

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

B-Plan Nr. 31 A "Herzbach / Dreihuesweg"

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 29.11.2007 wurde das planungsrechtliche Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 31 A "Herzbach / Dreihuesweg" förmlich eingeleitet. Der Rat der Stadt Emsdetten fasste den Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 16.12.2008. Der Satzungsbeschluss wurde am 19.12.2008 im Amtsblatt der Stadt Emsdetten öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig.

Der Bebauungsplan 31 A "Herzbach / Dreihuesweg" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Beteiligungsstufen durchgeführt. In dieser Erklärung wird zusammenfassend die Art und Weise, wie Umweltbelange und Anregungen und Bedenken aus den Beteiligungsstufen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, dargestellt.

1. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 A "Herzbach / Dreihuesweg" wird ein im "Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten" als "besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtung" klassifizierter Modellbereich einer Nachverdichtung zugeführt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen durch die Umwandlung bestehender Gartenlandflächen sowie ungenutzter Heideländer geschaffen.

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“ ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB ist, wurde die Begründung ohne Umweltbericht erstellt. Dennoch wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB mit betrachtet und bei den Festsetzungen berücksichtigt.

So wurden beispielsweise

- bestehende Freiraumelemente (Großbäume) erhalten und in die Planung integriert,
- die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert
- Einfriedungen auf standortgerechte Laubheckengehölze (als Rückzugsraum für Insekten, Kleinstlebewesen und Vögel) beschränkt und
- unbeschichteter Metaldächer ausgeschlossen.

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.

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.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Gemäß dem beschlossenen Handbuch zur Binnenentwicklung sind die Projekte der Binnenentwicklung im konsensorientierten Beteiligungsverfahren durchzuführen. Das mit den Eigentümern und den im Geltungsbereich des Bebauungsplans wohnenden Nachbarn durchgeführte aufwändige Beteiligungsverfahren führte jedoch erwartungsgemäß nicht in allen Punkten zu einer einvernehmlichen Lösung.

Die Öffentlichkeit wurde zunächst durch eine frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB über die wesentlichen Inhalte und Ziele der Planung informiert. In der Zeit vom 11.02.2008 bis 14.03.2008 lag der Bebauungsplan mit Begründung als Vorentwurf im Rathaus öffentlich aus.

Zudem wurden die Eigentümer der bestehenden Bebauung mit Schreiben vom 07.03.2008 auf die Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen und aufgefordert, ihre Entwicklungsabsichten bis zum 31.03.2008 konkret zu benennen.

Im Rahmen dieser ersten Verfahrensstufe sind von der Öffentlichkeit zahlreiche Anregungen und Bedenken schriftlich oder zu Protokoll vorgetragen worden.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen im Wesentlichen

- Abstände zwischen den bestehenden und den neu zu bebauenden Grundstücken und
- Pflanzstreifen an den Grenzen bereits bebauter und bewohnter Grundstücke
- die Größe und Lage der Baufelder
- die zulässige Zahl der Wohneinheiten
- die zulässige Gebäudehöhe
- die Zulässigkeit von Dachaufbauten
- die Überplanung der Bestandsgrundstücke
- die Gebäudeausrichtung
- Pkw-Stellplätze
- Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen
- die zulässige Grundflächenzahl
- gestalterische Vorschriften.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB während der Zeit vom 07.07. bis 22.08.2008 wurden diese Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit wiederholt vorgetragen.

Die Stadt Emsdetten hat die vorgetragenen Einwendungen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes eingeflossen.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2008 gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 14.03.2008 abzugeben.

Mit Schreiben vom 03.07.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.

Seitens der Behörden gingen keine Bedenken ein.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen betrafen insbesondere die Dimensionierung und Koordinierung des Baus der Erschließungsanlagen

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan hat sich gezeigt, dass der Standort für die Nachverdichtung und Entwicklung der Wohnbauflächen als geeignet betrachtet werden kann.

Die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten durch Abwägung sowie durch Planoptimierungen und Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeräumt werden.

Die umweltrelevanten Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf weitere Versiegelungen der Flächen und auf zusätzliche Verkehre durch die neue Nutzung. Die Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen sind bei der Inanspruchnahme der Flächen für die vorgesehene Nutzung unvermeidbar. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Durch die Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen können ca. 1,4 ha Fläche im Außenbereich vor Inanspruchnahme durch Bebauung bewahrt werden.

6. Alternative abweichende Planungsvarianten

Für die Entwicklung des Wohngebiets steht aus folgenden Gründen keine andere geeignete Fläche zur Verfügung, so dass keine grundsätzlich abweichenden Planungsvarianten in Erwägung gezogen worden sind:

- Nachverdichtung eines bereits bestehenden und geeigneten Wohngebiets
- unmittelbare Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtung
- Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Entwicklung des "Modellbereichs"

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

Emsdetten, 29. Oktober 2010

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)