

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. Änderung

- ENDFASSUNG -

	<b>Seite</b>
<b>1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	3
1.3 Planverfahren	4
<b>2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
2.1 Stadträumliche Lage	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	5
<b>3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht	6
<b>4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	9
4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.5 Verkehrsflächen	10
4.5.1 Straßenverkehrsflächen	10
4.5.2 Ruhender Verkehr	10
4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft	10
4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
4.8 Flächen, für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	11
<b>5. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES</b>	<b>11</b>
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	11
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	11
5.3 Artenschutz	12
5.4 Bodenfunde	12
5.5 Immissionsschutz	12
5.6 Baumschutz	12
5.7 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse	13
<b>6. SONSTIGE BELANGE</b>	<b>13</b>
6.1 Grundstücksbelange	13
6.2 Vertragliche Regelungen	13
6.3 Technische Ver- und Entsorgung	13
<b>7 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>14</b>
<b>8 GUTACHTEN</b>	<b>14</b>
<b>9 KOSTEN</b>	<b>14</b>

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

### **Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. Änderung**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

##### **1.1 Anlass**

Um den im Handlungskonzept Wohnen vom Januar 2013 ermittelten Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen zu bedienen sowie den aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden Bedarf an Unterkünften zu decken, hat die Stadt Emsdetten im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Flächen angekauft, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von langfristig nutzbarem und wirtschaftlich nachhaltigem Wohnraum zu schaffen.

Zwischenzeitlich hat sich die Lage bzgl. der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden aufgrund geringerer Zuwanderung sowie sonstiger Unterbringungsmaßnahmen etwas entspannt. Zudem gibt es Anzeichen seitens des Kreises Steinfurt, dass nicht alle projektierten öffentlich geförderten Wohnbaumaßnahmen eine Förderzusage erhalten können.

Stattdessen haben sich als Ergebnis der Kindergartenbedarfsplanung zusätzliche Bedarfe an Betreuungsplätzen ergeben. Schon ab dem Kindergartenjahr 2017/2018 sind zur bedarfsgerechten Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen vier weitere Gruppen erforderlich. Dieser Bedarf kann nicht von bestehenden Einrichtungen aufgefangen werden, so dass ein Neubau unabdingbar ist. Um diese Kindertagesstätte fristgerecht zur Verfügung stellen zu können, ist ein kurzfristiger Baubeginn vonnöten. Da die Stadt hier bereits Eigentümerin der Flächen ist und die Lage als verkehrsgünstig und dennoch ruhig einzustufen ist, wird seitens der Verwaltung ein eindeutiges Planerfordernis gesehen, hier Planungsrecht für eine Kindertagesstätte zu schaffen.

##### **1.2 Ziel und Zweck**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung und Nutzung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Diese soll zunächst aus vier Gruppen bestehen und künftig bedarfsgerecht erweitert werden können.

Des Weiteren wird die immissionsschutzrechtliche Gliederung der angrenzenden Gewerbeflächen an die aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung erforderlichen Abstandsklassen angepasst.

Die bisher planungsrechtlich festgesetzte Erschließungsfläche wird in ihren Ausmaßen reduziert und auf die Wendeanlage wird verzichtet.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird des Weiteren dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB nachgekommen, wonach die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind. Die Baugrenzen des östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiets werden dementsprechend erweitert.

Mit der Planung werden Grundlagen zur Errichtung dringend erforderlicher Kinderbetreuungsplätze geschaffen. Die Planung ermöglicht außerdem Maßnahmen der Nachverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Somit wird den strategischen Schwerpunkten „Familie, Erziehung und Bildung“ sowie "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt" entsprochen.

### 1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. 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 befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Emsdetten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,6 km Luftlinie. Das Nahversorgungszentrum Borghorster Straße liegt ca. 300 m nördlich, das Sozialkaufhaus ca. 250 m südlich der zu überplanenden Flächen.

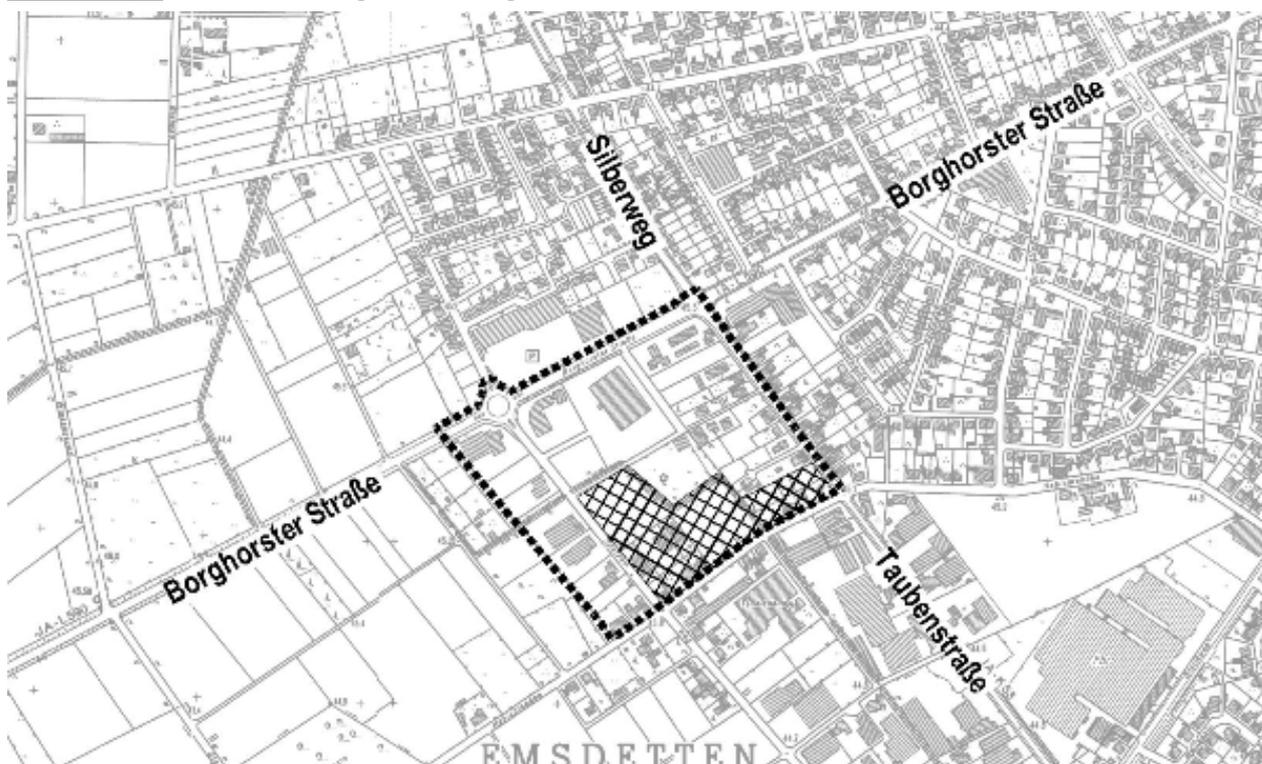
### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 684; 685; 683; 602; 603; 604; 605; 606; 607; 612; 613; 734; 735; 722; 692; 693; 577; 578; 579; 655; 656 und 694 der Flur 62, Gemarkung Emsdetten und umfasst eine Größe von ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird südlich durch die Habichtshöhe und westlich durch den Spatzweg begrenzt. Nördlich und östlich entlang des Plangebiets verläuft in Form eines Entwässerungsgrabens das Gewässer Nr. 1.225 des Unterhaltungsverbandes „Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa“. Der östliche Geltungsbereich wird zudem durch die Taubenstraße begrenzt. Die Plangebietsflächen sind überwiegend von Bebauung (Gewerbe und Wohnbebauung) umgeben.

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

Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit unterschiedlich genutzt. Auf den westlichen Flächen befinden sich einzelne nicht störende Gewerbebetriebe inkl. Betriebswohnhäusern. Die potenzielle Gemeinbedarfsfläche wird aktuell als Wiese bzw. Weide genutzt. Der östliche Planbereich ist durch einzelne Wohnhäuser inkl. deren Gärten geprägt.

Östlich und nördlich entlang der gewerblichen Flächen und der künftigen Gemeinbedarfsfläche verläuft in Form eines Entwässerungsgrabens das Gewässer Nr. 1.225 des Unterhaltungsverbandes „Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa“.

Die Plangebietsflächen sind überwiegend von Bebauung (Gewerbe und Wohnbebauung) umgeben. Das nördlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche gelegene Grundstück wird zumeist als Pferdeweide genutzt. Auf diesem befindet sich zudem ein Kleinwindrad (30 m Nabenhöhe).

## 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 überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Westlich gehen die Darstellungen in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich über.

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 die östlich des Gewässers gelegenen Flächen des Plangebiet als Wohnbauflächen, die westlich des Gewässers gelegenen als gewerbliche Bauflächen dar.

Die geplante Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte 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 21.10.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ bzw. in dessen 2. Änderung. Dieser setzt die Flächen als Gewerbegebiet (GE) bzw. die östlich des Wassergrabens gelegenen Flächen an der Taubenstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung einer Kindertagesstätte werden die dazu erforderlichen, bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen überplant und als Fläche für **Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Die westlich im Geltungsbereich gelegenen **Gewerbeflächen** bleiben als solche erhalten, werden jedoch aufgrund der hierin vorhandenen und benachbarten Wohnbebauung sowie der neu angedachten Ansiedlung einer Kindertagesstätte immissionsschutzrechtlich neu gegliedert. Im GE 1 (=nichtstörendes Gewerbe“), in welchem bereits verschiedene Betriebsleiterwohnhäuser vorhanden sind, sind die Abstandsklassen I-VII unzulässig. Somit soll der Immissionsschutz im Plangebiet und dessen Umgebung sichergestellt werden.

Im GE 1 sind somit Betriebe, die einen Störgrad haben, der einen Abstand von mindestens 100 m erfordert (Ausschluss der Abstandsklassen I - VII), unzulässig. Im GE 2 dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die einen Störgrad haben, der einen Abstand von mindestens 200 m erfordert (Ausschluss der Abstandsklassen I - VI).

Die Regelung zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen im GE 1, welche für Betriebsinhaber allgemein zulässig sind, wenn sie nicht mehr als 30% der Gesamtfläche des Gewerbegrundstücks für den Baukörper und den der Betriebswohnung zugeordneten Nebenanlagen und Freiflächen in Anspruch nehmen, wurde aus den bisher geltenden Festsetzungen übernommen und soll den ansässigen und künftigen Unternehmern ein betriebsnahes Wohnen ermöglichen.

### **Zulässige Ausnahmen**

gem. § 31 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß Punkt 2.2.2.4 des Abstandserlasses NRW darf der Abstand bei den mit (\*) gekennzeichneten Anlagearten um eine Abstandsklasse verringert werden, da es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird die Möglichkeit offengehalten, dass die künftig ansiedelnden Betriebe zusätzlich Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen können, z.B. besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen. In diesem Fall sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis der Abstandsliste 2007) zulässig. Dieser Flexibilität zur Anwendung der Abstandsklasse muss in Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastung Rechnung getragen werden.

### **Unzulässige Nutzungen**

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Um Immissionskonflikte auszuschließen und die geplanten Flächen ausschließlich für Industrie- und Gewerbebetriebe vorzuhalten, wird die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ nicht zugelassen.

### **Einzelhandelsnutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Emsdetten zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt langfristig zu sichern, wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten vom Büro Junker+Kruse (Stand: Februar 2015) im gesamten Plangebiet planungsrechtlich ausgeschlossen. Ziel dieses Ausschlusses ist der Schutz der Versorgungsfunktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbe- reich.

Als nahversorgungs- und zentrenrelevant werden gemäß der „Emsdettener Sortimentsliste“ folgende Sortimentsgruppen definiert:

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fotoartikel
- Glaswaren / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe

- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sammlerbriefmarken und münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, weiterverarbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und in unmittelbarem räumlichen betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden Nutzung stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss der Hauptnutzung funktional, flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO darf nicht überschritten werden.

Solche Verkaufsstellen haben in der Regel keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder der dezentralen Nahversorgungsstandorte. Die Betriebe haben somit die Möglichkeit, ihre produzierten Waren direkt an Endverbraucher zu veräußern.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird außerdem dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB nachgekommen, wonach die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind. Die Baugrenzen des östlich gelegenen **Allgemeinen Wohngebiets**, in welchem zugunsten der Wohnruhe die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind, werden dementsprechend erweitert, um hier die großzügigen Grundstücke effektiver ausnutzen zu können.

Die Vorgaben zum **Maß der baulichen Nutzung** orientieren sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung sowie den bisher bestehenden Festsetzungen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) schöpft mit maximal 0,4 (WA) bzw. 0,8 (GE) ebenso wie die vorgeschriebene Geschossflächenzahl (GFZ) mit maximal 0,8 (WA) bzw. 1,6 (GE) die zulässigen Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung aus und ermöglicht so eine optimale bauliche Nutzung, bei welcher eine städtebaulich verträgliche Dichte gewährleistet bleibt.

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 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 und in den Gewerbegebieten sind wie bisher auch maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit kann eine umfeldverträgliche optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche erfolgen

#### **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 als zulässige Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In den Gewerbegebieten kann aufgrund der Grundstückszuschnitte auf die Vorgabe einer Bauweise verzichtet werden.

Die Baugrenzen sind großzügig über das Allgemeine Wohngebiet und die Gewerbegebiete gelegt und halten mit 3 m bzw. 5 m ausreichende Abstände zu den angrenzenden Erschließungsstraßen ein. Die Grundstücke können 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. 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. Dadurch soll die gewachsene Struktur dieses Gebiets erhalten und fortgeführt werden. Negative Auswirkungen einer zu starken Verdichtung, wie z.B. zu hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundener erhöhter Bedarf an öffentlichen wie privaten Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet sollen dadurch vermieden werden.

## 4.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die Straße „Habichtshöhe“, „Spatzenweg“ und die „Taubenstraße“. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Die zur Erschließung der geplanten Kindertagesstätte dienende Habichtshöhe ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einer Gehwegbreite von 1,50 m (inkl. Schutzstreifen) auf der künftigen Kita-Seite sowie 2,50 m (inkl. Schutzstreifen) auf der südlichen Straßenseite ausreichend ausgebaut. Derzeit gilt hier eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Zur Optimierung der Verkehrssituation ist die Anordnung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angedacht. Zudem sollen in den Straßenraum gebaute, versetzte Baumbeete eine zusätzliche Verkehrsberuhigung bringen.

Der bisher planungsrechtlich festgesetzte Erschließungsstich wird in seinen Ausmaßen reduziert, da die Wendeanlage in der ursprünglich vorgesehenen Größe nicht mehr benötigt wird. Die Erreichbarkeit und Erschließung des zurückliegenden Flurstücks 687 ist weiterhin gegeben.

### 4.5.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Verkehrsraum wird somit entlastet.

## 4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das im Plangebiet vorhandene Gewässer WL 1.225, welches in Form eines Grabens verläuft, ist inkl. der Böschungen zu erhalten. Zu dessen Schutz ist entlang des Gewässers zusätzlich ein 3 m breiter unversiegelter Streifen freizuhalten. Dieser sowie das Gewässer selbst werden deshalb als Fläche für die Wasserwirtschaft, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten und auch unversiegelt zu belassen ist, festgesetzt und somit gesichert. Diese ist zudem jederzeit zugänglich und begehbar zu halten, damit der Unterhaltungsverband „Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa“ die Unterhaltungsarbeiten am Gewässer ungehindert durchführen kann.

## 4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - GFL - für die Stadt Emsdetten, die Versorgungsträger und die Anlieger festgesetzten Flächen sollen die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglichen.

Die Funktion als Erschließungsanlage bedingt im Weiteren die Eintragung verschiedener Grunddienstbarkeiten im Grundbuch. So ist zum Beispiel eine Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur nur über die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH möglich. Dies wird insbesondere im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets erforderlich.

#### **4.8 Flächen, für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das östliche Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Kreisstraße 53 (K 53 - Taubenstraße). Zur Sicherstellung des Schallimmissionsschutzes werden für die hier bereits festgesetzten Wohnbauflächen passive Schallschutzmaßnahmen vorgegeben.

Dabei wurde sich an den für den ca.100 m nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 84 „Vogelweide/Taubenstraße“ aus dem Jahr 2009 empfohlenen Maßnahmen orientiert, welcher auf die Empfehlungen einer Schalltechnischen Beurteilung<sup>1</sup> zurückgreift.

### **5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

#### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord", 6. 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 Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft hat planungsrechtlich bereits stattgefunden. Durch die Planänderung entstehen nur geringfügige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, da die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet erweitert und die das Gewässer begleitenden öffentlichen Grünflächen durch Flächen für die Wasserwirtschaft ersetzt werden. Die Flächen im Plangebiet könnten bereits heute intensiv genutzt werden. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind 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.

Planungsrechtlich und zum Teil auch tatsächlich ist der Boden im Plangebiet bereits in Anspruch genommen. Durch optimierte Baugrenzen und eine den tatsächlichen städtebaulichen Erfordernissen entsprechende Überplanung 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.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Vogelweide/Taubenstraße“, Projektnummer: 208194 der INGENIEURPLANUNG Wallenhorst vom 03.11.2008

### 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 (Kindertagesstätte, Gewerbe, Wohnzwecke) entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO<sub>2</sub> ausstoßen.

### 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 von den Straßen "Spatzenweg", „Habichtshöhe“ und der „Taubenstraße" (K53) begrenzt. Es ist mit aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Das Plangebiet ist somit bereits mit aus Verkehrsgläuschen resultierenden Geräuschen, insbesondere im Bereich der Taubenstraße (K53) vorbelastet. In diesem Bereich werden jedoch keine neuen Wohnbauflächen geschaffen sondern lediglich bestehende überplant. Für diese werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgegeben.

Nordwestlich der neu entstehenden Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein Kleinwindrad mit einer Nabenhöhe von 30 m. Auch von diesem gehen Geräusche aus. Die geplante neue Nutzung der Fläche durch eine Kindertagesstätte wird davon jedoch nicht beeinträchtigt.

Durch die neu geplante Nutzung der Kindertagesstätte entstehen neue Ziel- und Quellverkehren. Da sich diese jedoch auf die Bring- und Holzeiten (morgens und nachmittags) beschränken, wird insgesamt keine unzulässigen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigung der benachbarten wohnbaulich und gewerblich genutzten Grundstücke erwartet.

Von der Erstellung einer Geräuschimmissionsuntersuchung wurde abgesehen.

### 5.6 Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung befinden sich keine im Sinne der Baumschutzsatzung schützenswerten Bäume.

## 5.7 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden im Zusammenhang mit der zunächst hier vorgesehenen Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse untersucht. Diese Ergebnisse sind im Geotechnischen Bericht der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH vom 23. März 2016, Projektnummer 16-2690 dargestellt.

Demnach stehen unterhalb der nicht tragfähigen und zunächst abzutragenden Oberböden nichtbindige geogene Feinsande mit schluffigen Anteilen an. Sie sind mäßig bis gut tragfähig. Im Rohplanum sind zunächst Nachverdichtungen vorzunehmen.

Grundwasser wurde mit minimal 0,8 m Flurabstand festgestellt. Der Bemessungswasserspiegel GW<sub>max</sub> wird mit 0,5 m Flurabstand angenommen. Bei lokal anstehenden Feinsanden mit erhöhten Schluffanteilen kann es wegen verzögerten Abflusses temporär zu Stauwasser kommen, das über dem benannten GW<sub>max</sub>-Wert liegt.

Grundsätzlich können Bohrungen und Sondierungen nur stichpunktartig über den Baugrund Aufschluss geben. Die tatsächlichen Untergrundverhältnisse können örtlich Unterschiede aufweisen und erst in der offenen Baugrube abschließend beurteilt werden.

Die konkreten Details zu den Untergrundverhältnissen können dem o.g. Geotechnischen Bericht entnommen 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.

## 6. Sonstige Belange

### 6.1 Grundstücksbelange

Die Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord" erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der öffentlichen Erschließung; Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

### 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 m<sup>3</sup>/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 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 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 Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	24.657 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	4.608 m <sup>2</sup>	19 %
Gewerbegebiet	13.987	57 %
Fläche für Gemeinbedarf	3.964	16 %
öffentliche Verkehrsfläche	544	2 %
Wasserfläche	1554	6 %

## 8 Gutachten

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse untersucht. Diese Ergebnisse sind im Geotechnischen Bericht der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH vom 23. März 2016, Projektnummer 16-2690 dargestellt.

Weitere Gutachten liegen nicht vor.

## 9 Kosten

Der Stadt Emsdetten entstehen für die Erarbeitung des Verfahrens Personal- und Sachkosten. Es sind keine Kosten für die Durchführung (Gutachten, etc.) der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Die finanziellen Auswirkungen für Betrieb und Miete der Kindertageseinrichtung können der Drucksache 92/2016 des FB II / FD 51 Jugendamt entnommen werden.

Weitere Kosten, z.B. für den Umbau bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und Entwässerungsanlagen sowie die Pflege und Unterhaltung der Flächen werden von den zuständigen Fachdiensten wie üblich vor Umsetzung der Maßnahmen ermittelt und dann den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Emsdetten, Oktober 2016

**Stadt Emsdetten**

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

---

gez. Brunsiek  
Städtischer Oberbaurat  
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt