

Bebauungsplan Nr. 120 "Alt Hanfelde", Teil 2

## **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

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

Der Rat der Stadt Emsdetten hat beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um im Bereich der vorhandenen Siedlung „Alt Hanfelde“ die bestehenden Bebauungsstrukturen zu ergänzen und zu verdichten.

Die verhältnismäßig kurze Entfernung zur Innenstadt (alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind in einem Umkreis von 2 km erreichbar), zusammen mit den landschaftsräumlichen Qualitäten der Umgebung bieten gute Voraussetzungen für eine attraktive Wohnlage.

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster sieht hier einen Wohnsiedlungsbereich vor, die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten wird in einem separaten Verfahren betrieben.

*Hintergrund: 1996 wurde ein erster Bebauungsplan Nr. 120 „Alt Hanfelde“, Teil 1 für den Bereich südlich der Straße „Kleine Schweiz“ rechtsverbindlich, dessen Neubaumaßnahmen zum Teil schon realisiert sind. Nun besteht die Möglichkeit, auch über die Flächen liegenschaftlich zu verfügen, die beim ersten Plan zurückgestellt werden mussten und nun in einem zweiten Bauabschnitt angegangen werden sollen.*

### **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich „Alt Hanfelde“ nördlich der Straße „Kleine Schweiz“, umgrenzt durch vorhandene Straßen „Hanfelde“, „Lindenstraße“ und „Hüewel“. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung besteht derzeit kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf, so dass diese Flächen nicht in dem Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **3. Umwelt- und Natureingriff**

Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegen die geplanten Nutzungen sind nicht gegeben.

Die geplanten Wohnnutzungen werden im landschaftsökologischen Sinne keine wesentliche, nachteilige Veränderung des Biotopwertes ergeben, da der Bereich derzeit schon besiedelt und intensiv genutzt wird. Die klimatischen Bedingungen werden durch die neue Bebauung nicht gestört, die Frischluftzufuhr bleibt unverändert erhalten.

Für neue Wohnbebauungen im Bebauungsplan stehen nur innenliegende, allseitig von Gärten umschlossene Flächen zur Verfügung, so dass sich nur geringe Eingriffe oder Veränderungen in das Landschaftsbild ergeben werden.

### **4. Inhalt des Bebauungsplans**

*Hinweis: Im Folgenden werden zum besseren Verständnis der Festsetzungen die betreffenden Passagen und Ausschnitte aus dem Bebauungsplan zitiert und eingerückt dargestellt.*

In „Alt Hanfelde“ befindet sich schon seit Jahrzehnten eine lockere Wohnbesiedlung entlang der vorhandenen Straßen. Es besteht nun die Absicht, die dazwischen verbliebenen Lücken, die derzeit landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden, einer zusätzlichen Wohnbebauung zuzuführen. Die vorhandenen Wohnhäuser bleiben dabei unverändert. Damit soll das vorhandene Wohngebiet „Alt Hanfelde“ angemessen verdichtet und arrondiert werden.

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Wohnbaufläche wird im gesamten Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei werden die gemäß § 4 (3) 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

ausgeschlossen, um dem umgebenden Gebietscharakter sowie den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss festgelegt. Eine Überschreitung dieser GRZ durch Garagen, Zufahrten und dergleichen ist nicht vorgesehen, um u. a. die Versiegelung in einem so begrenzten Maße zu halten, dass eine Versickerung des Regenwassers auf den eigenen Grundstücken möglich bleibt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Baugrenzen berücksichtigen zu den vorhandenen Einzelbäumen und zu den Pflanzgeboten für Hecken die zur Entwicklung der Pflanzen erforderlichen Abstände.

Es ist die planerische Absicht, Garagen, Carports, große Nebenanlagen und dergleichen räumlich mit den Hauptgebäuden zusammenzufassen, sie sind deshalb nur innerhalb der entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So werden die Vorgärten sowie die rückwärtigen Gartenflächen von diesen Nebengebäuden freigehalten.

Geschlossene sowie offene Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Hiemit wird der beabsichtigten Bebauung für Eigenheime entsprochen.

In dem Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).

#### 4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die bekannten Wünsche der Bauinteressenten werden berücksichtigt. Bauökologisch günstige Bauvorhaben werden durch möglichst offene Gestaltungsvorgaben begünstigt. Zusammenfassendes, städtebauliches Ziel ist es, ein harmonisches Siedlungsbild bei einer gestalteten Vielfalt der Einzelbauvorhaben vorzubereiten.

Im Einzelnen werden Festsetzungen getroffen über

- die Form, die Neigung und das Material der Dachflächen (zur gestalterischen Übereinstimmung mit den in der Umgebung vorhandenen Dachformen),
  - a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Satteldächern sowie mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° auszubilden.
  - b) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.
- die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten sowie der Umfang von Dachaufbauten und -einschnitten (zur architektonisch klaren Gestaltung der Dachformen),
  - c) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.
  - d) Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- die Materialien der Außenwandflächen (zur gestalterischen Integration mit den umgebenden, vorhandenen Gebäuden).
  - a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.
  - b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.
  - c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und gleichen Farbtönen auszuführen.
  - d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

#### 4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes kann wie bisher über die vorhandenen Straßen „Lindenstraße“, „Hanfelde“ und „Kleine Schweiz“ erfolgen. Zur Erschließung in die Tiefe wird zusätzlich eine Stichstraße, (verkehrsberuhigte Mischfläche) angelegt, vergleichbar mit der Erschließung des Wohngebietes Teil 1, südlich der Straße „Kleine Schweiz“.

Die oben aufgeführten Straßen sind im wesentlichen nur über die „Lindenstraße“ und „Diekstraße“ mit der Innenstadt und dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden. Da hierbei mehrere Engstellen bei der Unterquerung der B 481, der niveaugleichen Querung der Eisenbahnlinie „Münster-Rheine“ und der Einmündung in den Innenstadtring vorhanden sind, wurde im Jahr 1999 zur Prüfung der Leistungsfähigkeit und der Alternativen eine detaillierte Verkehrsuntersuchung durch das Fachbüro Lubenow · Witschel + Partner GbR, Wallenhorst, durchgeführt. Die Verträglichkeit und reibungslose Führung der zu erwartenden Verkehrsströme wird prognostiziert. Hierbei wurde in dem Gutachten sogar von einer wesentlich größeren neuen Wohnbaufläche mit 16,5 ha ausgegangen. Die dabei angesetzten Ziel- und Quellverkehre werden durch die nun vorgesehene Bebauung bei weitem nicht erreicht, so dass ein verträgliche Verkehrsabwicklung auf der „Lindenstraße“ und „Diekstraße“ zu erwarten ist.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Wohnbaufläche kann durch die Erweiterung bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger vorgenommen werden.

Eine Regenwasserversickerung wird erforderlich sein, da keine eigenen Regenwasserkanäle bisher ausgebaut wurden. Die bodentechnischen Voraussetzungen für eine Versickerung wurden im Zuge dieses Bauleitverfahren gutachterlich mit Sondierbohrungen und Feldversuchen geprüft.

Das Ergebnis des Bodengutachtens zeigt, dass u. a. aufgrund der hohen Lagerdichte der Sandböden eine Bodendurchlässigkeit mit  $k_f$ -Werten von im Mittel nur  $0,9 \times 10^{-6}$  m/s zu erwarten ist. Hierbei wird zwar der Grenzwert der ATV (Arbeitsblatt A 138, Stand Februar 2002) von  $1 \times 10^{-6}$  m/s nur knapp erfüllt, jedoch kann angesichts der ausreichenden Grundwasserabstände (von im Mittel 2,80 m unter Geländeoberkante) der tendenziell verlängerte Wassereinstau mit einem Sicherheitsaufschlag berücksichtigt werden. Die Regenwasser-Versickerung ist somit bei einer entsprechenden Vergrößerung der Anlagen technisch einfach in Form von Mulden, Rigolen usw. möglich. Es sind dabei die Versickerungsanlagen in ihren Abmessungen um 20 - 30 % überzudimensionieren.

Das anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen kann in Rigolen unter den Straßen zur Versickerung gebracht werden. Bei dem anzusetzenden Grundwasserabstand steht hierfür ein ausreichender Bodenraum zur Verfügung. Damit diese öffentlichen Versickerungsanlagen nicht überlastet werden und funktionsfähig bleiben, sind Abflüsse von privaten Flächen auf die Straßen ausdrücklich nicht gestattet; die anfallenden Niederschläge auf den Privatgrundstücken sind jeweils auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Stellplätzen, Hof- und Zufahrtsflächen sowie Gebäuden darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen oder geleitet werden, es ist einer privaten Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Grundstück zuzu führen.

Das Bodengutachten mit Musterplanungen der Versickerungsanlagen kann bei der Stadt Emsdetten, Fachdienst 66, Abt. 662, eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.5 Grünflächen, Pflanzgebote, -erhaltungsgebote

Entlang der Straße „Kleine Schweiz“ ist eine große Eichengruppe vorhanden. Die Bäume sind aufgenommen, beurteilt und die erhaltenswerten Eichen mit einer Bindung zur Erhaltung versehen worden. Die Eichengruppe wird in einer privaten Grünfläche vor Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen geschützt. Ergänzend dazu werden auf der westlichen Teilfläche zwei Pflanzgebote (für Eichen) zur Komplettierung eingetragen.

Aufgrund der Siedlungslage inmitten freier, attraktiver Landschaftsräume wird auf einen zusätzlichen Kleinkinderspielfeld mit Spielgeräten städtischer Prägung verzichtet.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen, sowie die festgesetzten Anpflanzung von Hecken durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze entlang der zukünftigen

Grundstücksgrenzen zu erfüllen, um die Biotopqualität der Hausgärten entsprechend der landschaftsräumlichen Lage der Siedlung zu erhöhen.

#### 4.6 Kompensationsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird durch verschiedene Maßnahmen, Hinweise und Festsetzungen versucht, die zukünftige Biotopsituation möglichst biologisch günstig und strukturreich zu gestalten. Hierzu zählen:

- Erhalt der vorhandenen Einzelbäume,
- Ergänzung der randlichen Heckenstrukturen,
- Baumanpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenraum,
- vollständige Versickerung des Regenwassers vor Ort.

Weitere Kompensationsmaßnahmen, die eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zur Folge hätten, werden nicht festgesetzt, um dem Ziel des Bebauungsplanes, an dieser gut geeigneten Stelle orts- und umweltverträglich neues Wohnbauland auszuweisen, nicht entgegenzuwirken.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der "Arbeitshilfe Eingriffsbewertung" des Landes NRW (siehe auch anliegendes Berechnungsblatt).

Die Ausgangssituation ist geprägt durch eine kleinflächig gemischte Nutzung als kleine Schafweide, Grabeland, Extensivrasen sowie rudimentärer Schmuckreisigkultur. Der Biotopgrundwert wird insgesamt mit dem Faktor 3,0 bewertet. Eine kleine Brachefläche (ca. 5 - 15 Jahre alt) im Südosten des Plangebietes wird mit dem Faktor 5,0 berücksichtigt.

Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB bleiben die Grundstücksflächen Lindenstraße 100, Kleine Schweiz Nr. 47 und 47a als Wohnbauland gem. § 34 BauGB sowie die unveränderte Eichengruppe entlang der Straße „Kleine Schweiz“ außer Betracht.

In der Berechnung der zukünftigen Biotopsituation werden folgende Ansätze eingebracht:

- Das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen wird vollständig in Mulden und Rigolen vor Ort versickern.
- Die maximale Versiegelung wird den Wert der Grundflächenzahl einhalten, eine Überschreitung ist durch Textliche Festsetzung ausgeschlossen.
- Die Hausgärten werden zum größeren Teil als strukturarm mit dem Planungswert 2,0 eingestuft.
- Die Anteilsflächen der Hausgärten, auf denen neue Baum- und Heckenpflanzgebote festgesetzt sind, werden entsprechend höher als strukturreich mit dem Planungswert 3,0 angesetzt.

Entsprechend der Aufstellung und Begründung wird die Kompensation des Natureingriffes innerhalb des Bebauungsplanes als angemessen bewertet. Allerdings erfolgt die Kompensation nicht vollständig, so dass das verbleibende Defizit mit einer Aufwertung um 16.945 Werteeinheiten außerhalb des Geltungsbereich ausgeglichen werden muss.

Hierfür ist eine Beteiligung an dem Überschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 56 „Mühlenbachau“ vorgesehen und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt: Im Bebauungsplan Nr. 56 ist u. a. eine Aufwertung des Uferstreifens am Mühlenbach im Bereich der ehemaligen Firma Egeplast, Nordwalder Straße, geplant. Die sich dabei rechnerische Eingriffsbewertung ergibt einen deutlichen Überschuss im Vergleich zwischen dem Ausgangszustand und dem Planungswert. Dieser Überschuss wird nun anteilig in diesem Bebauungsplan mit 16.945 Werteeinheiten (nach der „Arbeitshilfe Eingriffsbewertung“ ermittelt) zur Kompensation eingesetzt.

Die Umsetzung erfolgt in Verpflichtung der Stadt Emsdetten.

#### 4.7 Wald und Gewässer

Waldflächen und Gewässer werden durch die Änderung nicht berührt. Bei den in der Deutschen Grundkarte eingetragenen Baumsymbolen handelt es sich u. a. nur um kleine, rudimentäre Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen ohne forstrechtliche Bedeutung.

#### 4.8 Landwirtschaft, Jagd

Durch den Bebauungsplan werden nur sehr kleine bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zudem isoliert und ungünstig gelegen sind, in Anspruch genommen. Daher sind für die Belange der Landwirtschaft und Jagd keine Beeinträchtigung anzunehmen.

#### 4.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden-, Natur oder Baudenkmale vorhanden, bzw. bekannt. Die Vermutung des Amtes für Bodendenkmalpflege, hier auf Relikte des Urnenfriedhofes „Heidenkerkhoff“ zu stoßen, hat sich bei einer früheren Untersuchung nicht bestätigt. Ein vorsorglicher Hinweis über das sachgerechte Verhalten bei Bodenfunden ist in dem Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.10 Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz der Wohnungen gegenüber dem Verkehrslärm, der von der stark frequentierten Bundesstraße 481 ausgeht, werden aufgrund des ausreichenden Abstandes keine besonderen Schutzauflagen in den Allgemeinen Wohngebieten erforderlich. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wurden die Immissionen analog zu vergleichbar gelegenen Baugebieten abgeschätzt. Im Teil 1 ergaben sich geringe Überschreitungen der Richtwerte für *Reine Wohngebiete*, sie sind durch Passive Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort zu bewältigen. Auf Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der B 481 konnte verzichtet werden. Für die nun geplanten *Allgemeinen Wohngebiete* im Teil 2 sind durch den größeren Abstand zu der B 481 keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geringe, ortsübliche Geruchsmissionen, ausgehend von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen in der Umgebung, zu erwarten.

#### 4.11 Altlasten und Verdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten und Verdachtsflächen vorhanden, bzw. bekannt.

#### 5. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Über die oben aufgeführten Auswirkungen hinaus werden keine ungewöhnlichen Folgen oder Risiken durch diesen Bebauungsplan erwartet.

Aufgestellt: Emsdetten, im September 2002

STADT EMSDETTEN  
FACHDIENST 61  
STADTENTWICKLUNG/UMWELT

TIMM & OSTENDORF  
FREISCHAFFENDE  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER