Stadt Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 22 „Marienschule“, 14. Änderung

- ENDFASSUNG –

Bearbeitet durch:

JERZINOWSKI-ARCHITEKTEN
Drosselweg 30a 48268 Greven

Stand: 30.01.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
1.1 Anlass 4
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 und der Umgebung 6

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen 6
3.1 Regionalplan 6
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Bestehendes Planungsrecht 6
3.4 Landschaftsplan 7

4. Inhalt des Bebauungsplans 7
4.1 Planungskonzept 7
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
4.2.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen 8
4.3.1 Bauweise 8
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 8
4.3.2 Stellung baulicher Anlagen 8
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 8
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 8
4.6 Verkehrsflächen 9
4.6.1 Straßenverkehrsflächen 9
4.6.2 Ruhender Verkehr 9
4.7 Private Grünfläche 9
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9
4.9 Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen 9
4.10 Niederschlagswasserbeseitigung 9

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW 10
5.1 Dächer 10
5.2. Fassaden 10
5.3. Einfriedung 10
5.4. Garagen 10

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes 10
6.1 Eingriff in Natur und Landschaft 10
6.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes 11
6.2.1 Bodenschutz 11
6.2.2 Klimaschutz 11
6.3 Artenschutz 11
6.4 Bodenfunde 11
6.5 Immissionsschutz 11
6.6 Baumschutz 11

7. Sonstige Belange 12
7.1 Grundstücksbelange 12
7.2 Vertragliche Regelungen 12
7.3 Technische Ver- und Entsorgung 12
7.4 Wassergefährdende Anlagen 13
7.5 Abfall 13
7.6. Städtebauliche Daten 13

Begründung

Bebauungsplan Nr. 22 „Marienschule“, 14. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Mit Schreiben vom 06. April 2017 wurde seitens des Grundstückseigentümers der Liegenschaft Sandstraße 7, Herr Fritz Stolte (vertreten durch seine Tochter, Frau Iris Krins, geb. Stolte) ein Antrag auf Änderung des hier geltenden Bebauungsplans gestellt, um auf der Fläche entlang der Sandstraße ein größeres Baufeld für eine Wohnbebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern zu realisieren.

Überplant werden soll dazu das 2.690 m² große Flurstück 106, Flur 3, Gemarkung Emsdetten, insbesondere der Teil zur Sandstraße mit 1.350 m².

Der rückwärtige Teil des Grundstückes mit den natürlichen topographischen Gegebenheiten der Flugsanddüne bleibt in ihrer Größe, wie im bestehenden Bebauungsplan gekennzeichnet, von der Bebauung unberührt.

1.2 Ziel und Zweck

Um die Fläche einer städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen und um der in Emsdetten bestehenden Nachfrage nach stadtnahem Wohnraum nachzukommen, soll der hier geltende Bebauungsplan entsprechend geändert werden, was auch der Nachverdichtung zu Gute kommt. Dazu ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere die Baugrenzen, anzupassen.

Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erweiterte Folgenutzung entlang der Sandstraße geschaffen. Damit wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB nachgekommen, wonach die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind und es wird ein weiterer Beitrag im Sinne des Handbuchs der Binnenentwicklung „Innen Wohnen – Außen schonen“ der Stadt Emsdetten geleistet. Die Planung ermöglicht Maßnahmen der Nachverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht somit dem strategischen Schwerpunkt „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt".

1.3 Planverfahren

Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Marienschule“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus dem hier schon bestehenden Bebauungsplan und der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt wird nicht wesentlich verändert.

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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB 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. 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.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Emsdetten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km.

In der Umgebung befinden sich unter anderem die Marienschule, die Marienkirche und angrenzende Wohngebiete, vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut.

Einkaufs-, Freizeit- und Kinderbetreuungsmöglichkeiten (Supermarkt, Sportplatz, Kindergarten) liegen in unmittelbarer Nähe.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

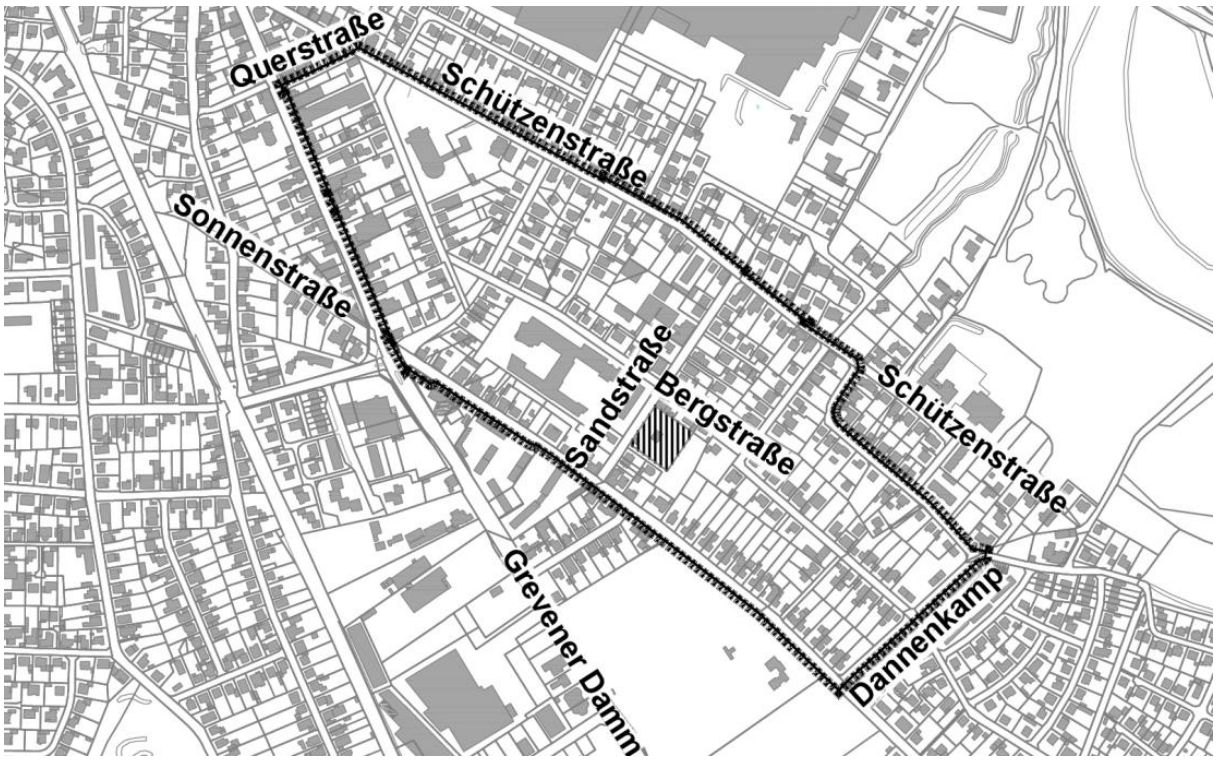
Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 106 der Flur 3, Gemarkung Emsdetten und umfasst eine Größe von 2.690 m².

Davon soll der an der Sandstraße gelegene Teilbereich (1.350 m²) ein Baufeld erhalten.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird nordwestlich von der Sandstraße, nordöstlich von der Bebauung der Bergstraße, südöstlich von der Flugsanddüne und der bewaldeten Fläche der Flurstücks 114 sowie südöstlich vom Stichweg des Flurstücks 114 begrenzt.

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

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet weist für Emsdetten unübliche bewegliche Topografie auf (Geländehöhen zwischen ca. 45-48 m ü. NN) und ist von umfangreichem alten Baumbestand geprägt.

Bebaut ist es lediglich mit einem mittig auf dem Hügel des Grundstücks errichtetem eingeschossigem, leerstehendem Einfamilienhaus, welches als abgängig eingestuft wird, und zwei Garagen.

Der südöstlich gelegene Grundstücksteil ist Teil einer bewaldeten Flugsanddüne – ein für die Region typisches, selten gewordenes Landschaftselement.

Auf der gegenüberliegenden Seite an der Sandstraße gelegen befindet sich die Marienschule. Unmittelbar am Plangebiet gelegen befindet sich auf beiden Straßenseiten gelegen (zwei Fahrtrichtungen) die Bushaltestelle „Marienschule“ (bisher überwiegend Schülerverkehr) mit vorgelagertem Buskap.

Das Gebäude und der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand wurden topographisch vom Vermessungsbüro Barenkamp aufgenommen. Für die satzungsrelevanten Bäume, die bei einer notwendigen Fällung im Rahmen der späteren Bebauung entfernt würden, sollen Ersatzpflanzungen im Bereich des dahinterliegenden Grundstücks auf der angrenzenden Flugsanddüne erfolgen.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aber auch verschiedene soziale und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schule, Kirche) aber auch Grün- bzw. Freiflächen (z.B. Friedhof) geprägt.

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.

Ergänzt wird dieses zeichnerische Ziel unter anderem mit dem textlichen Ziel, dass die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten hat und dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven dem Freiraum zuzuführen sind. Diesem Ziel wird durch die hier angestrebte Nachverdichtungsmaßnahme entsprochen.

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 für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 13.06.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 und wurde mit der seit dem 26.06.1991 geltenden 9. Änderung letztmalig planungsrechtlich überarbeitet. Dieser setzt die Flächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) und den von der Straße abgewandten Teil als Fläche für die Erhaltung von Bäumen fest.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) bestehen im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- GRZ 0,4
- GFZ 0,7
- max. II Vollgeschosse
- nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- zulässige Dachform: Satteldach

Mit der 14. Änderung zum B-Plan Nr. 22, „Marienschule“ wird das im Geltungsbereich bestehende Planungsrecht ersetzt. Die sonstigen Bereiche dieses Bebauungsplans bleiben von den Festsetzungen der 14. Änderung unberührt.

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für den Bereich des Plangebiets nicht.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Planungskonzept

Seitens des Antragstellers wird auf der Vorhabenfläche die Errichtung von Doppel- und Einzelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen und Satteldächern angestrebt. Die Bebauung soll dabei nicht wie bisher mittig auf dem Grundstück, sondern straßenbegleitend umgesetzt werden. Mit der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 werden daher insbesondere die Baugrenzen neu festgelegt.

Dabei sollen nur die an der Straße gelegenen Grundstücksteile bebaut werden. Der dahinter gelegene Bereich der Flugsanddüne soll mit seinem Gehölzbestand erhalten und durch erforderliche werdende Ersatzpflanzungen ergänzt werden.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen geschaffen. Die Festsetzungen entsprechen weitestgehend denen des bestehenden Bebauungsplans.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich mit maximal 0,4 an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung, um eine optimale bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebietszone III a des Wasserschutzgebiets Grevener Damm sind Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung soll damit weitgehend ausgeschlossen werden.

Geschossflächenzahlen (GFZ)

Die Geschossflächenzahl mit 0,7 des Allgemeinen Wohngebietes ist so festgesetzt, dass eine angemessene Verdichtung in diesem stadtnahen Quartier stattfinden kann und orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Planungsrechts. Die zulässige Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit nicht ausgeschöpft.

Geschossigkeit:

Entsprechend den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 sind auch im Änderungsbereich zwei Vollgeschosse zulässig. Die künftigen Vorhaben fügen sich somit in die städtebauliche Umgebung ein.

Höhe baulicher Anlagen

Damit sich die künftige Bebauung auch bezüglich der Höhenentwicklung in die städtebauliche Umgebung einfügt, wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 54,50 m ü. NN begrenzt. Die entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 9,50 m.

Als Orientierungspunkte für die Höhenbestimmung enthält die Planzeichnung des Bebauungsplanes zwei Regenwasserkanalisationsschachtdeckel an der Sandstraße mit Höhen von 44,80 m ü. NN und 44,82 m ü. NN.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sowohl dem städtebaulichen Erscheinungsbild und den bestehenden Nutzungen als auch den technischen Erfordernissen moderner Wohngebäude Rechnung getragen. Bei Nachweis der technischen Erforderlichkeit höherer untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren wurde die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFE) vorgegeben, welche eine Höhe von 45,50 m ü. NN nicht überschreiten darf. Dies erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund des erhöhten Geländes auf dem Grundstück und soll sicherstellen, dass die künftigen Gebäude den Bezug zur angrenzenden öffentlichen Erschließung nicht verlieren.

Das Gelände des Plangebietes muss zum größten Teil für eine Bebauung abgetragen werden, um eine Erschließung und Bebauung zu ermöglichen. Im zu bebauuenden Bereich soll eine Höhe von 44,90 m ü. NN geschaffen werden. Ab ca. 22,00 m Tiefe des Grundstückes parallel zur Sandstraße soll das Gelände zur Flugsanddüne hin angeböscht werden. Die Flugsanddüne bleibt in dem als Grünfläche festgesetzten Bereich hiervon unberührt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise
In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden für das Allgemeine Wohngebiet als zulässige Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese setzen ein komplett neues Baufenster an der Sandstraße fest, welches mit 3 m ausreichend Abstand zur angrenzenden Erschließungsstraßen einhält. Die Baufenstertiefe erlaubt die üblichen Haustiefen und sichert ein angemessenes Verhältnis von bebauter Fläche und unbebauter Fläche. Die Schaffung privater Gartenflächen ist damit gewährleistet.

Das bisherige Baufenster um das Bestandshaus entfällt und wird nicht überbaubare Fläche.

4.3.3 Stellung baulicher Anlagen
Die Stellung baulicher Anlagen wird nicht vorgegeben, da sich in dem bauliche schon weit gewachsenen Gebiet kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt.

4.4 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.

Garagen und Carports können auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Umfeld wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Haushälfte begrenzt. Eine zu starke Verdichtung mit ihren Konsequenzen (hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Erhöhung der Immissionen, Stellplatzbedarf an öffentlichen Parkplätzen wie auch privaten Stellplätzen etc.) soll vermieden werden.

4.6 Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.6.1 Straßenverkehrsflächen
Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die Sandstraße- zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Relevante Eingriffe in bestehende Erschließungsanlagen oder Straßenbeleuchtung werden durch die Umsetzung der Planung nicht erwartet

Die direkt am Plangebiet gelegene Bushaltestelle bleibt von den Planungen unberührt und kann erhalten bleiben. Zu diesem Zweck setzt der Plan einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten fest. Grundstückszufahrten sind somit nur außerhalb der Bushaltestelle zulässig.

4.6.2 Ruhender Verkehr
Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Wohngrundstücken unterzubringen.

4.7 Private Grünfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die als Flugsanddüne deklarierte Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche zu erhalten und zu schützen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt der Gehölzfällung außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit zu legen. Das bedeutet, dass Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen dürfen. Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen diese Arbeiten nur nach einer vorherigen Prüfung durch einen Fachgutachter auf Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermausarten (Verdacht auf Sommerquartiere, Wochenstuben, etc.) und die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG stattfinden. Eine Tötung oder Verletzung von in den hier vorhandenen Gebäude- bzw. Gehölzstrukturen potenziell anwesenden nicht flugfähigen Jungvögeln oder Fledermäusen sowie die Zerstörung von Gelegen etc. ist dann weitgehend ausgeschlossen.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse darf die Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm (d.h. Stammdurchmesser in 130 cm Höhe über dem Boden) generell nur mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Dazu ist 1 bis 2 Tage vor Fällbeginn ein Besatz durch Fledermäusen/Brutvögel von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse/Brutvögel vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

4.9 Bindungen zum Erhalt von Bäumen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bereich der Flugsanddüne stehenden Bäume sind ein ökologisch wertvoller und prägender Landschaftsbestandteil. Sie sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Bei Abgang müssen sie gleichartig ersetzt werden. Zu diesem Zweck ist die Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Als Ausgleich für Gehölzverluste im zu bebauenden Grundstücksteil sind hier zudem nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.10 Niederschlagswasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die

Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen durch belastete Niederschlagswasser zu vermeiden und den Sauerstoffeintrag bei der Niederschlagsentwässerung zu minimieren.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Einschränkungen vorgenommen, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

5.1 Dächer

Als zulässige Dachform im Plangebiet sind in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan Satteldächer festgesetzt. Dies trägt zu einer geordneten und homogenen Erhaltung des gewachsenen Quartiers bei.

Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.

5.2. Fassaden

Die Wohngebäude im Plangebiet weisen überwiegend ein für das Münsterland typisches einheitliches Erscheinungsbild auf, welches erhalten werden soll. Die Fassaden der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet sind weitgehend mit Ziegeln verblendet. An dieser Gestaltung soll auch zukünftig festgehalten werden.

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

5.3. Einfriedung

In Anlehnung an die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes werden Einfriedungen und sichtschützende Anlagen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ausgeschlossen.

Ziel ist dabei die Entstehung von Vorgärten bzw. einer offen gestalteten Vorgartenzone.

5.4. Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

Die vorgenannten Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung verfolgen das Ziel, dem Wohngebiet ein harmonisches Erscheinungsbild zu verleihen.

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 22 "Marienschule", 14. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Mit der Planung wird die Nachverdichtung eines minimal bebauten Grundstücks vorbereitet. Durch die Planänderung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, da für die neue Bebauung vorhandener Baumbestand entfernt werden muss. Die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet verändern sich. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind nicht erforderlich.

6.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

6.2.1 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.

Durch optimierte Baugrenzen und eine den tatsächlichen städtebaulichen Erfordernissen entsprechende Überplanung wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die maximal zulässige Versieglung bleibt durch den Ausschluss möglicher Überschreitungen insgesamt hinter dem Maß der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zurück.

6.2.2 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.

Durch den Neubau von Gebäuden entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO2 ausstoßen.

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

6.4 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.

6.5 Immissionsschutz
Im Plangebiet besteht keine für die Wohnnutzung unzumutbare Immissionsvorbelastung. Durch die Planung selber sind keine signifikanten Veränderungen der Immissionssituation zu erwarten. Lediglich in der Bauphase ist mit typischen Baustellengeräuschen zu rechnen.

6.6 Baumschutz
Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, welcher insbesondere 16 unter die Baumschutzsatzung fallende Eichen enthält. Die Eichen (alle Quercus robur) sind nachrichtlich in der Planzeichnung enthalten. Sie wurden vermessungstechnisch erfasst und ihr Zustand vom Forstbetrieb Allendorf GmbH beurteilt.

Die auf dem zu bebauenden Grundstücksteil stehenden Bäume wurden erfasst, nummeriert und sind im Folgenden mit Stammdurchmesser, Umfang und Zustandsbeurteilung des Baumgutachters aufgelistet.

1. Ø 0,50 cm, Umfang 1,57 m - Baumpflege erforderlich
2. Ø 0,60 cm, Umfang 1,88 m - Baumpflege erforderlich
3. Ø 1,20 cm, Umfang 3,76 m - Baumpflege erforderlich
4. Ø 0,50 cm, Umfang 1,57 m - ohne Krone-abgängig
5. Ø 0,60 cm, Umfang 1,88 m - Baumpflege erforderlich
6. Ø 0,60 cm, Umfang 1,88 m - Vitalität eingeschränkt, freiliegende Wurzeln, Pflege nötig
7. Ø 1,20 cm, Umfang 3,76 m - Baumpflege erforderlich
9. Ø 0,60 cm, Umfang 1,88 m - Baumpflege erforderlich
11. Ø 0,60 cm, Umfang 1,88 m - Vitalität eingeschränkt, Baumpflege erforderlich
12. Ø 0,80 cm, Umfang 2,51 m - Baumpflege erforderlich
13. Ø 1,20 cm, Umfang 3,76 m - Baumpflege erforderlich
14. Ø 0,60 cm, Umfang 1,88 m - Baumpflege erforderlich
15. Ø 1,00 cm, Umfang 3,14 m - Baumpflege erforderlich
16. Ø 0,60 cm, Umfang 1,88 m - Erhaltung möglich, genug Abstand zu Baufenster

(Die Bäume Nr. 8 und 10 wurden wegen gefährdender Baumbruchgefahr bereits von ihren Kronen befreit und existieren nur noch als Baumstamm.)

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten. Sie gilt auch für hier nicht explizit aufgeführte Bäume auf Privatgrundstücken. Für die für das Bauvorhaben zu entfernenden Bäume sollen Ersatzpflanzungen (Eichen, Stammumfang 20-25 cm) im Bereich der Flugsanddüne vorgenommen werden.

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.

7. Sonstige Belange

7.1 Grundstücksbelange

Die Umsetzung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Marienschule" erfordert keine Maßnahmen der Bodenordnung und keine Maßnahmen der öffentlichen Erschließung. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

7.2 Vertragliche Regelungen

Im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller geschlossen, in dem sich dieser zur Übernahme sämtlicher Kosten für externe Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen und für die Bauleitplanung verpflichtet.

7.3 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 m^3/h Feuerlöschwasser 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 Reglungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Natur-

schutz, 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.

7.4 Wassergefährdende Anlagen

Aufgrund der Lage einer Teilfläche innerhalb der Wasserschutzzone 3 a sind wassergefährdende Anlagen nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen richtet sich nach den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung "Grevener Damm".

7.5 Abfall

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle auf den öffentlichen Flächen wird die Stadt Emsdetten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bzw. der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung betreiben.

7.6. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

		Anteil
Geltungsbereich	2.690 m²	100 %
Wohnbauflächen	1.350 m²	50%
private Grünfläche	1.340 m²	50%

Emsdetten, Mai 2018
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt