



Anlage 3

BVL Nr.: 28/2005

Begründung

Bebauungsplan Nr. 65 A
„Südlich Hans-Poetschki-Straße“

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	4
1.1	Derzeitige Situation	4
1.2	Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.2.1	Flächennutzungsplan	5
1.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	5
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Zahl der Vollgeschosse / Baukörperhöhen	6
2.4	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	6
2.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6
3	Erschließung	6
3.1	Straßenanbindung	6
3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	7
4	Natur und Landschaft	7
4.1	Grüngestaltung	7
4.2	Kinderspielplatz	7
4.3	Eingriffsregelung	7
5	Immissionsschutz	8
5.1	Landwirtschaftliche Immissionen	8
5.2	Verkehrsimmissionen	8
5.3	Gewerbliche Immissionen	8
6	Ver- und Entsorgung	8

7	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	8
8	Belange des Denkmalschutzes	9
9	Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse	9
10	Flächenbilanz	9
	Anhang	10

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 65 A „Südlich Hans-Poetschki-Straße“

1 Allgemeine Planungsvorgaben

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Für den südöstlichen Randbereich des Stadtgebietes von Emsdetten wurde eine Rahmenplanung¹ entwickelt, die die künftige Siedlungsabrundung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebauliche Struktur und bauliche Gestaltung sowie die Erschließung und Infrastruktur als Grundlage für spätere Bauleitplanung klären sollte. Die Grundidee des städtebaulichen Konzeptes zeigt die Gliederung des neuen Ortsrandes mit einzelnen Wohngruppen, die unabhängig voneinander eine stufenweise Realisierung zulassen.

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Emsdetten hat am 18.09.2003 beschlossen, als erster Realisierungsschritt für eine ca. 1,0 ha große Fläche westlich der Straße Föhrendamm, südlich Hans-Poetschki-Straße, einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, da hier bereits die Entwicklungsbereitschaft des privaten Eigentümers bzw. Erbengemeinschaft vorliegt.

Auch im Hinblick auf die stufenweise Entwicklung, anschließend an den bestehenden Siedlungsrand ist dieser erste kleine Entwicklungsabschnitt sinnvoll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die südliche Grenze der Hans-Poetschki-Straße, im Osten durch westliche Grenze der Straße „Föhrendamm“, im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1796, 1797, 1798, 1804, 1805, 1809, 1810 sowie 1815.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft innerhalb des Flurstückes 125 südlich des vorhandenen Fichtenbestandes und nördlich der Bebauung.

1.1 Derzeitige Situation

Das im Südwesten Emsdettens gelegene Plangebiet wird aus einer Ackerfläche mittlerer Größe sowie einem im südlichen Bereich gelegenen kleinen Fichtenwäldchen gebildet. Entlang des Föhrendamms befinden sich zudem drei Eichen. Während im Westen – getrennt durch die Straße „Föhrendamm“ – großflächige Ackerflächen sowie einige eingestreute Hofstellen ein landwirtschaftlich geprägtes Bild schaffen, wird der Charakter des übrigen Umfeldes von bestehender Wohnbebauung dominiert.

¹ Wolters Partner, Städtebauliche Rahmenplanung „Föhrendamm“ Coesfeld, Oktober 2003

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG besteht für das Vorhaben nicht, da die Größen- bzw. Prüfwerte der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht werden. Die Aufnahme eines Umweltberichts in die Begründung zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Diese rechtliche Grundlage wird durch die Ergebnisse des ökologischen Fachbeitrages zur o.g. Rahmenplanung, durch die eine überwiegend geringwertige Beeinträchtigung der Schutzgüter im Plangebiet festgestellt wurde, untermauert.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Plangebiet unzulässig, um die Entwicklung eines qualitätvollen Wohngebietes an diesem Standort zu sichern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des genannten Rahmenplanes werden im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Um eine unerwünschte Verdichtung im Plangebiet durch Kleinstwohnungen auszuschließen, wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO festgesetzt, dass pro Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Innerhalb des Plangebietes können somit ca. 11 - 15 Baugrundstücke entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Zu den im südlichen Bereich des Plangebietes bestehenden Gehölzen wird ein Abstand von mind. 12 m zu den nördlich davon liegenden überbaubaren Flä-

chen eingehalten. Dieser Abstand entspricht der Höhe, dem am nächsten zur überbaubaren Fläche stehenden Hochstammes.

2.3 Zahl der Vollgeschosse / Baukörperhöhen

Festgesetzt wird eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 10,5 m und einer max. Traufhöhe von 6,0 m. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden ermöglicht. Die Baukörperhöhen berücksichtigen die ortsbildverträgliche Höhenentwicklung auch im Hinblick auf die bestehende Bebauung um die Hans-Poetschki-Straße.

2.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der Obergrenze gem. § 17 Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich, da die Kombination aus Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse ein Überschreiten der Höchstwerte der GFZ gem. § 17 BauNVO nicht zulässt.

2.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW im Hinblick auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, wie z. B. Gebäudeausrichtung, Dachformen, Außenwandmaterialien, Einfriedungen getroffen, um die Integration des Plangebietes in die umgebenden Strukturen und eine homogene Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten.

3 Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Anliegergrundstücke durch die bestehenden bzw. tangierenden Straßen „Föhrendamm“ im Osten und „Hans-Poetschki-Straße“ im Norden. Zusätzlich wird ein 6 m breiter Stichweg zur Erschließung der inneren ca. 4 Baugrundstücke vom Föhrendamm aus in das Plangebiet geführt.

3.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der geplanten Bebauung ist auf den privaten Grundstücken zu decken.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich zum einen an der Reckenfelder Straße in ca. 120 m Entfernung, zum anderen an der Straße Bühlsand in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

4 Natur und Landschaft

4.1 Grüngestaltung

Entsprechend des Grün- und Freiraumkonzeptes des Rahmenplanes ist vorgesehen, entlang des Föhrendammes in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes eine Baumallee anzuordnen.

Um eine ausreichende Durchgrünung der privaten Gärten sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je 400 qm Grundstücksfläche mind. ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Die im Sinne des Forstgesetzes bestehende Waldeigenschaft der südlich gelegenen Fichtenanpflanzung, kann nach Vorabsprache mit dem zuständigen Forstamt aufgegeben werden.

4.2 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz befindet sich derzeit in ca. 60 m Entfernung zum Plangebiet.

Mit der zukünftigen Entwicklung der Ortsrandbebauung östlich des Föhrendammes ist südöstlich des Plangebietes die Anlage eines Spielplatzes und im Zusammenhang mit der Erhaltung vorhandener Grünsubstanzen nordöstlich des Plangebietes eine Quartierswiese geplant.

4.3 Eingriffsregelung

Im Zuge der Vorhabensrealisierung werden bis auf die Gehölze am Föhrendamm alle im Plangebiet vorkommenden Strukturen in Anspruch genommen. Das hierdurch entstehende Biotopwertdefizit beträgt 0,39 Werteinheiten. Dieses Defizit wird durch die Umwandlung von 0,25 ha Ackerland in eine Laubwaldaufforstung vollständig ausgeglichen.

Der im Süden des Plangebietes gelegene und bei Realisierung des Vorhabens in Anspruch genommene Fichtenbestand (0,14 ha) wird bei Inanspruchnahme im Verhältnis 1:3 (0,42 ha) ausgeglichen. Mit der Grundstückseigentümerin ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, der die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme bei einer baulichen Nutzung oder dem Verkauf des Grundstücks festlegt. Die Lage der neu aufzuforstenden Fläche wird mit dem Forstamt Steinfurt abgestimmt und nach Beendigung der Stadt Emsdetten mitgeteilt.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Nordöstlich, östlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich drei landwirtschaftliche Hofstellen, von denen aufgrund der vorhandenen Tierhaltungen Geruchsemissionen ausgehen. Zur Beurteilung der Geruchssituation für das Plangebiet wurden die möglichen Geruchsimmissionen der umgebenden Hofstellen untersucht.* Dem Gutachten liegt ein Ausbreitungsmodell zu Grunde, das für geringe Abstände (weniger als 100 m) zwischen Quellen und Einwirkungsbereich unter Berücksichtigung sämtlicher Emissionsquellen sichere Ergebnisse liefert. Dabei werden die zu erwartenden Geruchshäufigkeiten bezogen auf ein Jahr ermittelt.

Die für das Plangebiet ermittelten Immissionswerte (0,04-0,06) unterschreiten den gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) einzuhaltende Immissionswert für Wohngebiete (0,10).

Zur frühzeitigen Information der künftigen Bewohner wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet ist, der o.g. Immissionswert für Wohngebiete allerdings nicht überschritten wird.

5.2 Verkehrsimmissionen

Von der südwestlich verlaufenden K 53 (Reckenfelder Straße) gehen keine Lärmbeeinträchtigungen für das Plangebiet aus.

5.3 Gewerbliche Immissionen

Sonstige gewerbliche Immissionen bestehen für das Plangebiet nicht.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet kann aufgrund des angrenzend bestehenden und geplanten Versorgungsnetzes gesichert werden.

Der im Föhrendamm geplante Schmutzwasserkanal wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hans-Poetschki-Straße angeschlossen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Es ist vorgesehen das Plangebiet in einen im Föhrendamm geplanten Regenwassersammler anzuschließen.

7 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Altlasten bzw. Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

8 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

9 Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Parzelle 125 im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich. Dem Bebauungsplan wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Emsdetten und der Erbengemeinschaft zu Grunde gelegt.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 0,92 ha

- Allgemeines Wohngebiet 0,73 ha
- Verkehrsfläche 0,19 ha

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Emsdetten
Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt
von

WOLTERS PARTNER
Architekten und Stadtplaner
Daruper Straße 15
48563 Coesfeld

Coesfeld, im Februar 2004

Emsdetten, im Februar 2004

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Osnabrücker Kompensationsmodell² angewandt.

Die Biotoptypen werden entsprechend der Vorgabe des Modells zunächst einer „Wertfaktor - Spanne“ zugeordnet. Diese wird unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien durch Einzelfallbetrachtung einem konkreten Biotopwert zugeordnet. Dieser Wert wird mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Tabelle 4 stellt dar, wie groß die Fläche einer exemplarischen externen Ausgleichsmaßnahme ist. Die Art der dabei angenommenen Ausgleichsmaßnahme ist beispielhaft gewählt und dient lediglich als Orientierungswert.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Biotoptyp	Bewertungsparameter			
	Fläche (ha)	Wertfaktor Spanne (WE / ha)	Biotopwert	Gesamtwert
Überbaute / versiegelte Fläche	0,14	0,00	0,00	0,00
Acker	0,63	0,6 – 1,5	0,80	0,51
Nadelwald	0,14	0,6 – 1,5	1,5	0,21
Einzelbäume	0,01	1,0 – 1,5	1,10	0,01
Summe G1	0,92			0,72

² Landkreis Osnabrück: Das Kompensationsmodell, Osnabrück, 1994.

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Bewertungsparameter			
	Fläche (ha)	Wertfaktor Spanne (WE / ha)	Biotopwert	Gesamtwert
Biototyp				
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6)	0,73			0,29
Überbaute / versiegelte Fläche	0,44	0,00	0,00	0,00
Zier- und Nutzgarten (Neuanlage)				
Verkehrsfläche	0,19			0,04
Überbaute / versiegelte Fläche	0,15	0,00	0,00	0,00
Einzelbäume	0,03	1,0 – 1,5	1,10	0,04
Summe G2	0,92			0,33

Tabelle Nr. 3 Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz (in Punkten / qm) = G1 – G2

0,33 – 0,72 = - 0,39

Ausgleichsdefizit**0,39 Werteinheiten****Tabelle Nr. 4: externe Ausgleichsmaßnahmen**

		Bewertungsparameter			
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (ha)	Allgem. Wertfaktor (WE / ha)	Biotopwert Durch- schnittswert	Einzelflä- chewert
Bestand					
OA	Acker	0,248	0,6 – 1,5	0,80	0,20
Planung					
WXF	Laubwaldauffor- stung	0,248	1,6 – 2,5	2,50	0,62
ökologische Aufwertung der Fläche					0,42

Mit der Umwandlung von ca. 0,25 ha Ackerland in einen Laubwald ist – rechnerisch – der vollständige Ausgleich des Eingriffs möglich.

Externe Ausgleichsmaßnahme

zum B-Plan Nr. 65 A „Südlich Hans-Poetschki-Straße“

Entwicklung einer Ackerfläche in ein Feldgehölz

Art und Umfang der erforderlichen Maßnahme wurden auf Flächen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und des Forstamtes Kreis Steinfurt abgestimmt.

• Lage

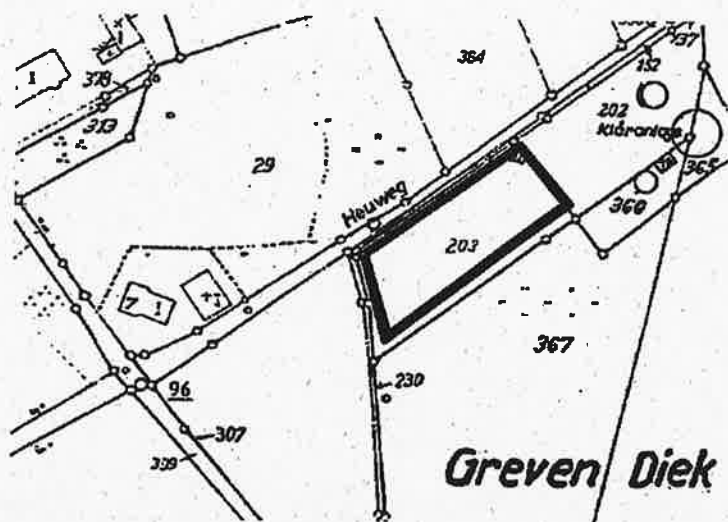


Abbildung: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme

Gemarkung : Leeden

Flur : 5

Flurstück : 203

Größe : 2.475 qm

• Maßnahme

Um das Vorhaben auszugleichen, ist in der Gemarkung Leeden auf dem Flurstück 203 eine 2.475 qm große Fläche mit bodenständigen Gehölzen, deren Artenzusammensetzung und Pflege mit dem zuständigen Forstamt (Kreis Steinfurt) abzustimmen ist, anzupflanzen. Um ein gestuftes Feldgehölz zu erhalten, sollten nachfolgende Pflanzhinweise berücksichtigt werden.

Anlegen eines 1-2 m breiten Krautsaumes, einer 5 m breiten Strauchschicht aus z.B. Pfaffenhütchen – *Euonymus europaeus*, Schlehe – *Prunus spinosa*, Faulbaum – *Rhamnus frangula*, Schneeball – *Viburnum opulus* sowie einer Baumschicht aus Stieleiche – *Quercus robur*, Kirsche – *Prunus avium* und Esche – *Fraxinus excelsior*. Die Pflanzung sollte truppweise erfolgen und in einem Pflanzverband von etwa 1,5 x 1,5 erfolgen.

- **Pflege**

- Fertigstellungspflege (1 Jahr): 2 x Mahd des Unterwuchses, bei Bedarf Wässern.
- Entwicklungspflege (2 Jahre): Insg. 2 x Mahd des Unterwuchses.
- Nachpflanzung nicht angegangener Pflanzen.
- Mahd des Krautsaums in unregelmäßigen Zeiträumen (ca. alle 5 Jahre) mit Abräumung des Mähgutes.

- **Sonstiges**

- Um die Anpflanzung gegen Wildverbiss zu sichern, sind mit dem Forstamt Kreis Steinfurt desweiteren Kultursicherungsmaßnahmen abzustimmen
- Als Pflanzmaterial sind Arten regionaler Herkunft zu verwenden. Alle Arbeiten sind gemäß DIN 18916, 18917 und 18919 durchzuführen.
- In einem Abstand von 1 m zu den angrenzenden Ackerflächen sind Eichenspaltpfähle (Abstand Pfahl – Pfahl = ca. 20 m) einzusetzen. Die Eichenspaltpfähle (Länge ca. 2 m) sind ca. 1 m tief einzuschlagen.