

Begründung

Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche", 4. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	4
1.3 Planverfahren	4
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht	7
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	8
4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
4.4 Verkehrsflächen	9
4.4.1 Straßenverkehrsflächen	9
4.4.2 Ruhender Verkehr	9
5. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	9
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	9
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	9
5.3 Artenschutz	10
5.4 Bodenfunde	10
5.5 Immissionsschutz	10
5.6 Baumschutz	11
6. SONSTIGE BELANGE	11
6.1 Grundstücksbelange	11
6.2 Vertragliche Regelungen	11
6.3 Technische Ver- und Entsorgung	11
8 FLÄCHENBILANZ	12
9 GUTACHTEN	12
10 KOSTEN	12

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 37 „Josefskirche“, 4. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die Stadt Emsdetten hat die sozialen und demografischen Veränderungen bereits vor einiger Zeit zum Anlass genommen, sich im Rahmen eines Handlungskonzepts Wohnen ein Bild über die Stärken, die Schwächen und die Entwicklungspotenziale des örtlichen Wohnungsmarktes zu verschaffen.

Im Ergebnis kam dieses Handlungskonzept Wohnen vom Januar 2013 unter anderem zu dem Schluss, dass insbesondere für einkommensschwache Haushalte schon heute nicht genügend bezahlbarer Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, bereitgestellt werden kann. Der Rückgang von Bindungen wird außerdem dazu führen, dass in den kommenden Jahren der Bestand an preisgebundenem Wohnraum rückläufig sein wird. Demgegenüber stehen schon heute rund 56 % der nordrhein-westfälischen Bevölkerung, welche Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Unter Berücksichtigung der Rentenentwicklung und der demografischen Entwicklung wird diese Gruppe noch zunehmen. Auch für kinderreiche Familien besteht ein nennenswerter Bedarf an Wohnungen im preisgünstigen Segment.

Der Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Emsdetten ist daher dringend angezeigt. Das Handlungskonzept Wohnen ermittelte einen zusätzlichen Bedarf an rund 120 öffentlich geförderten Mietwohnungen bis zum Jahr 2030.

Hinzu kommt die aktuell anhaltende kontinuierliche Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, für welche die Stadt Unterkünfte bereitstellen muss. Aufgrund der generellen weltweiten und europaweiten Entwicklung rechnet die Stadt Emsdetten weiterhin mit einem Anstieg von Flüchtlingen. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Unterkünften für Flüchtlinge ansteigen wird. Genaue Zahlen können nicht prognostiziert werden. Die Zuweisungen für die einzelnen Kommunen werden zentral vom Land NRW gesteuert und sind grundsätzlich von der Gesamtentwicklung der Flüchtlingszahlen in Deutschland abhängig.

Die Errichtung von bezahlbarem und gutem Wohnraum wird einen sehr wichtigen Beitrag zur Integration der heute aus Krisengebieten zu uns kommenden Menschen leisten. Dies kann nicht allein den wirtschaftlich orientierten Anbietern überlassen werden. Auch die öffentliche Hand, hier die Stadt Emsdetten, muss allein aus kommunalem Eigeninteresse aktiv Wohnraum schaffen. Dazu sollen zunächst kurzfristig Gebäude errichtet werden, die der Unterbringung von Flüchtlingen dienen. Diese sollen durch eine entsprechende Raum- und Grundrisstruktur so ausgestaltet werden, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt mit einfachen Mitteln in öffentlich förderfähige Mietwohnungen umgenutzt werden können.

Somit wird seitens der Verwaltung ein eindeutiges Planerfordernis gesehen, um die aktuellen städtebaulichen Herausforderungen zu bewältigen und auch langfristig bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von langfristig nutzbarem und wirtschaftlich nachhaltigem Wohnraum geschaffen werden. Dieser soll zunächst der dringenden Unterbringung von Flüchtlingen dienen. Die bisher allein zu sportlichen Zwecken dienende Fläche für Gemeinbedarf soll verkleinert werden. Vom Betriebssportverband wird der Platz aufgrund der Auflösung zahlreicher Mannschaften nicht mehr benötigt.

Die bisher vorhandene Spielplatzfläche wird zugunsten der Wohnnutzung an dieser Stelle aufgegeben. Die entfallende Spielplatzfunktion soll auf den direkt angrenzenden Schul- bzw. Sportplatzflächen aufgefangen werden. Hier besteht die Möglichkeit, mit ergänzenden Spielgeräten auf den dort vorhandenen Flächen ein Ersatzangebot zu schaffen. Vorschläge werden im Zusammenhang mit der Bebauung der Fläche in die politische Beratung einfließen. Darüber hinaus werden auf dem Baugrundstück, der bestehenden Spielplatzsatzung entsprechend, Spielmöglichkeiten geschaffen.

Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung einer sportlich genutzten Fläche, auf welcher perspektivisch eine Sporthalle realisiert werden kann.

Der Standort der Käthe-Kollwitz-Realschule hat keine angrenzende Sporthalle zur Verfügung, sodass die Schüler/innen für den Sportunterricht auf andere Sporthallen im Stadtgebiet ausweichen müssen. Durch einen Neubau könnte für die Schüler/innen eine Sporthalle unmittelbar am Schulstandort entstehen.

Der Bebauungsplan steuert die künftigen Neubebauungen im Gebiet und nimmt dabei auf die unmittelbare Nachbarschaftsbebauung Rücksicht. Die Dimension der Baukörper wird dabei ebenso beachtet wie die Wohndichte oder auch die durch Ziel- und Quellverkehre verursachten Immissionen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll ein weiterer Beitrag im Sinne des Handbuchs zur Binnenentwicklung „Innen Wohnen – Außen schonen“ der Stadt Emsdetten geleistet werden. Die Planung ermöglicht Maßnahmen der Nachverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dies entspricht dem strategischen Schwerpunkt "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt".

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Josefskirche“, 4. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) durchgeführt.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonsti-

gen Träger öffentlicher Belange wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Emsdetten, ca. 1.100 m vom Stadtzentrum entfernt.

Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch angrenzende Wohngebiete geprägt, welche überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befinden sich die Käthe-Kollwitz-Schule mit Sportplatz sowie die Josefskirche mit Kindergarten und Gemeindehaus.

Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangebote, weitere Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer bzw. gut erreichbarer Nähe.

Der Planbereich ist über die im Grünring vorhandenen Bushaltestellen im Rahmen des schulbezogenen Verkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Grünring selbst stellt mit einer vom motorisierten Individualverkehr (MIV) separierten Radwegspur einen wichtigen Bestandteil des Emsdettener Radwegenetzes dar.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

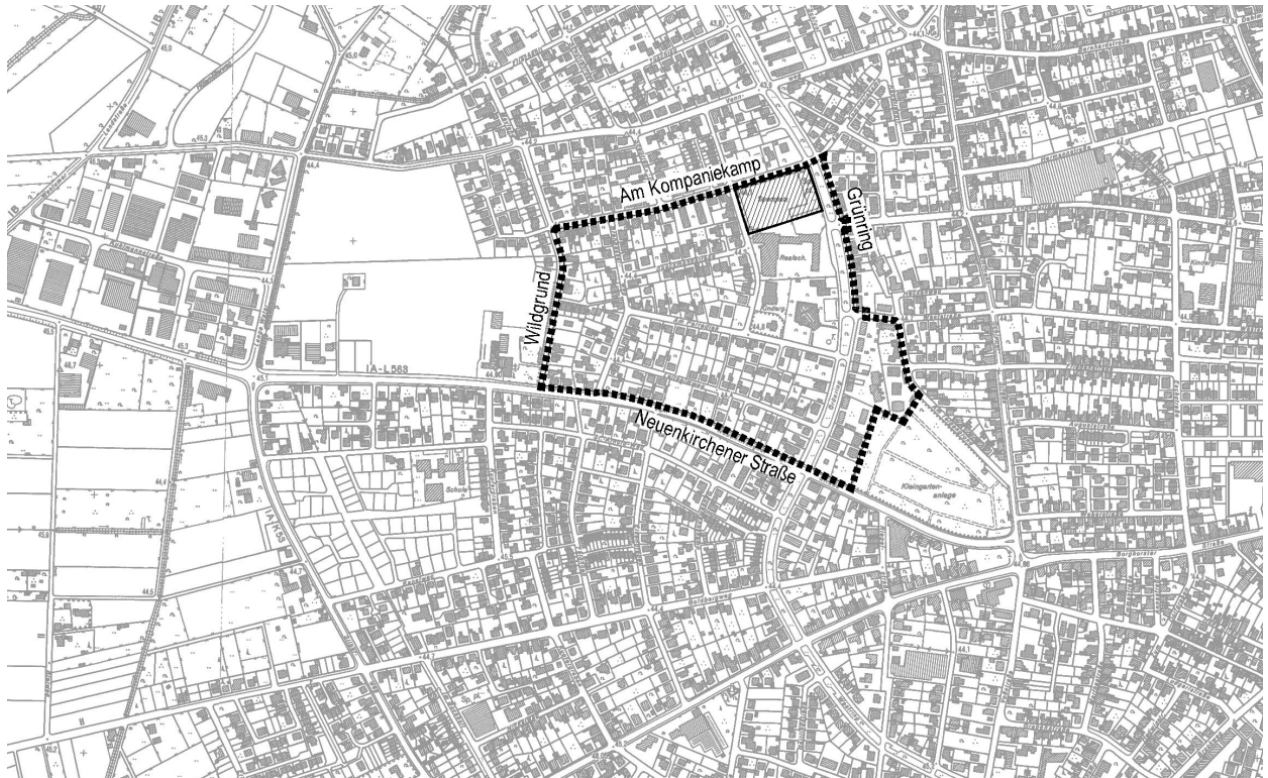
Der Geltungsbereich liegt in der Flur 57 der Stadt Emsdetten (Flurstücke 562, 570, und teilweise 571 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Straße Am Kompaniekamp,
- Im Osten: durch den Grünring,
- Im Süden: durch das Gelände der Käthe-Kollwitz-Schule,
- Im Westen: durch die Sträterstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.552 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz-weiß-schraffierte Fläche gekennzeichnet während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage in einem Wohngebiet sehr gut für die Errichtung von Wohnraum. Auch als möglicher Standort einer neuen Sporthalle ist die Fläche aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die Schule gut geeignet.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Flächen des Plangebiets haben heute die Funktion eines Sport- bzw. Bolzplatzes sowie eines Spielplatzes. Auch ein Basketballfeld steht hier zur Verfügung. Die Nutzungsintensität der Plätze ist, auch durch die Aufgabe des Betriebssportes, rückläufig.

Im Kreuzungsbereich Am Kompaniekamp/Sträterstraße befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Im Einmündungsbereich Grünring/Am Kompaniekamp steht ein Stromverteilerkasten.

Entlang der Straßen Am Kompaniekamp und Stäterstraße rahmen dicht gepflanzte Säuleneichen (*Quercus robur fastigiata*) das Gebiet ein. Am Grünring stehen Säuleneichen (*Quercus robur fastigiata*).

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Aufgrund der angestrebten Wohnnutzungen und der Errichtung einer Sporthalle, wird der Bebauungsplan sowohl ein Allgemeines Wohngebiet als auch eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festsetzen. Das in Teilen geplante Wohngebiet würde der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 12.12.1996 rechtsverbindlichen neu aufgestellten Bebauungsplans Nr. 37 „Josefskirche“. Dieser setzt die Flächen des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schul – Sportplatz“ bzw. „Schule“ fest.

Textliche Festsetzungen existieren für diesen Bereich nicht.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Josefskirche" soll ein allgemeines Wohngebiet sowie eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – zu denen auch Flüchtlingsunterkünfte zählen – regelzulässig.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen Gebäude entstehen, welche dem Charakter von Mehrfamilienhäusern entsprechen. Diese Unterkünfte sollen im Gegensatz zu z.B. Wohncontainern nicht als kurz- oder mittelfristige Unterbringungsmöglichkeit, sondern als langfristige Lösung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Flüchtlinge dienen. So entstehen städtebaulich ansprechende Wohngebäude, welche sich hinsichtlich Art und Maß an der umgebenden Bebauung orientieren, sich in das Ortsbild einfügen sowie funktional den Bedürfnissen der Flüchtlinge entsprechen.

Die Gebäude sollen so konzipiert werden, dass ein Umbau mit einfachen Mitteln und ohne großen Aufwand erfolgen kann. So könnten durch den Einbau von neuen Wänden - zu späterem Zeitpunkt – auch Wohnungen entstehen, die den allgemeinen Anforderungen für öffentlich geförderten Wohnraum entsprechen. Ebenfalls könnten Balkone nachträglich installiert werden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Planungskonzept sieht für den östlichen Teil des Geltungsbereichs entsprechend dem Planungsziel die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Beeinträchtigende Störungen im Plangebiet und dessen Umfeld sollen dadurch vermieden werden. Die Flächen sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Festsetzung als WA-Gebiete unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) schöpft mit maximal 0,4 die zulässige Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung aus und ermöglicht so eine optimale bauliche Nutzung.

Den zukünftigen Bauherren wird ein Bonus eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten. D.h., dass Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen u. ä., befestigt sind, auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden. Hierdurch kann zu einer geringeren Versiegelung beigetragen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Damit kann eine umfeldverträgliche optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche erfolgen und ausreichend Wohnraum an dieser Stelle geschaffen werden.

Zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wurde die Höhe des in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckels herangezogen. Diese liegt bei 44,31 m ü. NN. In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen die zulässigen Gebäudehöhen im WA bei 11,5 m liegen und werden dementsprechend mit 55,8 m ü. NN festgesetzt.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der im Umfeld vorhandenen und geplanten Bebauung (vgl. BP 37, 3. Änderung und 1. Erweiterung).

Die gem. § 17 Baunutzungsverordnung maximal zulässige Geschossflächenzahl von (GFZ) 1,2 darf nicht überschritten werden. Somit bleibt eine städtebaulich verträgliche Dichte gewährleistet. Die Einhaltung der vom Gesetzgeber vorgegebenen zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung stellt eine mit dem Wohnen vereinbare Baudichte sicher.

Eine mögliche Ausnutzung dieser zulässigen Obergrenzen ist auch aufgrund der immer knapper werdenden, verfügbaren Bauflächen und dem daraus gebotenen und vom Gesetzgeber geforderten sparsamen Umgang mit der Fläche erforderlich. Im Sinne der Nachverdichtung wird somit ein Beitrag zur schonenden Flächeninanspruchnahme geleistet.

Den westlichen Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan entsprechend dem Planungsziel als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Ein nordwestlich gelegener Teilbereich wird zudem als Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ gesichert. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen hier, wie für solche Nutzungen üblich, nicht.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze ist großzügig über das Allgemeine Wohngebiet gelegt und hält mit 3 m bzw. 5 m ausreichende Abstände zu den angrenzenden Erschließungsstraßen und sonstigen Nutzungen ein. Das Grundstück kann so flexibel und optimal ausgenutzt werden.

Auch die Stellung baulicher Anlagen wird nicht vorgegeben, da sich in dem Gebiet kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt.

4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage oder dem Carport als Stellplatz nutzen zu können. Der öffentliche Straßenraum wird so vor Einschränkungen durch parkende Kfz geschützt.

4.4 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über den Grünring, die Straße Am Kompaniekamp und die Sträterstraße. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 37, "Josefskirche", im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB sind jedoch weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

Gemäß dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft hat durch die Nutzung als Sport- und Spielplatz bereits stattgefunden. Durch die Planänderung entstehen nur geringfügige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, da das Plangebiet bereits intensiv genutzt wurde und durch die Sport- und Spielplatznutzung anthropogen überformt ist. Für ggf. zu entfernende Bäume werden gem. Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorgenommen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB werden nicht erforderlich.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung ist davon auszugehen, dass die Fläche nur eine sehr geringe ökologischer Bedeutung für Pflanzen und Tiere hat. Durch eine Bebauung im Bereich der heute als Sport- bzw. Spielplatz genutzten Flächen wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Die bereits hoch versiegelte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich optimiert. Durch den Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO₂ ausstoßen.

Durch die verkehrsgünstige und innenstadtnahe Lage, die Anbindung an den ÖPNV sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO₂- Minderung geleistet werden.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf artenschutzrelevante Arten vor. Im Zuge des Entfernens von Gehölzstrukturen ist auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist mit aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Es ist bereits mit aus Verkehrsgläuschen resultierenden Geräuschen vorbelastet. Diese entstehen aus den vorhandenen Ziel- und Quellverhalten der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke.

Im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 wird im Szenario 1, welches der aktuellen Bevölkerungsentwicklung derzeit am ehesten entspricht, für den Grüning eine Verkehrsbelastung von 1.400 Kfz/24 h im Jahr 2010 prognostiziert. Diese geringe Verkehrsstärke lässt keine für das Wohnen unzumutbaren Verkehrsimmissionen plausibel erscheinen. Da die diesem Szenario zugrunde liegende Bevölkerungsprognose auch 2010 schon über der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung lag, dürfte die tatsächliche Verkehrsstärke sogar geringer sein.

Die sonstigen das Plangebiet umgrenzenden Straßen haben im Straßenhauptnetz eine untergeordnete Funktion. Die Verkehrsstärken liegen unterhalb der erfassungsrelevanten Größen und wurden im Verkehrsentwicklungsplan nicht erfasst.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine belästigungsrelevanten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre generiert. Die durch die potenzielle Wohnnutzung neu hinzukommenden Verkehre lassen keine unzulässigen zusätzlichen Immissionen erwarten. Das Wohnen beeinträchtigende Immissionen können somit ausgeschlossen werden. Von der Erstellung einer Geräuschimmissionsuntersuchung wurde abgesehen.

Die aus der angrenzenden Schul-, Sport- und Spielnutzung resultierenden Geräusche sind als sozialadäquat in Wohngebieten hinzunehmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt und das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht.

5.6 Baumschutz

Schützenswerte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung Emsdetten befinden sich entlang der heutigen Spielplatzfläche in Form von fünf Säuleneichen (*Quercus robur fastigiata*). Müssen im Zuge der Baumaßnahmen Bäume entfernt werden so sind entsprechende Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung vorzunehmen. Die weiteren vorhandenen Bäume haben einen Stammumfang, der kleiner als 80 cm ist und fallen somit nicht unter die Baumschutzsatzung.

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Josefskirche“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

6.2 Vertragliche Regelungen

Besondere Vertragliche Regelungen sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach heutigem Stand nicht erforderlich.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und ggf. neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Für das Plangebiet kann 48 m³/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 05. März 2014 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Nieder-

schlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz – IV9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten.

Anfallendes Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Austum) zugeführt.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	8.673 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	4.304 m ²	49,6 %
Fläche für Gemeinbedarf	4.369 m ²	50,4 %

9 Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

10 Kosten

Der Stadt Emsdetten entstehen für die Erarbeitung des Verfahrens Personal- und Sachkosten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Emsdetten, März 2016

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt