

Begründung

Bebauungsplan Nr. 14 "Lönsstraße/Blumenstraße/Grevener Damm", 5. Änderung

- ENDFASSUNG -

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|---|--------------|
| 1. | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 3 |
| 1.1 | Anlass | 3 |
| 1.2 | Ziel und Zweck | 3 |
| 1.3 | Planverfahren | 3 |
| 2. | STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 2.1 | Stadträumliche Lage | 4 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2.3 | Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung | 5 |
| 3. | RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN | 5 |
| 3.1 | Regionalplan | 5 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 | Bestehendes Planungsrecht | 5 |
| 4. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 6 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 4.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen | 6 |
| 4.3 | Verkehrsflächen | 6 |
| 5. | BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES | 7 |
| 5.1 | Eingriff in Natur und Landschaft | 7 |
| 5.2 | Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes | 7 |
| 5.3 | Artenschutz | 7 |
| 5.4 | Bodenfunde | 8 |
| 5.5 | Immissionsschutz | 8 |
| 5.6 | Baumschutz | 8 |
| 5.7 | Zusammenfassung der Umweltauswirkungen | 8 |
| 6. | SONSTIGE BELANGE | 8 |
| 6.1 | Grundstücksbelange | 8 |
| 6.2 | Vertragliche Regelungen | 8 |
| 6.3 | Technische Ver- und Entsorgung | 9 |
| 7 | FLÄCHENBILANZ | 9 |
| 8 | GUTACHTEN | 9 |
| 9 | KOSTEN | 9 |

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 14
"Lönsstraße/Blumenstraße/Grevener Damm",
5. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Aufgrund einer Bauvoranfrage zum Neubau eines 5-Familienhauses im Bereich der Blumenstraße 106, welches Überschreitungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: Geschossigkeit) beinhaltete, wurde festgestellt, dass die Vorgaben des seit dem 13.11.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr den heutigen Zielen der Stadtentwicklung an dieser Stelle entsprechen. Dieser Bebauungsplan setzt für sechs entlang der Blumenstraße befindliche Grundstücke ein WA-Gebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 sowie eingeschossige Gebäude in offener Bauweise fest.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der wohnbaulichen Nutzung entlang eines Teilbereichs der Blumenstraße geschaffen und somit der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Damit wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB nachgekommen, wonach die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind und es wird ein weiterer Beitrag im Sinne des Handbuchs der Binnenentwicklung „Innen Wohnen - Außen schonen“ der Stadt Emsdetten geleistet. Die Planung ermöglicht Maßnahmen der Nachverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht somit dem strategischen Schwerpunkt „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“.

1.3 Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Lönsstraße/ Blumenstraße/ Grevener Damm“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus dem hier schon bestehenden Bebauungsplan und der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt wird nicht wesentlich verändert.

Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Emsdetten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,7 km Luftlinie. Der Stadtpark mit dem Waldfreibad liegt ca. 200 m südlich der zu überplanenden Flächen.

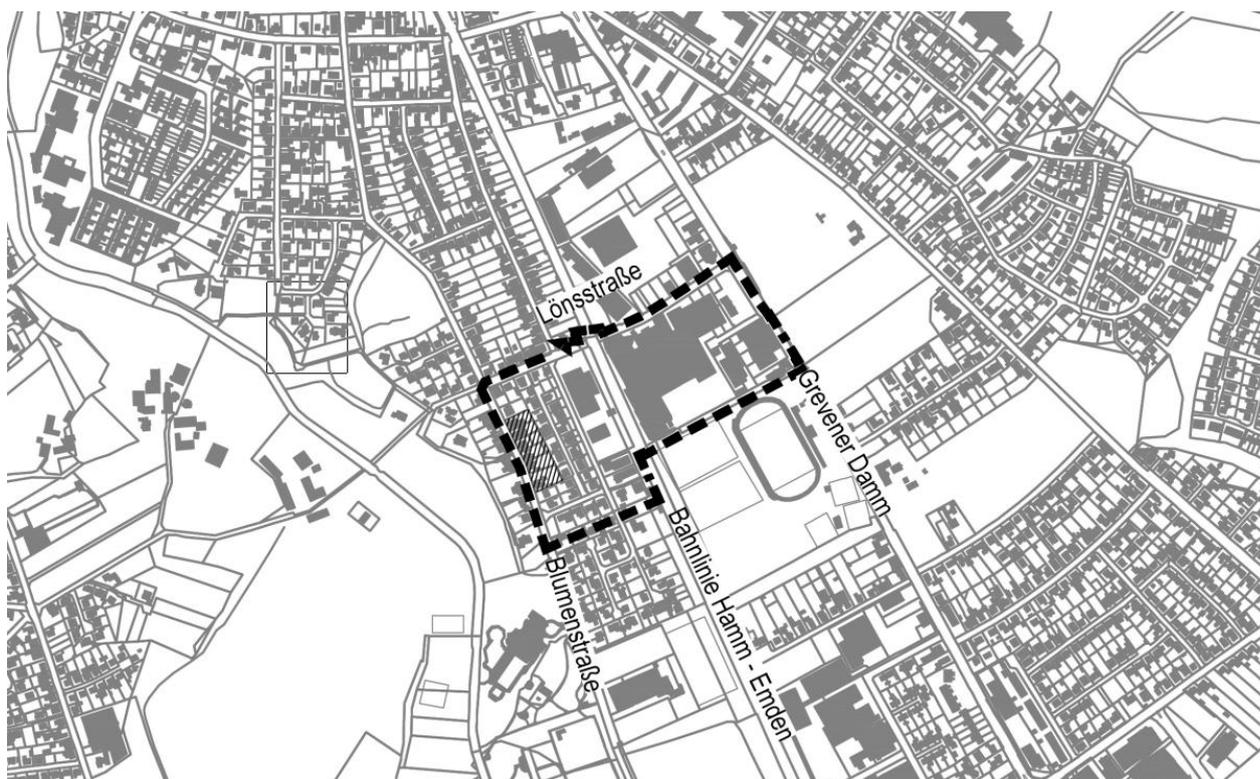
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 271; 272; 1124; 1125; 1213; 1214; 278 sowie 845 der Flur 6, Gemarkung Emsdetten mit einer Größe von 4.943 m².

Der Geltungsbereich wird westlich durch die Blumenstraße und östlich durch Wohngrundstücke der Windthorststraße begrenzt und befindet sich zwischen der Lönsstraße und der Straße „Am Stadtpark“. Die Plangebietsflächen sind überwiegend von Wohnbebauung umgeben.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz-weiß-schraffierte Fläche gekennzeichnet, während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit wohnbaulich genutzt und sind durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Die Plangebietsflächen sind überwiegend von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Die Stellung der Gebäude und die Dachformen weisen kein einheitliches Erscheinungsbild auf.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen dar.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 13.11.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 "Lönsstraße/Blumenstraße/Grevener Damm", bzw. dessen seit 05.08.1976 geltenden 1. Änderung.

Darin sind die Flächen des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit max. einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Zudem ist ein 15 m breites Baufenster in 3 m Abstand zur Blumenstraße vorgegeben.

Mit der 5. Änderung zum B-Plan Nr. 14 "Lönsstraße/Blumenstraße/Grevener Damm" wird das bestehende Planungsrecht ersetzt. Die sonstigen Bereiche dieses Bebauungsplans bleiben von den Festsetzungen der 5. Änderung unberührt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Art der Nutzung wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse erhöht. Dies entspricht den Festsetzungen der nördlich und südlich angrenzenden Bereiche und nimmt die Zweigeschossigkeit im Umfeld bestehender Wohngebäude auf. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke verbessert und an die heute üblichen Bedarfe angepasst.

Um die Zahl der weiteren möglichen Geschosse zu begrenzen erfolgt zudem die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 54,50 m ü. NN. Dies entspricht bei der hier durchschnittlich vorliegenden Kanaldeckelhöhe von 44,50 m ü. NN einer realen Gebäudehöhe von ca. 10 m. Diese orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden und erlaubt ein Staffelgeschoss über dem 2. Vollgeschoss.

Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zulässig bleibt wie bisher eine offene Bauweise.

Die Baugrenzen werden um 3 m in östliche Richtung erweitert, so dass ein 18 m tiefes Baufenster entsteht, welches sich am vorhandenen Bestand orientiert und Anbauten an die bestehenden Gebäude ermöglicht. Damit wird auf die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich der Wohnbauflächennachfrage und der Binnenentwicklung eingegangen.

Die Stellung baulicher Anlagen wird nicht vorgegeben, da sich in dem Gebiet kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt.

4.3 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die Straße „Blumenstraße“. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 14 "Lönsstraße/Blumenstraße/Grevener Damm", 5. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB sind jedoch weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

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.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft hat planungsrechtlich und auch tatsächlich bereits stattgefunden. Durch die Planänderung entstehen nur geringfügige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, da die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet nur unwesentlich um 3 m erweitert werden. Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit in Kombination mit einer Gebäudehöhenbegrenzung hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB werden nicht erforderlich.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Planungsrechtlich und zum Teil auch tatsächlich ist der Boden im Plangebiet bereits in Anspruch genommen. Durch optimierte Baugrenzen und eine den tatsächlichen städtebaulichen Erfordernissen entsprechende Überplanung wird jedoch ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die Versiegelung ist auf das Maß der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung begrenzt.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Beim Neubau von Gebäuden entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EE-WärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO₂ ausstoßen.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf artenschutzrelevante Arten vor. Im Zuge des Entfernens von Gehölzstrukturen ist auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit

der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht keine für die Wohnnutzung unzumutbare Immissionsvorbelastung. Durch die Planung selber sind keine signifikanten Veränderungen der Immissionssituation zu erwarten. Lediglich in Bauphasen ist mit typischen Baustellengeräuschen zu rechnen.

5.6 Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten. Sie gilt auch für hier nicht explizit aufgeführte Bäume auf Privatgrundstücken.

5.7 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

5.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Lönsstraße/ Blumenstraße/ Grevener Damm" erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der öffentlichen Erschließung; Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

6.2 Vertragliche Regelungen

Besondere Vertragliche Regelungen sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach heutigem Stand nicht erforderlich.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene Leitungen zu gewährleisten.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 48 m³/h bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz - IV9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch ortsnahe Einleitung.

Anfallendes Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Austum) zugeführt.

7 Flächenbilanz

| Nutzung | Flächengröße | Anteil |
|------------------------|----------------------|--------|
| Plangebiet | 4.943 m ² | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 4.943 m ² | 100 % |

8 Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

9 Kosten

Der Stadt Emsdetten entstehen für die Erarbeitung des Verfahrens Personal- und Sachkosten. Es sind keine Kosten für die Durchführung (Gutachten, etc.) der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Emsdetten, Juni 2019
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt