

Begründung

Bebauungsplan Nr. 31

„Gemeindezentrum Hollingen“, 7. Änderung

- Endfassung-

Bearbeitung : WA | WÄHNING ARCHITEKTEN, BORGHORSTERSTRASSE 51, 48282 EMSDETTE

Stand 10.10.2017

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“, 7. Änderung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3	
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	3
1.3 Planverfahren	3
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	
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	
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bestehendes Planungsrecht	5
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	6
4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
4.5 Verkehrsflächen	7
4.5.1 Straßenverkehrsflächen	7
4.5.2 Ruhender Verkehr	7
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	8
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	8
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	9
5.3 Artenschutz	9
5.4 Bodenfunde	9
5.5 Immissionsschutz	9
5.6 Baumschutz	9
5.7 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse	
6. SONSTIGE BELANGE	10
6.1 Grundstücksbelange	10
6.2 Vertragliche Regelungen	10
6.3 Technische Ver- und Entsorgung	
7. FLÄCHENBILANZ	10
8. GUTACHTEN	11
9. KOSTEN	11

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“, 7. Änderung

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“, 7. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Seitens des Grundstückseigentümers der Liegenschaft „Bühlsand 22“ besteht der Wunsch zur Änderung des hier geltenden Bebauungsplans, um auf der Fläche eine Wohnbebauung in Form von einem Einfamilienhaus zu realisieren. Überplant werden soll dazu das 1.095 m² große Flurstück 958 der Flur 66, Gemarkung Emsdetten.

1.2 Ziel und Zweck

Um die Fläche einer städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen und um der in Emsdetten bestehenden Nachfrage nach stadtnahen Wohnungen Rechnung zu tragen, soll der hier geltende Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Dazu ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Festsetzungen (insbesondere Baugrenzen) anzupassen. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Folgenutzung im Bereich eines erschlossenen Gartengrundstückes geschaffen.

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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“, 7. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 gegeneinander und untereinander zu berücksichtigen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“, 7. Änderung

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 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Emsdetten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ungefähr 2,0 km Luftlinie.

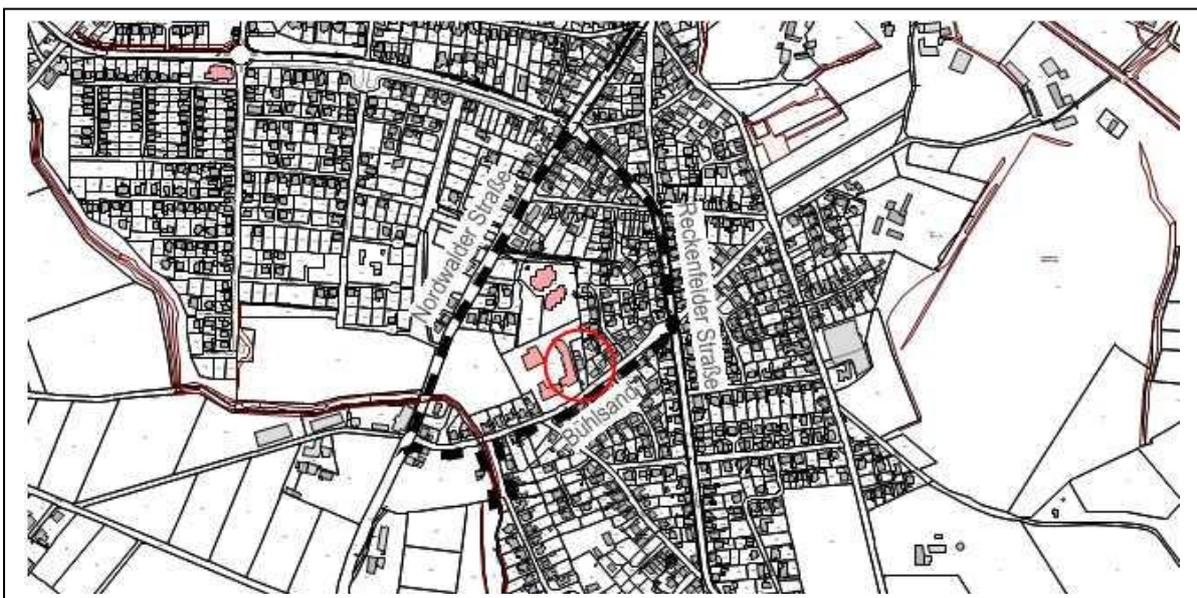
Die Grundschule „Hollingen“ befindet sich direkt an der westlichen Grundstücksgrenze, das Nahversorgungszentrum „Gemeindezentrum Hollingen“ ca. 750 m nördlich der zu überplanenden Fläche.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 958 der Flur 66, Gemarkung Emsdetten und umfasst eine Größe von ca. 1.095 m². Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird nördlich und westlich durch das Gelände der Schule Hollingen, östlich durch die mit Einfamilienhäusern bebauten Flurstücke 1391 und 1465 und südlich durch die Straße Bühlensand begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des roten Kreises 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 potenziell neu zu bebauende Fläche wurde bisher als Gartenland genutzt. Das Vorhabengrundstück wird von einer extensiven Bepflanzung und der Bebauung mit einem Gartenhaus geprägt. In der Umgebung schließt sich weitere Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. Diese sind mit einem Vollgeschoss errichtet.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan 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 dem 03.12.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“ bzw. in dessen 3. Änderung. Dieser setzt die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Für das Plangebiet bestehen im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise (o)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,5
- I Vollgeschoss
- zulässige Dachform: Satteldach mit 47-50° Dachneigung

Mit der 7. Änderung zum B-Plan Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“ wird das bestehende Planungsrecht ersetzt. Die sonstigen Bereiche dieses Bebauungsplans bleiben von den Festsetzungen der 7. 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, wobei, entsprechend der Umgebungsbebauung, sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Seitens des Antragsstellers wird auf der Vorhabenfläche die Errichtung von einem Doppelhaus oder einem Einfamilienhaus. Als Dachform sollen Satteldächer umgesetzt werden. Im Plangebiet soll 1 Vollgeschoss ermöglicht werden.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 werden insbesondere die Baugrenzen neu festgelegt.

Unzulässige Nutzungen

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen bleiben auch weiterhin die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Beeinträchtigende Störungen im Plangebiet und dessen Umfeld sollen dadurch vermieden werden.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung sowie den bisher bestehenden Festsetzungen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) schöpft mit maximal 0,4 die zulässige Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung aus und ermöglicht so eine optimale bauliche Nutzung.

Eine mögliche Ausnutzung dieser zulässigen Obergrenze ist auch aufgrund der immer knapper werdenden, verfügbaren Bauflächen und dem daraus gebotenen und vom Gesetzgeber geforderten sparsamen Umgang mit der Fläche erforderlich. Im Sinne der Nachverdichtung wird somit ein Beitrag zur schonenden Flächeninanspruchnahme geleistet.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 werden insbesondere die Baugrenzen neu festgelegt.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden für das Allgemeine Wohngebiet als zulässige Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Baugrenzen umfassen die Bestandsbebauung sowie die zur Erweiterung der Wohnnutzung erforderlichen Grundstücksflächen. Sie halten mit überall 3 m, außer am Bestandsgebäude und der südlichen Grenze, ausreichend Abstand zu den angrenzenden Grundstücken ein. Das Grundstück kann so flexibel und optimal ausgenutzt werden.

Die Stellung baulicher Anlagen wird nicht vorgegeben, da bereits Abweichungen von den bisherigen Vorgaben im Gebiet bestehen und sich auch kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt.

4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage oder dem Carport als Stellplatz nutzen zu können. Der öffentliche Straßenraum wird so vor Einschränkungen durch parkende Kfz geschützt.

4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Umfeld wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Haushälfte begrenzt. Dadurch soll die gewachsene Struktur dieses Gebiets erhalten und fortgeführt werden. Negative Auswirkungen einer zu starken Verdichtung, wie z.B. zu hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundener erhöhter Bedarf an öffentlichen wie privaten Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet sollen dadurch vermieden werden.

4.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über eine Stichstraße von der Straße „Kemperswieske“ und „Bühlsand“. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Verkehrsraum wird somit entlastet.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt der Gehölzfällung außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit zu legen. Das bedeutet, dass Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen dürfen. Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen diese Arbeiten nur nach einer vorherigen Prüfung durch einen Fachgutachter auf Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermausarten (Verdacht auf Sommerquartiere, Wochenstuben, etc.) und die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG stattfinden. Eine Tötung oder Verletzung von in den hier vorhandenen Gebäude- bzw. Gehölzstrukturen potenziell anwesenden nicht flugfähigen Jungvögeln oder Fledermäusen sowie die Zerstörung von Gelegen etc. ist dann weitgehend ausgeschlossen.

Zum Schutz der Vogel und Fledermäuse darf die Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm (d.h. Stammdurchmesser in 130 cm Höhe über dem Boden) generell nur mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Dazu ist 1 bis 2 Tage vor Fallbeginn ein Besatz durch Fledermäusen/Brutvogel von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse/Brutvögel vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 31 "Gemeindezentrum Hollingen", 7. 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. Mit der Planung wird die Nachnutzung eines vormals teilweise bebauten, und als Ziergarten genutzter Fläche vorbereitet. Durch die Planänderung entstehen nur geringfügige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, da für die neue Bebauung kein vorhandener, schützenswerter Baumbestand entfernt werden muss. Die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet verändern sich nur unwesentlich.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind 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 auch tatsächlich wurde der Boden im Plangebiet bereits in Anspruch genommen. Durch optimierte Baugrenzen und Erschließungsplanung sowie eine den tatsächlichen städtebaulichen Erfordernissen entsprechende Überplanung wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die Versiegelung ist auf das Maß der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung begrenzt.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung. Durch den Neubau von Gebäuden entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG 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 Bodendenkmaler, 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 der Bauphase ist mit typischen Baustellengeräuschen zu rechnen.

5.6 Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung befinden sich keine von der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten erfassten Bäume. 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 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung der Flächen im Plangebiet wurde eine Untersuchung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nicht für erforderlich gehalten. Einer Bebauung entgegenstehende Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

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

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gemeindezentrum Hollingen" erfordert keine Maßnahmen der Bodenordnung. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

6.2 Vertragliche Regelungen

Im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme sämtlicher Kosten für externe Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen und für die Bauleitplanung verpflichtet.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

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

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 48 m³/h bereitgestellt werden.

Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

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

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

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

7 Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	1.095 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1.095 m ²	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	0 m ²	0 %

8 Gutachten

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen der Stadt aktuell keine Gutachten vor.

9 Kosten

Sämtliche Kosten für externe Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen und für die Bauleitplanung werden gemäß eines bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrags von der Vorhabenträgerin getragen.

Emsdetten, Oktober 2017
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt