



Begründung

Bebauungsplan Nr. 21 F „Hemberger Damm / Dannenkamp“

- Endfassung -

Inhaltsverzeichnis

Seite

TEIL I DER BEGRÜNDUNG	4
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel und Zweck	4
1.3 Planverfahren	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht	7
3.4 Sonstige Entwicklungs- und Fachplanungen	7
3.5 Sonstiges	7
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1 Planungskonzept	8
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.3 Bauweise	9
4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2.5 Flächen für Stellplätze, offene Garagen, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	11
4.3 Verkehrliche Erschließung	12
4.3.1 Fließender Verkehr	12
4.3.2 Ruhender Verkehr	12
4.4 Grünflächen	12
4.4.1 Verkehrsgrünfläche	12
4.4.2 zu pflanzende Bäume	13
4.4.3 zu begrünende nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
5. UMWELTBELANGE	13
5.1 Gewässer	13
5.2 Oberflächenwasser / Versickerung	13
5.3 Eingriff in Natur und Landschaft	14
5.4 Klimaschutz	14
5.5 Artenschutz	14
5.6 Baumschutz	15
5.7 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter	16
5.7.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	16
5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
5.7.3 Schutzgut Boden	17
5.7.4 Schutzgut Wasser	18
5.7.5 Schutzgut Luft und Klima	18
5.7.6 Schutzgut Landschaft	18
5.7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19

6.	SONSTIGE BELANGE	19
6.1	Bodenordnung	19
6.2	Planstatistik	19
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
7.1	Dachgestaltung	20
7.2	Fasadengestaltung	21
8.	HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	21

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp"

Teil I der Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die Stadt Emsdetten hielt und hält Unterkünfte für Asylsuchende und Obdachlose u.a. auch am Hemberger Damm (Nr. 86/88) und im Dannenkamp (Nr. 13/15) vor. Die Unterkünfte werden verlegt, die Gebäude dann geräumt. An diesen beiden Standorten sind die über sechzig Jahre alten Gebäude nicht mehr nutzbar. Sie sind auf Grund baulicher und nutzungstechnischer Mängel abgängig.

Die zuvor genannten Gebäude werden zwecks einer Neubebauung abgerissen. Nach erster Analyse des Baublocks und bei ersten Überlegungen zur Nachnutzung wurde festgestellt, dass der überwiegend mit Straßen begleitenden Gebäuden strukturierte Baublock in Teilbereichen Nachverdichtungspotenzial besitzt.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp" sollen insbesondere planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines Nachverdichtungsbereiches im Sinne des Konzeptes „Innen Wohnen – Außen Schonen - Binnenentwicklung in Emsdetten“ geschaffen und das Konzept zur Unterbringung von Asylsuchenden und Obdachlosen umgesetzt werden.

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu. Für die zusätzlich im Blockinneren entstehenden Baugrundstücke muss nicht auf Flächen im Außenbereich zurück gegriffen werden. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung dieses beschleunigenden Verfahrens sind ebenfalls erfüllt.

Um dieses Verfahren anwenden zu können, sind weiterhin folgende Voraussetzungen maßgeblich:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² betragen, wenn zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Das Vorhaben bedarf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder einem Landesrecht
- Das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte aufwerfen, die auf eine Beeinträchtigung der Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebiete hindeutet.

- Für das Vorhaben muss die Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen ein bedeutsames Indiz sein.

Von den zuvor genannten Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt:

- die Grundfläche des Bebauungsplanes ist kleiner als 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - siehe Liste über UVP-pflichtige Anlagen in Anlage 1 zum UVPG -
- das Plangebiet ist bebaut; es bestehen daher keine Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung eines ökologisch schützenswerten Bereiches hindeuten
- durch das Vorhaben entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigenden § 13a BauGB liegen demnach vor.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt im Südosten der Stadt. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 1.900 m Luftlinie.

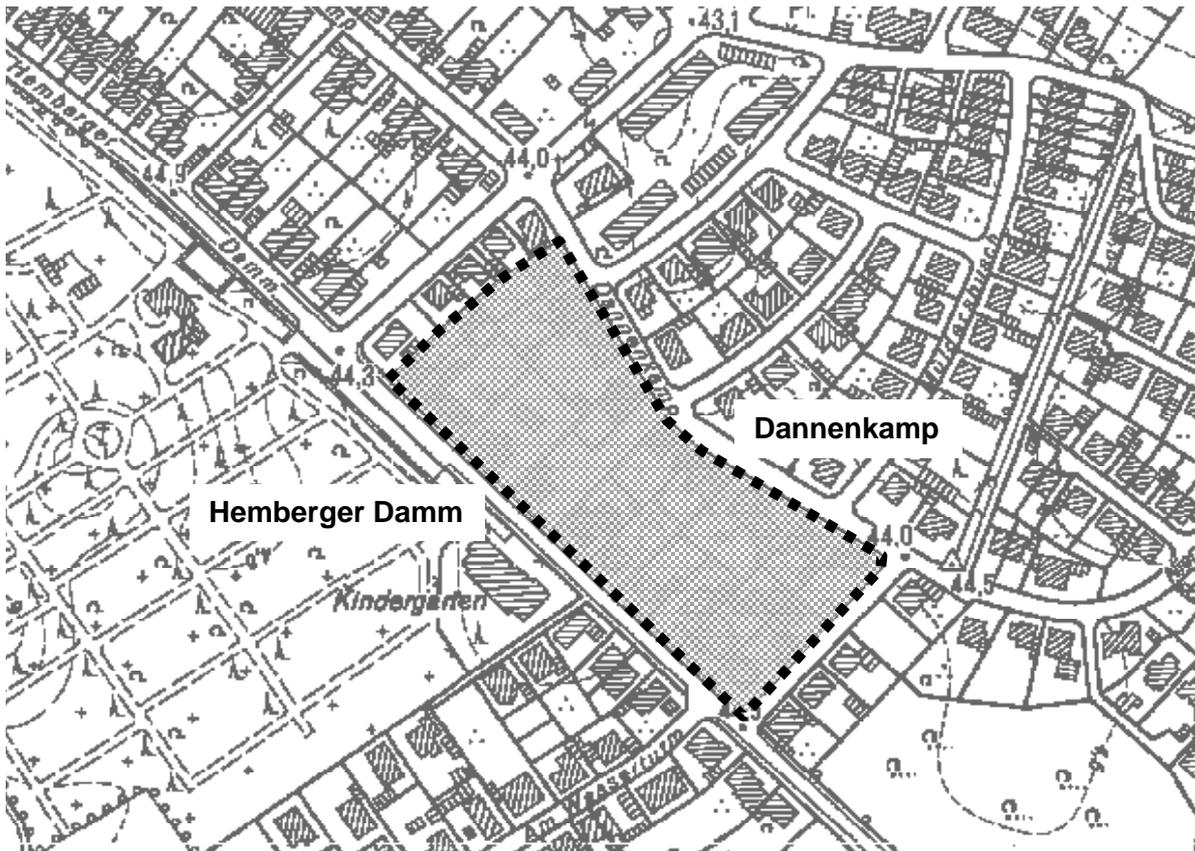
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Nordwesten von den Grundstücken Flur 5, Flst. Nrn. 629, 630, 631, 632, 633 und 634
- im Nordosten von der Straße Dannenkamp, bestehend aus Grundstück Flur 5, Flst. Nr. 247
- im Südosten von der Straße Dannenkamp, bestehend aus Grundstück Flur 5, Flst. Nrn. 249 und 557
- im Südwesten vom Hemberger Damm

Die Grundstücke Hemberger Damm 78, Dannenkamp 3, 7, 7a und 9 wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil diese Flächen planungsrechtlich abgesichert sind (§ 34 BauGB) und es keinen weiteren städtebaulichen Regelungsbedarf gibt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linien dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 17.070 m².



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

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp" betroffene Areal wird durch eine Wohnbebauung geprägt. Die Grundstücke sind überwiegend straßennah bebaut und verfügen in der Mehrzahl über große, gärtnerisch angelegte Freiflächen im Blockinneren.

Die Unterkünfte für Asylsuchende und Obdachlose (Hemberger Damm 86/88 sowie im Dannenkamp 13/15) sind baulich vollkommen integriert.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" dar. Der FNP ist gem. §1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im Bebauungsplan werden ein "Reines" und ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht beplanten Innenbereich. Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind demzufolge bisher nach den Regelungen des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Danach muss sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.4 Sonstige Entwicklungs- und Fachplanungen

3.4.1 Landschaftsplan zur Neufassung des Flächennutzungsplanes

Der im Jahr 2000 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellte Landschaftsplan hat, bezogen auf das Plangebiet, folgende wesentliche, auf den Bestand bezogene Aussagen:

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten und bewerteten Funktionen sowie Nutzungen ist das Plangebiet in landschaftsplanerischer Hinsicht als bedeutungslos zu bewerten.

3.4.2 Handbuch zur Binnenentwicklung

Der Rat der Stadt Emsdetten hat im September 2006 die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Handbuches zur „Binnenentwicklung in Emsdetten – Innen wohnen – Außen schonen“ die baulichen Möglichkeiten der Binnenentwicklung nachfrageorientiert und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels zu fördern. Dabei sollen vor allem Flächen im Außenbereich geschont werden.

Im "Analyse-Plan Bebauung" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Baublock Typ 3 "Der breite Baublock" kategorisiert worden. Der Geltungsbereich sei kein besonders empfehlenswerte Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen. Nach eigenen Erhebungen zu beurteilen, verfügt er jedoch über ein gewisses Nachverdichtungspotenzial. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzung dieses Potenzial planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Gestaltungsempfehlungen bei Nachverdichtungen durch Erweiterungen bzw. Anbauten aus den Kapiteln 3.1. und 5.2 des "Handbuchs der Binnenentwicklung" wurden weitestgehend bei den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

3.4.3 Verkehrsentwicklungsplan

Im Berichtsband Teil 2 des im Jahr 2000 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellten Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Emsdetten ist u.a. die Prognose für die verkehrlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Entwicklungsszenarien aufgeführt. Der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Planungsszenario 2 (Bevölkerungszuwachs von rund 250 Personen pro Jahr) zu Grunde gelegt.

Für dieses Szenario wurden für den Hemberger Damm Verkehrsmengen in Höhe von ca. 4.300 Kfz/24 h (südlich vom Kreuzungsbereich mit B 481) und 2.400 Kfz/24 h (nördlich der Einmündung in Buchenweg) bis 2010 prognostiziert.

3.5 Sonstiges

Etwa in Höhe der Grundstücke Hemberger Damm 80/80a und unmittelbar südlich des Grundstückes Dannenkamp 38 befinden sich Haltestellen für Buslinien des Regionalverbandes Münsterland:

- Friedhof / Dannenkamp
- Friedhof / Wasserturm

An diesen Haltestellen, die fußläufig ca. 250 m bzw. 200 m von der Straße Dannenkamp (in Höhe Grundstück Müldersbusch 25) entfernt liegen, verkehren die Buslinien C1, 168, 260, 262, 263 und 265. Sie werden zeitlich versetzt ca. alle 60 Minuten angefahren und sorgen damit für eine gute Anbindung an den Stadt- und Regionalverkehr.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Der sich von Nordwest nach Südost erstreckende, längliche Baublock ist unregelmäßig geschnitten. Im Nordwesten und Südosten ist er im Vergleich mit dem mittleren Bereich aufgeweitet. Es handelt sich um eine Mischung aus den Baublocktypen "Typ 2b: der schmale Baublock / älter" und "Typ 3: der breite Baublock" (siehe Kapitel 4 des Handbuches zur Binnenentwicklung "Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung"). Die Aufweitung im Südosten, die heute insbesondere Hausgärten enthält, verfügt grundsätzlich über Nachverdichtungspotenzial. Mit den von einer Nachverdichtung direkt betroffenen Grundstückseigentümern konnte kein Konsens erzielt werden. Die Nachverdichtung beschränkt sich deshalb auf Flächen im Nordwesten des Plangebietes, die der Stadt Emsdetten gehören. Durch eine "Hinterliegerbebauung als Gruppe" (siehe Kapitel 3 des Handbuches der Binnenentwicklung "Grundsätzliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung") sollen diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Das Planungskonzept sieht vor, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallenden Bäume im Plangebiet zu Gunsten einer optimalen Bebaubarkeit der zur Nachverdichtung anstehenden Grundstücke nicht als zu erhaltende Bäume festzusetzen.

Für die überwiegend Straßen begleitend überbauten Grundstücke werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubarer Grundstücksflächen Festsetzungen getroffen, mit denen sie im Vergleich mit den aktuell geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB nicht schlechter gestellt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 12 BauNVO

Entsprechend der im Plangebiet vorzufindenden Nutzungen wird die Nutzungsart für die Blockrandbebauung als ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Zum einen wären sie gegenüber vom Friedhof gewissermaßen unpassend, da diese Nutzungen für zusätzliche Unruhe in Folge von Mehrverkehr durch Mitarbeiter und Besucher sorgen würden. Zum anderen befindet sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Grevener Damm und hat deshalb eine bestimmte Sensibilität hinsichtlich Bodenverschmutzungen. Sie sind auch bisher nicht im Plangebiet anzutreffen.

Die Hinterlandbebauung soll entsprechend den Spielregeln der Binnenentwicklung in den Baublock integriert werden (siehe Kapitel 5 des Handbuches der Binnenentwicklung "Handlungsempfehlungen für die Binnenentwicklung"). Sie soll sich deshalb auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung harmonisch einführen. Die Nutzungsart wird deshalb als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Es dient dem Wohnen,

weshalb auch nur Wohngebäude allgemein zulässig sind. Aus o.g. Gründen sowie aus Rücksicht gegenüber den vorhandenen Bewohnern im Baublock sollen deshalb auch die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Gewerbebetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen werden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Die Gebäude im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft sind überwiegend 1-geschossig gebaut. Vereinzelt sind aber auch 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser festzustellen. Nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB, wonach sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung eingefügt werden muss, wäre am Blockrand deshalb eine 2-geschossige Bebauung schon heute planungsrechtlich zulässig. Da die Bewohner durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt werden sollen, wird Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für den Blockrand auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Wie auch schon bei der Art der baulichen Nutzung soll die Hinterlandbebauung entsprechend den Spielregeln der Binnenentwicklung in den Baublock integriert werden (siehe Kapitel 5 des Handbuches der Binnenentwicklung "Handlungsempfehlungen für die Binnenentwicklung). Gemäß Spielregel 7 "Maßstab des Bestandes beachten" sollten neue Gebäude im Blockinnenbereich im Vergleich mit den bestehenden Gebäuden am Blockrand eine geringere Bauhöhe und ein geringeres Bauvolumen aufweisen. Hierdurch soll erreicht werden, dass die neuen Gebäude nicht als "Fremdkörper" das Erscheinungsbild negativ beeinflussen und sich nicht in den Vordergrund drängen. Dieser Regel folgend wird die Anzahl der Vollgeschosse im Blockinnenbereich (WR-Gebiet) auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die bestehende Bebauung sowohl am Hemberger Damm als auch im Dannenkamp erscheint durch im Wesentlichen übereinstimmende Gestaltungsmerkmale, auf die unter dem Kapitel "Örtliche Bauvorschriften" später näher eingegangen wird, harmonisch im Stadtbild. Um diese Harmonie wahren zu können, werden, abgeleitet aus einer Bauaktenanalyse der bestehenden Gebäude, die maximalen Trauf-, und Firsthöhen - getrennt nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse - festgesetzt.

Sowohl im "Allgemeinen Wohngebiet" als auch im "Reinen Wohngebiet" orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,4 an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse, die vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen sowie die festgesetzte GRZ das Maß der Nutzung im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen ausreichend bestimmt.

