

## **B e g r ü n d u n g**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### **zum Bebauungsplan Nr. 30 C "Märkischer Weg"**

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

Für die Stadt Emsdetten besteht eine dringende Nachfrage nach Wohnbauflächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Nachgefragt wird in erster Linie Bauland für private Bauherren und Investoren zum Eigenheimbau.

Im Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen Grundstückszuschnitte und Erschließungssituation zur Zeit keine angemessene Bebauung mit Wohnhäusern möglich. Das Gebiet bietet jedoch aufgrund seiner großen Flurstücke Möglichkeiten zur Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes. Anlass der Planaufstellung ist ein entsprechender Antrag einer Eigentümergemeinschaft aus dem Plangebiet. Das Planungsverfahren zielt darauf ab, neue Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Eine Bebauung dieses Gebietes mit Wohnhäusern in einer dem Umfeld angemessenen Verdichtung entspricht den Zielen der Stadt Emsdetten, Brachflächen im Stadtgebiet einer ihrer Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen und damit einer Zersiedlung des Außenbereiches entgegenzuwirken.

#### **2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**

##### **2.1 Stadträumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im Südosten von Emsdetten, ca. 2.500 m vom Stadtkern entfernt. Es hat eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet ist geprägt durch lockere Wohnbebauung mit z.T. großen Hausgärten, Baulücken und einer größeren brachliegenden Freifläche. Im Süden folgt angrenzend Wohnbebauung mit anschließendem Industriegebiet. Im Osten liefert die stark frequentierte Bundesstraße 481 die Begrenzung und im Norden schließt sich Wohnbebauung an. Im Westen grenzt ein Gewerbegebiet an das Planungsgebiet.

##### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 6 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 688, 1405, 1404

Osten: durch den Grevener Damm

Süden: durch die Rückseite der Grundstücke am Südring

Westen: durch den Märkischen Weg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

In der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes ist diese Fläche als Siedlungsbereich dargestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die vorhandene Wohnbebauung aufgenommen und weiterentwickelt. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund ihrer hohen Verkehrserzeugung ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut. Damit orientiert sich die geplante Wohnbebauung in ihrer Dichte und Maßstäblichkeit an der vorhandenen Wohnbebauung.

#### **4.3 Bauweise**

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beschränkt. Es ist grundsätzlich eine offene Bauweise vorgeschrieben. Damit soll verhindert werden, dass eine zu dichte Nutzung mit den entsprechenden Störungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entsteht und die flächensparend dimensionierte Verkehrserschließung überlastet wird.

#### **4.4 Gestaltung**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch gestalterische Festsetzungen ergänzt, um den Gestaltungsspielraum auf ein notwendiges Maß einzuschränken und damit ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Insbesondere werden Festsetzungen für die Gestaltung von Doppelhäusern und der Dachneigung von Garagen getroffen.

#### 4.5 Erschließung

##### Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Märkischen Weg erschlossen, der in nördlicher Richtung auf die Bundesstraße B 481 (Grevener Damm) trifft. Über sie wird in nördlicher Richtung die Innenstadt erreicht. In südlicher Richtung gelangt man über den Südring auf den Grevener Damm. In südlicher Richtung führt die B 481 durch das Industriegebiet Süd in die benachbarte Stadt Greven.

##### Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die an den Märkischen Weg anschließt. Hinter einer Wendeanlage gehen von dieser Straße zwei Stichwege ab, die den inneren Bereich des Plangebietes erschließen. Die geplante Wendeanlage ermöglicht das Wenden von Müllfahrzeugen und kleinen Lieferfahrzeugen.

Die beiden Stichwege sind private Erschließungsanlagen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger zu belasten sind. Sie dienen dem Anschluss der Baugrundstücke auf den Flurstücken 1405, 169, 430 und 401 an die Verkehrsfläche nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzungen.

Die Anzahl der Stellplätze wird mit 1,5 je Wohneinheit festgesetzt. Private Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mind. 5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, damit die Einsicht der Straße gewährleistet ist.

##### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt. Hierfür bedarf es einer Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes. Die erforderlichen Kapazitäten können vom Versorgungsträger verfügbar gemacht werden. Die für die Versorgung des Plangebietes zuständigen Versorgungsträger z.B. für Telekommunikation werden im Rahmen der Erschließung der Baugebiete rechtzeitig beteiligt.

#### 4.6 Immissionsschutz

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung wurde vom Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner, Ahaus ein Schallgutachten erstellt, das die Verkehrslärmproblematik sowie die durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen verursachten Immissionen untersucht.

Die Verkehrslärmeinwirkungen der Bundesstraße Grevener Damm müssen durch Schallschutzmaßnahmen auf ein wohnverträgliches Maß reduziert werden. Deshalb werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für den Immissionsschutz der Wohnungen vorgeschrieben. Die Abschätzung der Immissionen und der erforderlichen Schutzmaßnahmen wurde durch das Schallgutachten vorgenommen.

Westlich des Märkischen Weges befinden sich Gewerbebetriebe, die nicht innerhalb eines Bebauungsplanes liegen. An der Südseite und Ostseite des Bebauungsplanes Nr. 30 C „Märkischer Weg“ grenzt der Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ an.

In dem Schallgutachten wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die bestehenden Gewerbebetriebe westlich des Märkischen Weges sowie südlich des Südrings bezogen auf die geplante Wohnbebauung eingehalten werden. Auch bei einer simulierten Erweiterung der Schreinerei am Märkischen Weg werden die Richtwerte eingehalten. Die Gewerbebetriebe am Märkischen Weg sind jedoch auch unabhängig von der geplanten Bebauung durch bestehende nahegelegene Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Im Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet-Süd“ sind die Wohnbebauung am Südring sowie die gegenüberliegende gewerbliche Bebauung als Gewerbegebiet festgesetzt. Am Südring sind entsprechend dem Abstandserlass teilweise Betriebe der 100 m - Klasse zulässig. Der Abstandsbereich für diese Betriebe ragt in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 C „Märkischer Weg“ hinein. Die Umsetzung der geplanten Wohngebietserweiterung führt damit zu einer Nutzungsbeschränkung im südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Das Schallgutachten hat gezeigt, dass zur Zeit kein Konflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und den ausgeübten Nutzungen besteht. Die südlich des Südrings angrenzenden Grundstücke sind bereits seit Jahren gewerblich genutzt, Brachflächen existieren hier nicht. Es sind weiterhin keine geplanten Nutzungsänderungen der am Südring angrenzenden Gewerbebetriebe bekannt. An der Nordseite der Straße Südring, angrenzend an das Plangebiet „Märkischer Weg“, befinden sich Wohnhäuser. In der Abwägung wird daher die Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf z.T. brachliegenden Grundstücken als höherwertig gegenüber dem Schutz nicht ausgeübter Nutzungen beurteilt. Grundsätzlich besteht für das Gewerbegebiet kein Anspruch darauf, dass sich die Nachbarschaft nicht verändern darf.

Für den Fall, dass in Nutzungsrechte eingegriffen wird, hält das BauGB einschlägige Entschädigungsvorschriften vor. Betriebe der 100 m - Abstandsklasse sind am Südring nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 30 C „Märkischer Weg“ auch weiterhin möglich, wenn die Einhaltung der Wohnverträglichkeit nachgewiesen werden kann.

#### **4.7 Grün- und Gartenflächen**

Öffentliche Grünflächen sind nicht ausgewiesen. Die Wohnbaugrundstücke werden mit einem Pflanzgebot standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher von mind. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche belegt. Damit wird über den klimatischen Zweck hinaus die Absicht verfolgt, ein für die Region typisches Bild privater Gartenflächen zu schaffen.

#### **4.8 Regenwasserversickerung**

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu

versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die wasserbautechnischen Bedingungen dies ermöglichen. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

## 5. Eingriff in Natur und Landschaft - Bilanzierung

### 5.1 Bestandserfassung und -bewertung

Auf der Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück, Stand 1994 sind den im Untersuchungsgebiet vertretenen Biotoptypen spezifische Wertfaktoren (Multiplikationsfaktoren) zugeordnet worden, die zur Eingriffsbilanzierung notwendig sind (s.a. anliegenden Lageplan).

#### Nr. 1 Grünlandbrachen (KB) – unempfindlicher Bereich –

Es handelt sich hierbei um unbebaute Wiesenflächen, die zur Zeit offensichtlich keiner Nutzung unterzogen sind.

Möglicherweise werden diese Flächen mehrmals jährlich gemäht. Aufgrund ihrer isolierten Lage umgeben von Wohnbebauung und der fehlenden Verbindung zum freien Umland, ist die Funktion der Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna stark beeinträchtigt. Die Grünlandbrachen erhalten daher den **Wertfaktor 1,2**.

#### Nr. 1a überbaubare Fläche gem. § 34 BauGB

Es handelt sich hierbei um unbebaute Wiesenflächen, die zur Zeit offensichtlich keiner Nutzung unterzogen sind. Die Flächen sind durch öffentliche Straßen erschlossen und könnten gem. § 34 BauGB entsprechend der Bebauung im Umfeld mit Wohnhäusern bebaut werden. Da dieser Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor dieser Bauleitplanung zulässig wäre, muss er nicht kompensiert werden. Für die Ermittlung der überbaubaren Fläche wird die Grundflächenzahl von 0,45 zugrunde gelegt. Wie versiegelte Flächen erhält sie den **Wertfaktor 0,0**.

#### Nr. 2 Hausgärten (PK) – unempfindlicher Bereich –

Die 4 Hausgärten sind größtenteils geprägt durch artenarme Rasenflächen, umgeben mit z.T. standortfremden Gehölzen. Ältere Baumbestände fehlen völlig. Gepflasterte, versiegelte Flächen, Gartenhäuser und kleine Nutzgartenflächen ergänzen das Bild. Die Hausgärten werden nach Abwägung der o.g. Kriterien als weniger empfindlicher Bereich bewertet und erhalten im Mittel den **Wertfaktor 1,0**.

Biotop-Nr.	Biototyp	Größe m <sup>2</sup>	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)	
1	Grünlandbrachen (KB)	4.086	1,2	4.903	
1a	Versiegelte Fläche (gem. § 34 BauGB)	784	0,0	0	
2	Hausgärten (PK)	4.425	1,0	4.425	
	Versiegelte Fläche (Bebauung)	776	0,0	0	
Gesamt:				10.071 m <sup>2</sup>	9.328 WE

Insgesamt ergibt sich ein **Eingriffsflächenwert von 9.328 WE.**

## 5.2 Auswirkung der geplanten Bebauung

Die Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet geht mit einer teilweisen Umnutzung der Fläche einher. Durch die Wohnbebauung und Erschließungsanlagen werden die Grünlandbrachen und z.T. auch Hausgärten stärker versiegelt und es kommt zu einer Änderung des Arteninventars.

- Wohngebiet (GRZ 0,4)	9.371 m <sup>2</sup>
- Straßen + Erschließungsflächen	700 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	10.071 m <sup>2</sup>

## 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der B-Plan sieht die Ausweisung von 9.371 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche vor. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bleiben ca. 60% der Grundstücke als Freiflächen erhalten. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Garagen u.a. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wurde jedoch nicht ausgeschlossen. Daher wird in der Kompensationsberechnung eine Überbauung von 45% der Grundstücksfläche angenommen (GRZ 0,45). Laut textlichen Festsetzungen sind die Freiflächen naturnah zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen.

Aufgrund der oben gemachten Festsetzungen wird der **Wertfaktor mit 1,0** angenommen.

## 5.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Berechnung des Naturraumpotentials nach der Überplanung

Maßnahme	Größe m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Kompensationswert
Hausgärten (privates Grün)	5.154	1,0	5.154
Straßen	700	0,0	0
überbaute und versiegelte Fläche	4.217	0,0	0
Gesamt	10.071 m <sup>2</sup>		5.154 WE

Aus der Differenz des Eingriffsflächenwertes (Ist-Zustand) und des Kompensationswertes (Soll-Zustand) ergibt sich das Kompensationsdefizit (Kompensationsrestwert), welches rein rechnerisch das "Funktionsdefizit" darstellt.

<b>(Ist-Zustand)</b>	<b>(Soll-Zustand)</b>	<b>(Kompensationsdefizit)</b>
<b>9.328 WE</b>	<b>- 5.154 WE</b>	<b>= 4.174 WE</b>

Es bleibt demnach ein **Kompensationsdefizit von 4.174 WE** bestehen.

Da ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Planungsraumes nicht möglich ist, ist eine Kompensation nur außerhalb über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen zu erreichen.

Eine konkrete Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt erst bei der Umsetzung des Bebauungsplanes. Diese Vereinbarung erfolgt in Absprache mit dem Kreis Steinfurt, da zur Zeit die liegenschaftlichen Verhandlungen zum Erwerb geeigneter Flächen noch nicht abgeschlossen sind.

## 6. Sonstige Belange

### 6.1 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile bekannt. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einträge vor.

Dennoch stammen die ältesten Spuren menschlicher Gegenwart im Raum Emsdetten aus den Jahren 8.000-4.000 v.Chr. Belege für feste Siedlungen der jüngeren Bronzezeit wurden fast überall in den Siedlungsbereichen am Rande

der Kernstadt gefunden. Deshalb muss bei Realisierung der Planung der Belang der Bodendenkmalpflege besonders berücksichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 6.2 Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten weist keine Verdachtsflächen aus.

## 7. Kosten

Für die Erschließung fallen Kosten für den Straßen- und Kanalbau sowie den Grunderwerb an. Die Erschließungskosten werden den Satzungen der Stadt Emsdetten entsprechend auf die Anlieger unter Berücksichtigung des Kostenanteils der Stadt umgelegt.

## 8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	10.071 m <sup>2</sup>
• überbaubare Flächen:	9.371 m <sup>2</sup>
• Straßenflächen u. Erschließungsflächen:	700 m <sup>2</sup>

Emsdetten, im September 2001  
**Stadt Emsdetten**  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung/Umwelt)