

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 21 D „Hörstingsheide/Busse“
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Zweck und Notwendigkeit

Aus dem „Emsdettener Programm zur Stadtentwicklung“ ist eine Bedarfsprognose der zukünftigen Wohnbauflächen zu entnehmen, welche ergibt, daß das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte in Emsdetten zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 D „Hörstingsheide/Busse“ soll dieser Wohnlandnachfrage Rechnung getragen werden.

Zudem wird hierdurch die Realisierung des Gesamtkonzeptes „Baugebiet Hörstingsheide“ als vierter Bauabschnitt ermöglicht.

2. Lage, Bestand und Größe des Plangebietes

Das ca. 10.700 qm große Plangebiet liegt in ca. 2,5 km Entfernung vom Stadtkern (Markt) der Stadt Emsdetten in südöstlicher Richtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt grob umgrenzt:

im Norden: durch den Bebauungsplan Nr. 21 B mit Grün- und Spielflächen,

im Osten: durch die Privaterschließung und anschließender Hofstelle Busse,

im Süden: durch den Buchenweg,

im Westen: durch das Wohngebiet am Fichtenweg Bebauungsplan Nr. 10.

Der Plangeltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet eine landwirtschaftliche Fläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

4.2.1 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht auf den Grundstücken eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, wie sie im angrenzenden Bereich bereits vorherrschen.

Um eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden, darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen nur bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

4.2.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahlen von 0,5 bzw. 0,8 erlauben die Errichtung der vorgesehenen Vollgeschosse von I bzw. II.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstgrenze von I bzw. II Vollgeschossen entspricht der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand von Emsdetten.

4.3 Bauweise

Im Planbereich sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, dieses ist der Ortsrandlage und der angrenzenden Bebauung angemessen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest.

Bautiefen von 15 m parallel zur Verkehrsfläche bieten zusammen mit den o. g. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung einen gestalterischen Spielraum für die zukünftige Bebauung.

4.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Fichtenweg und Buchenweg angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Fichtenweges als Stichstraße, die in einem Wendehammer endet. Innerhalb dieser Fläche sind öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Durch das östliche Plangebiet verläuft der Holunderweg, der hier die Erschließungsfunktion für die zweigeschossige Bebauung übernimmt.

5. Grünausweisung

Pro Grundstück ist je ein einheimischer, hochstämmiger Baum mittlerer Größe zu pflanzen. Ergänzt wird diese Festsetzung durch zu pflanzende Bäume im Bereich der Verkehrsfläche.

6. Gestaltung

Die Einbindung zu vorhandenen Strukturen soll durch wenige gestalterische Festsetzungen gesichert werden.

Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 45 ° - 50 °, bei zweigeschossiger Bauweise von 25 ° - 30 ° zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, in Ausnahmen als Walmdächer und gegeneinandergestellte Pultdächer auszubilden.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen über die Dachneigung sind Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Die Zulässigkeit von rot- bis rotbraunem Sichtmauerwerk und/oder naturbelassenem Holz ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum im Bereich der Außenwandflächen. Zudem sind für untergeordnete Bauteile Putz- bzw. farbige Holzflächen zulässig.

7. **Altlasten**

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Emsdetten trifft keine Aussagen bezüglich des Bebauungsplanbereiches. Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenkataster für den o. g. Bereich nicht eingetragen. Auch aufgrund der bekannten ehemaligen Nutzungen des Areals sowie Kenntnisse der Stadt Emsdetten kann festgestellt werden, daß im Planbereich Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden sind.

8. **Besondere Umweltschutzvorkehrungen**

Die oberirdische und unterirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 g WHG, „Verordnung über brennbare Flüssigkeiten“ (VbF) sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig. Dies begründet sich folgendermaßen:

- Das neugeplante Baugebiet versiegelt eine der letzten freien Flächen um das Wasserwerk Grevener Damm, es befindet sich in räumlicher Nähe zu der Wassergewinnung, eine besonders gefährdungsfreie Bebauung ist daher vorzusehen.
- Die Regenwässer von den Dachflächen werden oberirdisch zur Versickerung gebracht, eine Verschmutzung dieser Versickerungen ist zu unterbinden.

9. **Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Für das freie Landschaftsbild wird die Fläche als Freifläche wirksam. Die im Süden des Plangebietes befindliche Wallhecke ist abgängig. Eine Bebauung bedeutet zwangsläufig die Veränderung der Landschaft und damit den Eingriff in die Natur. Der Eingriff ist aber aufgrund der Wertigkeit der Fläche (Acker) als gering einzustufen. Das Plangebiet umfaßt 10.700 qm. Der Bebauungsplan sieht Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 9.550 qm vor. Bei einer Grundfläche von 0,4 würden dieser Festsetzung entsprechend etwa 3.820 qm überbaut werden können. Nach allgemeinen Erfahrungen wurden aber die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauung höchstens zu etwa 80 % ausgenutzt.

Flächenbilanz

| | |
|-------------------|-----------|
| Plangebietsgröße | 10.700 qm |
| Anzahl WE | 22 |
| Grundstückgröße Ø | 440 qm |
| Verkehrsfläche | 560 qm |
| Fuß- und Radwege | 160 qm |
| Verkehrsgrün | 430 qm |
| Nettobauland | 9.550 qm |

Der Kompensationsbedarf ist dem Anhang Tabelle 1 zu entnehmen. Die Errechnung nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück ergibt einen geringen Kompensationsbedarf von 0,12. Mit der Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen auf privaten Grundstücken und im Bereich der Verkehrsfläche wird dieses Defizit ausgeglichen.

10. Immissionen

Beeinträchtigungen durch Immissionen für dieses Gebiet sind nicht bekannt.

11. Kosten

| | |
|----------------------|---------------|
| Kanalisation: | 87.000,00 DM |
| Straßenbau: | 21.000,00 DM |
| <u>Kompensation:</u> | <u>--- DM</u> |
| Gesamt: | 108.000,00 DM |

Aufgestellt:
Emsdetten, im Oktober 1997
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
Im Auftrag

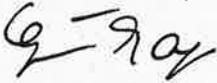

(Grönhagen)

Tabelle1

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 D "Hörstingsheide/Busse"

Bilanz der Eingriffskompensation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1994

| Biotopflächen des Ist - Zustandes | | | | | Biotopflächen nach der Überplanung | | | | | |
|--|--|-------------|-------------------|----------------------|---|--|------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Art der Fläche | Bewertung | Fläche (ha) | Wertfaktor (1/ha) | Eingriffsflächenwert | Art der Fläche | Bewertung | Fläche (ha) | Wertfaktor (1/ha) | Neu-/Altanlagenwert | Kompensationswert |
| AC Acker | <ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Berelche Maisacker: <ul style="list-style-type: none"> - im Westen von Siedlungsflächen - im Norden von intensiv genutztem Grünland - im Osten vom Markenweg - im Süden durch die am Buchenweg entlanglaufende Hecke begrenzt - relativ isolierte Lage, es besteht kein direkter Zusammenhang mit landwirtschaftlich genutzten Flächen oder angrenzenden Landschaftsräumen | 1,04 | 0,70 | 0,728 | OA versiegelte Fläche | <ul style="list-style-type: none"> wertlose Berelche Straßenfläche überbaute Fläche | 0,056 0,382 * | 0,00 0,00 | 0 0 | |
| | | | | | PK Hausgärten | <ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Berelche | 0,573 * | 0,80 | 0,4584 | |
| | | | | | OW Fläche mit wassergeb. Befestigung | <ul style="list-style-type: none"> unempfindliche Berelche Fuß- und Radweg | 0,016 | 0,20 | 0,0032 | |
| | | | | | PG Grünfläche | <ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Berelche | 0,043 | 0,60 | 0,0258 | |
| ZG Hecke | <ul style="list-style-type: none"> empfindliche Berelche ausgewachsene Wallhecke mit überwiegendem Eichen und Birkenbewuchs - dichte Struktur relativ isolierte Lage, verläuft direkt entlang des Buchenwegs bereits von Erschließungsstrasse durchbrochen | 0,03 | 1,80 | 0,054 | | | | | | |
| Eingriffsflächenwert insgesamt | | | | 0,782 | | | | | | |
| Neuanlagenwert insgesamt | | | | | | | | | 0,4874 | |
| Kompensationswert insgesamt | | | | | | | | | | 0,2946 |
| Kompensationsüberschuß aus dem 3. BA | | | | | | | | | | 0,179 |
| Kompensations- überschuß/-defizit im Bebauungsplan Nr. 21 D | | | | | | | | | | 0,1156 |

Anmerkung: Zur Ermittlung der mit * gekennzeichneten Werte wurden folgende Faktoren angesetzt: 1) für die überbaute Fläche die höchstzul. GRZ (0,4) in WA Gebieten

2) für die Hausgärten 0,6 - Berechnungsgrundlage Nettowohnbauland: 9.550 qm