedecken an; damit kann ergänzend zur Grundwasserneubildung beigetragen werden.

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen

In den durch Planzeichen festgesetzten Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen.

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

Bei Errichtung einer Hausgruppe ist je Einzelgebäude nur 1 Wohneinheit zulässig.

Mit der Dimensionierung der einzelnen Wohngebäude auf ein bestimmtes Wohneinheitsmaß wird eine Abstimmung mit den vorhanden Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft erzielt, um ähnliche Bedingungen zu erreichen.

§ 6 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 30 % betragen.

Die hier vorgesehene Regelung zu geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dienen der Vermeidung von Eingriffen sowie als Ausgleich für vorgesehene Eingriffe. Damit soll der Eingriffsumfang im Plangebiet möglichst minimiert werden, gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung gefördert und eine Eingrünung des Baugebietes gewährleistet.

§ 7 Nutzungsregelungen im Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes im Plangebiet Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig.

Diese Festsetzung schließt innerhalb des Mischgebietes die Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aus, um dem umgebenden WA-Bereichen aus u.a. immissionstechnischen Gründen ein wohnverträgliches Umfeld zu bieten. Durch diesen Nutzungsausschluß wird zudem ein zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes vermieden.

§ 8 Nebenanlagen und Garagen im Randbereich des Gewässers

Nebenanlagen gem. § 14 und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auf den Grundstücken, die eine gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Gewässer bzw. mit der Fläche für Maßnahmen der Wasserwirtschaft haben, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Gewässersaum soll im Sinne der Richtlinien eines naturnahen Ausbaus von baulichen Anlagen möglichst verschont bleiben. Zur Sicherstellung der Zielsetzung, daß beidseits des künftigen Gewässers ein Streifen von möglichst 5 m Breite möglichst von baulichen Anlagen freigehalten wird, ist diese Regelung erforderlich.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Dachausbildung

Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 38° und 45° zugelassen. Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten und müssen von den Ortgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens einem Meter halten.

Garagen und Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

§ 2 Fassadengestaltung

Außenliegende Bauteile von Wohngebäuden sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen können andere Materialien verwendet werden.

Fassaden in Holzkonstruktion sind zugelassen.

§ 3 Einfriedungen

Straßenseitig dürfen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 0,80 m oberhalb Straßenoberkante nicht überschreiten.

Die Festsetzung zur Dachausbildung geht auf den durch die benachbarte Bebauung vorgegebenen Gestaltungsrahmen zurück.

Dächer mit relativ starker Dachneigung prägen darüberhinaus das gesamte Stadtbild von Emsdetten. Die Ausbildung der Nebengebäude und Garagen ist entsprechend der ortsüblichen Bauform in abweichender Bauweise möglich.

In erster Linie orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften an den absehbaren Gestaltungszielen der zukünftigen Bauinteressenten. Einzelne Gebäude sollen gestalterisch nicht zu stark abweichen können.

Es sollen möglichst nur rote bzw. rotbraune Dachfarben zum Einsatz kommen. Auch sollen die Garagen möglichst mit Satteldächern errichtet werden. Schließlich soll als Außenwandmaterial möglichst rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk verwendet werden. Hierauf soll in Beratungsgesprächen mit den Bauwilligen hingewirkt werden. Allerdings soll die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht mehr eingeschränkt werden, als die örtlichen Bauvorschriften es vorsehen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen, um aus Gründen der Verkehrssicherheit gute Sichtverhältnisse innerhalb der Straßenräume zu erreichen.

3.3.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch das vorhandene Straßennetz "Westumer Landstraße, Grünring, Hollhorst und Schüttenrode" (Hauptsammelstraßen) sichergestellt. Diese Straßen stellen die Verbindungen zur Innenstadt aber auch zur freien Landschaft sicher.

Bei der weiteren Planung ist der Baumbestand mit Alleencharakter entlang der Straßen "Westumer Landstraße" und "Hollhorst" beachtet worden. Um einen Eingriff zu vermeiden, sind alle zusätzlichen inneren Erschließungsstraßen und Zuwegungen zu den Grundstücken so vorgesehen, daß der straßenbegleitende Baumbestand erhalten bleibt. Ebenso wird die Gestaltung und der Ausbau der Straße "Grünring" entsprechend dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 39 "Engelkamp" fortgesetzt. Es wird in der Mitte der Straße der derzeit schon vorhandene Fußweg mit den beidseits eingesäumten Baumreihen als Verkehrsgrün in der Planung berücksichtigt. Die nun entstandene Verkehrsinsel für den Fußgängerverkehr teilt die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr in 2 getrennt verlaufende Fahrtrichtungen. So entsteht ein geregelter Einbahnstraßenverkehr, der lediglich in der Höhe des Mischgebietes eine Querung für Kfz's vorsieht.

Weiterhin wird der vorhandene Graben "Lange Water" in die Planung mit seinem bisherigen Verlauf in der Erschließungsplanung berücksichtigt und durchgängig erhalten. Der Graben unterteilt das Plangebiet zwischen der den Straßen "Frischholt" und "Hollhorst" (westliche und mittlere Teilflächen des Geltungsbereiches) in verschiedene Erschließungsabschnitte. Lediglich fußläufige Verbindungen verknüpfen diese Gebiete untereinander.

Grundsätzlich sieht das innere Erschließungsnetz vornehmlich Sammelstraßen (Planstraßen A, B, D, E, und F) in 6,00 m Breite vor. Aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, durch z.B. die Zuordnung des geplanten Kindergartens, ist für die Sammelstraße -Planstraße C- eine Breite von 7,50 m vorgesehen. Die davon abzweigenden Stichstraßen (Anliegerstraßen) erhalten Breiten von 5,00 m.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Sammelstraße (Planstraßen A), ausgehend von der Straße "Frischholt", erschlossen. Diese Straße berücksichtigt einen Wendepplatz, der mit 18 m Durchmesser ausreichend dimensioniert ist. Hier können z.B. (2-achsige) Müllfahrzeuge problemlos wenden. Im Bereich des Wendepplatzes ist eine Müllsammelstelle vorgesehen, die den Anliegern der weiterführenden Stichstraße zur Verfügung steht.

Westlich der Straße "Schüttenrode" ist im südlichen Planbereich eine Bauzeile (gesamt 4 Grundstücke) Bestandteil dieser Planung.

Im mittleren Bereich, zwischen "Schuettenrode und Grünring", sind, ausgehend von den beiden genannten Straßen, unabhängige Ringerschließungen (Planstraßen B und C) geplant. Die Straßenraumgestaltung dieser beiden Sammelstraßen (Ringerschließung, Breite 6,00 m bzw. 7,50 m) ist durch die zeichnerische Festsetzung innerhalb des B-Planes teilweise schon vorgegeben. Durch den Verzicht auf eine rein lineare Erschließungsstruktur wird eine "indirekte Verkehrsberuhigung" erreicht und eine "schnelle Durchfahrwirkung" vermieden. Die von den Sammelstraßen abzweigenden Anlieger-Stichstraßen sind mit einer Breite von 5,00 m ausgebaut und weisen Längen von rd. 20 m bis max. 60 m auf. Die Anlieger dieser Stichstraßen sind gehalten ihre Müllbehälter an den Tagen der Abfuhr in den dafür vorgesehenen Bereichen der Ringstraßenerschließung aufzustellen. Hierzu sind in der Planzeichnung an den Einmündungsbereichen der Anlieger- in die Sammelstraßen Müllsammelplätze festgesetzt worden.

Der nordwestliche Teil des mittleren Planbereiches wird durch eine Stichstraße (Planstraße D) von der Straße "Hollhorst" erschlossen. Diese wird ebenso mit einer Breite von 6,00 m ausgebaut. Auch hier ist ein Wendepplatz integriert; des weiteren gelten die o.g. Auflagen an den Tagen der Müllabfuhr.

Östlich der Straße "Grünring" befinden sich derzeit vorhandene Gebäude, wie z.B. die inzwischen gewerblich genutzten Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und das Wohngebäude "Grünring 137", deren Erschließung derzeit über die Straße "Grünring" schon gesichert ist. Auf dem Flurstück 16 (z.Zt. landwirtschaftliche Hofstelle) werden 2 zusätzliche Grundstücke angeordnet, die ebenfalls durch die Straße "Grünring" erschlossen werden.

Die zu bebauenden Flächen am östlichen Plangebietsrand werden durch 2 Stichstraßen, ausgehend von den Straßen "Hollhorst" und "Westümer Landstraße" (Planstraßen F und E), erschlossen. Die Planstraße E mündet in eine Wendeanlage. Innerhalb des Straßenverlaufes der Planstraße F ist ein Wendepplatz berücksichtigt worden; davon zweigen 2 Stichstraßen (Breiten je. 5,00 m) in östlicher und westlicher Ausrichtung ab. Hier gelten ebenfalls die o.g. Vorschriften zur Müllentsorgung.

Nördlich der Straße "Hollhorst" sind auf den bisher nicht bebauten Flächen größere Grundstücke in jeweils 2 Bautiefen als Ortsrandbebauung geplant. Generell wird ausgehend von der Straße "Hollhorst" auf direkte Grundstückszufahrten verzichtet, um den Erhalt bzw. den Bestandsschutz der vorhandenen Bäume im Straßenraum zu sichern. Es sind gesamt 4 kurze Stichstraßen (Breite 4,00 m) vorgesehen, die eine innere Erschließung der nördlichen Ortsrandbebauung absichern. Dieses wird insbesondere dadurch deutlich, daß entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie "Hollhorst" ein Zu-, Abfahrtsverbot festgesetzt wird.

Generell ist festzuhalten, daß die Möglichkeit besteht, durch entsprechende Anordnung der Bebauung um die Wendepplätze, Wohnhöfe zu gestalten. Bei Berücksichtigung entsprechender straßenraumgestalterischer Funktionen sind Aufenthalt und Kinderspielen hier möglich. Kleinere Grünflächen und Bäume können die Fahrbahnführung verdeutlichen.

Die Wendepplätze sind gem. EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) mit einem Durchmesser von 18,00 m ausgebaut, damit auch 2-achsige-Müllfahrzeuge hier wenden können.

Die detaillierte Gestaltung der Straßenräume wird nicht planungsrechtlich gesichert. Daher erfolgt in der Planzeichnung folgender textlicher Hinweis:

"Die Verkehrsflächen sind niveaugleich auszubilden. Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen und Baumpflanzungen anzulegen."

Weiterhin entsteht unabhängig von dem motorisierten Verkehr ein Erschließungsnetz ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer. Dieses Erschließungssystem verknüpft die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes miteinander, sieht einen konsequenten Verlauf entlang des Grabens "Lange Water" vor und sichert die Erreichbarkeit des Spielplatzes und des Kindergartens. Auf diese Weise erhält man Raum für den Fußgängerverkehr und Aufenthalt, der weitgehend von dem reinen Kfz-Verkehr abgegrenzt ist.

Der bestehende Fuß- und Radweg im Zuge der Straße "Grünring" ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Westümer Landstraße wird durch den Regionalverkehr Münsterland im Rahmen der Schülerbeförderung befahren. Es wird derzeit dort erwogen, diesen Schülerspezialverkehr in einen regulären Linienverkehr umzuwandeln. Hierzu werden weitere Abstimmungen mit der Stadt vorgenommen; über den Bebauungsplan hinausgehende Anforderungen an die Festsetzung von Verkehrsflächen sind derzeit nicht ersichtlich.

4. **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Herausragende Landschaftsbestandteile sollen bei der Umsetzung der Bauflächen in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. So werden die Alleen, bzw. die vorhandenen Bäume entlang der Straßen "Hollhorst" und "Westumer Landstraße" in die Planung aufgenommen und zudem zum Erhalt festgesetzt.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der Aufschluß über den Eingriffsumfang und den daraus resultierenden Ausgleichsforderungen gibt (s. Anlage)

Den gesetzlichen Anforderungen des BNatSchG hinsichtlich der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend Rechnung getragen, insoweit jedenfalls, daß noch eine wirtschaftliche und effiziente Erschließung und Bebauung gewährleistet ist.

Zur Einbindung des Ortsbildes in die Landschaft ist am gesamten nördlichen Randbereich zur freien Landschaft 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weiterhin sind Pflanzstreifen am südwestlichen Plangebietsrand und in den Bereichen des Kindergartens und Spielplatz vorgesehen.

Auf der Fläche sollen entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation angepflanzt werden. Ebenso verhält es sich mit der grünordnerischen Gestaltung der einzelnen Grundstücke; so sind auf jedem Grundstück je 300 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im vorliegenden Änderungsbereich, insbesondere Bodenversiegelungen, können nicht vermieden werden. Sie werden allerdings minimiert, z. B. durch Begrenzung der Grundstücksversiegelung und durch Ausweisung von Bauflächen im nur tatsächlich erforderlichen Umfang. Es erfolgt hierzu u. a. eine textliche Festsetzung zur Grundflächenzahl. Soweit möglich, werden die Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen.

Abschließend wird festgestellt, daß unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen, die der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen Rechnung tragen, bereits weitreichende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden.

Die Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Bearbeitung des Landschaftsökologischen Fachbeitrages hat dabei die naturschutzfachlichen Gegebenheiten in Anwendung eines Kompensationsmodells erfaßt, bewertet und bilanziert.

Zu einzelnen Punkten ist ergänzend klarzustellen:

- Einzelbäume auf Privatgrundstücken

Einige Einzelbäume befinden sich im Bereich der vorhandenen Hofstelle an der Straße Hollhorst. Diese Einzelbäume sind eingemessen und als zu erhalten festgesetzt. Der Schutz dieser Bäume ist im übrigen durch die städtische Baumschutzsatzung gegeben. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen einzelne Bäume zu beseitigen sind, stellen sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch die Baumschutzsatzung sicher, daß Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Insoweit kann die Bilanzierung im landschaftsökologischen Fachbeitrag unverändert bleiben.

- Zur Bewertung der Ackerflächen:

Aufgrund der relativen Kleinräumigkeit des Gebietes und der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen mit gegebener Vorprägung durch Bebauung ist eine sehr detaillierte Bestandsaufnahme und entsprechende Bewertung der Ackerflächen vorgenommen worden, die naturschutzfachlich eine unterschiedliche Bewertung begründet erscheinen läßt.

Da es sich hier nicht um großräumige Strukturen der freien Landschaft handelt, ist eine Bewertung unterhalb eines Wertfaktors von 1,0 durchaus nachzuvollziehen.

Hier ist in Anwendung des Kompensationsmodells ein deutlicher Unterschied zu machen gegenüber großräumigen Strukturen in der freien Landschaft, so daß im Hinblick auf die Gesamtbilanzierung an der vorgenommenen Bewertung festgehalten wird. Hierbei ist zu betonen, daß es sich einerseits nicht um einen ausschließlich freien Landschaftsraum handelt (teilweise bereits zersiedelte Strukturen), und daß im übrigen ein Großteil der Ackerflächen intensivst landwirtschaftlich genutzt werden (zum Teil Maisacker), so daß eine Abstufung im Rahmen der Anwendung des Kompensationsmodells erforderlich ist. Daher wird an dieser Bewertung festgehalten.

- Bewertung der Eingrünung des Wohngebietes:

Es ist bereits voranstehend schon dargelegt, daß die Ersterstellung der Bepflanzung durch Einbeziehung in das Umlegungsverfahren durch die Stadt sichergestellt wird. Die Erstanpflanzung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt vorgenommen. Insoweit kann auch in Umsetzung der Anregung des Kreises an der im landschaftsökologischen Fachbeitrag vorgenommenen Bewertung festgehalten werden.

- Zur Bewertung der naturnahen Gestaltung des vorhandenen Grabens

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist eine Bewertung erfolgt, die zunächst ausgeht von der derzeitigen Gewässergestaltung, diese ist als nicht naturnah einzustufen. Es finden sich keine besonderen Biotopstrukturen im Zuge dieses Gewässerlaufes.

Des Weiteren ist in der Eingriffswertung berücksichtigt, daß in Teilbereichen bereits Wohnbebauung bzw. ehemals landwirtschaftliche Bebauung unmittelbar an das Gewässer heranreicht. Insoweit liegt allenfalls in Teilabschnitten ein "bislang freies Gewässer" vor.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne einer Renaturierung sowie durch die ergänzend (siehe Stellungnahme Staatl. Umweltamt) vorgesehene Regelung, daß im unmittelbaren Gewässerrandbereich keine baulichen Anlagen (Nebenanlagen und Garagen) errichtet werden dürfen, ist festzustellen, daß zwar Bebauung an das Gewässer herangeführt wird, unmittelbar aber künftig im wesentlichen Hausgärten anschließen werden. Insoweit ist die vorgesehene Bewertung naturschutzfachlich zu vertreten, wobei in Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ein nennenswerter Ausgleich nicht erreicht wird. Im wesentlichen ist zu berücksichtigen, daß durch die naturnahe Gestaltung der Gewässerlauf an sich aufgewertet wird.

- Ausgleich des Eingriffes im Rahmen des Regenrückhaltebeckens:

Es ist voranzustellen, daß auch das Regenrückhaltebecken in einer naturnahen Gestaltung ausgebaut werden soll. Insoweit ist ein derart gestaltetes Regenrückhaltebecken zunächst zwar ein technisches Bauwerk, durch die entsprechende naturnahe Gestaltung erfolgt aber gegenüber der derzeit an diesem Standort intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung, so daß im Regelfall Gegenüberstellung von vorhandener Situation zu künftiger Situation ein Ausgleich innerhalb dieser naturnahen Gestaltung möglich ist.

Eine entsprechende Prüfung dieser Eingriffsbewertung wird auf Grundlage des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorgenommen; dort wird eine abschließende Abstimmung herbeigeführt.

Die Stadt Emsdetten wird für dieses Plangebiet externe Kompensationsmaßnahmen durchführen, die außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden sollen. Hierzu ist bereits im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Suchraum für externe Kompensationsmaßnahmen benannt. Innerhalb dieser Suchräume sollen diese Maßnahmen durchgeführt werden.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde werden vor Umsetzung der Planung die externen Kompensationsmaßnahmen sichergestellt.

Inwieweit planungsrechtlich durch Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes die Absicherung über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus erforderlich ist, wird im Rahmen der weiteren Realisierung des Bebauungsplanes abgestimmt.

Es ist insgesamt eine Bewertung des Plangebietes und der voraussichtlichen Eingriffe in Anwendung eines Kompensationsmodells vorgenommen worden. Dort werden zusammenfassende Bewertungen aller Biotoptypen und überschläglich zu erwartende Eingriffe bilanziert. Aus Sicht der Stadt Emsdetten, ist auch in Gegenüberstellung zu vergleichbaren Planungsfällen, an dieser Bilanzierung festzuhalten. Sie ist naturschutzfachlich durchaus vertretbar. Die Stadt Emsdetten hat keine Veranlassung die vorliegende Fassung der Bilanzierung in Zweifel zu ziehen.

Die Stadt Emsdetten entscheidet abwägend, daß mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den o.g. Ausführungen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ausreichend berücksichtigt worden sind und daß auf dieser Grundlage das geplante Baugebiet realisiert werden kann.

Weitergehende Erläuterungen zu Natur und Landschaft, z. B. die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen sind dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag (LÖF) zu entnehmen.

5. Städtebauliche Werte - Kinderspielplatz

Für das gesamte Plangebiet ergeben sich folgende städtebauliche Werte (planimetrisch ermittelt):

Fläche des Geltungsbereiches:	175.510 m²
- Nettowohnbauland	
WA - Bereiche	103.960 m ²
MI - Bereich	7.670 m ²
- Spielplatz	855 m ²
- Kindergarten	2.185 m ²
- Verkehrsgrünfläche	3.750 m ²
- Wasserflächen (inkl. Böschung u. Randstreifen) und Regenwasserrückhaltebecken	11.310 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen (Straße und Fußwege)	37.365 m ²
- randliche Eingrünung/Pflanzstreifen, einschl. Erhaltung	4.280 m ²
- Fläche für die Landwirtschaft	4.135 m ²

Es wird ein Spielplatz innerhalb des Planbereiches mit einer Gesamtfläche von insgesamt rd. 855 m² festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets erhält der Spielplatz eine zentrale Lage. Der Kinderspielplatz soll den Grundstücken im Plangebiet dienen und wird im Nahbereich zum Kindergarten angeordnet. Die Erschließung der Fläche wird über das geplante Fußwegenetz abgesichert und ist somit für Kinder relativ gefahrenlos zu erreichen.

Darüberhinaus können vielfache Spielmöglichkeiten für Kinder auf den bis zu 800 m² großen Grundstücken in den vorliegenden Plananteilen geschaffen werden. Auch ergeben sich in der angrenzenden ländlichen Umgebung von Emsdetten ideale Spielmöglichkeiten für Kinder.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Nach derzeitigem Planungs- und Bearbeitungsstand lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Gas-, Wasser-, Elt-Versorgung:

Die Versorgung des Planbereichs mit elektrischer Energie Gas und Wasser erfolgt durch den Ausbau des vorhandenen Leitungs- und Versorgungsnetzes des angrenzenden Siedlungsbereiches. Für die Energieversorgung sind die Stadtwerke Emsdetten zuständig.

Bezugnehmend auf die Energieversorgung wird auf die innerhalb des Plangebiets verlaufende 10 KV-Freileitung Rücksicht genommen. Es ist beabsichtigt, diese Leitung in Abstimmung mit den Stadtwerken zu verkabeln bzw. zu verlegen.

Die nach Angaben der Stadtwerke vorhandenen und geplanten Anlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanungen berücksichtigt. Die geplante Trafo-Station ist in die Planzeichnung übernommen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Stadtwerkenvorgenommen, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann.

Entsprechende Vorabstimmungen haben bereits stattgefunden.

Danach ist folgendes abgestimmt bzw. festgelegt:

Grundsätzlich wird die Energieversorgung seitens der Stadtwerke übernommen. Bedenken gab es von dort zunächst bezüglich der Verlegung von Elektrizitätsleitungen in den kurzen Stichwegen und zur Straßenbeleuchtung. Hierzu ist folgendes abgestimmt:

Die Planung kurzer Stichwege ist im Gesamtzusammenhang der städtebaulichen Überlegungen zu diesem Baugebiet zu sehen. Es ist ein Erschließungskonzept vorgesehen, welches in abgestufter Form über Haupterschließungs- bzw. Sammelstraßen, über Wohnwege bis hin zu kleinen Stichwegen die Organisation der Verkehrserschließung vorsieht und damit zu einzelnen Wohngebietsabschnitten kommt, die auch den Belangen der Verkehrsberuhigung entsprechen.

Es sollen damit unterschiedliche Siedlungsabschnitte bis hin zu kleinen Wohnhöfen geschaffen werden. Diese Erschließungskonzeption ist Ergebnis umfassender Vorbereitungen zu diesem Bebauungsplan und letztendlich abgestimmt.

Mit den kurzen Stichwegen sind die vier Wege nördlich Hollhorst sowie zwei Wege im Kernbereich gemeint. Die Grundstücke nördlich Hollhorst werden alle von den Stichwegen aus erschlossen. Entlang der Straße besteht ein Ein- und Ausfahrtverbot. Somit wird ein Anschluß von vier Wohneinheiten je Stichweg gewährleistet. Die Stadtwerke sagen die Verlegung der notwendigen Leitungen zu. Ebenso für die Stichstraßen im Kernbereich.

In welchem Umfang eine Beleuchtung in den Fußwegen erforderlich ist, wird z. Zt. noch geprüft. Der Umfang der Beleuchtungsmaßnahmen wird von der Stadt ermittelt und rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtwerken abgestimmt.

Bei einer möglichen Erweiterung der Straßenbeleuchtung gilt dieses gleichermaßen, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden kann. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß derzeit in den Straßenräumen "Hollhorst" für den KFZ- und "Grünring" für den Fußgänger innerhalb der Verkehrsgrünfläche als auch KFZ-Verkehr Straßenbeleuchtung schon vorhanden ist.

- Oberflächenentwässerung

Hinsichtlich der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird die Stadt Emsdetten eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellen, um Aufschluß über Art und Umfang im Hinblick auf die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser zu erlangen.

Zur Zwischenspeicherung auftretender Abflußspitzen bei größeren Regenereignissen ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens in der ausgewiesenen Fläche am nördlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Die gesetzlichen Vorschriften zur Oberflächenentwässerung werden beachtet.

Im Zusammenhang mit einer nicht gegebenen Versickerungsmöglichkeit auf der Grundlage der ATV A 138 und im Zusammenhang mit dem vorhandenen Bodengutachten wird beabsichtigt, die Entwässerung des Oberflächenwassers des Baugebietes so zu gestalten, daß möglichst kurze Wege zum naheliegenden Vorfluter geplant werden.

Der Zentrale Abwasserplan der Stadt Emsdetten wird derzeit für den Bereich dieses Plangebietes erweitert. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein zu erstellendes Kanalisationssystem der städtischen Kläranlage zugeführt und dort den gesetzlichen Vorschriften entsprechend gereinigt.

Nach derzeitigem Stand der Planungen der Stadt ist für die Oberflächenentwässerung festzustellen:

- Die Anregung des Staatl. Umweltamtes, wonach bei der Erschließung die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers auf ein HQ 100 zu bemessen ist, sollte abschließend im Zuge des Genehmigungsantrages gemäß § 31 WHG behandelt werden.
- Bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange wird auf den zu stellenden Genehmigungsantrag gemäß § 31 WHG hingewiesen. Dort wird der wasserwirtschaftliche Sachverhalt abschließend verhandelt. Dabei ist festzustellen, daß, sofern überhaupt erforderlich, Geländeanhöhungen im Bebauungsplangebiet Westum angedacht sind, um das anfallende Schmutzwasser im freien Gefälle an die

vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die vom Staatl. Umweltamt aufgestellte Forderung, einen beidseitigen 5 m breiten Uferstreifen, welcher dann noch als öffentliche Fläche zu behandeln ist, ist mit der Richtlinie (kein Gesetz) für einen naturnahen Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern in NRW nicht zu rechtfertigen, jedoch im allgemeinen zu begrüßen, sofern dieses vertretbar ist.

Eine Vertretbarkeit im vorliegenden Fall ist aber allenfalls eingeschränkt gegeben. Festgestellt werden kann, daß der Bebauungsplanentwurf beiderseits zur vorhandenen Gewässerparzelle im Regelfall mind. 5 m breite Ergänzungsstreifen vorsieht, die für eine naturnahe Gestaltung des Gewässers verwendet werden sollen. Dabei ist angedacht, im Rahmen des naturnahen Ausbaues durch wechselnde Böschungsneigungen und Veränderungen in der Gewässersohle den Anforderungen des naturnahen Ausbaues zu entsprechen. Insgesamt ist festzustellen, daß die Planzeichnung über die Gewässerparzelle hinaus zunächst die beiderseits vorgesehenen 5 m breiten Streifen vorsieht, im übrigen an der Süd-/Südostseite des Gewässers noch einen 3 m breiten Fußweg vorsieht und die Baugrenzen im gesamten Bereich einen weiteren Abstand von 3 m einhalten, der durchaus in Teilabschnitten auch noch auf 4 m - 4,50 m erweitert werden kann. Insoweit kann festgestellt werden, daß der Zielsetzung, einen Uferstreifen von jeder Bebauung und intensiver Nutzung freizuhalten, weitgehend entsprochen wird. Die Anlage des Fußweges kann hierbei bei entsprechender zurückhaltender Ausbauform nicht als intensive Nutzung angesprochen werden. Er kann im übrigen auch für die Gewässerunterhaltung benutzt werden.

Der Ausschluß einer intensiven Nutzung des unmittelbaren Ufer- oder Gewässerrandstreifens, der sich ja im übrigen in der Ausprägung nach der endgültigen Ausbauplanung in Form von Pflanzstreifen oder zurückhaltend bepflanzten Flächen mit Übergang in die Gartenflächen darstellt, kann noch dadurch im Sinne der Richtlinie gestützt werden, daß in diesen Bereichen die Erstellung von Nebenanlagen und Garagen und sonstigen baulichen Anlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen wird.

Dadurch wäre sichergestellt, daß weitgehend entlang des Gewässers auch nach Umgestaltung ein durchgehend 5 m breiter Streifen im Sinne der Richtlinie gestaltet wird. Dieses kann allerdings aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse nicht in allen Bereichen des Plangebietes gewährleistet werden, zumal teilweise bereits vorhandene Bebauung zu berücksichtigen ist und im übrigen die Erfordernisse einer wirtschaftlichen und sparsamen Erschließung berücksichtigt werden müssen. Es kann aber festgestellt werden, daß ein Ausbau, der sich weitgehend an dieser Richtlinie orientiert, sichergestellt werden wird.

Hierbei ist zu betonen, daß Hausgärten ohne bauliche Nutzung durchaus diesem Ufer- oder Gewässerrandstreifen zugeordnet werden können. Es wird darauf hingewiesen, daß die Lagerung von Rasenschnitt u.ä. insbesondere an Böschungen und Gewässerkanten unterbleiben soll, um die Bildung von s.g. Silagegewässern zu unterbinden, die einen unnötigen Nährstoffeintrag in die Gewässer bewirken.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehend einen weiteren Streifen von jeweils 5 m als Gewässerrandstreifen festzusetzen, würde bedeuten, daß insgesamt ein erhebliches Maß an nutzbarer Baufläche verlorengehe und insoweit die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit des Plangebietes in Frage steht, insbesondere aber in Frage steht, daß hier Bauflächen zu vertretbaren Konditionen an Bauwillige vergeben werden sollen. Die Stadt kommt daher zu dem Ergebnis, daß in Abwägung aller Gesichtspunkte und Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ein Gewässerausbau weitgehend in Orientierung an die Richtlinie möglich ist. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, daß das vorhandene Gewässer keineswegs eine naturnahe Ausprägung besitzt, in Teilbereichen unmittelbar bebaute Grundstücke angrenzen und insoweit die hier nun verfolgte Planungskonzeption weitgehende Verbesserungen für das Gewässer ermöglicht. Zudem ist hier auch noch auf § 99 LWG zu verweisen, wonach die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern grundsätzlich einer Genehmigung bedarf, so daß die Einzelheiten im noch zu erstellenden Ausbautwurf für das Gewässer in Abstimmung mit den Fachbehörden geregelt werden können.

Das Grundkonzept zur abwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes Westum sieht nicht vor, durch eine Verbreiterung des Gewässers um 5 m diesen Bereich dann als Rückhaltemaßnahme zu nutzen. Auf die Erstellung des Regenrückhaltebeckens Lange Water soll und wird nicht verzichtet werden. Erläuternd wird ausgeführt: Auf der Grundlage des ZAP 1995 war es vorgesehen, ein rd. 1,3 km langen Regenwasserkanal DN 1400 durch das o. g. Baugebiet mit teilweiser Parallelverlegung zum Gewässer 1400 zu erstellen. Die Investitionskosten des Regenwasserkanals belaufen sich auf rd. 1.8 Mio DM. Inzwischen liegen folgende Bauabsichten des Abwasserwerkes vor: Der Wasserlauf 1410 wird zur Zeit gemäß § 31 WHG antragsmäßig bearbeitet, so daß dieser Wasserlauf "aufgehoben" wird.

Der geplante Regenwasserkanal wird im Bereich der Straße Wildgrund und Straße Mayland direkt in das Gewässer 1400 (Lange Water) angeschlossen. Bedingt durch den Höhenunterschied wird das Gewässer Lange Water um rd. 1 m vertieft. Eine Parallelverlegung der gemäß ZAP vorgesehenen Regenwasserkanalisation entlang des Gewässers 1400 durch diese Änderung entfällt. Das erforderliche Volumen des gemäß ZAP vorgesehenen Regenrückhaltebeckens Nr. 7 wird in das Regenrückhaltebecken Nr. 8 integriert. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß dieses Konzept mit den Genehmigungsbehörden bisher nicht abgestimmt ist, eine Abstimmung ist in den anstehenden Wasserrechtsverfahren vorgesehen.

Die im letzten Absatz der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes aufgeführte Feststellung, daß für die Aufhebung des Wasserlaufes 1410 die zu treffende Ausgleichsmaßnahme am Wasserlauf 1400 durchzuführen sei, entspricht insoweit nicht dem aktuellen Sachstand.

Im Ergebnisprotokoll der Besprechung vom 24.03.1998 in Emsdetten heißt es wörtlich unter Punkt 3: "Die für die Aufhebung des Wasserlaufes 1410 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit vornehmlich am 1400, unmittelbar durchgeführt werden." Zwischenzeitlich wurde der Genehmigungsantrag gemäß § 31 WHG für die Aufhebung des Wasserlaufes 1410 in Auftrag gegeben und seitens des Abwasserwerkes die Möglichkeit einer Ausgleichsflächenregelung am Wasserlauf 1400 für die Aufhebung des Wasserlaufes 1410 nicht weiterverfolgt, so daß für das Baugebiet Westum erforderliche Ausgleichsmaßnahmen am Wasserlauf 1400 möglich wären. Die Ausgleichsflächenregelung für die Aufhebung des Wasserlaufes 1410 in diesem Zusammenhang wird mit dem Genehmigungsantrag gemäß § 31 WHG im Detail noch abzustimmen sein. Auf die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren wird verwiesen.

- Eine ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung von Gewässern in Folge von Flächenversiegelungen wird hier vermieden werden. Die Pflichten zum Ausgleich der Wasserführung (§ 87 LWG) werden berücksichtigt. Es wird sichergestellt, daß das außerhalb des Plangebietes vorgesehene Rückhaltebecken Lange Water vor Beginn der Besiedlung der Einzugsgebiete errichtet wird. Hier ist allerdings anzumerken, daß hier ausschließlich wasserwirtschaftliche Belange angesprochen werden, wobei das Grundkonzept der abwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes Westum vorsieht, auf das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken Hollhorst zu verzichten und das erforderliche Volumen in das Regenrückhaltebecken Lange Water zu integrieren.
- Die wasserwirtschaftlichen Belange werden abschließend im Zuge des Genehmigungsantrages nach § 31 WHG und einer Änderungsanzeige für den ZAP 1995 gemäß § 58 LWG herbeigeführt. Die Sicherung des insgesamt 17 m breiten Streifens (im Zuge des Gewässers Lange Water) als Fläche für die Wasserwirtschaft wird den Ausbau entsprechend der notwendigen hydraulischen Leistungsfähigkeit gewährleisten.
- Der Hinweis auf ggf. erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes nach Durchführung der wasserrechtlichen Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Soweit dieses erforderlich sein sollte, wird die Stadt Emsdetten eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vornehmen. Nach derzeitigem Stand der Planung wird allerdings davon ausgegangen, daß eine Änderung des Planes nicht erforderlich sein wird.
- Klargestellt wird weiterhin, daß Landeszuschüsse selbstverständlich nur für ökologisch orientierte Umbaumaßnahmen an Gewässern beantragt werden. Die ursprüngliche Aussage in der Begründung, daß hiermit möglicherweise Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes verbunden sein sollen, oder aber Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb dieses Gewässers vorgesehen werden sollen, ist insoweit mißverständlich und entspricht nicht den städtischen Planungen.

Hervorzuheben ist, daß Gewässer innerhalb des Plangebietes einen naturnahen Ausbau erhalten sollen und Regenrückhaltemaßnahmen in dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes vorzusehen sind.

- **Schmutzwasserbeseitigung**

Zur Schmutzwasserentsorgung wird derzeit eine Voruntersuchung durchgeführt.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Straße "Hollhorst" außerhalb des Plangebietes vereinzelt Bebauung vorhanden ist, die an das geplante Schmutzwasserkanalisationsnetz mit anzuschließen ist.

Im Zusammenhang mit Kanalisation ist folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden:

"Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentlichen Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NRW zu beachten"

Ergänzend ist anzumerken:

Gemäß ZAP 1995 war vorgesehen, das Pumpwerk II im Bereich Mayland/Vennweg herzustellen, wobei das anfallende Schmutzwasser aus dem Bereich Westum zu diesem Pumpwerk geleitet werden sollte. Das Abwasserwerk der Stadt Emsdetten verfolgt die abwassertechnische Erschließung, das Bebauungsplangebiet Westum im Freigefälle an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Bereich Grünring/Vennweg anzuschließen.

- **Brandschutz/Löschwasserversorgung**

Der Brandschutz bzw. die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im Zuge der Trinkwasserversorgung vorgesehen. Nach Abstimmung mit den Stadtwerken ist eine Versorgung mit 48 m³/h Löschwasser für ein Wohngebiet ausreichend. Das Angebot ist zudem ausreichend für ein Mischgebiet in der in diesem Plangebiet vorgesehenen Größenordnung und baulichen Ausprägung. Dieses wird durch die Stadtwerke und dem Brandschutzingenieur des Kreises bestätigt.

Soweit erforderlich, werden ggf. weiter notwendige Maßnahmen zwischen der Stadt Emsdetten und der städtischen Feuerwehr abgestimmt.

Die gesetzlichen Brandschutzbestimmungen sind zu beachten.

- **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im vorliegenden Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur öffentlichen Abfallentsorgung.

Die Bewohner der an den kurzen Stichwegen gelegenen Baugrundstücke sind gehalten, die Abfallsammelbehälter am Beginn der Stichstraße aufzustellen. An den Einmündungsbereichen der Stichstraßen in die Sammelstraßen sind entsprechende Flächen für die Aufstellung der Müllbehälter vorgesehen. In allen Fällen beträgt die Entfernung von den Baugrundstücken zu den übergeordneten Erschließungsstraßen im Höchstfall nicht mehr als 60 m, insoweit also zumutbar.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

- Fernmeldetechnik

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Folgender Hinweis ist im Zusammenhang mit dem Fernmeldewesen Bestandteil der Planzeichnung:

"Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden."

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telekom. Die Telekom weist darauf hin, daß eine Beeinträchtigung der Leitung durch die Verwirklichung dieses Plangebietes nicht zu erwarten ist.

7. **Belange der Landwirtschaft**

Wesentliche Gesichtspunkte bei der Planung sind die Belange der Landwirtschaft und der Erhaltung der Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe (vorrangig Familienbetriebe). Deshalb wird die Planung in engem Benehmen mit den Landwirtschaftsfachbehörden und den landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet erstellt. Eine Vorabstimmung mit den im Plangebiet ansässigen Betrieben ist erfolgt (siehe im folgenden unter Punkt 8).

Beeinträchtigungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Die Stadt Emsdetten beabsichtigt den Grunderwerb auf freiwilliger Basis und einvernehmlich mit der Landwirtschaft.

8. Belange des Immissionsschutzes

Mit dieser Planung beabsichtigt die Stadt Emsdetten zwei unmittelbar nebeneinanderliegende Hofstellen und deren angrenzenden Nutzflächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Diese Hofstellen befinden sich östlich der Straße "Grünring" innerhalb des Plangebietes (Gemarkung Emsdetten, Flurstücke 16 und 18 der Flur 56). Die Hofstelle Holz hat die landwirtschaftliche Nutzung bereits seit einiger Zeit eingestellt. Derzeit werden die Nebengebäude gewerblich genutzt. Dort befindet sich eine Tischlerei, eine Kfz-Werkstatt, ein Abschleppdienst und ein Musikübungsraum. Mittels dieser Bebauungsplanung wird der gewerblich genutzte Bereich (Hofstelle Holz) als Mischgebiet dargestellt.

Die Hofstelle Mucke hingegen dient derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung, wird allerdings bei der zukünftigen Wohnnutzung des Plangebietes weiter nach Norden -außerhalb des Plangebietes- verlagert.

a) Gewerbliche Immissionen:

In Vorbereitung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Emsdetten Immissionsgutachten in Auftrag gegeben worden, um im Vorfeld der Planung ggf. vorhandene Lärmimmissionen auf der ehemaligen Hofstelle Holz mit den dort nunmehr vorhandenen gewerblichen Nutzungen untersuchen zu lassen.

Dieses Gutachten wurde durch das Büro Uppenkamp und Partner mit datum v. 31.10. 1995 erstellt und durch einen Nachtrag v. 31.05. 1996 ergänzt bzw. aktualisiert.

In diesen Gutachten wurden folgende Betriebe untersucht:

- Tischlerei Hesters
- Mototeam Over (inzwischen hier nicht mehr ansässig)
- Musikübungsraum Soundcheck
- Abschleppdienst Krey

ergänzend:

- Glasbearbeitung Michel
- KFZ-Inspektion GeFa
- Handelsbetrieb (Maschinen) Rienen

Das Gutachten einschl. des Nachtrags kommt zu dem Ergebnis, daß die Wohnverträglichkeit im Plangebiet aufgrund der vorliegenden vergleichsweise geringen Gewerbelärmimmissionen gewährleistet ist. Grundlage des Gutachtens sind Berechnungen und Messungen unter Berücksichtigung der festgestellten und angegebenen Betriebszeiten sowie Betriebsabläufe.

Folgende Feststellungen sind im Ergebnis getroffen worden:

Für die Nutzung der umliegenden Flächen zur Wohnbebauung sind keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich (s. Anlage: Immissionsgutachten). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Vereinbarkeit mit einer umgebenden Wohnnutzung gegeben ist.

Innerhalb der für eine WA-Nutzung vorgesehenen Flächen werden die Grenzwerte der TA-Lärm bzw. die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß mit diesem Bebauungsplan das Immissionspotential im Bereich der gewerblichen Nutzung auf das, was das Gutachten festgestellt hat, also der in einem Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzung, festgeschrieben wird. Das Nebeneinander von einem Mischgebiet (s. §7 der textlichen Festsetzung: Nutzungsregelungen im Mischgebiet) und einem WA-Gebiet ist planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich unbedenklich, so daß weitergehende Maßnahmen einschlich ergänzender Untersuchungen entbehrlich sind.

Städtebaulich ist hervorzuheben, daß aus der vorhandenen Nutzungssituation im Umfeld dieses Mischgebietes und der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt eine andere Gebietsfestlegung, also etwa Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht in Betracht kommt. Dieses scheidet schon wegen der Frequentierung der Erschließung dieses Bereichs über vorhandene Siedlungsgebiete im Süden des Plangebietes aus.

Die Gesamtsituation ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht noch wie folgt zu konkretisieren:

Aus planungsrechtlicher Sicht ist grundsätzlich bei Ausweisung eines Mischgebietes neben einem allgemeinen Wohngebiet eine besondere Abwägung von Immissionsbelangen oder gar die Erstellung eines Gutachtens nicht erforderlich, es sei denn, die planende Kommune besitzt Hinweise darüber, daß die Art der gewerblichen Nutzung und deren planungsrechtliche Absicherung aus Rechtssicherheitsgründen zunächst zu überprüfen ist. Dieses ist im vorliegenden Fall geschehen mit dem Ergebnis, daß es sich hier um Betriebe handelt, die offensichtlich von ihrem Immissionsverhalten in einem Mischgebiet zulässig sind. Generell ist festzustellen, daß das Nebeneinander von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten planungs- und immissionsschutzrechtlich unbedenklich ist.

Im vorliegenden Fall war daher zu prüfen (und zwar vor Aufstellung des Bebauungsplanes), ob die hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren sind. Hierzu haben die vorliegenden Gutachten die Aussage getroffen, daß unter Berücksichtigung der genehmigten Nutzungen, der vorhandenen Betriebsabläufe sowie der in das Gutachten eingestellten Verkehrsbewegungen die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18 005 bzw. Grenzwerte der TA-Lärm in den benachbarten Bereichen, die für eine WA-Nutzung vorgesehen sind, eingehalten bzw. unterschritten werden. Das Gutachten Uppenkamp und Partner kommt unter Einbeziehung der Betriebszeiten sowie diverser Fahrbewegungen zu dem Ergebnis: "Wie die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, sind die im Plangebiet ansässigen Betriebe als "nicht störende Betriebe" einzustufen." Damit ist eindeutig die Gebietskategorie eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung umschrieben bzw.

eingehalten. Dort ist von "nicht wesentlich störenden" Betrieben die Rede. Insoweit ist aus Sicht der Stadt eine Einstufung unzutreffend, wonach es sich hier um "gewerbegebietstypische Nutzungen" handelt. Es ist im übrigen ergänzend festzuhalten, daß der im Gutachten noch eingestellte Motorradreparaturbetrieb nicht mehr innerhalb des Plangebietes ansässig ist.

Von der städtebaulichen Gesamtsituation her und in Anbetracht der unmittelbar an die ehemalige Hofstelle bereits angrenzend vorhandene Wohnbebauung ist eine andere Nutzungskonzeption, als hier ein Mischgebiet festzusetzen und daran angrenzend allgemeine Wohngebiete vorzusehen, nicht möglich.

Die weitergehende Gebietsfestlegung müßte dann ein Gewerbegebiet sein, eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich widerspricht aber den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für den Gesamttraum sowie der städtebaulichen Nutzungsanforderungen für diesen Bereich des Stadtgebietes.

Insoweit wird die Stadt Emsdetten bei künftigen Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich darauf achten, daß hier nur mischgebietstypische Nutzungen angesiedelt und zugelassen werden, dies ist allein schon wegen der angrenzend bereits vorhanden Wohnbebauung erforderlich. Die Stadt Emsdetten wird im übrigen auch den Grundstückseigentümer auf diesen Sachverhalt hinweisen.

Darüber hinaus ist festzustellen, daß die vorhandenen Betriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen, dieses aber unter Berücksichtigung der Ergebnisse der genannten Gutachten auch unproblematisch ist, da danach festzustellen ist, daß die Nachbarschaft des Mischgebietes und der dort vorhandenen Betriebe mit den allgemeinen Wohngebieten immissionsschutzrechtlich verträglich ist.

Bezüglich der in der Stellungnahme zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Staatl. Umweltamtes erfolgten Hinweise zur ggf. vorhandenen Problemlage des gewerblichen orientierten Verkehrs und des Verkehrs innerhalb der Wohnbauflächen ist festzustellen, daß das zu erwartende Verkehrsaufkommen nach Einschätzung der Stadt problemlos über den Grünring, die Straße Hollhorst und die Westumer Landstraße abgewickelt werden kann. Es ist davon auszugehen, daß Betriebstätigkeiten während der Nachtzeit so gut wie ausgeschlossen sind, so daß auch von daher Nutzungskonflikte in diesem Bereich nicht zu erwarten sind. Hier ist nochmals hervorzuheben, daß die städtebauliche Gesamtsituation, gerade auch südlich des Plangebietes, durch Wohnbebauung geprägt ist, und daß von daher eine andere Nutzungszuweisung im Umfeld der ehemaligen Hofstelle nicht in Betracht kommt. Insoweit kann über den Bestandsschutz hinaus für die Nutzung auf der ehemaligen Hofstelle eine andere Gebietszuweisung als Mischgebiet nicht vorgenommen werden.

Zum Hinweis der Handwerkskammer, hier den Abstandserlaß anzuwenden und einen Abstand von 100 m einzuhalten, ist zunächst auf die vorgenannten Ausführungen zu verweisen.

Ergänzend ist festzustellen, daß der Abstandserlaß zunächst als Planungsempfehlung einzustufen und beim Nebeneinander von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten gar nicht anzuwenden ist..

Im übrigen ist festzustellen, daß für diesen Bereich eine Nutzungsbeschränkung bereits insoweit zu beachten ist, als daß in der Nachbarschaft bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Unmittelbar östlich und südlich grenzt bereits vorhandene Wohnbebauung an, die insoweit eine Nutzungsbeschränkung erfordert. Auch von daher kommt ein Freiraum von 100 m gar nicht in Betracht, da dieser den Gegebenheiten und Nutzungsbedingungen im Plangebiet überhaupt nicht gerecht würde.

Insgesamt ist bei Abwägung aller Gesichtspunkte unter Einbeziehung der Ergebnisse des Gutachtens die Festsetzung eines Mischgebietes immissionsschutzrechtlich und planungsrechtlich geboten.

b) landwirtschaftliche Immissionen:

Emissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen ergeben, sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen

Hinsichtlich der am und im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten ist bereits im Vorwege der Planung eine Abstimmung erfolgt. Bereits zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist festgestellt worden, daß der landwirtschaftliche Betrieb Mucke ausgesiedelt wird. Die langfristigen Entwicklungsabsichten dieses Betriebes wurden, soweit Sie der Stadt Emsdetten bekannt sind, berücksichtigt. Auf der Fläche der landwirtschaftlichen Hofstelle Holz haben sich inzwischen kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt (siehe oben), die im Rahmen des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 als Mischgebiet planungsrechtlich abgesichert werden. Insoweit sind die Belange der Landwirtschaft innerhalb der Planaufstellung berücksichtigt worden.

Zur Hofstelle Kamp an der Straße Frischholt ist festzustellen, daß hier nur noch Viehhaltung in begrenztem Umfang ausgeübt wird. Im übrigen ist diese Hofstelle bereits mit Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet überplant worden. Insoweit hat die Hofstelle hier Bestandsschutz, eine Entwicklung der Tierhaltung in diesem Bereich ist aufgrund der gegebenen Planungsrechtlichen Situation nicht möglich. Eine Abstimmung bezüglich der Abgrenzung des Plangebietes mit dem Betriebseigentümer ist erfolgt.

9. Sonstige Erläuterungen

9.1 Altablagerungen

Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor. Folgender Textlicher Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung:
"Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt."

9.2 Denkmalschutz, archäologische Funde

Für den Fall archäologisch bedeutsamer Bodenfunde ist die Stadtverwaltung Emsdetten zu informieren, die sofort die zuständigen Behörden benachrichtigen wird. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften werden beachtet.

Innerhalb des Planbereiches und in der engeren Umgebung befinden sich keine denkmalwerten Objekte. Belange des Denkmalschutzes werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

In diesem Zusammenhang ist folgender textlicher Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden:

"Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW)."

9.3. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Die Flächen im Plangebiet gehören z. Z. mehreren Eigentümern. Es ist ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB vorgesehen. Mit verschiedenen Grundstückseigentümern sind diesbezüglich bereits Vorgespräche geführt worden.

10. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Bearbeitet:

Wallenhorst, den 19.04. 1999

Ev/Koe/Gr

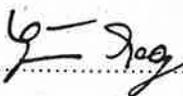
INGENIEURPLANUNG

(Eversmann)

Diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 40 "Westum" hat dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 11.05.1999 zum Satzungsbeschluß vorgelegen.

Für die Stadt Emsdetten:

Emsdetten, den 21.06.1999


.....

Anlage: Bebauungskonzept

