

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 120 "Alt-Hanfelde" (1. Abschnitt) der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Der Planbereich Nr. 120 "Alt-Hanfelde" liegt im gleichnamigen Stadtteil der Stadt Emsdetten. Er umfaßt eine vorhandene Wohnsiedlung, die geprägt ist durch eine Bebauung entlang der Straßen, wodurch gleichzeitig größerer Freiflächen im rückwärtigen Gelände eingeschlossen sind. Die Siedlung ist im vollen Umfang an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die sonstigen erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen stehen im nahegelegenen Stadtkern in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Besondere Einrichtungen sind daher nicht erforderlich. Diese Situation liegt eine planerische Abrundung und Auffüllung des Bereiches nahe. Daher hat auch der Rat der Stadt Emsdetten in dem am 15.07.1992 beschlossenen Programm zur Stadtentwicklung dieses Gebiet zur Entwicklung von Wohnbebauung einbezogen.

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan ist dieses Wohngebiet noch nicht dem Siedlungsbereich zugeordnet. Dieser soll im Zuge der Fortschreibung des GEP angepaßt werden. Der umfangreiche unabwiesbare Bedarf an Wohnbauflächen erfordert, neben anderen realisierbaren Bebauungsplänen auch, den in Rede stehenden Bereich konkret zu beplanen. Nur so kann dem weitersteigenden Siedlungsdruck Rechnung getragen werden. Daher hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 30.11.1993 beschlossen, für den nachstehend beschriebenen Bereich einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß die nördl. gelegene freie Fläche kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Daher wird die Planung im Interesse einer auf Dauer angelegten städtebaulich geordneten Entwicklung nicht aufgegeben, sondern in 2 Abschnitte gegliedert, die in getrennten Verfahren behandelt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Planbereiches (1. Abschnitt) verläuft wie folgt:

- im Norden: etwa entlang des mittleren Verbindungsweges zwischen der Lindenstraße und der Trasse Hanfelde,
- im Osten: entlang der westlichen Seite der Lindenstraße,
- im Süden: entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Lindenstraße 88, Hanfelde 21 und 22,
- im Westen: entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der westlich der Straße Hanfelde gelegenen Wohngrundstücke.

Der exakte Grenzverlauf ist aus dem Plan ersichtlich. Die Größe des 1. Planabschnittes beträgt ca. 2,53 ha.

3. Planung

3.1 Art und Maß der Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als "reines Wohngebiet" ausgewiesen. Dies ist begründet in der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, die diesem Gebietscharakter entspricht. Sie wird aber auch der grundsätzlichen planerischen Zielsetzung gerecht, wonach vorrangig Wohnbaugelände verfügbar gemacht werden soll. Städtebaulich ist diese Vorgabe für diesen Siedlungsrandbereich sinnvoll. Sie erlaubt auch eine den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner entsprechende geordnete Entwicklung.

Das Maß der Nutzung wird im wesentlichen bestimmt durch die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die vorgegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen. Hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit wurde der Planbereich gegliedert. Die bereits vorhandene Bebauung weist ein- und maximal zweigeschossige Gebäude auf. Für diese Grundstücke ist daher eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Festsetzung gilt auch für die noch unbebauten Grundstücke innerhalb dieser Bauzeilen. Hiermit wird eine großzügige Nutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig für den überwiegenden Teil der bereits bebauten Flächen eine erhöhte bauliche Ausnutzung erlaubt. Die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücke sollen nur mit eingeschossigen Wohngebäuden besetzt werden. Hierfür ist jedoch das Satteldach zulässig, das die Schaffung weiterer Wohnfläche gestattet.

Diese beschränkte Geschosßzahl ist begründet in der durchschnittlichen Grundstücksgröße von nur 568 qm. Eine höhere Geschosigkeit würde hier zu einer unverträglich hohen baulichen Verdichtung führen. Dies ist bei der Randlage des Siedlungsbereiches städtebaulich nicht sinnvoll, da ein harmonischer Übergang zum Freiraum und damit ökologische Belange beeinträchtigt würden. Die vorgesehene geringe Grundstücksgröße trägt dagegen dem Anliegen Rechnung, Baugebiete sparsam zu nutzen.

Für den gesamten Planbereich ist einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Sie stellt hinsichtlich der versiegelbaren Grundstücksfläche einen maximalen Wert dar. Die nach der BauNVO zulässigen Überschreitungen sind durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der verfügbaren Grundstücksflächen läßt diese Maßnahme einerseits dem Bauwilligen genügend Entwicklungsspielraum, begrenzt andererseits aber die unvermeidbare Versiegelung auf ein vertretbares Mindestmaß. Unter Berücksichtigung insbesondere ökologischer Aspekte ist dies gerechtfertigt. Diesem Anliegen dient auch die Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen. In der Konsequenz wird damit die Absicht verfolgt, auf den privaten Grundstücksflächen zusammenhängende Grünbereiche zu schaffen. Durch den Zusammenhang erhalten sie auch ökologische Bedeutung. Damit wird auch den Belangen von Natur- und Landschaft sowie dem Erhalt eines verträglichen Stadtklimas entsprochen.

3.2 Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind auf ein Minimum reduziert. Sie beschränken sich darauf, städtebaulich gestalterische Auswüchse zu vermeiden. In diesem Anliegen sind sie auch begründet. Die zur Gestaltung der Grundstücke getroffenen Festsetzungen sollen ein städtebaulich zusammenhängendes Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches sicherstellen. Dies ist bei der Lage des Siedlungsbereiches angrenzend zum Freiraum sinnvoll und vertretbar, zumal die individuellen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes nicht eingeschränkt werden. Es kommt darüber hinaus dem landschaftspflegerischen Anspruch entgegen, wonach das Landschaftsbild auch durch eine Besiedlung nicht über Gebühr beeinträchtigt werden soll.

3.3 Umweltverträglichkeit

Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen werden, soweit sie nicht bereits bebaut sind, südlich der mittleren Verbindungstrasse von Lindenstraße und Hanfelde landwirtschaftlich genutzt. Der nördlich gelegene Bereich ist mit einer Weihnachtsbaumkultur bestockt. Die Flächenanteile sind im einzelnen in der Anlage über städtebauliche Vergleichswerte aufgeführt.

Ziel der Planung ist, den durch die Planung unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Siedlungsbereiches auszugleichen. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades wird dies erreicht durch eine auf das unbedingt notwendige Maß reduzierte Verkehrsplanung, die daher auch nur einen Anteil von 14,55 % der Fläche, bezogen auf die Gesamtplanung sogar nur 12,4 % in Anspruch nimmt. Dieser Wert liegt erheblich unter dem üblichen Standard von 15 - 16 %. Darüber hinaus wurde der zulässige Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke auf 4/10 der Gesamtfläche begrenzt. Dies ist sichergestellt durch die entsprechende Festsetzung der GRZ, wobei Überschreitungen durch eine entsprechende Bestimmung ausgeschlossen sind. Diese Maßnahme wird ergänzt durch die Bestimmung, daß Garagenzufahrten und nicht überdachte Abstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen sind. In diesem Zusammenhang ist es von Bedeutung, daß die Stadt Emsdetten ihre Entwässerungssatzung dahingehend geändert hat, daß Dachflächenwasser auf dem eigenen Grundstück verrieselt werden können. Auf die Nutzung dieser Möglichkeit wird mit Nachdruck gedrängt.

Um den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt sicherzustellen, wurden gezielte Auflagen festgesetzt, die sowohl die Wohngrundstücke als auch den öffentlichen Verkehrsraum betreffen. Sie ergeben sich aus dem Abschnitt I und IV der textlichen Festsetzungen. Hiermit wird eine erhebliche Aufwertung der freizuhaltenen Grundstücksflächen gegenüber deren bisheriger Nutzung erreicht und sichergestellt. Durch die in der Anlage beigefügten Ermittlungen zum ökologischen Ausgleich ist nachgewiesen, daß der unvermeidbare Eingriff hierdurch insgesamt ausgeglichen wird.

3.4 Verkehr

Der Planbereich ist weitestgehend verkehrlich erschlossen. Zwar sind nicht alle Verkehrsflächen befestigt, jedoch stehen sie für die notwendige Erschließung zur Verfügung. Somit bedarf es planerisch lediglich einer Erweiterung dieses Verkehrsnetzes durch Stichwege, um die rückwärtige gelegenen Grundstücksflächen hinreichend zu erschließen. Die Verkehrstrassen würden unter Berücksichtigung ökologischer Belange in ihre Dimensionierung auf ein Mindestmaß begrenzt.

Über die das Plangebiet tangierende Lindenstraße ist auch eine Verknüpfung mit dem sonstigen städtischen sowie dem überörtlichen Verkehrsnetz gewährleistet.

3.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist vom Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfaßt. Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer erfolgt auf dieser Grundlage. Für die vorhandene Bebauung sind die erforderlichen Kanalisationen bereits fertiggestellt. Somit bedarf es lediglich einer Erweiterung dieser Anlagen, um auch für die zusätzliche Bebauung eine ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers sicherzustellen. Darüberhinaus ist das Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Anlagen für Wasser und Energieversorgung werden von den Stadtwerken Emsdetten erstellt. Auch sie sind für die vorhandene Bebauung bereits vorhanden, so daß es im Zuge der Planrealisierung nur eine Erweiterung dieser Einrichtungen bedarf.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Dabei finden die geltenden Vorschriften Beachtung. Die Müllabfuhr ist sichergestellt durch die entsprechende Satzung der Stadt Emsdetten.

3.6 Immissionsschutz

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft im Abstand von ca. 100 m die stark frequentierte Bundesstraße 481. Aufgrund eines Lärmschutzgutachtens zu einem anderen aber vergleichbaren Baugebiet ist davon auszugehen, daß der von der Bundesstraße ausgehende Lärmpegel in einem Teilbereich die zulässigen Richtwerte überschreitet. Der betroffene Bereich ist als lärmbelastete Fläche im Plan dargestellt. Im Textteil des Planes sind die notwendigen Schutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei kann es sich jedoch nur um passive Lärmschutzmaßnahmen handeln, da ein aktiver Lärmschutz entlang der Verkehrstrasse nicht realistisch ist. Bei einer ggfls. zu errichtenden Lärmschutzanlage müßte diese eine Länge von ca. 400 m und bei einem Vollschutz nur für den Erdgeschoßbereich eine Höhe von mindestens 3 m haben. Dies ist in Anbetracht der zu erwartenden Richtpegelüberschreitungen nicht vertretbar. Die maximale Überschreitung der Richtpegel ist am Tage mit 3 dB (A) und nachts mit 5 dB (A) anzunehmen. Diese geringfügigen Werte machen deutlich, daß aktive Maßnahmen nicht gerechtfertigt sind und begründet gleichzeitig den festgesetzten passiven Lärmschutz. Daß hierbei der Freiraum unberücksichtigt bleibt, wird in Kauf genommen und ist zumutbar. Dabei ist es den Betroffenen offengelassen, in eigener Initiative geeignete Schutzvorkehrungen für den Freiraum zu treffen. Eine allgemein verbindliche Festsetzung ist dagegen nicht gerechtfertigt.

Weitere Belastungen des Siedlungsbereiches sind nicht zu erwarten.

4. Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten enthält keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, die einen entsprechenden Verdacht begründen. Auch aus den früheren und bisherigen Nutzungsarten des Geländes läßt sich ein Verdacht auf Boden- bzw. Gewässerbelastungen nicht herleiten. Auf weitere Untersuchungen wird daher verzichtet.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. Die Vermutung des Amtes für Bodendenkmalpflege, hier auf Relikte eines Urnenfriedhofes "Heidenkerkhoff" zu stoßen, hat sich bei einer durchgeführten Untersuchung nicht bestätigt. Besondere Schutzvorkehrungen sind daher nicht vorgesehen oder festgesetzt.

6. Planfolgen

Nachteilige Folgen aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht erkennbar, so daß besondere Maßnahmen zu deren Vermeidung nicht erforderlich sind. Dies gilt auch für das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen. Es ist im Sinne des Immissionsschutzes belanglos, zumal es sich hier ausnahmslos um Anliegerverkehr handeln wird.

Positiv zu bewerten ist dagegen die durch die Planung gewährleistete geordnete Entwicklung.

7. Kosten

Die Durchführung der Planung wird folgende überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

1. Schmutzwasserkanal	ca. 87.400,00 DM
2. Regenwasserkanal und Straßenentwässerung	ca. 120.000,00 DM
3. Straßenbaukosten	ca. 377.000,00 DM
4. Beleuchtungskosten	<u>ca. 56.000,00 DM</u>
	ca. 640.400,00 DM

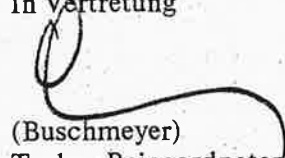
Die notwendigen Finanzierungsmittel sind im Budget 1996 berücksichtigt. Die Verteilung der Kosten regelt sich nach der einschlägigen Satzung. Der städtische Anteil beträgt ca. 67.500,00 DM.

Emsdetten, den 13.05.1996

Der Stadtdirektor

-Planungsamt-

In Vertretung



(Buschmeyer)

Techn. Beigeordneter