

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

In Emsdetten besteht zur Zeit ein nur sehr begrenztes Angebot von Wohnbauland bei einer gleichzeitig sehr hohen Nachfrage von Wohnungssuchenden und Bauwilligen. Es ist nun bodenpolitische Absicht des Rates der Stadt Emsdetten, zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfes, kurzfristig Wohnbauflächen für private Bauherren zum Eigenheimbau sowie für Investoren zum Mietwohnungsbau bereitzustellen. Die Stadt Emsdetten beabsichtigt daher, dieses Bebauungsplan-Verfahren gemäß §2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch durchzuführen.

Der 1. Bauabschnitt des neuen Wohngebietes "Hörstingsheide" bietet hierfür ideale Voraussetzungen, da er an schon vorhandene Erschließungssysteme und Infrastrukturen mit einer sofortigen Verfügbarkeit des Geländes angeschlossen werden kann. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet und entsprechender Bauherrenwünsche, wird das Baugebiet "Hörstingsheide" unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Planungsaspekte ausgewiesen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches "Emsdetten". Die Entfernung zum Innenstadtkern von Emsdetten beträgt ca. 2 km Luftlinie. In westlicher und südlicher Richtung grenzt das Gebiet an vorhandene Bebauungen an, in nördlicher und östlicher Richtung beginnt der Naherholungsbereich "Ems / Austum / Hembergen".

3. Topographie des Plangebietes

Das Gebiet liegt innerhalb der "Emsdettener Sandplatte", westlich der Ems. Hierfür sind kleinere, meist in Ostrichtung zur Ems fließende Bäche mit schmalen Niederungstreifen kennzeichnend. Das Gelände innerhalb der Niederung mit seinen tiefeingesenkten Altwässern und den grundwasserfernen, trockenen Inseln ist leicht bewegt. Der Höhenunterschied zwischen den Ufer-Hochflächen und den Altarm-Tieflagen beträgt stellenweise über 4 m, wobei sich ausgeprägte Böschungskanten ergeben.

Die Uferwälle stammen zumeist aus der Weichsel-Kaltzeit und entstanden im Verlauf der häufigen Überschwemmungen. Durch die jahrhundertlange Anwendung der Plaggenesch-Düngung kam es zu ausgedehnten Eschflächen, die heute noch an ihren tiefgründig humosen Bodenhorizonten und an den morphologischen Veränderungen der Landschaft - uhrenglasförmige Aufwölbung der Plaggeneschlagen mit steilen Begrenzungskanten - zu erkennen sind. Unterhalb des meist sandigen Bodens ist in ca. 8 m Tiefe eine grundwasser-geringdurchlässige Bodenschicht anzutreffen. Unterhalb dieser Schicht beginnt die Grundwasserförderung durch das Wasserwerk am Grevener Damm.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

In der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes soll diese Fläche als Siedlungsbereich aufgenommen werden. Die entsprechend geplante Änderung des Flächennutzungsplanes weist für den größten Teil des Plangebietes eine Wohnnutzung aus.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA, bzw. II.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt in der Flur 5 Teilflächen der Flurstücke 503, 635, 636 und 807. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,9 ha.

6. Ökologisches Konzept für den Siedlungsbereich "Hörstingsheide"

Für das ökologische Siedlungskonzept sind folgende Haupt-Planungsansätze aufgestellt:

1. Die vorhandenen Wallhecken und Gehölzbestände bleiben vollständig erhalten und werden weiterentwickelt.
2. Die Biotopsituationen in den Randbereichen der Siedlungsfläche werden durch Grünzüge, unbebaute Fläche und Bauflächen mit geringer Dichte miteinander verbunden.
4. Die Grünflächen in den Altarmen bleiben unbebaut. Sie werden zum Teil für Spielplatzflächen genutzt.
5. Zur Verringerung der insgesamt beanspruchten Baulandfläche wird ein Teil der Wohnbebauung in verdichteter, flächensparender Bauweise ausgewiesen.
6. Die Versickerung der Dachregenwässer soll vollständig in einem Gesamtsystem, bestehend aus offenen Rigolen, Gräben und Versickerungsflächen in den Altarmen, erfolgen. Das gewölbte Profil der Siedlungsfläche ermöglicht eine einfache Wasserführung in die Altarme.
7. Die versiegelte Fläche wird äußerst gering bemessen durch eine differenzierte Ausbauabstufung.
8. Private PKW-Stellplätze, die gemäß Bauordnung NW erforderlich sind und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sind zu überdachen, um anfallendes Regenwasser weitgehend unverschmutzt versickern zu lassen.
9. Gebäudeausrichtungen und Dachformen der Wohnhäuser sollen die optimale Gewinnung von passiver Solarenergie sowie eine Dachflächenbegrünung ermöglichen.
10. Eine zweigeschossige Bauweise wird generell zugelassen, um die Flächenversiegelung der bebauten Fläche zu minimieren.
11. Für die Energieversorgung wird eine Versorgungszentrale für eine Verbund-Nahwärmeversorgung vorgeschlagen.
12. Eine Renaturierung der Ackerflächen am nördlichen Rand des Plangebietes ermöglicht einen Ausgleich des Natureingriffes.

7. Planungen im Geltungsbereich

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Wohnbaufläche wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine lockere, ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 geplant. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zu der bestehenden Bebauung entlang dem "Müldersbusch" unterstrichen. Östlich der neuen Erschließungsstraße sind Baulandflächen mit einer GRZ von 0,4 mit bis zu zwei Vollgeschossen ausgewiesen, um hier auch eine kompaktere, flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Am Rande der Wasserschutzgebietszone II wird eine besondere Bauweise mit einer GRZ von nur 0,25 festgesetzt, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

Die Festsetzungen der Geschoßflächenzahl auf das Doppelte der Grundflächenzahl entspricht der beabsichtigten Ausnutzbarkeit des Baulandes bei maximal zwei Vollgeschossen.

7.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine "Abweichende Bauweise" §22 (4) BauNVO festgesetzt, die eine maximale Gebäudelänge von 25,00 m zuläßt. Hiermit wird eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der vorhandenen, angrenzenden Bausubstanz erreicht. Ansonsten wird eine "Offene Bauweise" gemäß §22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

Die weiträumig festgesetzten Baugrenzen erlauben eine flexible Nutzung der Baugrundstücke, insbesondere für eine individuelle Gestaltung und Positionierung im Hinblick auf eine Solarenergiegewinnung.

7.3 Verkehrskonzept

Der 1. Bauabschnitt des neuen Wohngebietes wird direkt an den "Dannenkamp" angebunden. Hierbei wird der schon vorhandener Straßenausbau aufgenommen und verlängert. Die Straßen "Dannenkamp, Schützenstraße, Hemberger Damm, Am Wasserturm" können den durch den 1. Bauabschnitt verursachten Verkehr ohne Schwierigkeiten aufnehmen, da es sich hierbei um ein verhältnismäßig geringes, zusätzliches Verkehrsaufkommen handelt. Ergänzend hierzu wird eine untergeordnete Anbindung an die "Schlatwieske" ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches erschließen kurze Stichwege die Wohnbaugrundstücke, dabei ist eine geringstmögliche Flächenversiegelung geplant. Für den Bereich am Rande der Wasserschutzgebietszone II wird ein verkehrsberuhigter Ausbau festgesetzt. Dadurch lassen sich hier für eine besonders ökologisch orientierte Bebauung differenzierte Erschließungskonzepte nach den Vorstellungen der zukünftigen Anlieger realisieren.

Zu den weiteren Bauabschnitten des Wohngebietes "Hörstingsheide" werden keine Straßenverbindungen angeboten, um die vorhandenen Wohnlagen im Nordwesten (Hemberger Damm, Schützenstraße, Müldersbusch) für ruhige Fuß-, Schul- und Radwegverbindungen zur Innenstadt zu erhalten.

Der "Hemberger Damm" soll auf Höhe des Wasserwerkes verkehrsberuhigt und die Durchfahrsmöglichkeit eingeschränkt werden, hierdurch wird eine Verkehrsentslastung des Hemberger Dammes von Durchgangsverkehr zum Gewerbegebiet "Hollefeldstraße" sowie in der Wasserschutzzone II eine Verringerung des Gefahrenpotentials beabsichtigt.

Für Fußgänger und Radfahrer ergeben sich innerhalb der öffentlichen Grünflächen vielfältige Wege und Verbindungen zu den angrenzenden Wohn- und Landschaftsgebieten.

7.4 Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung des 1. Bauabschnittes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Weiterführende Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen (JUKS am Grevener Damm), Kindergarten (Hemberger Damm), Spielplätze (Schlatwieske, Dannenkamp) sind in ausreichendem Maße und in angemessener Entfernung vorhanden. Darüberhinaus steht der neuzuschaffende Grünzug als öffentliche Spielfläche zur Verfügung.

7.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist zur Zeit mit der Buslinie 260 erreichbar.

7.6 Naherholung im Bereich des Plangebietes

In der Nähe des Plangebietes sind zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten vorhanden: Sportstadion, Freibad mit Stadtpark, Wander- und Radwege durch die Bauernschaften Austum und Hembergen, Wanderwege in der Emsaue und anderes mehr.

Im Plangebiet soll ein Rundwanderweg im neuen Grünzug ausgebaut werden, der die o. g. Grünräume und Freizeiteinrichtungen verbindet. Dadurch ergibt sich ein durchgehender Rundweg vom Hof Deitmar am Mühlenbach entlang (Albert-Haverkamp-Weg) zum Freibad und Stadtpark, weiter an der neuen Tennisanlage vorbei mit der neuen Bahnunterführung zum Stadion, bzw. zur Jahnstraße, dann entlang des Wassergewinnungsgeländes, über Hörstingsheide zum Meinerts Brook und Blomerts Guortt in die Emsaue, von dort führt der Weg dann entlang der Ems bis zum Mühlenbach, dem folgend man zum Ausgangspunkt zurückkehren kann.

7.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene, öffentliche Kanalnetz entlang der "Schlatwieske" und dem "Dannenkamp" angeschlossen werden.

Für das anfallende Dachregenwasser wird eine vollständige Versickerung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierfür wird ein Graben- und Muldensystem unter Ausnutzung der topographischen Verhältnisse das Regenwasser aufnehmen und in tiefer gelegene Flächen im Norden des Plangebietes leiten. Hierfür sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen.

Die Stadtwerke Emsdetten werden die Erweiterungen der Anlagen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig bereitstellen. Die Errichtung von Anlagen für eine Verbund-Nahwärmeversorgung der geplanten Bebauung ist gemäß §14 (2) BauNVO zulässig.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

7.8 Grünflächen und Umweltverträglichkeit

Auf den Uferwällen innerhalb der geplanten Siedlungsfläche werden - bei Erhalt und Ausbau der Randgehölze und Wiesenflächen - nur "wenig empfindliche" Biotoptypen (Ackerflächen) betroffen.

Im Norden des Plangebietes bietet das tiefliegende Grün- und Ackerland an der Waldfläche "Meinerts Brook" mit dem noch teilweise vorhandenen Bachlauf eine gute Voraussetzung für eine ökologische Aufwertung und Biotopverbesserung als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelungen und -eingriffe im neuen Wohngebiet, insbesondere im Zuge der weiteren Bauabschnitte. Als tiefster Geländebereich wird diese Fläche für die offene Regenwasserversickerung die Funktion eines Sammelbeckens im Falle einer Starkregenbelastung ermöglichen.

Die Flächen in der Wasserschutzzone II werden als unzugängliche Grün- und Forstflächen die Gehölzbestände am Wasserwerk erweitern.

Die obenbeschriebenen Biotope werden durch einen neu angelegten Grüngürtel östlich des 1. Bauabschnittes (als öffentliche Grünfläche) als auch durch eine lockere Bebauung im westlichen Bereich (Biotopbrücke in den Gärten) verbunden.

Die Bebauung entlang der Wasserschutzzone II erhält weitergehende Auflagen zur Verbesserung der ökologischen Situation: Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Wege mit wassergebundener Decke oder offener Pflasterung, biologisch wertvolle Einfriedungen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzgebote für Laubbäume eingetragen, die eine gestalterisch und biologische Aufwertung der Verkehrsflächen schaffen.

Einfriedungen sind unter dem Aspekt der Verkehrsraumbegrünung und des Naturschutzes differenziert festgesetzt, wobei eine ausreichende Abschirmung zwischen benachbarten Grundstücken zulässig bleibt.

Insgesamt ergibt die Bebauungsplanaufstellung eine deutliche Verbesserung der Biotopsituation, die hauptsächlich auf der Renaturierung der Feuchträume im Altarm beruht, s. a. die Anlage "Eingriffs- und Kompensationermittlung". Dieser Überschuß ist für die weiteren Bauabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hörstingsheide" vorgesehen und erforderlich; die topografische Situation bedingt den derzeitigen Einbezug in den Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes.

7.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden oder beabsichtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale freigelegt werden, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

7.10 Immissionschutz

Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen Emissionen verursacht.

Ein Immissionschutz gegenüber der landwirtschaftlichen Hofstelle Kamphues ist durch ausreichenden Abstand gewährleistet.

7.11 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

7.12 Besondere Umweltschutzvorkehrungen

Die oberirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 a WHG, § 2 Lagerbehälterverordnung sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten ist Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig. Dies begründet sich folgendermaßen:

- Das neugeplante Baugebiet versiegelt eine der letzten freien Flächen um das Wasserwerk Grevener Damm, es befindet sich in räumlicher Nähe zu der Wassergewinnung und grenzt direkt an die Wasserschutzzone II an, eine besonders gefährdungsfreie Bebauung ist daher vorzusehen.
- Die Regenwässer von den Dachflächen werden oberirdisch zur Versickerung gebracht, eine Verschmutzung dieser Versickerungen ist zu unterbinden.
- Die oberirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist für die zukünftigen Bewohner des Gebiets nicht zwingend notwendig.

7.13 Kosten

Die Durchführung der wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Straßenbau, einschl. Beleuchtung u. Grün	DM	980.000,00
Kanalbau für Trennsystem:	DM	600.000,00
Regenwassersystem:	DM	---
Kompensationsmaßnahmen:	DM	---
Kosten, insgesamt	DM	<u>1.580.000,00</u>

In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb nicht enthalten.

Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die künftigen Anlieger umgelegt. Der Kostenanteil der Stadt Emsdetten beträgt ungefähr DM

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die Städtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

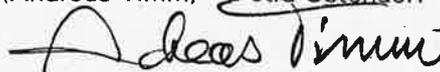
Aufgestellt: Emsdetten, 30. Januar 1995

STADT EMSDETTEN


(i. V. Technischer Beigeordneter)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm) (Petra Ostendorf-Timm)



Anlage zur Begründung und Erläuterung
des Bebauungsplanes Nr. 21 A "Hörstingsheide West"

Bilanz der Eingriffskompensationen

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1993

Eingriffsermittlung

in die vorhandene Biotopsituation

Fläche [m ²]	Flächenart	Anmerk.	Wertfaktor [1/ha]	Werteinheiten
1623	Straßenflächen		0,00	0,000
650	Unbefestigte Wegflächen		0,30	0,020
48982	Ackerfläche		0,70	3,429
12118	Ackerfläche		0,70	0,848
750	Ackerrandstreifen mit Bäumen		1,20	0,090
1706	Wallhecke, vorhanden		1,40	0,239
12923	Wasserschutzgebiet II		1,60	2,068
<hr/>				
78752	m ² Gesamteingriffsfläche		Werteinheiten vor dem Eingriff:	6,693
<hr/>				
<i>Durchschnittlicher Wertfaktor [1/ha]:</i>			<i>0,85</i>	

Kompensationsermittlung
in dem Bebauungsplan

Fläche [m ²]	Flächenart	Anmerk.	Wertfaktor [1/ha]	Werteinheiten
1971	Bebaubare Wohnbaufläche GRZ 0,25		0,00	0,000
4508	Bebaubare Wohnbaufläche GRZ 0,3		0,00	0,000
5296	Bebaubare Wohnbaufläche GRZ 0,4		0,00	0,000
1623	Straßenfläche, vorh.		0,00	0,000
4454	Straßenfl. einschl. Verkehrsgrün	*1	0,10	0,045
440	Unbefestigte Wegflächen	*2	0,10	0,004
16288	Private Gartenflächen		0,80	1,303
5914	Private Gartenflächen, naturnah	*3	1,00	0,591
9435	Öffentliche Grünflächen	*4	1,00	0,944
2176	Gräben und Mulden		1,20	0,261
1706	Wallhecke, vorhanden		1,40	0,239
12823	Wasserschutzgebiet II, vorhanden		1,60	2,052
12118	Feuchtbrache renaturiert		2,00	2,424
<hr/>				
78752	m ² Gesamtkompensationsfläche		Werteinheiten nach dem Eingriff:	7,862
<hr/>				
<i>Durchschnittlicher Wertfaktor [1/ha]:</i>			<i>1,00</i>	

Anmerkungen:

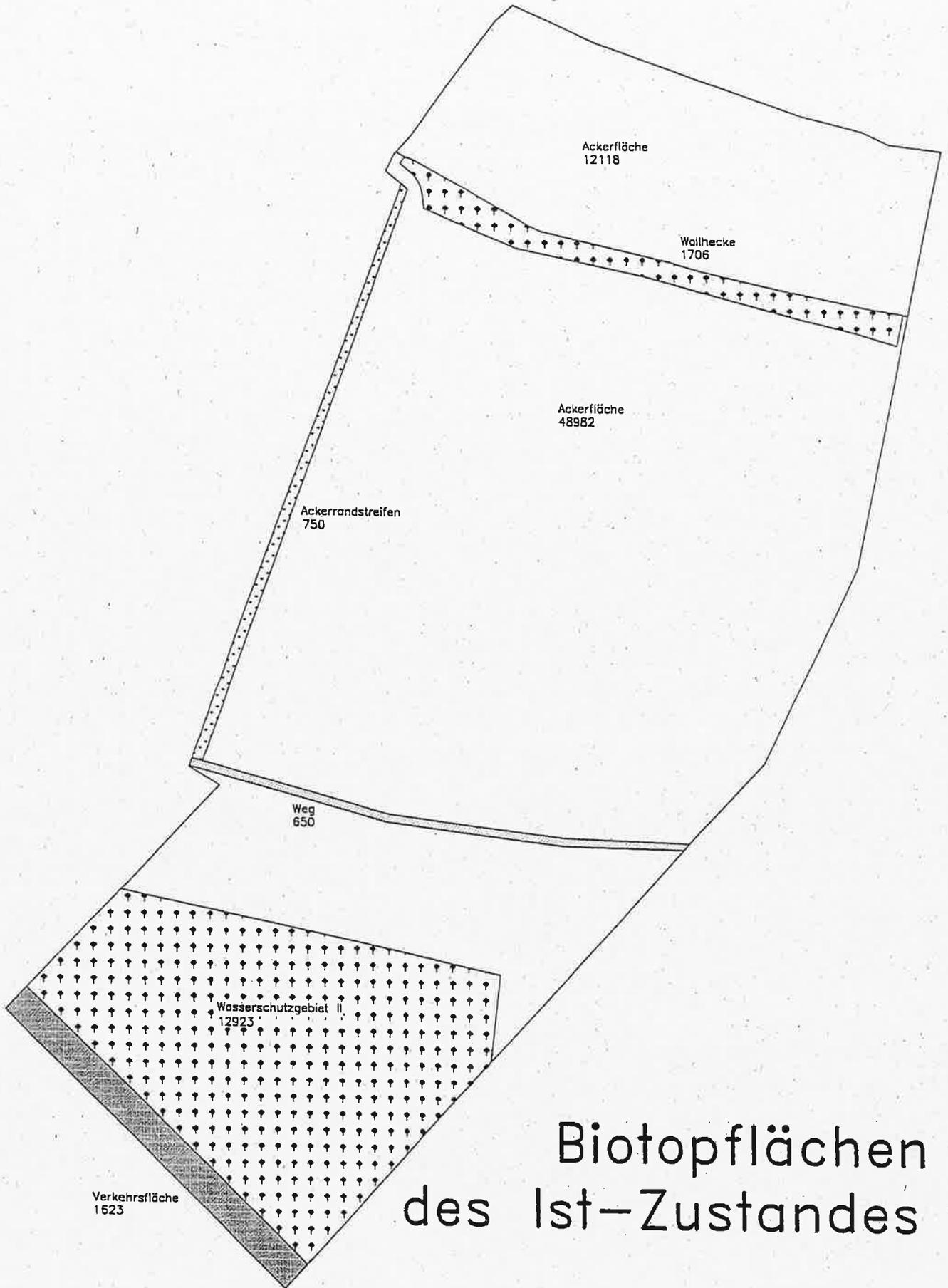
- *1 Pflanzungsgebote für hochstämmige Laubbäume entlang der Straßenflächen
- *2 Wasserdurchlässige Fahr- und Wegflächen
- *3 Gärten mit Dach- und Fassadenbegrünung
- *4 naturnahe Gestaltung sowie mit Gräben und Mulden

Beurteilung:

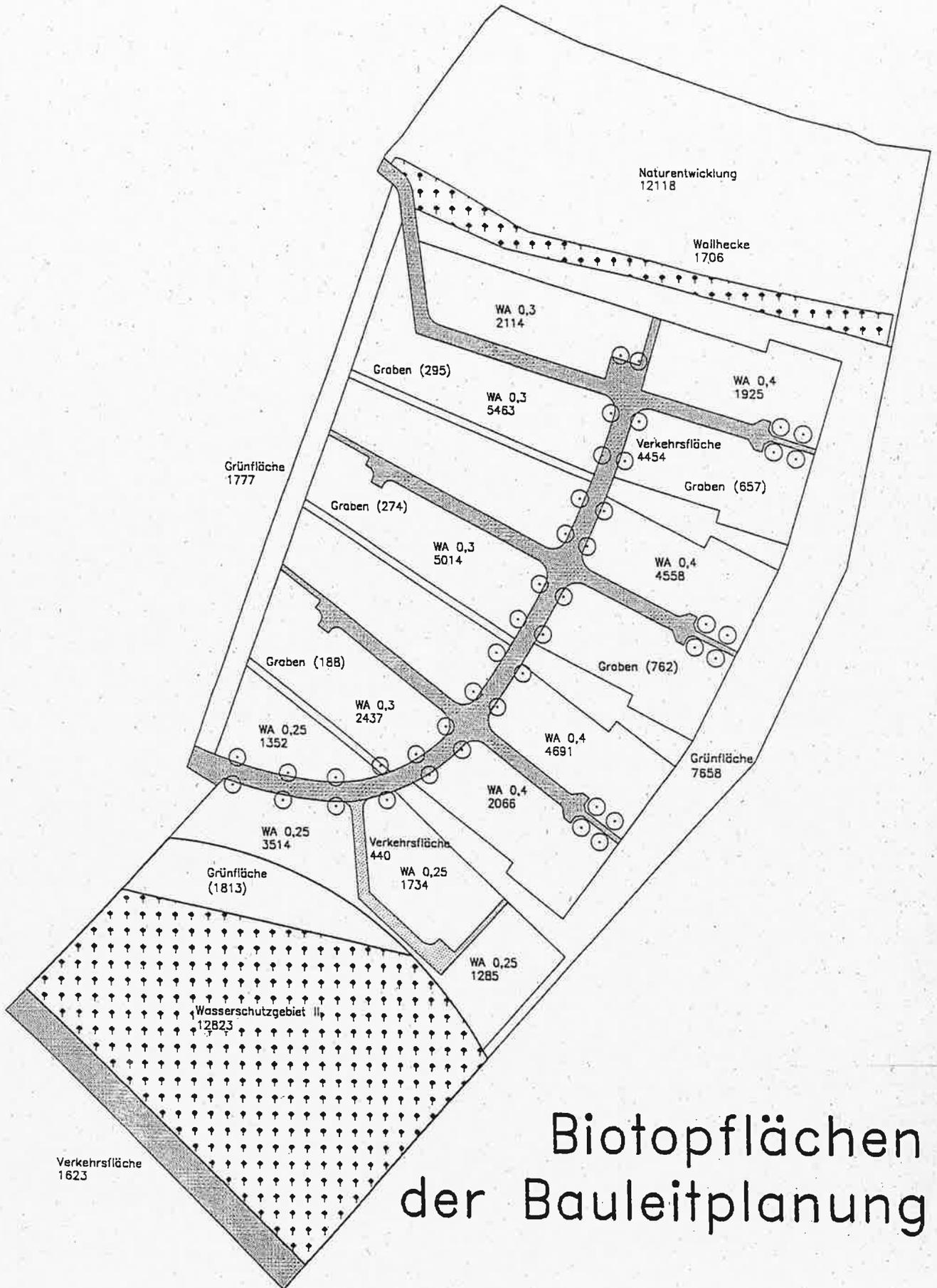
Die Bauleitplanung ergibt einen Überschuß der Eingriffskompensation von 1,169 Werteinheiten. Dieser Überschuß ist für die Kompensation weiterer Bauabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 21 vorgesehen und erforderlich.

Überschuß: 1,169

Aufgestellt: 30. Januar 1995



Biotopflächen des Ist-Zustandes



Biotopeflächen der Bauleitplanung