

Begründung

Bebauungsplan Nr. 40 „Westum“, 2. Änderung

-ENDFASSUNG-

Im Auftrag der
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
FD 61
Harald Pfeifenbring

Inhaltsverzeichnis

Seite

TEIL I BEGRÜNDUNG	3
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 Stadträumliche Lage	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bestehendes Planungsrecht	5
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1 Verkehrliche Erschließung	5
4.2 Bauliche Nutzung	6
5. NATURRÄUMLICHE BELANGE	6
5.1 Gewässer	6
5.2 Oberflächenwasser / Versickerung	6
5.3 Eingriff in Natur und Landschaft	7
5.3.1 Ermittlung der Wertfaktoren des Bestandes	7
5.3.2 Ermittlung der Wertfaktoren der Planung	8
5.3.3 Gegenüberstellung der ermittelten Flächenwerte	8
5.3.4 Ausgleichsdefizit	8
5.4 Grünflächen	8
5.5 Erhalt von Bäumen	8
5.6 Sonstige Schutzgüter	9
5.6.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	9
5.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
5.6.3 Schutzgut Boden	10
5.6.4 Schutzgut Wasser	11
5.6.5 Schutzgut Luft und Klima	11
5.6.6 Schutzgut Landschaft	12
5.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
6. SONSTIGE BELANGE	12
6.1 Bodenordnung	12
6.2 Planstatistik / Flächenbilanz	12
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 40 "Westum", 2. Änderung

Teil I der Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Änderungsbereiche sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Westum“ und Nr. 40 "Westum", 1. Änderung.

Insbesondere eine bürgernahe und –freundliche Umsetzung der von den Bürgern und Anliegern vorgetragenen Änderungswünsche hinsichtlich des Straßenausbaues bewirkten Abweichungen von den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westum“, 2. Änderung sollen realisierte Straßenausbauten einerseits und die vom Bebauungsplan abweichende Erschließung von Grundstücken andererseits planungsrechtlich gesichert sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Erhebung von Erschließungsbeiträgen geschaffen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 1.700 m Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung setzt sich aus zehn Teilflächen zusammen (Bereich Hopperseck, Bereich Rektor-Surholt-Straße, Bereich Hopperseck/Pfarrer-Kolve-Straße, Bereich Regenwasserrückhaltebecken, Bereich nördlich Hollhorst zwischen Westumer Landstraße und Grünring, Bereich Grünring, Bereich Brökersgrund, Bereich zw. Schlösserweg und Brökersgrund, Bereich südlich des Schlösserweges, Bereich südlicher Strang des Schlösserweges).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes / Änderungsflächen ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch breite gerissene Linien dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.364 m².

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Änderungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" setzt sich aus mehreren Änderungsbereichen zusammen, die im Folgenden als Teilflächen bezeichnet werden:

Teilfläche 1: Bereich Hoserseck (ca. 495 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die östliche Wendeanlage in der Straße "Hoserseck" durch den Ausbau geringfügig nach Osten verschoben und im Winkel gedreht worden.

Teilfläche 2: Bereich Rektor-Surholt-Straße (ca. 125 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die nördlichste Wendeanlage auf der Westseite der Rektor-Surholt-Straße durch den Ausbau geringfügig erweitert worden.

Teilfläche 3: Bereich Hoserseck/Pfarrer-Kolve-Straße (ca. 393 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Fußwegverbindung zwischen der Straße "Hoserseck" und Pfarrer-Kolve-Straße entfallen. Diese Fläche wurde den Baugrundstücken zugeordnet.

Teilfläche 4: Bereich Regenwasserrückhaltebecken (ca. 293 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche der "Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" für eine Weg begleitende öffentliche Grünfläche verwendet worden. Hiermit soll der Grünring optisch nach Norden verlängert werden.

Teilfläche 5: Bereich Grünring (ca. 6.607 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entlang des Grünringes, in Höhe des Kinderspielhauses "Maria-Sybilla-Merian", zusätzliche öffentliche Parkplätze gebaut. Des Weiteren sind in der mittig der Verkehrsfläche liegenden öffentlichen Grünfläche zusätzliche Parkplätze angelegt worden. Zudem ist das Gehwegenetz in dieser Grünfläche großflächiger angelegt worden, um in dem Abschnitt zwischen den Straßen Hollhorst und Frischholt an mehreren Stellen auf den zentral verlaufenden Geh- und Radweg gelangen zu können.

Teilfläche 6: Bereich nördlich Hollhorster Str. zwischen Westumer Landstraße und Grünring (ca. 377 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde zu Lasten von Bauflächen eine zusätzliche Erschließungsstichstraße nördlich der Straße Hollhorst zwischen Westumer Landstraße und Grünring gebaut.

Teilfläche 7: Bereich Brökersgrund (ca. 136 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde durch den Ausbau die östliche Wendeanlage in der Straße "Brökersgrund" geringfügig nach Nordwesten verschoben.

Teilfläche 8: Bereich zwischen Schlösserweg und Brökersgrund (ca. 28 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Fußwegverbindung zwischen Schlösserweg und dem Fuß- und Radweg südlich der Wohnbebauung an der Straße "Brökersgrund" dem geradlinigen Verlauf des Schlösserweges angepasst.

Teilfläche 9: Bereich südlich des Schlösserweges (ca. 376 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde für die Erschließung der Wohnbauflächen südlich des Schlösserweges eine zusätzlich Stichstraße gebaut.

Teilfläche 10: Bereich südlicher Strang des Schlösserweges (ca. 534 m²)

Im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde der südliche Strang des Schlösserweges kleiner dimensioniert und der Ost-West verlaufende Straßenstich ist ganz entfallen. Diese Änderung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Änderung auf der Teilfläche 9.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Wohnbauflächen" dar.

Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Die Änderungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Westum“, der seit dem 07.06.1999 rechtskräftig ist. Zum Bebauungsplan sind die folgenden Änderungs- bzw. Erweiterungsverfahren durchgeführt worden.

1. Änderung	rechtskräftig seit 25.04.2002
1. Erweiterung	rechtskräftig seit 12.12.2006

Mit der 2. Änderung werden die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in den o.g. Teilflächen ersetzt. Die textlichen Festsetzungen bleiben nach wie vor bestehen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes „Westum“ erfolgt über die Straßen „Westumer Landstraße“, „Grünring“, „Frischholt“ und „Hollhorst“.

Im Inneren wird die Wohnbebauung u.a. über die Straßen „Hosperseck“, „Rektor-Surholt-Straße“, „Pfarrer-Kolve-Straße“ und „Schlösserweg“ erschlossen.

Mit der Änderung werden die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem tatsächlichen Ausbau planungsrechtlich festgesetzt.

Im Verlauf des Grünringes wurden zu Lasten des Verkehrsgrünes 25 neue Parkplätze für den Besucherverkehr eingerichtet. Damit konnte der Parkdruck aus den angrenzenden Wohnstraßen genommen werden. Sie werden als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öf-

fentlicher Parkplatz“ festgesetzt. In Höhe des Kinderspielhauses "Maria-Sybilla Merian" sind fünf zusätzliche öffentliche Parkplätze eingerichtet worden, die zum Großteil innerhalb der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden konnten, ein geringer Teil ging zu Lasten der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zwecksbestimmung Kindergarten. Auch sie werden als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt.

4.2 Bauliche Nutzung

Mit den im Vergleich mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuvor beschriebenen Abweichungen in Form von Erweiterungen, Reduzierungen, Verschiebungen und Drehungen sind die Grenzverläufe der Baugrundstücke und demzufolge auch die Baugrenzen (bei Beibehaltung der im Bebauungsplan üblicherweise verwendeten Abstände von 3 m zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze) verändert und in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 korrigiert worden. Die Änderungen sind jedoch so geringfügig, dass die bauliche Nutzung der Baugrundstücke nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Ansonsten gelten weiterhin die bisher getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

5. Naturräumliche Belange

5.1 Gewässer

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" werden keine Gewässer berührt.

5.2 Oberflächenwasser / Versickerung

Auf den Teilflächen 6 und 9 der 2. Änderung entstehen neue Verkehrsflächen, die einerseits zu Lasten der Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltebecken) und andererseits zu Lasten von überbaubaren (der größere Teil) und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbaugrundstücke gehen. Dem stehen Entsiegelungen auf den Teilflächen 3 und 10 gegenüber. Hier werden öffentliche Verkehrsflächen den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbaugrundstücke zugeschlagen.

Die geringfügigen Erweiterungen der Wendeanlagen auf den Teilflächen 1, 2 und 7 bedeuten eine geringfügige Erhöhung der versiegelten Fläche.

Die Änderung des Verlaufes des Geh- und Radweges auf der Teilfläche 8 und der Austausch von "Regenwasserrückhaltebecken" und Verkehrsgrünfläche" auf der Teilfläche 4 können im Hinblick auf die Regenwasserversickerung als neutral betrachtet werden.

Entlang des Grünrings (Teilfläche 5) sind in Teilbereichen der festgesetzten Verkehrsgrünfläche neue Parkplätze entstanden. Da sie mit Rasenfugensteinen ausgebaut sind, ist die Versickerungsfähigkeit weiterhin gewährleistet. Die fünf Stellplätze vor dem Kinderspielhaus "Maria-Sybilla-Merian" sind in die Verkehrsfläche integriert. Sie erhöhen den Versiegelungsgrad.

Rein rechnerisch betrachtet erhöhen sich durch die Anpassung an den Straßenausbau die "Verkehrsflächen" um rund 550 m². Gleichzeitig verringern sich die "öffentlichen Grünflächen" um rund 613 m². Dem stehen rund 690 m² mehr an "nicht überbaubarer Grundstücksfläche" und rund 350 m² weniger an "überbaubarer Grundstücksfläche" gegenüber. Auf Grund der Verwendung von Rasenfugensteinen für die Parkplätze (ca. 313 m²) in der mittig des Grünrin-

ges angelegten Verkehrsgrünfläche kann festgehalten werden, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" keine wesentliche Änderung hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser mit sich bringt.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Westum“ hat am 07.06.1999 Rechtskraft erlangt. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes war, das bereits bestehende Wohngebiet "Engelnkamp" (B-Plan Nr. 39) nach Norden zu erweitern, um der wachsenden Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht werden zu können.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden zur damaligen Zeit behandelt. Im Rahmen der Bearbeitung eines Landschaftsökologischen Fachbeitrages wurden in Anwendung eines Kompensationsmodells die naturfachlichen Gegebenheiten erfasst, bewertet und bilanziert. Der ermittelte Ausgleich wurde insbesondere durch externe Kompensationsmaßnahmen geschaffen.

Mit der nun anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes gehen einige Verkehrsgrünflächen bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen der Wohngebiete in Straßenverkehrsflächen über. Auf der anderen Seite werden für die Erschließung nicht benötigte, festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen den privaten Grundstücken als nicht überbaubare Grundstücksflächen zugeschlagen.

Die Bewertung dieses neuen „Eingriffes“ und die überschlägige Berechnung des Ausgleichs werden wie folgt behandelt.

Die Summe der zu ändernden Teilbereiche umfasst eine Größe von insgesamt ca. 9.364 m².

5.3.1 Ermittlung der Wertfaktoren des Bestandes

	Öko-Wert	
	Wertfaktor	Ist
Straßenverkehrsfläche	4.294 m ²	0
Straßenverkehrsfläche mit Rasenfugenpflaster	0 m ²	0,3
Verkehrsgrünfläche +Regenwasserrückhaltebecken	3.595 m ²	1,5
zu erhaltende Bäume (25 m²/Stk.) -> 50 Stk.	1.250 m ²	1,5
Gemeinbedarf	208 m ²	1,0
WA (n. überbaub).	800 m ²	1,0
WA (überbaub.)	467 m ²	0
		8.276

5.3.2 Ermittlung der Wertfaktoren der Planung

	Öko-Wert	
	Wertfaktor	Ist
Straßenverkehrsfläche	4.531 m ²	0
Straßenverkehrsfläche mit Rasenfugenpflaster	313 m ²	0,3
Verkehrsgrünfläche + Regenwasserrückhaltebecken zu erhaltende Bäume (25 m²/Stk.) -> 44 Stk.	2.803 m ²	1,5
Gemeinbedarf	1.100 m ²	1,5
WA (n. überbaub.)	107 m ²	1,0
WA (überbaub.)	1.541 m ²	1,0
	69 m ²	0
		7.597

5.3.3 Gegenüberstellung der ermittelten Flächenwerte

Bestandswert	8.276 WE
Planungswert	7.597 WE
Differenz / Defizit	679 WE

5.3.4 Ausgleichsdefizit

Es errechnet sich ein negativer Kompensationswert. Das für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die ökologische Bilanzierung errechnete Kompensationsdefizit, das innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, beträgt rund 679 Werteinheiten.

Zurzeit wird auf der Basis des Freiflächenentwicklungskonzeptes das stadteigene Kompensationskataster in ein GIS-Modul übertragen und aktualisiert. Damit steht ein Instrument zur Bilanzierung und Kontrolle zur Verfügung. Durch die Bilanzberichte an die politischen Gremien der Stadt Emsdetten wird umfassend und transparent informiert.

Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird aus dem im Kompensationskataster der Stadt Emsdetten (Stand 2009 / siehe auch BVL 255/2009) ausgewiesenen Überschuss gedeckt.

5.4 Grünflächen

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind in der Mitte des Grünrings Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Zu Gunsten von 25 öffentlichen Parkplätzen entfällt ein Teil der Verkehrsgrünflächen. Ein ca. 3 m breiter Streifen am westlichen Rand des Regenwasserrückhaltebeckens wurde zu Gunsten einer öffentlichen Verkehrsgrünfläche abgetrennt. Beide Maßnahmen wurden in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

5.5 Erhalt von Bäumen

Die auf den Verkehrsgrünflächen vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Durch den Bau der 25 Parkplätze sind 6 Bäume entfallen. Sie sind in der o.a. Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

5.6 Schutzgüter

5.6.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Im Umfeld der Bebauungsplanänderung befindet sich ein Wohngebiet. Es liegt somit im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Im Plangebiet selbst befinden sich insbesondere Straßenverkehrsflächen, die zur Erschließung des Wohngebietes „Westum“ erforderlich sind, und eine große zusammenhängende Verkehrsgrünfläche.

Das Plangebiet weist auf Grund seiner bisherigen Nutzung insbesondere als Straßenverkehrsfläche, Verkehrsgrünfläche und Wohnbauland bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine nur relativ geringe Empfindlichkeit auf.

Bewertung:

Geruchs-, Lärm – und Staubemissionen

Von den angrenzenden Nutzungen werden keine Beeinträchtigungen auf die Änderungsbereiche erwartet.

Durch den Entfall von Verkehrsgrünflächen verschlechtert sich die Situation im mikroklimatischen Bereich geringfügig. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden.

Luftschadstoffe

Durch die Reduzierung der Verkehrsgrünflächen verschlechtert sich die Situation. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden.

5.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Änderungsteilflächen des Plangebietes liegen inmitten besiedelter Fläche der Stadt Emsdetten. Sie beinhalten insbesondere Straßenverkehrsflächen und darin enthaltene Verkehrsgrünflächen sowie private Wohnbaugrundstücke. Das Plangebiet hat einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz und ist daher mit geringer Bedeutung einzustufen.

Bewertung:

Durch die geänderten Nutzungen auf diesen Änderungsteilflächen wird sich die Situation für Tiere und Pflanzen nicht wesentlich verschlechtern. Auf Grund der biotoptechnischen „Insellage“ und der angrenzenden anthropogen geprägten hausnahen Gartenbereiche werden durch die Anpassung an den Straßenausbau keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

5.6.3 Schutzgut Boden

Eine Beschreibung der Bodenbeschaffenheit erfolgt in der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen. Im Bereich des Plangebietes ist lediglich ein Bodentyp anzutreffen und zwar ein Boden mit älteren Flugsanden (Feinsand, gelbweiß bis gelbbraun).

Gemäß der Karte über "Schutzwürdige Böden in NRW" des Kreises Steinfurt ist der Bereich des Plangebietes wie folgt beschrieben:

Bodentyp: _____ Plaggenesche

schützenswerte Boden(teil)funktion:
Archivfunktion

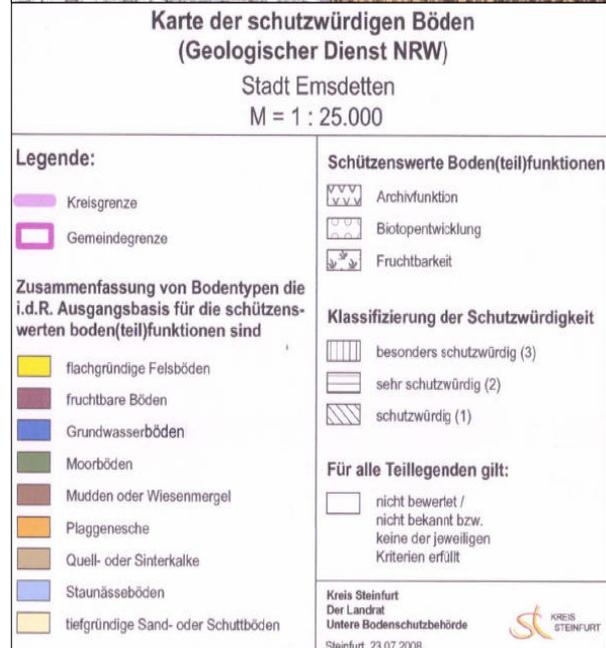
Klassifizierung der Schutzwürdigkeit:
besonders
schutzwürdig

Dem Planbereich ist die Boden(teil)funktion "Archivfunktion" zugeordnet. Laut der Broschüre "Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV) werden entsprechend bezeichnete Böden als Zeugen der natur- und kulturräumlichen Entwicklung der Landschaft bezeichnet. *"Ausgangsgestein, Klima, Relief, Dauer der Bodenentwicklung und die Nutzung durch den Menschen wirken sich auf die Bodeneigenschaft und -merkmale aus. Diese Merkmale sind oft bis in die Gegenwart zu erkennen, auch wenn ihre Entstehung lange zurück liegt."* Böden mit der Teilfunktion "Archivfunktion" liefern Hinweise auf die Umwelt- und Klimabedingungen während der Bodenentwicklung. Ebenso ermöglichen sie je nach Ausprägung Rückschlüsse auf die ehemaligen Nutzungen durch den Menschen. Sie sind damit Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im Sinne von § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Das Plangebiet ist seit langem erschlossen und zum größten Teil bebaut. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" treten hinsichtlich der besonders schützenswerten "Archivfunktion" keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf.

Bewertung:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Versiegelung geringfügig erhöht. Die Bodensituation im Plangebiet wird sich daher geringfügig verschlechtern.



Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sind keine relevanten Altlasten im Boden zu beurteilen. Die bereits existierende Straßenverkehrsnutzung mit hohem Versiegelungsgrad und die im vorherigen Aufstellungsverfahren bereits als Straßenverkehrsfläche, Verkehrsgrünfläche und Wohnbauland behandelten Nutzungen lassen keinen Altlastenverdacht aufkommen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes treten für das Schutzgut Boden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf.

5.6.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Die Stadt Emsdetten liegt im Flachlandgebiet des nördlichen Münsterlandes. Dieses Flachlandgebiet ist Teil der bedeutenden Grundwasserlandschaft „Münsterländer Kreide-Becken“. Die Ems ist der Hauptvorfluter und bestimmt die Grundwasserverhältnisse in weiten Teilen des Stromgebietes. Das Plangebiet gehört gemäß Hydrologischer Karte von Nordrhein-Westfalen (Bearbeitungsstand 1996) der Klasse 5.1 an, was bedeutet, dass es sich um einen Boden mit sehr geringer Schutzfunktion handelt. Die Deckschichten weisen sehr hohe vertikale Wasserwegsamkeiten auf. Weiterhin verfügt der Boden über eine geringe bis sehr geringe Kationenaustauschkapazität bei meist geringem Grundwasserflurabstand und meist hoher Sickerwasserspende. Diese Durchlässigkeit stellt eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag dar.

Bewertung:

Durch die Erhöhung der versiegelten Straßenverkehrsflächen erfolgt eine geringere Versickerung des Niederschlagswassers und dadurch reduziert sich die Möglichkeit, Schadstoffe einzutragen. Die Grundwasseranreicherung mit Schadstoffen verringert sich.

Insgesamt betrachtet tritt durch den von dem rechtskräftigen Bebauungsplan abweichenden neuen, bereits erfolgten Straßenausbau für das Schutzgut Grundwasser keine wesentliche Beeinträchtigung ein.

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen. Das Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Straße Holhorst hat keine Gewässerfunktion.

Bewertung:

Durch den baulich erfolgten und nun planungsrechtlich anzupassenden Straßenausbau tritt für das Schutzgut Oberflächengewässer keine wesentliche Beeinträchtigung ein.

5.6.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Plangebiet ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr.

Im Vergleich mit der bisherigen Nutzung wirkt sich die geänderte Straßenraumplanung nicht nachteilig auf das Klima im Stadtraum aus.

Bewertung:

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

5.6.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich einerseits in Stadtrandlage. Andererseits prägt die vorhandene Wohnbebauung das Gebiet. Die geänderten kleinteiligen Nutzungen innerhalb des Wohngebietes wirken sich nicht relevant aus.

Bewertung:

Auf das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvolle Objekte oder archäologische Schätze angesehen werden könnten und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten, in der zuletzt aktualisierten Fassung, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Bewertung:

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6. Sonstige Belange

6.1 Bodenordnung

Der vom Bebauungsplan Nr. 40 "Westum" abweichende Straßenausbau wurde bereits getätigt. Sofern öffentliche Flächen zu Gunsten privater Baugrundstücke entfallen sind oder umgekehrt, wurden diese im beiderseitigen Einvernehmen bereits den Baugrundstücken zugeschlagen bzw. von ihnen abgezogen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist deshalb nicht erforderlich.

6.2 Planstatistik / Flächenbilanz

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt sich aus zehn Teilflächen mit folgend Flächen-
größen zusammen: .

▪ Größe des Geltungsbereiches	ca. 9.364 m ²	100,00 %
▪ Teilfläche 1	ca. 496 m ²	5,30 %
▪ Teilfläche 2	ca. 125 m ²	1,33 %
▪ Teilfläche 3	ca. 393 m ²	4,20 %

▪ Teilfläche 4	ca. 293 m ²	3,12 %
▪ Teilfläche 5	ca. 6.607 m ²	70,55 %
▪ Teilfläche 6	ca. 377 m ²	4,03 %
▪ Teilfläche 7	ca. 136 m ²	1,45 %
▪ Teilfläche 8	ca. 28 m ²	0,30 %
▪ Teilfläche 9	ca. 376 m ²	4,02 %
▪ Teilfläche 10	ca. 534 m ²	5,70 %

Sonstige Belange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können in Bebauungsplänen aufgeführt werden. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um die angestrebte, gestalterische Einheitlichkeit bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Es gelten weiterhin die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" sowie die der 1. Änderung und 1. Erweiterung.

Emsdetten, 15. März 2010

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)