



Anlage 3

BVL Nr.: 264/2004

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 57 A „Lerchenfeld“

**Im Auftrag der**  
Stadt Emsdetten  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

**Erstellt durch**  
rha reicher haase architekten, Aachen

## **Inhalt**

- 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**
  - 2.1 Stadträumliche Lage
  - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet
  - 2.4 Umgebung des Plangebietes
- 3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**
  - 3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
  - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
  - 3.3 Bestehendes Planungsrecht
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen
    - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.1.3 Bauweise
  - 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 4.4 Verkehrliche Erschließung
    - 4.4.1 Äußere Erschließung
    - 4.4.2 Innere Erschließung
  - 4.5. Wasserwirtschaftliche Belange

- 4.6. **Naturräumliche Belange**
  - 4.6.1 Öffentliche und private Grünflächen
  - 4.6.2 Eingriff in Natur und Landschaft
    - 4.6.2.1 Kompensationsmaßnahmen
    - 4.6.2.2 Feststellung der UVP- Pflicht
  
- 4.7. **Sonstige Belange**
  - 4.7.1 Immissionsschutz
    - 4.7.1.1 Geruchsemission
    - 4.7.1.2 Gewerbelärm
    - 4.7.1.3 Straßenverkehrslärm
  - 4.7.2 Altlasten
  - 4.7.3 Technische Ver- und Entsorgung
  - 4.7.4 Denkmalschutz, Bodendenkmale
  - 4.7.5 Bodenordnung
  
- 4.8 **Örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NRW**
  - 4.8.1 Fassaden
  - 4.8.2 Dachneigungen - Hauptfirstrichtungen – Dachform - Dachfarbe
  - 4.8.3 Dachgauben - Dacheinschnitte
  - 4.8.4 Einfriedungen

## **5. Städtebauliche Daten**

### **Anlagen**

Tabelle1: Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells

Karte 1: Bewertung der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Biotoptypen (Bestand)

Karte 2: Konflikt- und Maßnahmenplan (Planung)

## **B e g r ü n d u n g**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### **Bebauungsplan Nr. 57 A "Lerchenfeld"**

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

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland in der Stadt Emsdetten sollen am südwestlichen Stadtrand neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Ortsrand von Emsdetten abzurunden und einen Übergang zum Landschaftsraum zu definieren. Hierzu hat die Stadt Emsdetten im Juni 2003 eine Planungswerkstatt mit fünf Teams aus Architektur-, Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüros durchgeführt mit dem Ziel für die Fläche „Lerchenfeld“ mit insgesamt ca. 52 ha (incl. der Flächen südlich des Herzbachs) ein städtebauliches sowie landschaftsplanerisches Konzept zu entwickeln. Auf Grundlage des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfs wurde dieses Konzept in Form einer Rahmenplanung konkretisiert. Die Rahmenplanung sollte hierbei gewährleisten, dass über den Entwicklungszeitraum der Gesamtfläche eine Kontinuität und eine Sicherung des Qualitätsstandards gewährleistet werden kann.

Mit dem Bebauungsplanentwurf zum 1. Teilabschnitt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Entwicklung geschaffen werden. Dabei sind die Belange der Landschaftspflege vor allem hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsraum von besonderer Bedeutung.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 10.07.2003 hierzu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 A „Lerchenfeld“ beschlossen.

#### **2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**

##### **2.1 Stadträumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Emsdetten am Rande des Ortsteils Hollingen. Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km.

##### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 60 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

Norden: durch die Kreisstraße 53 (Lerchenfeld)

Osten: durch eine neu geplante Erschließungsstraße (entlang eines heute bestehenden Wirtschaftsweges)

Süden: durch den Herzbach

Westen: durch eine Linie in einem Abstand von ca. 3,50 – 12,00 m zum vorhandenen Wasserlauf Nr. 1225 bzw. durch den Sternbusch

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,5 ha.

### **2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Die Plangebietsfläche wird im Wesentlichen durch seine landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die bestehenden Wasserläufe geprägt. Eine Ausnahme bilden zwei bestehende Wohngebäude am Sternbusch.

### **2.4 Umgebung des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebietes lässt sich in zwei unterschiedlich geprägte Bereiche gliedern.

Die Grenze zwischen Siedlungsbereich und Landschaft wird heute im wesentlichen durch die Bebauung nördlich der K53 (Lerchenfeld), westlich der Straße Sternbusch und östlich der Nordwalder Straße gebildet. Dieser Siedlungsraum besteht aus einer homogenen Siedlungsstruktur in Form einer straßenbegleitenden, offenen Bebauung. Das Plangebiet schließt unmittelbar an diese bestehende Wohnbebauung an.

Die Dichte der vorhandenen Bebauung entspricht der üblichen Siedlungsdichte in Emsdetten. Die Bebauung setzt sich im Wesentlichen aus Einfamilien- und Doppelhäusern zusammen.

Zum anderen zeigt sich das Gebiet der Rahmenplanung (gesamtes Baugebiet Lerchenfeld) als ein Bereich mit einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche, die durch die Straßen Lerchenfeld, Nordwalder Straße und Sternbusch sowie den Herzbach begrenzt wird. Innerhalb dieser Fläche findet sich eine heterogene Bebauung, die aus zwei kleineren Hofstellen, die als Wohngebäude genutzt werden, einer Halle mit Lagerflächen eines Bauunternehmers, einem Modellbaubetrieb, offenen Stallungen mit Tierhaltung, einem Fliesenhandel, einem Wohnhaus am Herzbach und Wohnhäusern an der Straße Sternbusch gebildet wird. Im Kreuzungsbereich der Straße Lerchenfeld und Nordwalder Straße befindet sich ein Busunternehmen mit Parkflächen für Reisebusse.

Südlich liegen, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Strukturen eine Gaststätte mit Saalbetrieb, Kegelbahn und Vogelstand, ein Entsorgungsbetrieb, ein Landmaschinenhandel, ein metallverarbeitender Betrieb sowie zwei Nebenerwerbshofstellen.

## **3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

### **3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Münster (Teilabschnitt Münsterland). Im GEP ist die Plangebietsfläche zum überwiegenden Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich

(ASB – Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen) dargestellt. Ein Teilbereich der Plangebietsfläche ist als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (Flächen für landwirtschaftliche Nutzung, die aus agrarwirtschaftlichen oder ökologischen Gründen zu erhalten oder zu entwickeln sind) dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist die Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Änderung der Flächen in Wohnbauflächen und Grünflächen notwendig.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat deshalb in seiner Sitzung vom 10.07.2003 die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese wird jedoch nicht weitergeführt, da die Flächendarstellung auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angepasst wurde und diese der Bezirksregierung Münster bereits zur Genehmigung vorliegt.

### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Sätze 4-5 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung begründet sich mit dem planerischen Ziel, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, um der erhöhten Nachfrage an Bauland in Emsdetten gerecht zu werden. Die Flächen sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Festsetzung als WA-Gebiet unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur und an der Lage des Plangebietes am Stadtrand von Emsdetten.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die maximale Geschossigkeit von 1 bzw. 2 Vollgeschossen und durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen bestimmt. Um eine einheitliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet zu gewährleisten, werden auch die maximalen Sockelhöhen festgesetzt. Die Sockelhöhe wird

durch die Oberkante des Erdgeschossfußbodens definiert. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen wird das ausgebaute Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücke festgelegt.

Diese Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen und den zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses als Wohnraum. Hierbei wird bei der Festsetzung der Geschossigkeit differenziert nach der Lage innerhalb des Plangebietes. Während die Gebäude am Lerchenfeld und an der neuen HAUPTerschließung in einer 2-geschossige Bauweise ermöglicht werden (WA 2, WA 3), wird für die Gebäude entlang der Wohnstraßen eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt (WA 1).

Begründet werden diese Festsetzungen mit dem Ziel, ein der Lage entsprechendes Wohngebiet im Übergang vom Siedlungsraum zur Landschaft zu ermöglichen. Entlang der HAUPTerschließungsstraße wird ebenso wie an der Straße Lerchenfeld aufgrund der höheren Bedeutung der Straßen eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf 2 Wohnungen soll das Ziel der Entwicklung eines einheitlichen Wohngebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern unterstützen. Eine zu starke Verdichtung und ihre Konsequenzen (Stellplatzbedarf etc.) soll vermieden werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in den weiteren Bauabschnitten auch verdichtete Wohnformen zugelassen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch der Bedarf nicht gegeben.

#### **4.1.3 Bauweise**

Entsprechend der vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes, ist die offene Bauweise in Form von Doppel- und freistehenden Einfamilienwohnhäusern vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden zusätzlich Hausgruppen (Reihenhäuser) ermöglicht. Diese Festsetzung soll die Möglichkeit schaffen auf die Nachfragesituation in Emsdetten reagieren zu können, ohne jedoch den wohngebietstypischen Charakter einer aufgelockerten, wenig dichten Bebauung zu verlieren. Die Hausgruppen sind nur an der geplanten Ringschließung im Plangebiet zulässig. Da zum jetzigen Zeitpunkt der Bedarf an einer verdichteten Bauweise nicht gegeben ist, ist diese Form der Bauweise nur an einer Stelle im Plangebiet zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um einerseits das städtebauliche Ziel der Ausbildung von räumlichen Kanten zum Straßenraum sicherzustellen und um andererseits die Einschränkungen bezüglich der Gebäudeplanung zu minimieren. Für die bestehenden Wohngebäude am Sternbusch werden zusätzliche Baugrenzen festgesetzt, um den Bestand städtebaulich geordnet zu ergänzen.

#### **4.2 Flächen für Gemeinbedarf**

Zur Versorgung des Plangebietes aber auch der Umgebung mit den notwendigen Kindergartenplätzen wird im Kreuzungsbereich der neuen HAUPTerschließung mit der Straße Lerchenfeld ein Teilbereich als Fläche für den

Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten- festgesetzt. Die Lage ergibt sich aus den Zielen, den Kindergarten unter Berücksichtigung der weiteren Gebietsentwicklung an möglichst zentraler Stelle im Plangebiet zu positionieren und gleichzeitig den vorhandenen Bedarf außerhalb des neuen Baugebietes zu decken.

Der bereits an der Straße Lerchenfeld ansässigen Schönstattgemeinde wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- die Möglichkeit gegeben, ihr geplantes Gemeindehaus/Bildungshaus zu realisieren. Dieses Gebäude wird eingebettet in eine private Parkanlage, die entsprechend gestaltet wird.

#### **4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die erforderlichen Stellplätze werden bei den Doppel- und den freistehenden Einfamilienhäusern dem jeweiligen Grundstück zugeordnet und sind innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Seitlich ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Stellplätzen, Carports und Garagen zulässig. Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum möglich, um die Zufahrtsfläche zur Garage als 2. Stellplatz nutzen zu können. Hierdurch lässt sich der befestigte Grundstücksanteil reduzieren und Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche werden vermieden. Die Wohnruhe wird entsprechend des Wohngebietscharakters geschützt.

Für die zulässigen Hausgruppen (Reihenhäuser) (WA 3) an der geplanten Ringerschließung werden die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze (Carportanlage) auf einem unmittelbar vor den Gebäuden zugeordnetem Grundstück festgesetzt.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

##### **4.4.1 Äußere Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die K53 (Lerchenfeld) im Bereich der bereits bestehenden vorfahrtsgeregelten Einmündung Lerchenfeld / Richard-Wagner-Straße.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Grundlage der Rahmenplanung eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum erstellt. Hier waren die unterschiedlichen Anbindungsvarianten zu untersuchen und zu bewerten. Dabei waren insbesondere die Verteilung der zu erwartenden Mehrverkehre auf das Straßennetz sowie die Kapazität der Knotenpunkte darzustellen und zu beurteilen.

Die Untersuchung kommt auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Der signalisierte Knotenpunkt Nordwalder Straße / Reckenfelder Straße / Lerchenfeld kann die zu erwartenden Verkehrsbelastungen der Morgen-

spitze mit einer guten Verkehrsqualität und die Verkehrsstärken der Nachmittagsspitze mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abwickeln. Ein Ausbau des Knotenpunktes ist daher nicht erforderlich.

- Der Knotenpunkt Lerchenfeld / Richard-Wagner-Straße kann als vorfahrt-geregelte Kreuzung betrieben werden. Es kann eine befriedigende Verkehrsqualität erwartet werden. Eine Signalisierung ist nicht erforderlich. Allerdings ist die Anlage von Linksabbiegefahrstreifen im Zuge der K 53 mit einer Aufstelllänge von 18 m (zuzügl. Verziehung) erforderlich.
- Unter Kapazitätsgesichtspunkten kommt auch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes in Betracht. Dieser gewährleistet eine sehr gute Verkehrsqualität.
- Bis zum Jahr 2008 wird in Emsdetten mit der Realisierung der Westumgehung (K 53 n) gerechnet. Hierdurch wird eine deutliche Entlastung der Straße Lerchenfeld eintreten. Die Verkehrsqualität an den untersuchten Knotenpunkten wird sich dann gegenüber den dargestellten Berechnungen deutlich verbessern. Sofern die prognostizierten Entlastungseffekte für die Straße Lerchenfeld eintreten, ist dann die Anlage von Linksabbiegefahrstreifen im Zuge der Straße Lerchenfeld am Knotenpunkt Lerchenfeld / Richard-Wagner-Straße entbehrlich.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist die Variante mit dem Kreisverkehr nachrichtlich in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen worden. Für diese Variante sprechen verschiedene Gründe. Zum einen würden bei der Einrichtung von Linksabbiegefahrstreifen Querungshilfen benötigt, die nur in Form einer Ampel realisiert werden können, da einfache Mittelinseln nicht direkt im Kreuzungsbereich untergebracht werden könnten. Des Weiteren stellt der Kreisverkehr auch eine Verkehrsberuhigung dar. Da in diesem Bereich Autos und LKWs häufig schneller als die erlaubten 50 km/h fahren, wird durch den Kreisverkehr die Schnelligkeit reduziert und damit die Sicherheit erhöht. Außerdem ist zu erwarten, dass sich der Verkehr auf der Straße Lerchenfeld durch den Bau der Westumgehung (K 53n) deutlich reduzieren wird. Hier stellt dann der Kreisverkehr im Gegensatz zu einer Ampelkreuzung bereits ein verkehrsberuhigendes Element dar.

Ein weiterer Schwerpunkt in der Untersuchung war die Problematik des Durchgangsverkehrs auf der Richard-Wagner-Straße. Von Seiten der Anwohner wird befürchtet, dass eine Anbindung des Baugebietes in Höhe der Richard-Wagner-Straße zu einer Erhöhung des Durchgangsverkehrs auf dieser als Tempo 30-Zone ausgewiesenen Straße führen wird. Aus diesem Grund wurden zu unterschiedlichen Tageszeiten für jede Fahrtbeziehung Testfahrten mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Insgesamt kann festgestellt werden, dass eine Durchfahrung der Richard-Wagner-Straße auch künftig über weite Teile des Tages keine ernsthafte Alternative zur Achse Nordwalder Straße - Lerchenfeld darstellen wird. Insbesondere stadtauswärts liegen die Fahrtzeiten bei Durchfahrung der Richard-Wagner-Straße im Mittel um fast 60 % über den Fahrtzeiten bei Befahrung der Achse Nordwalder Straße – Lerchenfeld. In Fahrtrichtung stadteinwärts liegen die Fahrtzeiten bei Durchfahrung der Richard-Wagner-

Straße um etwa 37 % über den Werten für die Alternativroute Lerchenfeld – Nordwalder Straße. Durch eine künftige Zunahme der Verkehrsbelastung im Zuge der Straße Lerchenfeld muss zwar in der Nachmittagsspitze mit einer Erhöhung der mittleren Wartezeiten für die Linksabbieger um im Mittel 15 Sekunden gerechnet werden, doch ist auch dann die Durchfahrung der Richard-Wagner-Straße die zeitlängere Alternative.

Langfristig (ab 2008) wird durch den Bau der K 53 n eine deutliche Entlastung der K 53 (Lerchenfeld) erwartet. Dann werden sich die Wartezeiten am Knotenpunkt Nordwalder Straße / Reckenfelder Straße / Lerchenfeld auch gegenüber heute weiter reduzieren. Schleichverkehre über die Richard-Wagner-Straße können dann nahezu ausgeschlossen werden.

Um zukünftig eine geordnete Weiterentwicklung für weitere Bauabschnitte westlich des Wasserlaufs 1225 gewährleisten zu können, wird am Sternbusch eine Erschließung nördlich des Betriebes „Weischer“ festgesetzt. Diese wird zum jetzigen Zeitpunkt zwar noch nicht benötigt, aber da in diesem Bereich zur Zeit Bautätigkeiten zu verzeichnen sind, wird durch den Bebauungsplan sichergestellt, dass die Erschließung des späteren Bauabschnittes entsprechend der Rahmenplanung möglich ist.

#### **4.4.2 Innere Erschließung**

Das innere Erschließungssystem folgt dem Prinzip der klaren Hierarchie der Straßen. Eine Haupterschließungsschleife führt langfristig über zwei Kreuzungspunkte mit der K53 (Lerchenfeld), in das neue Wohngebiet und schafft eine eindeutige Orientierung und bildet damit die Hauptader des neuen Wohngebietes (siehe auch Rahmenplanung).

Für das Plangebiet ist diese Erschließungsschleife auf das erste Teilstück reduziert. Durch die Ausbildung einer temporären Wendemöglichkeit ist jedoch die geplante Erschließung auch im ersten Realisierungsabschnitt ausreichend leistungsfähig. Diese temporäre Wendemöglichkeit liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es ist jedoch eine liegenschaftliche Regelung mit dem Eigentümer der Fläche herbeigeführt worden

Die Haupterschließungsstraße wird mit einer Breite von 10,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll einen angemessenen Verkehrsfluss ermöglichen und gleichzeitig Raum für einen beidseitigen Fußweg, Stellplätze und gestalterische Maßnahmen des Straßenraums ermöglichen (Baumpflanzungen).

Von der Haupterschließung führen die als Stichstraßen konzipierten verkehrsberuhigten Wohnstraßen ab. Diese Straßen werden mit einer Breite von 5,50 – 7,50 m festgesetzt, um neben der Fläche für den Erschließungsverkehr zusätzlich Raum für Straßenbäume, Stellplätze und Kommunikation bieten zu können. Aufweitungen und Baumpflanzungen sollen eine Maßstäblichkeit innerhalb des Wohngebietes herstellen und den Straßenraum als kommunikativen, öffentlichen Raum stärken. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Hier ist der zuständige Planer bereits in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Am Ende der Stichstraßen sollen Aufweitungen im Straßenraum die Möglichkeit zum Wenden sicherstellen. Es entstehen Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge und Feuerwehr mit einem Durchmesser von 14 m. Durch Baumpflanzungen (nicht im Radius) und die Anbindung an die Grünflächen sollen diese Bereiche als Aufenthaltsraum gestärkt werden.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straßenflächen sollen die Stichstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen nach dem Prinzip des Mischsystems ausgebaut werden, d.h. ohne Trennung von KFZ-, Rad- und Fußgängerverkehr. Hierdurch soll die Nutzung des Straßenraums als wohnungsnahe Spielfläche unterstützt werden. Im Rahmen der Ausbauplanung werden detaillierte Aussagen zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen getroffen.

Im Übergang zu den Grünflächen werden die Straßen als Fuß- und Radwege weitergeführt. Ziel ist es, damit an ein übergeordnetes Fuß- und Radwegenetz mit einer hohen Freizeitattraktivität anzuschließen.

#### **4.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich der Wasserlauf 1225, der in den Herzbach führt, ein Teilstück des Herzbaches und der Wasserlauf 1226. Hierfür hat das Büro Ingenieurgruppe Tiefbauwesen aus Osnabrück im Juli 2004 u.a. ein „Gutachten zur wassertechnischen Erschließung des Baugebietes Lerchenfeld“ erstellt.

Der Abfluss des in 1993/1994 mit Landesmitteln renaturierte Wasserlauf 1225 ist seit Jahren als problematisch zu bezeichnen. Es wurde nach Vermessungsarbeiten im Mai 2004 festgestellt, dass die Gewässersohle ein Gegengefälle von rd. 30 cm auf einer Länge von ca. 490 m vom Herzbach bis zur Straße Sternbusch aufweist. Zur Lösung dieses Problems sollen der Wasserlauf und der Herzbaches streckenweise vertieft werden (Planungsvariante 1). Bei einem Sohlgefälle von ca. 1 Promille wird die Gewässersohle um bis zu rd. 0,80 m in Verbindung mit Profilerweiterungen und anderen Maßnahmen im Zuge einer angestrebten Renaturierungsmaßnahme des Herzbachs/Wasserlauf 1225 ausgehoben.

Der HQ 100 Nachweis für den Wasserlauf 1225 und den Herzbach ist nach Angaben der Ingenieurgruppe Tiefbauwesen aus Sicht des Hochwasserschutzes im Ist-Zustand wie auch bei dieser Planungsvariante 1 unproblematisch. Das Berechnungsergebnis zeigt auf, dass der max. Wasserspiegel im Wasserlauf 1225 und im Herzbach in seinen Profilgrenzen verbleibt (Ist-Zustand und Planungsvariante 1). Der genaue Nachweis ist der Bezirksregierung Münster zwischenzeitlich zur Prüfung vorgelegt.

Es soll außerdem bis zum 21.12.2004 noch ein Konzept zur naturnahen Entwicklung des Herzbaches erarbeitet werden. In das Konzept werden die Maßnahmen zur Schaffung einer ordnungsgemäßen Vorflut, insbesondere die Behebung der Defizite im Wasserlauf 1225 einbezogen. Gleichzeitig kann der Wasserlauf 1225 zukünftig als naturnahes Retentionsbecken genutzt werden, wobei gleichzeitig den Anforderungen des BWK-M3 hinsichtlich einer

Rückhaltung von Niederschlagswasser aus kanalisiertem Gebieten entsprochen wird. Die Bemessung erfolgt auf Basis der Untersuchung nach BWK-M3.

Der erste Bauabschnitt Lerchenfeld entwässert zukünftig im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Austum) zugeführt.

Im November 2003 ist durch das Büro ConTerra ein geotechnischer Bericht zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser erarbeitet worden. Anfallendes Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Austum) zugeführt. Da die örtliche Versickerung von Regenwasser nach vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht gewährleistet werden kann, wird das Regenwasser gem. § 51 a LWG ortsnah in den Wasserlauf 1225 / Retentionsbecken eingeleitet und die Wassermengen gedrosselt dem Herzbach zugeführt.

Der Wasserlauf 1226, ein Graben ohne selbstständige Wasserführung, wird aufgehoben.

Vor dem o.a. Hintergrund ist im Bereich des Wasserlaufs 1225 ein ausreichend breiter Raum als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, der weit über die gem. § 97 Landeswassergesetz NRW geforderten einzuhaltenden Uferstreifen von mind. 5,0 m Breite als Schutzstreifen hinausgeht. Die Fläche für die Wasserwirtschaft weist eine durchschnittliche Breite von ca. 20 – 25 m auf.

## **4.6 Naturräumliche Belange**

### **4.6.1 Öffentliche und private Grünflächen**

Der Wasserlauf 1225 ist in einer Gesamtbreite von ca. 20 – 25 m festgesetzt. Daran schließt sich ein durchschnittlich 10 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an. Insgesamt ist die Fläche ohne Bebauung und intensiver Nutzung durchschnittlich 25 m breit. Durch diese Festsetzung können die naturräumlichen Gegebenheiten als bestimmende Zäsuren und Freiräume zwischen den einzelnen Wohnquartieren ausgebildet werden. Die Wasserläufe werden als sichtbare, attraktive Elemente in Grünräume eingebettet. Diese Freiräume werden über Wege und Begrünung mit dem neuen Wohngebiet verknüpft. Die Grenzen sind – im Gegensatz zu der strengen Struktur des bebauten Gebietes - eher organisch und fließend ausformuliert. Hierzu werden an der Nahtstelle von Freiraum und Bebauung heimische Hecken zur räumlichen Trennung der Bereiche festgesetzt. Im Bereich des Herzbaches setzt sich dieses Grünkonzept fort. Auch ist ange-dacht, entsprechend der Rahmenplanung, mit der Realisierung der weiteren Bauabschnitte ein zusammenhängendes Freiraumkonzept zu verwirklichen. Diese zusammenhängenden Freiräume leisten einen wertvollen ökologischen Beitrag und stellen zugleich – auch aufgrund der Fuß- und Radwegeverbindung - einen spannenden Freizeit- und Erholungsraum dar. Die Ausbildung dieser Flächen soll als naturnahe Extensivwiese mit Baumpflanzungen in Form von Solitärbäumen und einzelnen Baumgruppen erfolgen. Bestehende Bäume werden zum Bestandteil der Grünfläche.

Hierbei sind nur heimische, standortgerechte Anpflanzungen zulässig. Hiermit soll das Landschaftsbild einer Bachauenlandschaft gestärkt werden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird angrenzend an die Fläche für Wasserwirtschaft ein Teilbereich nicht bebaut (Flächen der Schönstattgemeinschaft) und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese steht in enger Verbindung mit dem geplanten Gemeindehaus / Bildungseinrichtung, denn es ist der Gemeinschaft wichtig, dass dieses geplante Gebäude in eine attraktive Grünfläche eingebettet ist, die Raum zu Erholung und Meditation, aber Flächen auch zum Spiel bietet.

Unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte wird für die Bepflanzung der einzelnen privaten Grundstücke die Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes festgesetzt.

#### **4.6.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei der Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes lassen sich Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vermeiden. 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. Hierzu wurde vom Büro Hofer & Pautz aus Altenberge ein „Landschaftspflegerischer Begleitplan mit integriertem Screening-Verfahren zur Feststellung der UVP- Pflicht“ erstellt.

##### **4.6.2.1 Kompensationsmaßnahmen**

Die Ermittlung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodell. Dabei werden sowohl der Zustand vor dem Eingriff als auch der Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplanes berechnet. Die Bewertung erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen bzw für die zukünftige Nutzung. Dieser Faktor wird mit Flächengröße multipliziert (Eingriffsflächengröße x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich deshalb ein Biotopwert von 10,39655 WE vor dem Eingriff (Bestand) und ein Biotopwert von 5,94636 WE nach der Umsetzung (Planung). Es sind somit 4,45019 WE außerhalb des Bebauungsplanes zu kompensieren. (siehe Anlagen)

Da ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes innerhalb des eigentlichen Plangebietes nicht möglich ist, ist eine Kompensation nur außerhalb über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen zu erreichen.

Da die Stadt Emsdetten sich zur Zeit noch in der Aufbauphase eines gemeindlichen Ausgleichskonzeptes (Stichworte: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto) befindet, können zum derzeitigen Planungsstand noch keine flächenscharfen Aussagen getroffen werden. Als Grundlage für spätere Konkretisierungen wird ein Suchraum benannt, der für Ersatzmaßnahmen geeignet ist. Die Zuordnung von konkreten Ersatzflächen erfolgt dann zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb der Umsetzung des Bebauungsplanes. Dieses erfolgt in Abstimmung mit dem Kreis und der Unteren Landschaftsbehörde.

Nach der Erfassung von Flächen mit entsprechender Biotopausstattung und geeignetem Entwicklungspotential werden Konzepte zur ökologischen Aufwertung erstellt und durch Maßnahmen umgesetzt.

Die geplante Ersatzmaßnahme soll auf Flächen in der Emsaue erfolgen, die bereits im Besitz der Stadt Emsdetten sind. Für diesen Suchraum wurde bereits im Jahre 2003 durch das Büro Fröhlich & Sporbeck ein Landschaftspflegerischer Begleitplan für einen Teilabschnitt des Ems-Auen-Radwegprojektes im Kontext der REGIONALE 2004 erstellt. Die dafür notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls im Eingriffsraum realisiert werden und zur Aufwertung der Emsauenlandschaft beitragen. Der Suchraum liegt nordöstlich der Siedlungsgrenze der Stadt Emsdetten am Südrand der Flussaue. Er umfasst Teile der Emsaue und der Terrassenkante am Übergang zur Ems-Niederterrasse.

Der Raum wird zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Intensivgrünländereien) geprägt. Ein mögliches Ziel im Rahmen des Ausgleichs ist hier die Entwicklung extensiver Mähwiesen. Bei einer Bewertung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit einer Zuordnung von 1,0 WE/ha für das bestehende Intensivgrünland und 2,0 WE/ha für das angestrebte Extensivgrünland ergibt sich ein potentieller Aufwertungsfaktor von 1,0 WE/ha. Die erforderliche Flächengröße, um den Eingriff durch Ersatz völlig auszugleichen beträgt in diesem Beispiel demnach 4,45019 ha.

#### **4.6.2.2 Feststellung der UVP- Pflicht**

Mit der UVPG-Novelle 2001 ist das sog. Screening-Verfahren zur Feststellung der UVP-Pflicht im Einzelfall eingeführt worden. Da die geplante zulässige Grundfläche mit 7,74 ha den Schwellenwert von 2 ha übersteigt, jedoch nicht größer als 10 ha ist, ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren das Screening-Verfahren durchzuführen. Hierzu wurde vom Büro Hofer & Pautz aus Altenberge ein „Landschaftspflegerischer Begleitplan mit integriertem Screening-Verfahren zur Feststellung der UVP-Pflicht“ erstellt.

Dabei erfolgt die Erfassung der Umweltauswirkungen sowohl für die Kriterien der Merkmale des Vorhaben als auch Standort der Vorhaben über einen Prüfkatalog. Als Ergebnis führt das Gutachten folgende Schlussfolgerungen auf:

- Die dargelegten Auswirkungen des Vorhabens sind benenn- und einschätzbar und betreffen ein abgrenzbares Gebiet.
- Weitreichende Veränderungen der Umwelt ergeben sich durch das Vorhaben nicht.
- Das Vorhaben wird sich in die Umgebung einfügen.
- Wertvolle oder seltene Ressourcen sind nicht betroffen.
- Kommunale Umweltqualitätsziele werden eingehalten.
- Rechtsverbindlich ausgewiesene Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

- Die Lebensqualität des Menschen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Für die Auswirkungen des Vorhabens werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, zum Ausgleich und Ersatz getroffen werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erhebliche Umweltauswirkungen handelt und das geplante Vorgaben keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht.

Mit der Erstellung einer UVP wird das Prinzip einer vorsorgenden Umweltpolitik verfolgt. Hierbei sollen nach einheitlichen Grundsätzen für bestimmte Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis einer UVP soll so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben berücksichtigt werden.

Da mit der Aufstellung und Realisierung dieses Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umwelt, Natur und Landschaft einwirken, sind nach den Aufstellungsgrundsätzen die Voraussetzungen für die Erstellung einer UVP nicht gegeben. Eine UVP-Pflicht besteht für besagtes Vorhaben nicht.

## **4.7 Sonstige Belange**

### **4.7.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten durch das Büro Uppenkamp+Partner aus Ahaus erstellt:

- Schallgutachten: Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Rahmenplangebiet Lerchenfeld vom Januar 2004
- Schallgutachten: Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 57 A „Lerchenfeld“ vom August 2004
- Geruchsgutachten: Geruchseinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Lerchenfeld vom Januar 2004 (Geltungsbereich der Rahmenplanung)

#### **4.7.1.1 Geruchsemission**

Nahe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes befinden sich nach Angaben der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe westlich des Plangebietes der Betrieb Weischer mit 20 Milchkühen zzgl. Kälbern, 20 Nachzuchtieren und 10 Kleinpferden und südlich der Betrieb Brumley mit 90 Mastbullen. Gemäß GIRL gilt für die Beurteilungsflächen für Wohn-/Mischgebiete der Immissionswert IW von 0,10 (als relative Häufigkeit der Geruchsstunden). Wenn dieser Wert überschritten wird, ist die Geruchsimmission als erhebliche Belästigung und somit schädliche Umwelteinwirkung zu werden. Dabei wird das Untersuchungsgebiet in ein Raster eingeteilt. Die Berechnung zeigt, dass nahezu im gesamten Plangebiet (Rahmenplanung) der festgesetzte Grenzwert von 0,10 eingehalten wird. Lediglich in einem Planquadrat wird der

Immissionswert um 0,01 überschritten. Dieser Bereich liegt direkt am Herzbach nördlich der Hofstelle Brumley und betrifft nicht den Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird der Immissionswert für Wohngebiete gem. Geruchsimmissionsrichtlinie deutlich unterschritten und ist zu vernachlässigen.

#### 4.7.1.2 Gewerbelärm

Das Schallgutachten hat u.a. eine Untersuchung und Bewertung der Gewerbelärmimmissionen vorgenommen. Hierbei wurden folgende Betriebe mit folgenden Ergebnis berücksichtigt:

- **Modell- und Prototypenbau GmbH & Co. KG Weischer, Sternbusch**

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb für den Modell- und Prototypenbau aus den Materialien Export, Kunstharz, Holz und Metall mit ca. 40 Mitarbeitern im Zweischichtbetrieb. Ein Nachtbetrieb ist denkbar.

⇒ Zur Tageszeit sind durch den aktuellen Betrieb der Firma Weischer keine Auswirkungen auf das Gebiet des Rahmenplanes zu erwarten. Ein potentieller Nachtbetrieb würde jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen mit sich bringen. Der erste Bauabschnitt ist davon nicht betroffen. Bei der Umsetzung weitere Bauabschnitte und damit verbundenen Konflikten durch den möglichen Nachtbetrieb der Firma Weischer ist es möglich, durch Lärminderungsmaßnahmen am Ort der Lärmerzeugung den Schall auf ein für Wohngebiete verträglichen Wert zu reduzieren. Hierzu sind bereits erste Gespräche mit den Besitzern der Firma geführt worden.
- **Fliesentenne Rundmund, Sternbusch**

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb mit Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagerhalle für Fliesen und Klinker mit Kundenverkehr.

⇒ Der zur Tageszeit auftretende Kundenverkehr führt zu keinen Maßnahmen im Plangebiet des Rahmenplanes und somit auch nicht im Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes.
- **Entsorgungsbetrieb Mülder, Sternbusch**

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb zur Sammlung und Behandlung von Wertstoffen mit entsprechenden Fahrzeugen und Maschinen sowie LKW-Verkehr zur An- und Ablieferung.

⇒ Aufgrund der Entfernung hat der Entsorgungsbetrieb keine Auswirkungen auf die Schallimmissionen im Plangebiet.
- **EBR-Busreisen GmbH, Nordwalder Straße**

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb mit einem Fuhrpark von ca. 15 Reisebussen verschiedener Größe wovon in der Nachtzeit auf dem Gelände lediglich 5 Busse abgestellt werden.

⇒ Die Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück beschränken sich auf die Tageszeit. Die aktuell stattfindenden Tätigkeiten führen dazu, dass eine

möglich Wohnbebauung einen Abstand von 20 m einhalten müsste. Der erste Bauabschnitt liegt aber wesentlich weiter entfernt.

▪ **Gaststätte Wältermann, Nordwalder Straße**

Hierbei handelt es sich um eine Gaststätte mit Kegelbahn, Saalbetrieb und Vogelstange.

⇒ Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Gaststätte bestehen aus schalltechnischer Sicht Konflikte. Durch den Betrieb der Gaststätte und dem angegliederten Stellplatz sind zur Tages- und Nachtzeit keine Auswirkungen auf das Gebiet des Rahmenplanes und somit auch nicht auf den ersten Bauabschnitt zu erwarten. Ausschlaggebend für den schalltechnischen Konflikt ist der gewerbliche Betrieb des Vogelschießstandes auf dem Grundstück. Aus diesem Grund ist mit dem Eigentümer der Gaststätte vereinbart worden, dass die gewerbliche Nutzung der Anlage bei Umsetzung des ersten Bauabschnittes eingestellt wird. Hierfür werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen. Eine Nutzung der Anlage im Rahmen der Brauchtumpflege ist aber weiterhin möglich, da die Kultur des Schützenfestes in den Ortsteilen und Bauerschaften Emsdetten von besonderer Bedeutung ist und auch im Hollingen gepflegt wird.

#### **4.7.1.3 Straßenverkehrslärm**

Nördlich des Bebauungsplanes verläuft die Straße Lerchenfeld (K 53), eine vielbefahrene Kreisstraße mit rd. 14.100 Kfz/24h. Außerdem befindet sich die Nordwalder Straße mit rd. 5.400 Kfz/24 in räumlicher Nähe. Auf der neuen Erschließungsstraße des ersten Bauabschnittes werden rd. 1.730 Kfz/24h in der Untersuchung zugrunde gelegt.

Bei einer schalltechnischen Untersuchung im Bauleitplanverfahren dient die DIN 18005 als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage. Dabei sind für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung der Straßenverkehrslärmemissionen zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Nahbereich der K 53 bis zu einer Tiefe von ca. 20 m am Tag und in der Nacht um bis zu 20dB überschritten werden. Des Weiteren gelten für Straßenlärm die Grenzwerte der 16. BImSchV (für WA tagsüber 59 dB(A), nachts 49 dB(A)).

Die Einhaltung der Orientierungswerte ist aus städtebaulichen Gründen nicht allein über aktive Lärmschutzmaßnahmen anzustreben, denn hierdurch würde sich eine unverhältnismäßige Lärmschutzwandhöhe ergeben. Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit sind deshalb sowohl passive und aktive Lärm-minderungsmaßnahmen notwendig und im Bebauungsplan vorgesehen.

Als aktive Maßnahme wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,20 m über Geländeneiveau zwischen der Wohnbebauung und der Straße Lerchenfeld zum Schutz der Wohnbebauung festgesetzt. Damit werden die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV im Erdgeschoss eingehalten. Im

1. Obergeschoss werden die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte weiterhin überschritten.

Deswegen ist im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzt, dass bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Schallschutzmaßnahmen-Bereiche (A, B und C) sind in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet. Zu den passiven Maßnahmen gehören die Einhaltung der notwendigen Bauschall-dämmmaße ebenso wie die Ausrichtung der Räume. Im Bebauungsplan wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Freiraum im Bereich A bis in eine Tiefe von ca. 10 m und im Bereich B bis in eine Tiefe von ca. 15 m lärmvorbelastet ist.

#### **4.7.2 Altlasten**

Auf Grund der Vorgeschichte des Grundstücks als landwirtschaftlich genutzte Fläche sind Altlasten auf dem Grundstück nicht zu erwarten und nicht bekannt.

#### **4.7.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr.

Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung. Es werden in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen findet das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 Beachtung.

#### **4.7.4 Denkmalschutz, Bodendenkmale**

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einträge vor.

Dennoch stammen die ältesten Spuren menschlicher Gegenwart im Raum Emsdetten aus den Jahren 8.000-4.000 v.Chr. Belege für feste Siedlungen der jüngeren Bronzezeit wurden fast überall in den Siedlungsbereichen am Rande der Kernstadt gefunden. Deshalb muss bei Realisierung der Planung der Belang der Bodendenkmalpflege besonders berücksichtigt werden.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen zwar keine Erkenntnisse vor, dennoch sind bei möglichen Funden die aufgeführten Hinweise zu befolgen.

#### **4.7.5 Bodenordnung**

Das Plangebiet wird entsprechend der Bodenpolitik der Stadt Emsdetten entwickelt.

### **4.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**

#### **4.8.1 Fassaden**

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschrift erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Die zulässigen Materialien sind bereits heute als ortstypisch für die bestehende Bebauung in Emsdetten anzusehen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits ein Bauen am Landschaftsrand verträglich zu gestalten.

#### **4.8.2 Dachneigungen - Hauptfirstrichtungen – Dachform - Dachfarbe**

Um ein attraktives Erscheinungsbildes zu wahren, werden im Geltungsbereich Dachform, Dachneigung und Firstrichtung festgesetzt. Die Dachneigung ist so bemessen, dass über eine Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Der Einsatz von alternativen Energietechniken wie z.B. Sonnenkollektoranlagen ist selbstverständlich zulässig.

Entsprechend der innerhalb des Plangebietes und der Umgebung vorherrschenden Situation wird als Dachform nur das Satteldach und das gegenüber gestellte Pultdächer zugelassen.

Garagen und Carports sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, da sich kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung und Firstrichtung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

In Anlehnung an die vorherrschenden Dacheindeckungen in der Umgebung sind nur rote, braune, anthrazitfarbene und schwarze Tonziegel und Betonpfannen zulässig. Andere Materialien und glänzende Lasuren sind nicht zulässig. Dies ermöglicht zum Einen eine individuelle Gestaltung, schließt aber gleichzeitig eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Reflektion aus.

#### **4.8.3 Dachgauben - Dacheinschnitte**

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosshöhe ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

#### 4.8.4 Einfriedungen

Die Festsetzung bzgl. der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten.

Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei der Einfriedungen der Hausgärten ist ebenso in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb dieses Bereiches optisch eine gewisse Großzügigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll.

Aus Gründen des Sicherheitsbedürfnisses der zukünftigen Bewohner wird für die Einfriedung der Hausgärten zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen eine größere Höhe der Einfriedung zugelassen. Außerdem sind in die Hecke integrierte Zäune zulässig.

### 5. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	11,5 ha
Überplante Flächen im Bestand	0,2 ha
Neu ausgewiesene Flächen (insgesamt)	11,3 ha
davon:	
Nettobauland (überbaubare Flächen inkl. Gärten:	7,4 ha
öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen:	0,6 ha
private Grünflächen:	0,6 ha
Wasserwirtschaft:	1,0 ha
Straßenflächen:	1,7 ha
Anzahl der Wohneinheiten:	151 WE

Emsdetten, im August 2004  
**Stadt Emsdetten**  
Der Bürgermeister  
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt  
Im Auftrag

---

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)

Anlagen

## Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells

Maßnahmen Nr.	Flächengröße in ha	Betroffener Biotoptyp	Wertfaktor Vorher (Bestand)	Biotopwert Vorher (Bestand)	Neuer Biotoptyp	Bemerkung	Wertfaktor Nachher (Planung)	Biotopwert Nachher (Planung)	Wertebilanz
	3,229	Acker	1,0	3,229	Überbaubare Grundstücksfl.	Eingriff im WA-Bereich	0,0	0,0	-3,229
	0,088	Siedlungsbereichsgrün	1,0	0,088	Überbaubare Grundstücksfl.	Eingriff im WA-Bereich	0,0	0,0	-0,088
	3,79271	Acker	1,0	3,79271	Übrige Grundstücksfläche	Neutraler Eingriffsposten	1,0	3,79271	0,0
	0,0582	Fettweide	1,4	0,08148	Übrige Grundstücksfläche	Eingriff im WA-Bereich	1,0	0,0582	-0,02328
	0,064	Siedlungsbereichsgrün	1,0	0,064	Übrige Grundstücksfläche	Neutraler Eingriffsposten	1,0	0,064	0,0
	1,51429	Acker	1,0	1,51429	Verkehrsfläche	Eingriff im WA-Bereich	0,4	0,605716	-0,908574
	0,075	Fettwiese	1,0	0,075	Verkehrsfläche	Eingriff im WA-Bereich	0,4	0,03	-0,045
	0,031	Fettweide	1,4	0,0434	Verkehrsfläche	Eingriff im WA-Bereich	0,4	0,0124	-0,031
	0,0635	Unbefestigter Weg	1,0	0,0635	Verkehrsfläche	Eingriff im WA-Bereich	0,4	0,0254	-0,0381
	0,025	Graben	1,0	0,025	Verkehrsfläche	Eingriff im WA-Bereich	0,4	0,01	-0,015
	0,0435	Ebenerdige Hecke	1,5	0,06525	Verkehrsfläche	Eingriff im WA-Bereich	0,4	0,0174	-0,04785
	0,02	Baumreihe	2,0	0,04	Verkehrsfläche	Eingriff im WA-Bereich	0,4	0,008	-0,032
	0,02471	Feldgehölze	2,0	0,04942	Verkehrsfläche	Eingriff im WA-Bereich	0,4	0,009884	-0,039536
	0,605	Acker	1,0	0,605	Private Grünfläche	Neutraler Eingriffsposten	1,0	0,605	0,0
<b>Summe</b>				<b>9,73605</b>				<b>5,23871</b>	<b>-4,49734</b>
	0,151	Acker	1,0	0,151	Fuß- und Radweg	Eingriff im Landschaftsraum des Plangebietes	0,3	0,0453	-0,1057
M1	0,12	Acker	1,0	0,12	Hecke	Ausgleich im Landschaftsraum des Plangebietes	1,3	0,156	+0,036
M2	0,3895	Acker	1,0	0,3895	Naturnahe Extensivwiese mit Baumpflanzung	Ausgleich im Landschaftsraum des Plangebietes	1,3	0,50635	+0,11685
<b>Summe</b>				<b>10,39655</b>				<b>5,94636</b>	<b>-4,45019</b>

Mit Ersatz zu kompensieren: 4,45 Werteinheiten



**Biotoptypwertebereiche**

- Planflächengrenze
- Empfindlich (1,6 - 2,5 WE/ha)**
  - Baumreihe (2,0 WE)
  - Feldgehölz (2,0 WE)
- Weniger empfindl. (0,6 - 1,5 WE/ha) über 1,0 WE/ha**
  - Fettweide (1,4 WE)
  - Ebenerdige Hecke (1,3 WE)
- Weniger empfindl. (0,6 - 1,5 WE/ha) bis 1,0 WE/ha**
  - Fettwiese (1,0 WE)
  - Graben (1,0 WE)
  - Siedlungsber.grün (1,0 WE)
  - Unbefestigt. Feldweg (1,0 WE)
  - Acker (0,9 WE)

H		
D		
F		
E		
D		
C		
B		
A		
03.08.2004		Antwortschein
28.05.2004		Vorbereitung
DATUM	INDEX	ÄNDERUNG

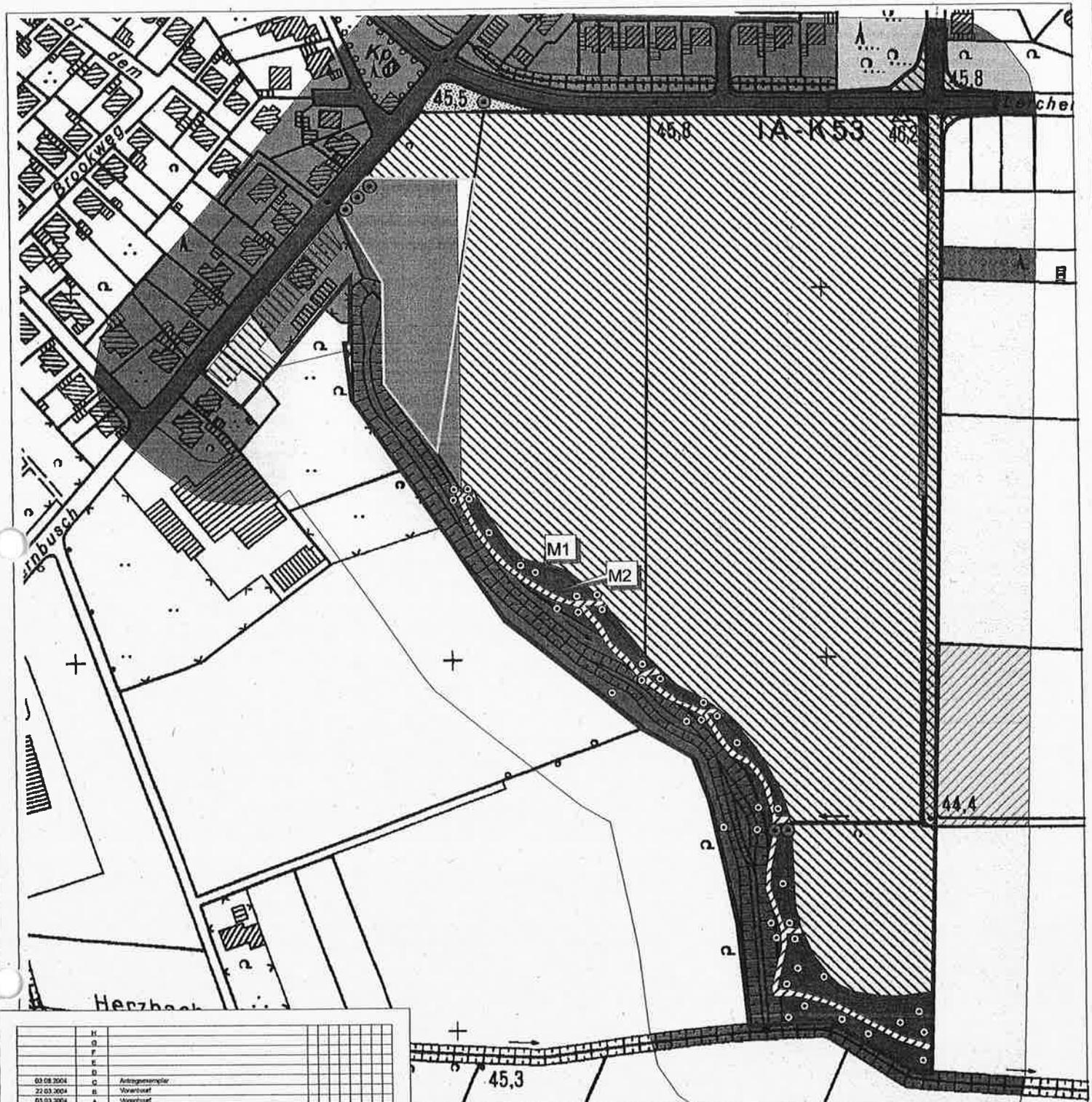
**Hofer & Pautz GbR**  
 Ingenieurgesellschaft für Ökologie,  
 Umweltschutz und Landschaftsplanung  
  
 Buchenallee 18, 48 341 Altenberge, Tel.: 02505/3818, Fax: 02505/3817

Auftraggeber: **Stadt Emsdetten** Am Markt 1 48282 Emsdetten

Maßnahme: Landschaftspflegerischer Begleitplan mit integriertem Screening-Verfahren zur Feststellung der UVP-Pflicht im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 57 A "Lerchenfeld"

Darstellung: Bewertung der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Biotoptypen (Osnabrücker Modell)

bearbeitet: lg  
 Kartengrundlage: DGK 5, Blatt 3811/11  
 Maßstab: **1 : 2000**  
 gezeichnet: lg  
 03.08.2004  
 Plan-Nr.: **5**



DATUM	INDEX	ÄNDERUNG
03.08.2004	C	Antragsempfänger
22.03.2004	B	Vorbereitung
03.03.2004	A	Vorbereitung

**Hofer & Pautz GbR**  
 Ingenieurgesellschaft für Ökologie,  
 Umweltschutz und Landschaftsplanung



Buchenallee 18, 48 341 Altenberge, Tel.: 02505/3818, Fax: 02505/3817

Auftraggeber: **Stadt Emsdetten** Am Markt 1 48282 Emsdetten

Maßnahme: Landschaftspflegerischer Begleitplan mit integriertem Screening-Verfahren zur Feststellung der UVP-Pflicht im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 57 A "Lerchenfeld"

Darstellung: **Konflikt- und Maßnahmenplan**

bearbeitet: lg  gezeichnet: lg 03/08/2004  
 Kartellgrundlage: DOK 5, Blatt 3811/11 Plan-Nr.: **6**  
 Maßstab: **1 : 2000**

**KONFLIKTE, AUSGLEICH, BESTAND**

- |  |  |  |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
|  | Plangebietsgrenze                                |  | <b>Gewässer</b>             |
|  | Wohnbaugebiet                                    |  | Graben (FN0)                |
|  | Überbauung / Überformung (KONFLIKT)              |  | Tieflandbach (FM5)          |
|  | Fuß- und Radweg                                  |  | <b>Grünland</b>             |
|  | Überbauung / Überformung (KONFLIKT)              |  | Fettweide (EB0)             |
|  | Private Grünfläche, Variante 1 (neutrale Bilanz) |  | Fettwiese (EA0)             |
|  | Private Grünfläche, Variante 2 (neutrale Bilanz) |  | <b>Acker</b>                |
|  | Landschaftsrasen (AUSGLEICH / M2)                |  | Acker (HA0)                 |
|  | Hecke (AUSGLEICH / M1)                           |  | <b>Sonstiges</b>            |
|  | Baumpflanzung (AUSGLEICH / M2)                   |  | Siedlungsbereichsgrün (HY0) |
|  | <b>Vorhandene Biotoptypen</b>                    |  | Grünabfälle (HJ8)           |
|  | <b>Kleingehölze</b>                              |  | Verkehrsfläche (HG5)        |
|  | Feldgehölz (BA0)                                 |  | Unbefestigter Feldweg (HG3) |
|  | Siedlungsgehölz (BJ)                             |  | Einzelbaum                  |
|  | Baumreihe (BF1)                                  |  |                             |
|  | Ebenerdige Hecke (BD2)                           |  |                             |