4.2.3 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die offene Bauweise wurde uneingeschränkt für das "Allgemeine Wohngebiet" festgesetzt, welches den Blockrand beschreibt. Diese Bauweise entspricht auch jener, die vorzufinden ist und schon heute gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

Sinngemäß zu den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung soll auch die Bauweise im Blockinneren bestimmt werden. Die Hinterlandbebauung soll lediglich aus kleinteiligen freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern bestehen. Die Festsetzung von "Doppel- und Einzelhäusern", wie in § 22 Abs.2 BauNVO formuliert, würde auch Mehrfamilienhäuser zulassen, die laut Rechtsprechung ebenfalls als Einzelhäuser zu betrachten sind. Deshalb wird im Reinen Wohngebiet festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig sind. Eine uneingeschränkte Anzahl an Wohneinheiten ist städtebaulich nicht gewünscht (Problem des ruhenden Verkehrs) und entspräche auch nicht den Spielregeln der Binnenentwicklung.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Plangebietes zu sichern.

Die Baufenster-Tiefen sind unterschiedlich festgesetzt. In Bereichen, in denen eine Hinterlandbebauung möglich sein soll, wurde die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche auf 12,50 m reduziert. Diese Baufenstertiefe ist bewusst gewählt, um zwischen der neuen Bebauung im Blockinneren und des Blockrandes einen Abstand zu gewährleisten, der eine gewisse Privatheit und ausreichend große Freiräume ermöglicht. In den anderen Bereichen des Plangebietes wurde den Bestandsgebäuden individuelle Anordnungsspielräume für gegebenenfalls notwendige An- oder Erweiterungsbauten eingeräumt. Die Tiefe dieser Baufenster orientiert sich nach den bisher auch schon geltenden Möglichkeiten nach § 34 BauGB.

Entlang des Hemberger Damms prägen ca. 5 m tiefe, überwiegend gärtnerisch angelegte Vorgärten den Straßenraum. Entlang des das Plangebiet nach Nordosten abgrenzenden Dannenkamps erfüllen ca. 3 m tiefe Vorgärten diese Funktion. Diese Vorgärten werden als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzt. Dadurch wird planungsrechtlich sichergestellt, dass sie von baulichen Anlagen frei bleiben.

Der südöstliche Teilabschnitt des Dannenkamps unterscheidet sich von den zuvor beschriebenen Straßenabschnitten dadurch, dass die nordwestliche Grundstücksreihe, die im Geltungsbereich des Plangebietes liegt, keine den Straßenraum mit gestaltende Vorgärten aufweist. Die an diesem Straßenabschnitt liegenden Gebäude orientieren sich zum Hemberger Damm (Nr. 102), zum nordöstliche Teilabschnitt des Dannenkamps (Dannenkamp 29) oder schieben sich zwischen diese beiden Grundstücke und stehen mit der Gebäudeseite abgewandt zum südöstlichen Teilabschnitt des Dannenkamps (Dannenkamp 33/35). Zudem sind diese Grundstücke zur Straße mit hohen Hecken oder Mauern abgeschirmt.

Auf der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Hemberger Damm 102, die die gemeinsame mit dem Grundstück Hemberger Damm 33 bildet, steht eine 1979 genehmigte Garage. Sie steht mit ihrer Längsseite und parallel zum Dannenkamp sowie mit einem Abstand von ca. 1 m von der Straße. Die Abstandsfläche ist begrünt. Ähnlich gelagerte Fälle sind bei den Grundstücken Dannenkamp 30 und Dannenkamp 38 / Hemberger Damm 104 festzustellen. Auch hier stehen die Garagen mit ihren Längsseiten parallel zur Straße, allerdings ohne Grenzabstand zur öffentliche Verkehrsfläche und demzufolge ohne Begrünung. Bei diesen Grundstücken handelt es sich ebenfalls wie beim Grundstück Dannenkamp 29 jeweils um ein Eckgrundstück. Auf Grund ihrer besonderen Lage sind sie als Einzelfall zu betrachten und auch städtebaulich anders zu bewerten.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp" erfolgen nach dem Prinzip, dass die Eigentümer im Plangebiet nicht schlechter gestellt werden sollten als nach aktuell geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) gegeben. Der Bebauungsplan lässt deshalb für den südöstlichen Teilabschnitt des Dannenkamps auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Garagen zu, sofern diese einen mindestens 1 m breiten und begrünten Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Sowohl im WA- als auch im WR-Gebiet dürfen offene Garagen und Garagen in Verbindung mit Abstellräumen ausnahmsweise die gartenseitige Baugrenzen um bis zu maximal 3 m überschreiten (§ 31 Abs.1 BauGB). Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht sämtliche Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke und architektonische Überlegungen abgebildet werden können. Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke lassen bewusst individuelle Gestaltungsspielräume für die zukünftigen Bauherren. Um im Einzelfall nicht jedes Mal über Abweichungen im Rahmen von Befreiungsanträgen entscheiden zu müssen, wird diese pauschale Ausnahmeregel festgesetzt.

Für Bauvorhaben, die einen Nachweis über eine größere Anzahl von PKW-Stellplätzen erfordern, besteht die Möglichkeit von der zuvor dargelegten Regelung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs abzuweichen. Für solche Fälle wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den eigens dafür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs.1 BauGB).

4.2.5 Flächen für Stellplätze, offene Garagen, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

Im WR-Gebiet sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung frei bleiben und als Garten bzw. Freifläche genutzt werden. Garagen, offene Garagen und Stellplätze sollen deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sein. Durch die geplante Nachverdichtung wird dieser Bereich ohnehin räumlich etwas enger ausfallen.

Im WA-Gebiet prägen ca. 5 m bzw. 3 m tiefe, weitestgehend unbebaute Vorgärten den Straßenraum. Sowohl im Plangebiet selbst als auch in der näheren Umgebung sind einzeln Einrichtungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze und offene Garagen) in diesen Vorgartenzonen vorzufinden. Um dem Planungsprinzip - Grundstückseigentümer sollen durch die Planung nicht schlechter gestellt werden - treu zu bleiben, werden Stellplätze und offene Garagen in den Vorgartenzonen nicht ausgeschlossen. Anders sieht es hier mit massiv in Erscheinung tretenden Garagen aus. Da bisher offensichtlich auch keine in die Vorgärten gebaut wurden, sollen sie deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein. Für den südöstlichen Teilabschnitt des Dannenkamps werden abweichend davon "Flächen für Garagen" auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen, weil hier auf Grund der Eckgrundstückssituationen keine Vorgärten anzutreffen sind. Des Weiteren besteht in diesem Straßenabschnitt bereits eine Garagenanlage zwischen Baufenster und Verkehrsfläche (s.o. Planungsprinzip).

In den im Wesentlichen gartenmäßig genutzten hinteren Grundstücksbereichen, die die klassischen Ruhezone darstellen, sind Stellplätze und offene Garagen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Aufenthalts- und Freiraumqualitäten sollen durch Geräusch- und Abgasentwicklungen nicht beeinträchtigt wesentlich werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hinsichtlich des Störpotenzials in den straßenabge-

wandten ruhebedürftigen hinteren Grundstücksbereichen wirken sie sich ähnlich aus wie offene Garagen und Stellplätze. Deshalb gilt auch für Garagen die zu den offenen Garagen und Stellplätzen getroffene Festsetzung gleichermaßen.

Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf Grund gestalterischer Nachteile werden jedoch Nebenanlagen in den Vorgärten ausgeschlossen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Fließender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die äußere Erschließung des Plangebiet wird von den umgebenden Straßen (Hemberger Damm und Dannenkamp) in ausreichendem Maße gewährleistet. Weitere Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Für die geplante Hinterlandbebauung ist für die innere Erschließung ein ca. 36 m langer Wohnweg mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m vorgesehen. Über diesen Wohnweg soll die neue Wohngruppe mit vier zusätzlichen Baugrundstücken erschlossen werden. Er wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als öffentliche "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung dieser Fläche ist der "Verkehrsberuhigte Bereich", was auch der Funktion als Wohnweg entspricht. Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung wird auf eine Wendeanlage für z.B. größere Müllfahrzeuge am Ende des Wohnweges verzichtet. Sie ist auch auf Grund der Straßenlänge (kürzer 50 m) nach den einschlägigen Straßenbaurichtlinien nicht erforderlich.

Die in der Wendeanlage zur Verfügung stehende Fläche reicht für ein Wenden mit Pkw in drei Zügen.

Am Anfang der Stichstraße ist vor der ersten Baumscheibe eine Aufstellfläche frei gehalten; zum einen zum Aufstellen von Fahrzeugen zum Ausweichen und zum anderen zum Abstellen von Behältern zur Müllabholung.

4.3.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

In der neuen Wohnstichstraße sind seitlich zwei Besucherparkplätze in Längsaufstellung mit einer Breite von 2,25 m vorgesehen. Zwei Baumscheiben fassen diese öffentlichen Stellplätze am Anfang und am Ende baulich ein.

Südwestlich des Hemberger Damms, gegenüber dem Plangebiet, befindet sich ein Parkplatz für die Besucher des katholischen Friedhofes Hemberger Damm. Dieser könnte weiteren Besucherverkehr des Plangebietes aufnehmen.

4.4 Grünflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 a BauGB

4.4.1 Verkehrsgrünfläche

Wie bereits unter Punkt 4.3.2 dieser Begründung erwähnt, sind in der neuen Wohnstichstraße zwei Besucherparkplätze ca. in der Mitte des Straßenverlaufs vorgesehen. Zwei Baumscheiben fassen diese öffentlichen Stellplätze baulich ein.

4.4.2 zu pflanzende Bäume

Die zuvor beschriebenen zwei Baumscheiben sollen mit klein- bis mittelkronigen Bäumen bepflanzt werden. Zum einen sollen sie den Straßenraum gliedern und zum anderen insbesondere in den Sommermonaten Schatten spenden. Großkronige Bäume würden unproportional den Maßstab dieser städtebaulichen Situation (Wohnstraße mit kleinem Wohnhof) sprengen.

4.4.3 zu begrünende nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für den südöstlichen Straßenabschnitt des Dannenkamps wird festgesetzt, dass die verbleibende Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche zu begrünen ist. Damit soll eine Begrünung zwischen Garagenbaukörper und Straßenbegrenzungslinie sichergestellt werden, sofern von dieser ausnahmsweise zulässigen Möglichkeit Gebrauch gemacht wird.

5. Umweltbelange

5.1 Gewässer

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp" werden keine Gewässer berührt.

5.2 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen der neuen Hinterlandbebauung wird geordnet - gemäß „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 17. Februar 2011 (Entwässerungssatzung)“ sowie gemäß den Grundsätzen der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) - in den neu in den Blockinnenbereich zu verlegenden Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser wiederum wird an den vorhandenen Regenwasserkanal im Dannenkamp angebunden, dessen Kapazität zur Aufnahme des zusätzliche Regenwassers ausreichend ist. Diese Festsetzung ist erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen durch belastete Niederschlagswasser zu vermeiden und den Schadstoffeintrag bei der Niederschlagsentwässerung zu minimieren.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) haben sich an den Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO orientiert und sind für die beiden Nutzungsbereiche jeweils mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt eine 40%-ige Versiegelung der Grundstücke, die sich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zusätzlich um 20% erhöhen kann. Lediglich durch die neuen Baumöglichkeiten im Blockinneren verschlechtert sich die Versickerungsrate des Regenwassers. Ansonsten ergeben sich im Vergleich mit der aktuell geltenden planungsrechtlichen Situation keine Änderungen hinsichtlich des Oberflächenwassers und dessen Versickerung. An- und Erweiterungsbauten wären auch schon heute erlaubt.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 gelten in einem beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Überprüfung des Eingriffs nach den Regeln des Naturschutzgesetzes entfallen deshalb bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die im Plangebiet auffindbaren großen Laubbäume fallend unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten. Bei Freistellungen zwecks Bebauung hat der jeweilige Grundstückseigentümer den Verlust durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück oder durch Ausgleichszahlungen zu kompensieren. Genauere Regelungen erfolgen im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Freistellungsantrages.

5.4 Klimaschutz

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sind in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs.5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert. Die Bauleitpläne sollen danach dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

In Anlehnung an das in Aufstellung befindliche Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept (IKKK) der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Zielen den Erfordernissen zur CO₂-Einsparung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, ihre Grundstücke im Sinne der baulichen Nutzung zu optimieren und ihre Gebäude gegebenenfalls energetisch zu sanieren. Durch die geplante Nachverdichtung ergibt sich auch die Möglichkeit neue, den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude zu errichten ohne auf Grundstücke im Außenbereich zurück greifen zu müssen. Die Gebäudeausrichtung der geplanten Neubauten nach Südwesten eignet sich sehr gut für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung, was zur Reduzierung des Energieverbrauchs somit des CO₂-Ausstoßes beiträgt.

5.5 Artenschutz

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei

allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden"

Die rechtliche Grundlage der ASP bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist.

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank kann festgehalten werden, dass es keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange gibt.

Die für den Artenschutz zuständige Untere Landschaftsbehörde des Kreise Steinfurt hält spezielle Erhebungen für notwendig. Die erbetenen speziellen Erhebungen bei Abriss von Gebäuden und Fällung von Bäumen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die jeweilige Erhebung soll auch erst kurz vor der Maßnahme erfolgen. Da die Zeitpunkte nicht bekannt sind, können auch keine entsprechenden Bedingungen formuliert bzw. festgesetzt werden.

5.6 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich vier Laubbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallen:

- Auf dem städtischen Grundstück Hemberger Damm 82/84 steht ein dreistämmiger mächtiger Ahorn. Sein Kronendurchmesser misst ca. 15 m und sein Stammumfang 2,83 m in einer Höhe von ca. 1 m.
- Auf dem Privatgrundstück Hemberger Damm 102 steht eine auch das straßenbildprägende Eiche. Ihr Kronendurchmesser beträgt ebenfalls ca. 15 m und ihr Stammumfang 2,51 m in einer Höhe von ca. 1 m.
- Auf dem Privatgrundstück Hemberger Damm 94 steht ein schlanker Ahorn. Sein Kronendurchmesser misst ca. 5 m und sein Stammumfang 1,26 m in einer Höhe von ca. 1 m.
- Auf dem städtischen Grundstück Dannenkamp 13/15 steht eine Kastanie. Ihr Kronendurchmesser beträgt ca. 7 m und ihr Stammumfang 1,55 m in einer Höhe von ca. 1 m.

Letztgenannter erscheint nicht vital und von einem Erreger befallen. Der Ahorn auf dem Grundstück Hemberger Damm 94 und die Eiche auf dem Grundstück Hemberger Damm 102 befinden sich in Baufeldern gemäß § 34 BauGB. Um den Grundsatz zu wahren, dass Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan nicht schlechter gestellt werden sollen, werden diese Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt. Im Bedarfsfall können sie zu Gunsten einer Bebauung gefällt werden. Vorher ist eine entsprechende Freistellung von der Baumschutzsatzung zu beantragen. Der Verlust ist entsprechend auszugleichen. Der dreistämmige Ahorn im Blockinnenbereich auf dem Grundstück Hemberger Damm 82 / 84 verhindert eine variable und vermarktbarere Nachverdichtung. Außerdem würde er in diesem stadträumlich kompakten Bereich auf Grund seiner Ausmaße die Nutzung von Sonnenenergie erschweren bzw. sinnlos machen. Im Sinne der Binnenentwicklung in Emsdetten soll deshalb auch dieser Baum nicht als zu erhalten festgesetzt werden.

Bäume im überbaubaren Bereich mit einem Durchmesser von mehr als 50 cm sind vor einer Fällung durch einen Fledermausexperten auf Winterquartiere zu überprüfen. Um weitere Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September gefällt werden. Diese artenschutzrechtlichen Auflagen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

In allen Fällen bleibt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer unbenommen, die Bäume zu erhalten und zu pflegen.

5.7 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

5.7.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich u.a. um ein weitestgehend bebauten Baublock, der von Straßen unterschiedlicher Kategorie abgegrenzt wird. Zum einen vom Hemberger Damm, der die Funktion einer Wohnsammelstraße hat, und zum anderen der Dannenkamp mit der Funktion einer Wohnstraße. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Friedhof; nördlich, östlich und südlich grenzen Wohngebiete an.

Das Plangebiet weist auf Grund seiner bisherigen Nutzung, insbesondere als bereits größtenteils bebautes Areal, bezogen auf das Schutzgut Mensch eine nur relativ geringe Empfindlichkeit auf.

Bewertung:

Lärmemissionen

Die aktuelle Verkehrsbelastung des Hemberger Damms in Höhe des Plangebietes ist nicht bekannt. Wie weiter oben unter Punkt 3.4.5 beschrieben, sind für diese Straße, südlich vom Kreuzungsbereich mit der B 481, Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmengen (DTV) von ca. 4.300 Kfz/24 h und unmittelbar nördlich von der Einmündung in den Buchenweg von ca. 2.400 Kfz/24 bis 2010 prognostiziert worden.

Der Hemberger Damm liegt in einer Tempo-30-Zone. Sowohl was die Verkehrsbelastung als auch was die Fahrgeschwindigkeit anbetrifft, kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die angrenzende Wohnbevölkerung nicht stattfindet. Auch haben sich noch keine Anwohner über nicht mehr zumutbare Immissionen durch den Verkehr beschwert. Demzufolge werden keine Lärmimmissionen erwartet, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen.

Luftschadstoffe

Durch die Reduzierung der begrünten Freiflächen im Plangebiet in Folge zusätzlicher Bebauung verschlechtert sich die Situation, weil Schadstoff bindende Grünstrukturen wegfallen. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden.

5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet liegt inmitten eines gewachsenen Stadtquartiers. Im Westen grenzt ein großflächiger Friedhof an.

Eine Artenschutzprüfung wurde noch nicht durchgeführt. Insofern kann noch keine Aussage über planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten gemacht werden. Diese Aussage wird nach einer fachlichen Begehung des Areals nachgeholt.

Wie unter Punkt 3.4.1 dieser Begründung bereits aufgeführt, ist das Plangebiet gemäß Landschaftsplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus 2000 als Siedlungsfläche eingestuft. Das Plangebiet hat auf Grund seiner Größe und Lage nur einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz allgemein.

Bewertung:

Auf Grund der biotoptechnischen „Insellage“, der bereits versiegelten Flächen und der anthropogen geprägten Hausgärten werden durch die B-Plan-Aufstellung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

5.7.3 Schutzgut Boden

Eine Beschreibung der Bodenbeschaffenheit erfolgt in der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen. Im Bereich des Plangebietes ist lediglich ein Bodentyp anzutreffen und zwar ein Boden mit älteren Flugsanden (Feinsand, gelbweiß bis gelbbraun).

Gemäß der Karte über "Schutzwürdige Böden in NRW" des Kreises Steinfurt ist der Bereich des Plangebietes als weiße Fläche gekennzeichnet, die nicht bewertet ist bzw. keine der jeweiligen Kriterien erfüllt.

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten erschlossen und zum größten Teil bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp" treten in Folge zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden auf, die allerdings nicht als wesentliche Beeinträchtigungen zu bewerten sind..

Bewertung:

Durch die geplante Neubebauung wird das Plangebiet zu Gunsten einer geringeren Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nachverdichtet und damit zwangsläufig die Versiegelung geringfügig erhöht. Die Bodensituation im Plangebiet wird sich daher geringfügig verschlechtern.

Die bereits existierende, unmittelbar das Plangebiet umgebende Straßenverkehrsnutzung mit hohem Versiegelungsgrad und die historische Erhebung der Nutzungen im Plangebiet lassen keinen Altlastenverdacht aufkommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes treten für das Schutzgut Boden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf.

5.7.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Grevener Damm.

Im zuvor bereits erwähnten Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche eingestuft, die keine Grundwasserschutzfunktion zu erfüllen hat.

Bewertung:

Durch die Nachverdichtung erhöht sich der versiegelte Plangebietsanteil und es erfolgt somit eine geringere Versickerung des Niederschlagswassers und dadurch reduziert sich die Möglichkeit, Schadstoffe einzutragen. Die Grundwasseranreicherung mit Schadstoffen verringert sich.

Insgesamt betrachtet, tritt durch die Änderung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Grundwasser keine wesentliche Beeinträchtigung ein.

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes tritt für das Schutzgut Oberflächengewässer keine wesentliche Beeinträchtigung ein.

5.7.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Hinterlandbebauung im Blockinneren gehen Grünstrukturen verloren, die sich positiv auf das Mikroklima des Plangebietes ausgewirkt haben. Im Vergleich mit der bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung wirken sich die Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht nachteilig auf das Makroklima der Stadt Emsdetten aus.

Bewertung:

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen, dicht bebauten Insellage. Die Bebauungsplanänderungen wirken sich nicht relevant aus.

Bewertung:

Auf das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvolle Objekte oder archäologische Schätze angesehen werden könnten und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Durch Nachverdichtungsmöglichkeiten werden keine entsprechenden Güter betroffen.

Bewertung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können. In solchen Fällen sind die Stadt Emsdetten und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster umgehend darüber zu informieren.

6. Sonstige Belange

6.1 Bodenordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp" erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen. Die notwendige Parzellierung kann im Rahmen privatrechtlicher Grundstücksverträge geregelt werden.

Sonstige Belange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

6.2 Planstatistik

Der Bebauungsplanentwurf weist folgende Flächenbilanz auf:

▪ Bruttobaugebiet	ca. 17.070 m ²	100,00 %
▪ öffentliche Verkehrsfläche	ca. 275 m ²	1,60 %
▪ Verkehrsgrünfläche	ca. 17 m ²	0,10 %
▪ Reines Wohngebiet	ca. 1.435 m ²	8,40 %
▪ Allgemeines Wohngebiet	ca. 15.343 m ²	89,88 %

7. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können in Bebauungsplänen aufgeführt werden. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

7.1 Dachgestaltung

7.1.1 Dacheindeckungen

Entsprechend den Farben von den Dächern der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind im Plangebiet Dacheindeckungen nur in den Farben schwarz, anthrazit, grau, braun und rot zulässig.

7.1.2 Dachform / Dachneigung

Eine Analyse der Gestaltungsmerkmale der Wohnhäuser im Plangebiet und der der näheren Umgebung hat u.a. ergeben, dass Satteldächer in der Überzahl sind und das Straßenbild deutlich prägen. Sie sollen deshalb auch ausschließlich für die Blockrandbebauung (WA-Gebiet) zulässig sein. Für Erweiterungs- und Anbauten der bestehenden Gebäude am Blockrand können ausnahmsweise auch andere Dachformen verwendet werden, sofern diese dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind und das Satteldach den Gebäudekomplex dominiert.

Die Hinterlandbebauung im Blockinneren hat keinen gravierenden Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Baublocks. Aus diesem Grund soll für die zukünftigen Bauherren in dem Nachverdichtungsbereich die Dachform frei wählbar sein.

Mit der Festsetzung der Dachform geht die Festsetzung der Dachneigungswinkel im WA-Gebiet einher. Diese wurden aus der zuvor genannten Analyse abgeleitet. In Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse werden im WA-Gebiet die Dachneigungswinkel wie folgt festgelegt:

- 1 Vollgeschoss 45° bis 55°
- 2 Vollgeschosse 30° bis 35°

Zur Harmonisierung in der Gestaltung des Baublocks soll die Festsetzung beitragen, dass je Doppelhaus die gleiche Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhen zu verwenden ist.

Die in den Hinweisen aufgeführten Dachneigungswinkel werden in Abhängigkeit von der Orientierung der Gebäude empfohlen. Sie helfen, den Sonnenenergieertrag zu optimieren.

7.1.3 Dachaufbauten

Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser, etc.) dürfen maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- bzw. Trauflänge einnehmen und müssen von Ortsgängen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Weiterhin müssen sie vom First einen Abstand von mindestens 1 m in der Höhe einhalten. Der seitliche Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss ebenfalls mindestens 1,00 m betragen. Bei zusammen gesetzten Baukörpern, so auch bei gegen einander gestellten Pultdächern, muss der First/Gebäudehöhe des untergeordneten bzw. niedrigeren Gebäudeteiles um

mindestens 1 m unterhalb des Firstes/der max. Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers bzw. niedrigeren Gebäudeteiles liegen. Des weiteren sollen Dachaufbauten nur in der ersten Ebene im Dach zulässig sein. Oberhalb der ersten Nutzungsebene sind zur Belichtung der Nutzflächen nur Dachflächenfenster, auf den Giebelseiten natürlich auch Giebelfenster zulässig. Damit sollen übereinander liegende sogenannte „Huckepackgauben“ ausgeschlossen werden. Mit diesen Festsetzungen soll die Dachfläche als Fläche geschützt werden. Die Dachfläche soll auch mit Dachaufbauten dominant sein und einen „Ruhe“ vermittelnden oberen Gebäudeabschluss bilden.

7.1.4 Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Diese sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Diese gestalterischen Vorschriften sollen eine harmonische Dachlandschaft innerhalb des Plangebiets sichern helfen.

Bei Flachdächern gilt diese Festsetzung ausnahmsweise nicht, weil Sonnenenergieanlagen ohne Neigung keinen wirtschaftliche Betrieb ermöglichen. In diesen Fällen dürfen deshalb die Sonnenenergieanlagen aufgeständert in den optimalen Sonnenwinkel gebracht werden.

7.2 Fassadengestaltung

7.2.1 Material und Farbe

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

7.2.2 Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Materialwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

Die vorgenannten Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung verfolgen das Ziel, dem Baublock ein harmonisches Erscheinungsbild zu verleihen.

8. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommenen Hinweise sollen dazu dienen, weiterführende Erklärungen zu geben, an Sachverhalte zu erinnern und Empfehlungen auszusprechen.

Die Bebauungsmöglichkeiten nach dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept werden informativ übernommen (eingestrichelt), um zum besseren Verständnis / zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes beizutragen.

Emsdetten, 05. Oktober 2012
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunziek
Städtischer Oberbaurat
(Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt)