



# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 12 T1 „Lauge“, 17. Änderung

- ENDFASSUNG-

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	4
1.3	Planverfahren	4
<b>2.</b>	<b>STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Lage	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	6
<b>3.</b>	<b>RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bestehendes Planungsrecht	7
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	9
4.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
4.4	Verkehrsflächen	9
4.4.1	Straßenverkehrsflächen	9
4.4.2	Ruhender Verkehr	9
<b>5.</b>	<b>BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES</b>	<b>9</b>
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	9
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	10
5.3	Artenschutz	10
5.4	Bodenfunde	10
5.5	Immissionsschutz	11
5.6	Baumschutz	12
<b>6.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>12</b>
7.1	Grundstücksbelange	12
7.2	Vertragliche Regelungen	12
7.3	Technische Ver- und Entsorgung	13
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>13</b>

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 12 T 1 „Lauge“, 17. 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 Rententwicklung 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 Grundrissstruktur 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 17. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von langfristig nutzbarem und wirtschaftlich nachhaltigem Wohnraum geschaffen werden. Dieser soll zunächst der dringenden zur Unterbringung von Flüchtlingen dienen. Die bisher vorhandene Spielplatzfläche wird zugunsten der Wohnnutzung aufgegeben. Die Spielplatzfunktion soll vom ca. 150 m entfernten Spielplatz am Gymnasium Martinum übernommen werden. Hier besteht die Möglichkeit, mit ergänzenden Spielgeräten auf der dort vorhandenen Fläche 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.

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. 12 T 1 „Lauge“, 17. 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. Oktober 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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine 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 ca. 500 m nordwestlich der Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grundschule Wilhelmschule, das Gymnasium Martinum und das Kinderhaus Astrid Lindgren.

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

Der Planbereich ist über vorhandene Bushaltestellen sowie den ca. 350 m südlich gelegenen Emsdettener Bahnhof direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer zentralen Lage sehr gut für die Errichtung von Wohnraum.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

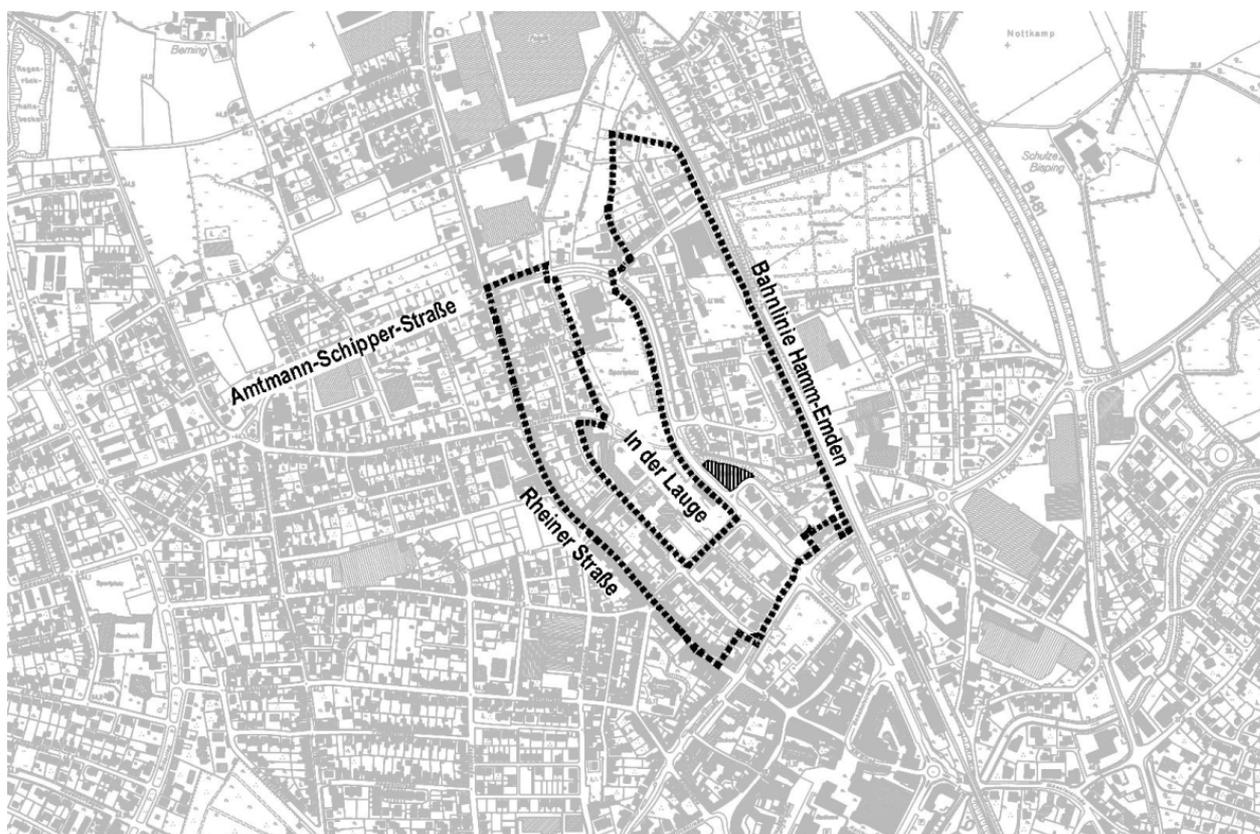
Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung besteht aus dem Flurstück 101 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 99 der Flur 53.

Es wird begrenzt durch die Straßen „In der Lauge“ im Südwesten, die „Beckstraße“ im Südosten sowie durch einen mit verschiedenen Grünstrukturen bewachsenen Wall im Nordosten, an welchen sich ein Geländesprung anschließt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup>.

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

Aktuell wird die Fläche als Spielplatz genutzt. Weitere öffentliche Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Wilhemschule bzw. am Gymnasium Martinum (ca. 150 m Fußweg).

Ein ca. 3 m hoher Wall mit Geländesprung grenzt die Fläche zur nördlich und entsprechend höher gelegenen Wohnbebauung ab.

Die nördliche und südliche Umgebung des Plangebiets ist größtenteils durch angrenzende Wohngebiete geprägt, welche überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Entlang der Straße „In der Lauge“ stehen Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen und Gebäudehöhen bis ca. 12m. Die nördliche, durch den Geländesprung ca. 3 m höher gelegene Umgebung wird neben zumeist zweigeschossigen Wohnhäusern verschiedenen Typs von zwei bis zu sechsgeschossigen (zzgl. Dachaufbau mehr als 20 m hohen) Wohngebäuden geprägt, welche auch auf das Plangebiet einwirken.

Das Plangebiet wird von unterschiedlich altem Baumbestand eingerahmt, wobei insbesondere die großkronigen Bäume entlang der Straße „In der Lauge“ als stadtbildprägend und erhaltenswert einzustufen sind. Allerdings bestehen in diesem Bereich seit Jahren Probleme mit dem Wachstum der Bäume, welches regelmäßig Schäden am angrenzenden Gehweg verursacht und ggf. einen Austausch der Bäume durch standortgerechtere Arten bedingt.

### **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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die geplante Wohnnutzung 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 im Geltungsbereich des seit 05.10.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 T 1 „Lauge“, welcher die zu bebauende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festsetzt. Eine weitere kleinere Teilfläche an der Straße „In der Lauge“ ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Textliche Festsetzungen existieren für den Geltungsbereich dieser 17. Änderung nicht.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 T 1 „Lauge“ soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Die bisher vorhandene Spielplatzfläche wird zugunsten der Wohnnutzung aufgegeben. Die Spielplatzfunktion soll vom ca. 150 m entfernten Spielplatz der Wilhelmsschule sowie den Spiel- und Freiflächen am Gymnasium Martinum übernommen werden.

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 können zu einem späteren Zeitpunkt Wohnungen entstehen, die den allgemeinen Anforderungen für öffentlich geförderten Wohnraum entsprechen. Ebenfalls können Balkone nachträglich installiert werden.

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Planungskonzept sieht für den heutigen Spielplatz 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 Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung.

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, Schotterrasen 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. Der weite, mehr als 20 m breite Straßenraum „In der Lauge“ kann durch eine solche mehrgeschossige Bebauung besser gefasst werden. Aufgrund der schon vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung in der Nachbarschaft (bis zu 3,5 Geschosse) und der näheren Umgebung (bis zu 6 Geschosse) sowie des das Plangebiet begrenzenden 3 m hohen Walls mit Geländesprung fügt sich eine drei- bis viergeschossige Bebauung an dieser Stelle optimal in das städtebauliche Umfeld ein.

Dementsprechend werden die zulässigen Gebäudehöhen im Bereich dieser Bebauungsplanänderung werden mit 50,00 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von max. 10,00 m entspricht. Zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wurden die Höhen der in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckel herangezogen. Diese liegen bei durchschnittlich 40,00 m ü. NN.

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, welcher in innenstadtnahen Lagen wie der des Plangebietes, ohnehin als verträglich einzustufen ist.

## **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 ausreichende Abstände zu den angrenzenden Erschließungsstraßen 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 die Straße „In der Lauge“ und die Beckstraße. 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. 12 T 1, "Lauge", 17. Änderung im beschleunigtem 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 Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft hat durch die Nutzung als Spielplatz bereits stattgefunden. Durch die Planänderung entstehen nur geringfügige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, da das Plangebiet bereits heute intensiv genutzt und durch die 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.

Zwar wird eine innerstädtische Freiraumfläche überplant, durch eine Bebauung im Bereich der heute als Spielplatz genutzten Fläche wird jedoch ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die Versiegelung ist auf das Maß der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung begrenzt.

### 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 CO<sub>2</sub> Einsparung.

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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-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

Das Plangebiet wird südwestlich von der Straße "In der Lauge" begrenzt. Diese ist als Hauptverkehrsstraßen einzustufen, auf welcher eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist. Es ist mit aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Bei der Beckstraße handelt es sich um eine Anliegerstraßen, welche sich auf die angrenzende Wohnbebauung aus emissionstechnischer Sicht nicht negativ auswirkt. Das Plangebiet ist bereits mit aus Verkehrsgeräuschen resultierenden Geräuschen vorbelastet. Diese entstehen aus den vorhandenen Ziel- und Quellverkehren der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke.

Im Beiblatt der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- wird darauf hingewiesen, dass im vorbelasteten Bereich die Orientierungswerte, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, oft nicht eingehalten werden können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. -wällen) sind an diesen historisch gewachsenen Standorten städtebaulich nicht umsetzbar.

Die Planung muss sicherstellen, dass aufgrund der vielbefahrenen Straße "In der Lauge" keine städtebaulichen Missstände auftreten. Hierbei stellt sich die Grenze der absoluten Unzumutbarkeit bzw. des städtebaulichen Missstandes nach eindeutiger Lehrmeinung bei Außenpegeln von deutlich mehr als 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts dar (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, RN 451).

Das Landesumweltamt des Landes Nordrhein-Westfalen (LUA) -heute LANUV- hat im Jahr 2002 die Gemeinden bei der Aufstellung von Lärmbelastungskarten unterstützt. Die rechnerischen Ermittlungen erfolgten entsprechend den üblichen Beurteilungsverfahren so, dass eher zu hohe als zu niedrige Werte ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden getrennt für den Tag und die Nacht sowie nach unterschiedlichen Quellen (Straßen-, Schienen-, Luft- und Wasserverkehr, sowie Industrie und Gewerbe) ermittelt. Für den gesamten Planbereich sind die Lärmpegelbereiche des angrenzenden Straßenverkehrs sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterhalb der oben genannten Grenzwerte einzuordnen.

Im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 wird im Szenario 1, welches der aktuellen Bevölkerungsentwicklung derzeit am ehesten entspricht, für die Straße „In der Lauge“ eine Verkehrsbelastung von 7.100 Kfz/24 h im Jahr 2010 prognostiziert. Diese 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.

Den im Vergleich zu anderen Stadtlagen höheren Geräuschbelastungen dieser Wohnlage stehen der zentralen Lage entsprechende Standortvorteile (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten) gegenüber.

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

Es wird aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse davon ausgegangen, dass die gegebene Lärmbelastung nicht als erheblich oder belästigend angesehen werden kann. Passive Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## 5.6 Baumschutz

Entlang und auf der heutigen Spielplatzfläche befinden sich verschiedene schützenswerte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung Emsdetten. Darunter vertreten sind die Arten Platane (*Platanus acerifolia*), Silberahorn (*Acer saccharinum*), Blutahorn (*Acer platanoides*), Zierkirsche (*Prunus serulata kanzan*) sowie verschiedene Buchen- und Eichenarten.

Insbesondere die großkronigen Bäume entlang der Straße „In der Lauge“ sind als stadtbildprägend und erhaltenswert einzustufen. Allerdings bestehen in diesem Bereich seit Jahren Probleme mit dem Wachstum der Bäume, welches regelmäßig Schäden am angrenzenden Gehweg verursacht und ggf. einen Austausch der Bäume durch standortgerechtere Arten bedingt. Müssen im Zuge der Baumaßnahmen oder sonstigen Gründen Bäume entfernt werden so sind auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung vorzunehmen. Einige der vorhandenen Bäume haben einen Stammumfang, der kleiner als 80 cm ist und fallen somit nicht unter die Baumschutzsatzung.

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.

## 6. 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 das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

Für alle Baukörper im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden entsprechend der umgebenden Bebauung Flachdächer festgesetzt. Dies trägt zu einer geordneten, homogenen und markanten Erhaltung eines innenstadtnahen Straßenzuges bei.

Auf Festlegungen von Dacheindeckungsmaterialien- und Farben sowie Dachaufbauten und deren Position und Material wird verzichtet.

## 7. Sonstige Belange

### 7.1 Grundstücksbelange

Die Umsetzung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 T1 "Lauge" erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der öffentlichen Erschließung; Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse sind weder vorgesehen noch erforderlich.

### 7.2 Vertragliche Regelungen

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

### 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<sup>3</sup>/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 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 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	2.103 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	2.103 m <sup>2</sup>	100 %

## 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.

Es sind keine Kosten für die Durchführung (Gutachten, etc.) der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Emsdetten, Juli 2016  
**Stadt Emsdetten**  
 Der Bürgermeister  
 FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt  
 Im Auftrag

---

Brunsiek  
 Städtischer Oberbaurat  
 Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt