

Begründung

Bebauungsplan Nr. 39 "Engelinkamp", 12. 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	4
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	6
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	7
4.4 örtliche Bauvorschriften	7
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	8
5.4 Bodenfunde	8
5.5 Immissionsschutz	8
5.6 Baumschutz	8
5.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	8
6. SONSTIGE BELANGE	9
6.1 Grundstücksbelange	9
6.2 Vertragliche Regelungen	9
6.3 Technische Ver- und Entsorgung	9
7 FLÄCHENBILANZ	9
8 GUTACHTEN	10
9 KOSTEN	10

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan
Nr. 39 "Engelnkamp", 12. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Im Zuge einer Ende 2018 durchgeführten schriftlichen Befragung zur Aktivierung bislang ungenutzter Baulückenpotenziale in Emsdetten meldeten die Besitzer eines Grundstücks am Grünring (Flur 57, Flurstück 455) zurück, dass neben den Baukosten hauptsächlich die eingeschränkte Nutzung des Baugrundstücks die Bebauung des Grundstücks bislang verhinderte. Der seit dem 20.06.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 „Engelnkamp“ lässt hier max. ein Vollgeschoss zu, während er in der Umgebung des Geltungsbereichs sehr differenzierte Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (hier: Geschossigkeit) festsetzt. Laut der Begründung zum Bebauungsplan wurde in den im Inneren liegenden Bereich nur ein Vollgeschoss gestattet, um „eine Überbesiedlung dieses Gebiets mit [seinerzeit] weitgehend ländlichem Charakter zu vermeiden und eine städtebaulich vernünftige Höhenentwicklung zu sichern“.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen haben sich inzwischen stark verändert. Gerade unmittelbar am Grünring ist die Beschränkung auf eine eingeschossige Bebauung städtebaulich nicht unbedingt erforderlich. Andere Bebauungspläne in der Umgebung geben, auch für das direkt südlich angrenzende Eckgrundstück, die Möglichkeit, bis zu drei Vollgeschosse zu errichten.

Um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu verbessern und an die heute üblichen Bedarfe anzupassen, wird der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung/effektivere Ausnutzung der wohnbaulichen Nutzung entlang eines Teilbereichs des Grünrings 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 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Engelnkamp" 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 gemäß § 13 Abs.3 BauGB 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. 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 westlichen Stadtgebiet von Emsdetten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,2 km Luftlinie.

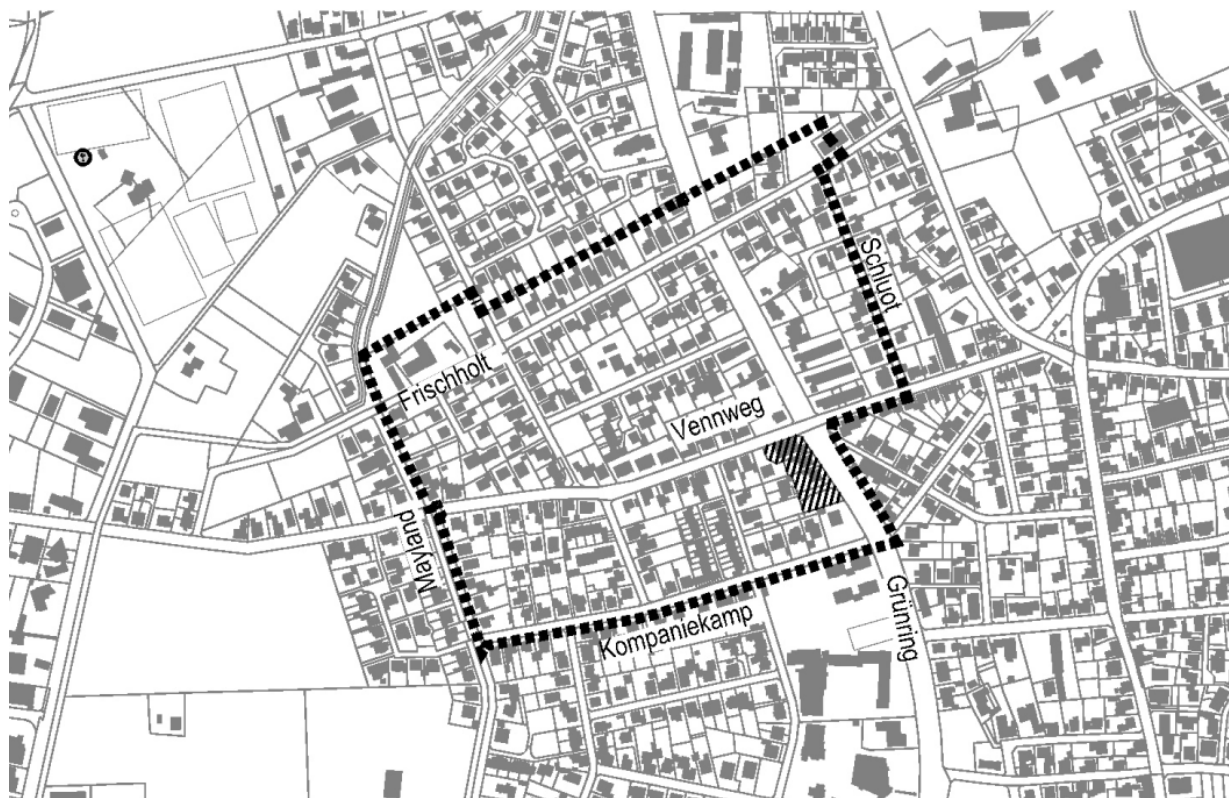
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 290; 27; 439; 440; 401; 455 der Flur 57, Gemarkung Emsdetten mit einer Gesamtgröße von 2.813 m².

Der Geltungsbereich wird nördlich durch den Vennweg und östlich durch den Grünring begrenzt. Südlich grenzen die Grundstücke der Straße „Am Kompaniekamp“ an. Die Plangebietsflächen sind überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Ca. 100 m südlich befindet sich die „Käthe-Kollwitz-Schule“ inkl. Sportflächen.

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 durch eingeschossige Einfamilienhäuser genutzt. Über einen vom Grünring nach Westen abzweigenden Stichweg werden drei in zweiter Reihe gelegene Grundstücke erschlossen, von denen eins unbebaut ist. Das südlich an der Stichstraße gelegene Flurstück 455 ist ebenfalls noch unbebaut.

Die Plangebietsflächen sind überwiegend von ein- bis dreigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Die Art der Bebauung reicht vom Einfamilienhaus, über Doppel- und Reihenhäuser bis zu Mehrfamilienhäusern. Auch 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 20.06.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Engelnkamp“.

Darin sind die Flächen des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind auf den drei südlichen Flurstücke nur Einzelhäuser mit max. einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Auf dem nördlichen, am Vennweg gelegenen Flurstück ist eine offene Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,6 zulässig.

Mit der 12. Änderung zum B-Plan Nr. 39 "Engelnkamp" wird das bestehende Planungsrecht ersetzt. Die sonstigen Bereiche dieses Bebauungsplans bleiben von den Festsetzungen der 12. 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, die GRZ auf 0,4 erhöht. Dementsprechend erhöht sich auch die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 0,7. Diese neuen, an das Umfeld angepassten Maße, verbessern die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und passen diese an die heute üblichen Bedarfe an.

Um die Zahl der weiteren möglichen Geschosse zu begrenzen erfolgt zudem die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 54,00 m ü. NN. Dies entspricht bei der hier durchschnittlich vorliegenden Kanaldeckelhöhe von 44,00 m ü. NN einer realen Gebäudehöhe von ca. 10 m. Diese orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden im Umfeld 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

Statt wie bisher teilweise nur Einzelhäuser zuzulassen wird jetzt insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen südlich des Stichwegs werden geringfügig erweitert, da hier der Grundstückszuschnitt kleiner erfolgte als im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen. Die Baugrenze liegt jetzt genau auf der südlichen Grundstücksgrenze. Das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht bleibt weiterhin zu beachten.

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 „Grünring“. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Der vorhandene Stichweg ist weiterhin wie im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4 örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Von der bislang vorgesehenen Vorgabe der Dachneigung wird abgesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Dachlandschaft im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs, besteht diesbezüglich kein Regelungsbedarf mehr.

Die gestalterischen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes bleiben in Teilen bestehen. Die Vorschriften des Abgleichs der Gestaltung aneinander gebauter Gebäude und Nebengebäude erscheint an dieser Stelle nicht mehr zeitgemäß und wird für den Geltungsbereich dieser Änderung gestrichen. Regelungen der Einfriedung entlang reiner Fußwege treffen auf den Änderungsbereich nicht zu.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 39 "Engelkamp", 12. 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 nahezu unverändert bleiben und lediglich die zulässigen Geschossigkeit in Kombination mit einer Gebäudehöhenbegrenzung sowie die Grund- und Geschossflächenzahl erhöht werden. Dies 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 tatsächlich ist der Boden im Plangebiet bereits in Anspruch genommen. Durch eine den tatsächlichen städtebaulichen Erfordernissen entsprechende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke schafft Anreize, heutige Baulücken wirtschaftlich einer Bebauung zuzuführen. Die zulässige Versiegelung bleibt unter dem Maß der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

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 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Engelkamp“ 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 Grundsatz 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 in den Wasserlauf Lange Water.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls im Bebauungsplangebiet nicht möglich.

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

7 Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	2.813 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	2.566 m ²	91 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	247 m ²	9 %

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