Begründung

Bebauungsplan Nr. 31 A

„Herzbach / Dreihuesweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Endfassung
Stand: 10.11.2008

Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich 6
2.1 Stadträumliche Lage 6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 7
2.4 Umgebung des Plangebietes 7

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen 8
3.1 Regionalplan 8
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 8
3.3 Bestehendes Planungsrecht 8

4. Inhalt des Bebauungsplanes 8
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 8
4.2 Grünflächen 11

5. Verkehrliche Erschließung 12
5.1 Äußere Erschließung 12
5.2 Innere Erschließung 13

6. Sonstige Belange 13
6.1 Technische Ver- und Entsorgung 13
6.2 Grundstücksbelange 14

7. Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 BauO NRW 14
7.1 Dächer 14
7.2 Fassaden 15
7.3 Einfriedungen 15

8. Kosten 15

9. Städtebauliche Daten 16

10. Belange des Umweltschutzes 16
10.1 Tiere und Pflanzen 17
10.2 Boden 17
10.3 Wasser 18
10.4 Luft und Klima 18
10.5 Landschaft 18

10.6 Schutzgut Mensch 19
10.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 19
10.8 Immissionsschutz 19
10.9 Abfall und Abwasser 20
10.10 Altlasten 20
10.11 Erneuerbare Energien 20
10.12 Zusammenfassende Betrachtung der Umweltbelange 21

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB und § 13 a Abs. 2 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg”

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Emsdetten als eine von vier Modellkommunen in Nordrhein-Westfalen an dem vom Land NRW geförderten Projekt „Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung setzt sich in Fortsetzung des Prozesses „Stadtmachen! Mitmachen in Emsdetten“ gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern und der Politik mit dem Thema „Binnenentwicklung in Emsdetten – Innen Wohnen-Außen Schonen“ auseinander.

Aufgrund verstärkter Nachfragen zur Bebauung im eigenen Garten und der zunehmenden Bedeutung des Themas Nachverdichtung im Siedlungsbereich wird vor dem Hintergrund der Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich, der Familiengerechtigkeit und dem demografischen Wandel als erstes Projekt der Nachverdichtung in Emsdetten der Bereich Herzbach / Dreihuesweg einer Bebauung zugeführt. Dieser Bereich ist im politisch beschlossenen *„Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten“*[1] als „besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen“ ausgewiesen.

Nach einem umfangreichen, seit 2006 laufenden Beteiligungsprozess mit den Eigentümern und Anliegern der potenziell bebaubaren Hinterlandgrundstücke erarbeitete die Stadt Emsdetten gemeinsam mit dem Planungsbüro Post & Welters verschiedene Entwürfe. Diesem Bebauungsplan liegt jetzt ein Bebauungskonzept zugrunde, in welchem die Vorstellungen der Eigentümer, z.B. hinsichtlich Erschließungssystem, Grundstückszuschnitt oder Ausrichtung der künftigen Bebauung Eingang fanden.

Trotz des Auftrages, konsensorientiert zu planen, konnte nicht in allen Punkten eine Einigung mit allen Beteiligten erzielt werden.

Neben städtebaulichen Belangen sind die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan, soweit mit dem konsensorientierten Beteiligungsverfahren vereinbar, auch an den im *„Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten“* vorgegebenen folgenden 15 Spielregeln orientiert:

1. Binnenentwicklung nicht um jeden Preis
2. Flexible Entwurfskonzepte

[1] Post/Welters, Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten, Emsdetten/Dortmund 2006

3. Ausreichende Grundstücksgrößen
4. Ausreichendes Stellplatzangebot
5. Eindeutige Orientierung
6. Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus berücksichtigen
7. Maßstab des Bestandes beachten
8. Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für die neuen Gebäude
9. Qualitätsvolle Gestaltung auf für Anbauten
10. Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen
11. Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes
12. Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen
13. Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten
14. Vernetzung mit dem Umfeld durch Wege
15. Bebauungsplan für mindestens vier zusammenhängende Baugrundstücke

Nicht alle Spielregeln konnten im Bebauungsplan umgesetzt werden. Die Mehrzahl der Eigentümer sprach sich z.B. ausdrücklich gegen städtebaulich und freiraumplanerisch wünschenswerte Fußwege oder alternative Haustypen bzw. Wohnformen zum freistehenden Einfamilienhaus aus.

Der Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“ schafft Planungsrecht für den gesamten Modellbereich. Die bislang überwiegend als Gartenland bzw. Weide genutzten Flächen werden durch diesen Bebauungsplan in Wohnbauflächen umgewandelt. Die bestehende Bebauung wird unter Berücksichtigung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert. Wichtige Freiraumelemente sollen erhalten bleiben.

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen entsprechend den Regeln aus dem Handbuch zur Binnenentwicklung folgende Ziele verfolgt werden:

- Äußere Schale / vorhandene Bebauung und inneren Kern / neue Bebauung erlebbar machen
  - Die Bebauung entlang der vorhandenen Straßen Herzbach, Dreihuesweg und Bühlsand soll in Volumina, Größe und Höhe den dominanten Rahmen bilden.
  - Die Bebauung auf den ehemaligen Gartenflächen soll sich in Höhe und Größe gegenüber den Gebäuden des äußeren Rahmens zurücknehmen.

- Einheit und Vielfalt bieten

- Die neue Bebauung soll in Bezug auf Baukörper, Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Materialien Wiederkehrendes, Ortstypisches und Verbindendes aufweisen und gleichzeitig Platz für individuelle Gestaltung bieten.

- vom Gartenland zur Gartenstraße
  - In Anlehnung an die früheren, großen Gartenbereiche sollen der öffentliche Raum als Spiel- und Aufenthaltsraum und die unmittelbar an den öffentlichen Bereich angrenzenden privaten Flächen Grünelemente - Bäume und Hecken - aufweisen.

- Tradition und Innovation
  - In Anlehnung an die vorhandenen Haustypen und Dachformen bieten die überwiegend südorientierten, geneigten Dachflächen der freistehenden Einfamilienhäuser Platz für die Nutzung der Sonnenenergie.

Der Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“ ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB. Die Begründung wird ohne Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB berücksichtigt.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Emsdetten, im Ortsteil Hollingen. Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 48.000 m².

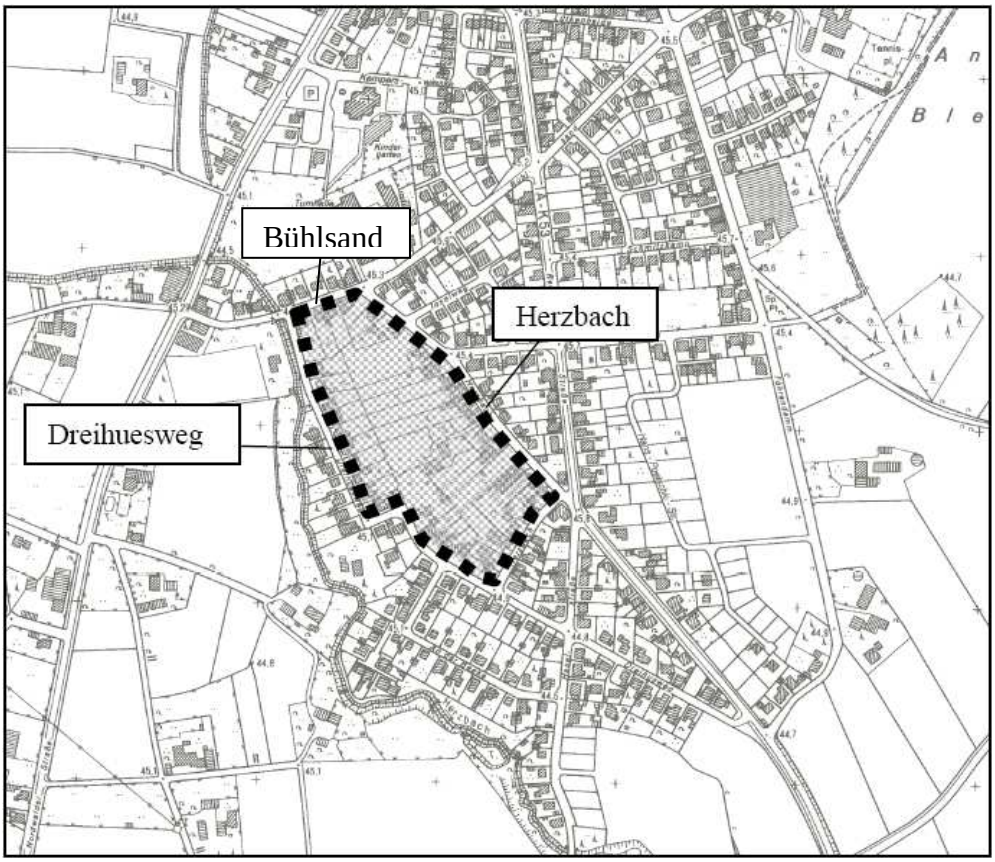
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden:	von der Straße „Bühlsand“,
im Osten und Süden:	von der Straße „Herzbach“,
im Westen:	durch den Dreihuesweg.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abbildung 1: räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit von zumeist mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken geprägt. Im südlichen Plangebiet befinden sich zum Teil auch Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser.

Die neu zu bebauenden Flächen im Bebauungsplangebiet werden derzeit überwiegend als privates Gartenland genutzt. Sie sind Bestandteil der an der Straße Herzbach liegenden, zwischen ca. 1.000 m² bis 3.300 m² großen Grundstücke. Vereinzelte Grundstücke bzw. Grundstücksteile liegen brach und werden augenscheinlich nicht genutzt.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnsiedlungen und im weiteren Umfeld durch Ackerland und Hofflächen geprägt. Das Umfeld ist überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

In ca. 1 km Entfernung östlich und südlich des Plangebiets verläuft der Mühlenbach. Ca. 50 m westlich der westlichen Plangebietsgrenze fließt der Herzbach.

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Hollinger Grundschule mit Turnhalle sowie ein Spielplatz Typ A mit Bolzplatz, der Kindergarten und die Kirche „Heilig Geist“.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

In dem seit 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich ist zurzeit als unbeplanter Innenbereich (d.h. als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ohne Bebauungsplan) nach § 34 BauGB einzustufen. Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Angrenzend befinden sich im Norden der Bebauungsplan Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“ und im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 6 „Diekpohl, Herzbach, Bühlsand“. Neben verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 31 setzen beide Bebauungspläne Allgemeine Wohngebiete fest.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt die baulich neu zu entwickelnden Flächen als Reines Wohngebiet (WR) fest. Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die Reinen Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen dienen. Unzumutbare Beeinträchtigungen umliegender Anwohner werden dadurch vermieden.

Die Bereiche der bestehenden Wohnnutzung setzt der Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) fest, um deren Bestand planungs-

rechtlich abzusichern. Der Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) erfolgt, um beeinträchtigende Störungen im Plangebiet und dessen Umfeld zu vermeiden. Die Unterteilung in WA 1 und WA 2 erfolgt, um die bestehenden Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser hinsichtlich ihrer Bauweise planungsrechtlich abzusichern. Eine Ausweitung möglicher weiterer Reihenhäuser über diesen Bereich hinaus ist städtebaulich nicht gewünscht. Vielmehr soll die im Plangebiet zum Großteil vorhandene Einzelhausbebauung langfristig erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 17 BauNVO

Für das reine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan als maximal zu überbauende Grundfläche eine GRZ von 0,3 fest und bleibt damit unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze. Dies geschieht mit dem Ziel, die Versiegelung des Bodens im Plangebiet weitgehend gering zu halten. Aus diesem Grund wird zudem die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen nur innerhalb des Baufelds festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ entspricht zudem Spielregel Nr. 7 „Maßstab des Bestandes berücksichtigen“, wonach neue Gebäude im Blockinnenbereich nach Möglichkeit eine geringere Bauhöhe und ein geringeres Bauvolumen als die Bebauung am Blockrand aufweisen sollen sowie Spielregel Nr. 12 „Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen“ des *Handbuches zur Binnenentwicklung Emsdetten*.

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen setzt der Bebauungsplan in dem Reinen Wohngebiet WR Mindest- und Höchstmaße für die Trauf- und Firsthöhen fest. Hierdurch werden ein harmonisches Straßenbild und ein einheitlicher Siedlungscharakter erreicht. Die Höhen sind so gewählt, dass ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss nur als Dachgeschoss realisierbar ist. So wird eine flexible Ausgestaltung der potenziellen Bebauung, z.B. hinsichtlich künftig auftretender Bedürfnisse, wie dem Mehrgenerationenwohnen, ermöglicht. Eine an die ortstypische münsterländische eingeschossige Bauweise angelehnte Bebauung ist durch die Trauf- und Firsthöhenbegrenzung sichergestellt. Die zulässige Höhe der Wohngebäude bleibt mit 9 Metern unter der durchschnittlichen, knapp über 9 Meter liegenden Höhe der direkt angrenzenden Wohnbebauung. Die neue Bebauung nimmt sich gegenüber der vorhandenen Bebauung zurück und fügt sich somit optisch in den Gesamtbereich ein (vgl. Spielregel Nr. 7).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die gestalterischen

Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (GRZ= 0,4; max. zwei Vollgeschosse) orientieren sich am Bestand und stellen künftig einen homogenen Siedlungscharakter sicher. Mit der Einbeziehung der Bestandshäuser in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erreicht, dass sich künftige bzw. ersetzende Bauvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, ohne den Siedlungscharakter zu beeinträchtigen.

4.1.3 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gebietscharakters sind im WR und im WA 1 nur Einzelhäuser, im WA 2 unter Berücksichtigung der Bestandssituation nur eine offene Bauweise zulässig. Die vorgegebenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten, um eine einheitliche, harmonische Wirkung im öffentlichen Straßenraum zu erzielen. Durch die so ermöglichte überwiegende Südorientierung der Gebäude wird dem Nachhaltigkeitsprinzip Rechnung getragen und der Einsatz von Solartechnik unterstützt. Im „Kopfbereich“ der Wendeanlagen, in welchen jeweils nur ein Grundstück entstehen wird, wurde auf die Vorgabe der Firstrichtung verzichtet, da hier durch die Ausrichtung eines einzeln stehenden Hauses die Harmonie des Straßenraumes gegeben ist.

Am Ende der Wendeanlagen der Planstraßen B, C und D sowie in mit Bestandshäusern geprägten Bereichen wird auf die Vorgabe der Firstrichtung verzichtet, da auch hier eine Solarausrichtung der Gebäude möglich sein soll, städtebaulich jedoch auch eine andere Ausrichtung in Ergänzung des Bestands sinnvoll ist.

Um ein hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden und den Bedarf von öffentlichen Parkplätzen wie auch privaten Stellplätzen zu begrenzen, sind in dem Reinen Wohngebiet (WR) pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Um auch künftig auftretenden Bedürfnissen, wie insbesondere dem Mehrgenerationenwohnen, gerecht zu werden (vgl. Spielregel 2 *„Flexible Entwurfskonzepte“* des Handbuchs zur Binnenentwicklung in Emsdetten), wurde auf die Festsetzung maximal zulässiger Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) verzichtet. Der Entstehung einer städtebaulich unverträglichen Anzahl an Wohneinheiten wird durch den erforderlichen Stellplatznachweis, der Festsetzung Nr. 5 dieses Bebauungsplanes, wonach Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, dem Abstandsflächenrecht, den festgesetzten Baufenstern und der GRZ von 0,4 entgegengewirkt.

4.1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da nur so eine qualitätsvolle Bebauung ohne zusätzliche Inanspruchnahme der rückwärtigen, ruhigen Gartenbereiche gewährleistet ist. Der Ausschluss dieser Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dient dem Schutz der Freiflächen vor unattraktiven Einstellsituationen auf dem Grundstück und der Unterstützung des Gartenlandcharakters.

Nebenanlagen sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Damit wird verhindert, dass diese Anlagen direkt angrenzend an den öffentlichen Straßenraum errichtet werden und diesen optisch beeinträchtigen können. Der öffentliche Raum gewinnt dadurch an Attraktivität.

Der Ausschluss von Grundstückszufahrten im Bereich der öffentlichen Bäume und Stellplätze stellt die Umsetzung der vorgesehenen Planung und somit die bewusste Gestaltung des öffentlichen Raumes als Aufenthaltsbereich, im Sinne der Regel Nr. 11 *„Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes“* des Handbuches sicher.

4.2 Grünflächen

4.2.1 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Bäume (Ahorn) sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen[2] zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen, weil sie typische und prägende Elemente für diesen Innenbereich mit Gartenlandcharakter darstellen. Damit wird zudem sinngemäß Spielregel Nr. 12 „Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen“ entsprochen. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.

Im Bereich der Planstraßen A und C sind auf den Verkehrsgrünflächen Bepflanzungen in Form von Hecken vorgesehen. Sie haben eine Leitwirkung und raumbildende Funktion und sollen die Bewohner, der an den künftigen Erschließungsflächen liegenden Bestandsgebäude, vor optischen Beeinträchtigungen und sonstigen Störungen weitmöglich schützen. Im Bereich der Plan-

[2] siehe hierzu: DIN 18 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4)

straße C trennt die Hecke des Weiteren als räumliches Gliederungselement die private und die öffentlichen Erschließung voneinander ab.

4.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich liegt eine Trennkanalisation vor. Von versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird ortsnah von der Regenwasserkanalisation in den Herzbach eingeleitet. Der Herzbach dient als Vorfluter und mündet in den Mühlenbach.

Dem Schutz des Bodens und der umliegenden Gewässer vor belastetem Niederschlagswasser wird dadurch Rechnung getragen, dass unbeschichtete Metalleindeckungen auf Dächern nicht zulässig sind. Der Schadstoffeintrag bei der Niederschlagsentwässerung wird somit minimiert.

Insgesamt wird mit diesen Festsetzungen dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung getragen.

4.2.3 Verkehrsgrünflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anpflanzung von Straßenbäumen in Pflanzbeeten sowie die Anpflanzung von standortgerechten Laubhecken vorgesehen. Diese tragen zur Raumbildung innerhalb der verkehrsberuhigten Straßen bei. Zudem steigern sie die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und stärken dessen Funktion als Spiel- und Erlebnisraum. Die künftig vorgesehenen Hecken in bzw. an den öffentlichen Straßen ergänzen die durch die Bäume angestrebte Gestaltung und dienen gleichzeitig als gliederndes Element zwischen öffentlicher Erschließung und privaten Grundstücks- bzw. Erschließungsflächen. Zudem verweisen sie auf die ehemaligen Garten- und Freiraumnutzungen.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist von den Straßen Bühlsand, Herzbach und Dreihuesweg umgeben. Diese dienen der äußeren bestehenden Bebauung als Erschließung. Die im inneren Bereich des Gebiets neu entstehenden Grundstücke werden über diese Straßen verkehrlich an das Gesamtverkehrsnetz angebunden.

5.2 Innere Erschließung

Die im inneren Bereich des Gebiets neu entstehenden Grundstücke werden durch die Erschließungsstraßen A bis D in Form von Stichstraßen erschlossen. Die genaue Lage und Länge der Stiche ergibt sich unter anderem aus den konkreten Eigentumsverhältnissen. Die Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, mit dem Ziel, hier maximal Schrittgeschwindigkeit zuzulassen. Auf diese Weise wird die Sicherheit sowie die Aufenthalts- und Wohnqualität für die Anwohner und die Nachbarschaft gesteigert. Die Straße soll im Mischprinzip ausgebaut werden.

Aufgrund der verschiedenen Längen und der unterschiedlichen Übersichtlichkeit in den jeweiligen Erschließungsstichen variieren die Straßenbreiten zwischen 5 m und 5,50 m. Die Straßenquerschnitte lassen einen Begegnungsfall von Pkw – Lkw und das Befahren mit Rettungsfahrzeugen zu. Im Bereich der Verkehrsgrünflächen in den Planstraßen A und C betragen die Straßenquerschnitte 4,50 m (Planstraße A, für Begegnungsfall Pkw-Pkw ausreichend) bzw. 4 m (Planstraße C), was aufgrund der geringen Länge („Einengung“ auf 4,50 m in Planstraße A über Gesamtlänge von 15 m) bzw. der guten Einsehbarkeit der Planstraße C keine verkehrstechnischen Probleme erwarten lässt. Die Wendeanlagen sind mit einem Radius von 7 m ausreichend bemessen und ermöglichen ein Befahren mit Müllfahrzeugen.

6. Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die vorgesehenen Ver- und Entsorgungsanlagen können zum überwiegenden Teil an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger angeschlossen werden.

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung können max. 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung gestellt werden, was als ausreichend zu betrachten ist.

Die in der Straße Herzbach vorhandenen Kanäle sind gemäß dem derzeit gültigen Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten hydraulisch so bemessen, dass die neu entstehenden Stichstraßen problemlos an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden können.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des geplanten Baugebiets stehen die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebietes Arbeiten an bereits ausgebauten Straßen erfolgen müssen, um Anschlüsse in das Plangebiet legen zu können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

6.2 Grundstücksbelange

Die Grundstücksneuordnung erfolgt über Umlegungsverfahren bzw. private Regelungen. Die Umlegungsverfahren werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

7. Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 BauO NRW

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung schafft Planungsrecht für die Entwicklung neuer zusätzlicher Wohngebäude in einem bestehenden gewachsenen Wohnbereich. Es ist daher wichtig, auch die umgebenden Gebäude hinsichtlich gestalterischer Aspekte in der Planung zu berücksichtigen. Die gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude orientieren sich daher, vor allem hinsichtlich Dachformen sowie Fassadenmaterialien und –farben, sowohl an dominierenden Gestaltungsweisen im Umfeld, lassen aber auch Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche zu. Elemente, die auf die Vornutzung als Grünfläche hinweisen, werden in die gestalterischen Vorgaben, insbesondere hinsichtlich Einfriedungen, eingebunden. Ziel ist es, für den inneren Bereich ein ansprechendes, harmonisch wirkendes Gesamtbild und eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume zu erreichen.

7.1 Dächer

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer, in Form von Satteldächern oder gegeneinander gestellten Pultdächern zulässig. Bei gegeneinander gestellten Pultdächern muss der Anteil der Länge der gemeinsamen höchsten Wand mindestens 60 % der Traufe des längeren Gebäudeteils betragen. Mit diesen Vorschriften soll dem optischen Eindruck einer Zweigeschossigkeit entgegen gewirkt werden. Die Vorgabe geneigter Dachformen, die farblichen Vorgaben der Dacheindeckung und die Regeln zur Ausführung von Dachaufbauten stellen ein einheitliches Siedlungsgefüge gem. Spielregel Nr. 8 „Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für die neuen Gebäude“ und eine weitgehend harmonische Dachlandschaft innerhalb des Plangebiets sicher. Der Ausschluss unbeschichteter Metalleindeckungen auf Dächern dient dem Schutz des Bodens und der umliegenden Gewässer vor belastetem Niederschlagswasser. Sofern technisch umsetzbar sollen auch Gründächer ausnahmsweise zulässig sein, da somit E-

lemente der vormaligen Gartenlandnutzung integriert werden können und zudem ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Niederschlagswasserrückhaltung geleistet werden kann.

7.2 Fassaden

Die Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung verfolgen das Ziel, dem Wohngebiet einen harmonischen, dem Bestand angepassten Charakter gem. Spielregel 8 „Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für die neuen Gebäude“ des *Handbuches zur Binnenentwicklung* zu verleihen. In den neu entstehenden Wohnbereichen wird einerseits die für das Münsterland ortstypische und in der Umgebung des Plangebiets dominierende Klinkerbauweise festgesetzt, aber auch Gestaltungsfreiraum hinsichtlich Kombinationen mit anderen Materialien zugelassen. Ziel ist es, ein harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erreichen. Aus diesem Grund ist roter, rotbrauner oder rotblauer Klinker als wiederholendes, verbindendes Fassadenmaterial vorgesehen.

7.3 Einfriedungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere im WR, sollen neben ihrer Erschließungsfunktion auch eine Funktion als Aufenthaltsflächen sowie Begegnungs- und Spielort wahrnehmen. Entsprechend der Spielregel 11 des *Handbuches zur Binnenentwicklung* Emsdetten ist eine „qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes“ von großer Bedeutung für die Wahrnehmung und Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier. Bezug nehmend auf die vorherige Nutzung als Gartenland soll der öffentliche Raum grüne Strukturen als einfassende Elemente erhalten. Dazu wird die Art der Einfriedungen dahingehend bestimmt, dass diese ausschließlich in Form von Hecken aus standortgemäßen Laubgehölzen, ggf. mit grundstücksseitig zurück versetztem Zaun, erfolgen darf.

Standplätze für Müllbehälter sind zum öffentlichen Straßenraum hin mit standortgerechten Gehölzen oder anderen Grünstrukturen einzugrünen, da der Straßenraum nicht durch unattraktive Einstellsituationen von Müllboxen sowie Abfallbehältern optisch beeinträchtigt werden soll.

8. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“ entstehen der Stadt Emsdetten erhebliche Personal- und Sachkosten für

die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit vorgeschaltetem konsensorientierten Beteiligungsverfahren. Die inneren Erschließungsflächen werden von der Stadt Emsdetten oder als Privaterschließungsverfahren und anschließender Übertragung der Flächen an die Stadt Emsdetten als öffentliche Verkehrsflächen erstellt. Die Kosten der durch die Stadt Emsdetten hergestellten Erschließungsanlagen werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen der §§ 127 ff. BauGB von den Eigentümern der neu entstehenden Baugrundstücke erhoben. Aufgrund der Konsensorientierung verpflichten sich Dritte, die aus der Erschließung Vorteile erfahren, vertraglich zur Übernahme der auf das Grundstück eines bestimmten Anliegers entfallenden Erschließungsbeiträge.

9. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Bruttobauland	47.500 m²	100%
öffentliche Verkehrsfläche	2.140 m²	4,5%
private Verkehrsfläche	155 m²	0,3%
Nettobauland	45.205 m²	95,2 %

10. Belange des Umweltschutzes

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² [3]. Der Bebauungsplan wird ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

Dennoch wurden die Belange des Umweltschutzes mit betrachtet und bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Entsprechend der Spielregel 12 „Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen“ des *Handbuches zur Binnenentwicklung* werden bestehende Freiraumelemente erhalten und in die Planung integriert.

[3] Selbst bei einer angenommenen GRZ von 0,4 in allen Wohngebieten beträgt die zulässige Grundfläche 18.082 m².

10.1 Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als private Gärten sind in diesen Bereichen gartenlandtypische Flora und Fauna vorzufinden, welche durch die erhöhte Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen beeinträchtigt werden. Die Bebauung wird zu einer Verringerung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen führen. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl im WR auf 0,3 wird die Versiegelung von bislang unversiegeltem Freiraum auf das für die beabsichtigte Bebauung notwendige Maß begrenzt. Gemäß Spielregel Nr. 12 „Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen“ des *Handbuches zur Binnenentwicklung* steht in der Planung nicht nur die bauliche Entwicklung im Vordergrund. Bestehende Freiflächen und Freiraumelemente sollten nach Möglichkeit erhalten und in die Neugestaltung integriert werden. Eine wünschenswerte Vernetzung der Freiräume durch Frei- und Spielflächen konnte im Rahmen des Beteiligungsprozesses nicht erreicht werden.

Besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20 bis 23 LG, NW oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Hinweise auf besondere Artvorkommen liegen nicht vor.

10.2 Boden

Bei dem Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Ziel des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung des Bereichs Herzbach / Dreihuesweg. Durch diese wird die zusätzliche Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen im Außenbereich für bauliche Nutzungen verringert. Bodenversiegelungen werden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB auf das für die beabsichtigte Bebauung notwendige Maß begrenzt, indem die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze für GRZ im Bereich des WR unterschritten und die Dimensionierung der Erschließungsanlagen auf das minimal notwendige Maß begrenzt werden. Zudem werden Bodenversiegelungen außerhalb der Baugrenzen durch den Ausschluss von Garagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche minimiert.

10.3 Wasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen in unerheblichem Maße auf den Herzbach, da diesem das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung zugeführt wird.

Der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen wird durch die ausschließliche Nutzung zu Wohnbauzwecken und dem Ausschluss unbeschichteter Metalle als Dacheindeckungsmaterialien gewährleistet.

Es ist mit einer verringerten Grundwasserneubildungsrate zu rechnen, bedingt durch die zusätzliche Versiegelung bisher baulich nicht genutzter Flächen. Die Unterschreitung der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze der GRZ lässt größtmögliche Freiflächen im Plangebiet zu, die auf ihnen anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt mindern.

10.4 Luft und Klima

Die landwirtschaftlich genutzten siedlungsnahen Flächen im Umfeld des Plangebiets übernehmen lokal bedeutsame klimatische und lufthygienische Regulations- und Regenerationsfunktionen mittlerer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche (Frischluftentstehungsgebiet).

Relevante Beeinträchtigungen der Luft und des Mikroklimas sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

10.5 Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die neu bebaubaren Flächen nicht beeinträchtigt, da diese sich innerhalb bestehender baulicher Strukturen befinden und sich in diese einfügen bzw. sich diesen in ihren baulichen Dimensionen unterordnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans knüpfen an die Strukturen und die Gestaltung der im Umfeld vorhandenen Bebauung an. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind deshalb durch die Bebauung nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsbezogene Erholung sind die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion als gering zu beurteilen.

Prägende Großbäume (Ahorn) werden erhalten und sind bei Abgang durch artgleiche Neupflanzung zu ersetzen.

10.6 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen gesunde Wohnverhältnisse für die hier lebenden Menschen sicher. Durch die hier angestrebte Nachverdichtung wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Im Außenbereich liegende Freiflächen werden vor Inanspruchnahme durch bauliche Nutzungen bewahrt. Somit wird der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen entsprochen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

10.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Sollten Denkmäler entdeckt werden, sind diese Entdeckungen den im Bebauungsplan unter Hinweise aufgeführten Behörden unverzüglich anzuzeigen.

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

10.8 Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Belastungen durch Geräusch- oder Geruchsemissionen. Wesentliche auf den Planbereich einwirkende Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage in einem gewachsenen Wohngebiet ist von den dort üblichen Lärm- und Abgasemissionen auszugehen. Für das Plangebiet liegen keine Immissionsmessungen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die geltenden Grenz-, Richt- und Orientierungswerte der einschlägigen Vorschriften durch die neue Planung nicht überschritten werden.

Der Bebauungsplan lässt im Plangebiet nur wohnverträgliche Nutzungen sowie das Wohnen selbst zu. Die durch den Bebauungsplan künftig ermöglichte Wohnnutzung wird zu einem Ansteigen der Immissionen (Geräusche, Geruch, Abgase, Licht) durch erhöhten Anwohner- und Besucherverkehr gegenüber der heutigen Situation führen. Durch die Einstufung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche werden die zusätzlichen Immissionen auf einem geringen Niveau begrenzt.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Während der Bauphase stellen die baustellenspezifischen Geräusche wie Lkw-Verkehr zur Anlieferung von Baumaterialien, Betrieb von Betonmischern usw. zusätzliche Lärmquellen dar. Die lärm- und auch baubedingten Staubemissionen werden u.U. zeitweise über das Baugebiet hinaus wirken.

10.9 Abfall und Abwasser

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle aus den privaten Haushalten wird die Stadt Emsdetten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bzw. der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung betreiben.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist aufgrund des in der Ortssatzung der Stadt Emsdetten festgesetzten Benutzungs- und Anschlusszwanges nicht möglich. Im Geltungsbereich liegt eine Trennkanalisation vor. Von versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird ortsnah von der Regenwasserkanalisation in den Herzbach eingeleitet. Der Herzbach dient als Vorfluter und mündet in den Mühlenbach.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation in der Straße Herzbach der kommunalen Kläranlage zugeführt werden.

10.10 Altlasten

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Grundstücke als Privatgärten / Gartenland sind Altlasten auf dem Grundstück nicht zu erwarten.

10.11 Erneuerbare Energien

In dem Plangebiet sind als Dachaufbauten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig. Damit wird § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen.

Die in großen Teilen getroffene Festsetzung der Firstrichtung gibt, neben der städtebaulichen Ordnung, auf dem Großteil der Baugrundstücke eine Orientierung der Dachflächen nach Süden vor. Diese Orientierung der Gebäude ermöglicht der künftigen Bebauung eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie.

10.12 Zusammenfassende Betrachtung der Umweltbelange

Mit der Nachverdichtung teilweise überproportional großer Baugrundstücke (ca. 1.000 bis 3.300 m²), die heutigen Ansprüchen an Wohngrundstücke keine Rechnung mehr tragen, können bereits bebaute, überproportional große Grundstücke im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden effektiver genutzt werden, ohne dass unvertretbare, für den Ortsteil untypische, städtebauliche Dichten erreicht werden. Dabei sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Den Umweltaspekten wird durch die o.g. Festsetzungen wie z.B.

- die Minimierung der maximal überbaubaren Flächen,
- das Erhaltungsgebot ökologisch wertvoller Bestandsbäume
- die Beschränkung der Einfriedungen auf standortgerechte Laubheckengehölze (als Rückzugsraum für Insekten, Kleinstlebewesen und Vögel)
- den Ausschluss unbeschichteter Metalldächer

angemessen Rechnung getragen.

Relevante negative Auswirkungen infolge der künftigen Bebauung auf

- Mensch / Pflanzen / Tiere
- Boden /Grundwasser /Oberflächenwasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Kultur / Sachgüter

sind nicht zu erwarten.

Mit der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Binnenentwicklung können bis zu 27 Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 535 m² bedeutet dies, dass 14.445 m² (d.h. 1,4 ha) Fläche im Außenbereich vor Inanspruchnahme durch Bebauung bewahrt werden.

Emsdetten, im November 2008

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

_____
FDL Stadtentwicklung und Umwelt