

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Diekpohl" der Stadt Emsdetten.

1. Allgemeines:

Die Stadt Emsdetten ist bemüht, neben der Entwicklung neuer Wohnsiedlungsbereiche auch in den schwach besiedelten Randzonen eine sinnvolle bauliche Verdichtung zu erreichen. Größere Baulücken und brachliegendes Hinterland soll in städtebaulich geordneter Weise der Wohnnutzung zugeführt werden. Die vorh. Siedlungsansätze werden arrondiert und verdichtet. Damit kann auch der unausweichliche Eingriff in den Freiraum durch Ausweisung neuer Baugebiete reduziert werden. Gleichzeitig wird eine wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlage erreicht.

Die genannten Absichten decken sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

2. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Hollingen und wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Norden</u>	durch die Nordseite des "Diekpohl",
<u>im Osten</u>	durch die Ostseite des Föhrendamms unter Ausklammerung des Flurstücks 127 und 126 wie 125 teilw., der Flur 66,
<u>im Südosten</u>	durch die Südostseite des Föhrendamms,
<u>im Südwesten</u>	durch die Nordostseite der Reckenfelder Straße (K 53),
<u>im Westen</u>	durch die Ostseite der Reckenfelder Straße (K 53).

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,4 ha.

3. Planung:

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht auch weitgehend der jetzigen Nutzung. Größere Freiflächen dienen der kleingärtnerischen Nutzung bzw. noch der Landwirtschaft.

Die Planung sieht ausschließlich eine Verdichtung und Arrondierung der Wohnbebauung vor. Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Kindergarten und Grundschule aber auch private Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im nordwestlich gelegenen Wohngebiet in ausreichendem Maße vorhanden.

Dies gilt auch bei der Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen in zumutbarer Entfernung für alle Altersgruppen.

Entsprechend der im Flächennutzungsplan getroffenen Aussage wurde unter Berücksichtigung der östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen als Art der Nutzung zu einem großen Teil Kleinsiedlungsgebiet (WS) gewählt. Gleichzeitig wird hiermit die Voraussetzung für Kleintierhaltung verbessert. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bildet die an der Reckenfelder Straße vorhandene Hausgruppe und der nördliche Planbereich. Für diese kompakte Bebauung wurde Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil die vorhandenen Grund- und Geschoßflächen das zulässige Maß in einem WS-Gebiet bereits übersteigen. Die relativ kleinen Grundstücke können nur entsprechend der planerischen Zielsetzung genutzt werden bei einer erhöhten GRZ, wie sie im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig ist.

Im übrigen orientiert sich die geplante Bebauung am Bestand. Sie kann sowohl in ein- als auch zweigeschossiger Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung ausgeführt werden. Damit wird eine kontinuierliche bauliche Entwicklung sichergestellt und die vorh. Siedlungsstruktur fortgesetzt. Die Festsetzung einer grundsätzlich anderen Siedlungsform mit dem Ziel verstärkter Verdichtung ist auf den für Neubauten verfügbaren Flächen wegen der engen räumlichen Begrenzung nicht vertretbar. Das Stadtbild würde erheblich beeinträchtigt. Gleichzeitig wären bodenrechtliche Spannungen unvermeidlich. Dies ist nicht Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und entspräche auch nicht der gewählten Gebietskategorien.

Um jedoch eine möglichst hohe Verdichtung zu erreichen, sind die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen großzügig ausgewiesen. Diesem Anliegen entspricht auch die Wahl der nach der BauNVO zulässigen Obergrenze für die Grund- und Geschoßflächenzahl bezogen auf die zulässige Geschossigkeit. Wegen der bereits vorhandenen unterschiedlichen Bebauung und der sich daraus ergebenden städtebaulichen Gestaltung wird auf weitergehende, vor allem gestalterische Festsetzungen, verzichtet. Lediglich das Satteldach wird vorgeschrieben. Dies ist ein vorgegebenes Gestaltungselement und typisch für den gesamten Siedlungsbereich. Daher sollte es auch für die ergänzende Bebauung gelten, um eklatante gestalterische Widersprüche zu vermeiden.

Im einzelnen ist vorgesehen:

Gesamtgröße des Plangebietes	= 6,4 ha -	100 %
Verkehrsfläche	<u>vorh. - gepl.</u> = 1,07 ha -	16,2 %
Nettobauland	0,52 ha - 0,54 ha	= 5,51 ha - 83,8 %

	<u>vorh.</u>	<u>gepl.</u>	<u>insgesamt</u>
Wohneinheiten	40	80	120
Einwohner	140	280	420
Einwohnerdichte bezogen auf Bruttobauland	20/ha	40/ha	60/ha
- Nettobauland		50/ha	75/ha

3.2 Verkehr

Der Planbereich grenzt im Westen an die Kreisstraße K 53. Im Norden und Osten stellen Stadtstraßen die Begrenzung dar. Durch das umliegende Straßennetz ist die Verknüpfung des Baugebietes mit den örtlichen wie überörtlichen Verkehrsachsen bereits vorgegeben.

Die innere Erschließung ist über Wohnstraßen vorgesehen mit Anschluß an den "Diekpohl" und den Föhrendamm. Der Querschnitt dieser Wohnstraßen wird auf ein Minimum reduziert im Interesse einer möglichst geringen Versiegelung. Vorgesehen ist ein mit Grün gestalteter verkehrsberuhigter Ausbau der jedoch Begegnungsverkehr zuläßt. Dies ist vertretbar, da das Verkehrsaufkommen überwiegend Anliegerverkehr sein wird. Fremd- oder Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten. Die von der unbeplanten landwirtschaftlichen Fläche berührten Abschnitte der gepl. Erschließungsstraße wurden mit einem Ein- und Ausfahrtverbot belegt. Hierdurch soll der reduzierte Querschnitt der Erschließung des Planbereiches vorbehalten und eine Einschränkung durch möglichen landwirtschaftlichen Verkehr vermieden werden.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs bieten die privaten Grundstücke hinreichend Raum. Auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze wird daher verzichtet. Dies ist bei der vorh. und gepl. Siedlungsstruktur vertretbar.

3.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist vom Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfaßt. Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer erfolgt auf dieser Grundlage. Es wird dafür Sorge getragen, daß die erforderlichen Kanalisationsanlagen bis zur Fertigstellung baulicher Anlagen betriebsbereit erstellt werden.

Die Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung werden von den Stadtwerken Emsdetten erstellt. Sie werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme errichtet. Dabei wird auch ausreichender Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz erreicht.

Die Müllbeseitigung wird durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr sichergestellt. Die geltenden Vorschriften werden beachtet.

Sofern für einzelne Maßnahmen Genehmigung oder Änderungsanträge erforderlich sind, werden diese rechtzeitig vor Baubeginn beantragt bzw. gestellt.

3.4 Umweltverträglichkeit

Die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen, soweit sie nicht bereits bebaut sind, werden bisher ausschließlich kleingärtnerisch genutzt. Durch die vorhandene Bebauung sind diese unter landwirtschaftspflegerischen Aspekten als vorbelastet einzustufen.

Die bisherige Nutzung wird aufgrund der im Rahmen der Planung gewählten Gebietskategorie nicht verändert. Nachteilig auf den Naturhaushalt wirkt sich daher lediglich die Anlage der auf ein Minimum reduzierten Verkehrsflächen und die unvermeidl. Versiegelung durch Bebauung aus.

Dieser Eingriff ist unvermeidlich. Die Planung soll dringenden Wohnraumbedarf sichern. Das ist ein vorrangiger öffentlicher Belang. Im Rahmen der Planung wird jedoch versucht, den Eingriff zu minimieren und die entstehenden Nachteile auszugleichen. Dazu werden geeignete Festsetzungen getroffen. Die entsprechenden Ermittlungen hierzu sind als Anlage beigefügt. Nach Durchführung der Maßnahme dürfen nachhaltige negative Auswirkungen nicht mehr vorliegen. Dies gilt sowohl für das Landschaftsbild wie auch für die Aspekte von Flora und Fauna. Lediglich hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist kein vollständiger Ausgleich geschaffen worden, da der zumindest teilweise Abfluß von Oberflächenwasser trotz einer GRZ von teilw. 0,2 nicht zu vermeiden ist. Selbst die nach Ortssatzung mögliche Versickerung von Dachflächenwasser mindert nur den Eingriff. Dies ist jedoch unbedenklich, da der Planbereich wasserwirtschaftlich keine besondere Bedeutung hat. Daher kann insgesamt von einer adäquaten Kompensation ausgegangen werden.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Reckenfelder Straße (K 53) tangiert. Nach einer Verkehrszählung im Zuge einer gutachterlichen Untersuchung im Jahre 1988 ist für das Jahr 2000 mit einem Verkehrsaufkommen auf dieser Straße von 8.400 Kfz/Tag zu rechnen. Der aus dieser Verkehrsbelastung ermittelte äquivalente Dauerschallpegel beträgt für die Wohnbebauung entlang der Reckenfelder Straße am Tage 65,7 dB (A) und zur Nachtzeit 57,0 dB (A). Für die gepl. Neubebauung reduziert sich der Pegel aufgrund der größeren Entfernung entsprechend. Im Ergebnis liegt er allerdings auch hier noch über dem zulässigen Richtwert von 55 dB (A) am Tag und 45/40 dB (A) zur Nacht (siehe Anlage). Wegen der Überschreitungen wurden im Bebauungsplan (Text) Festsetzungen getroffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die übrigen Trassen dienen ausschließlich dem direkten Erschließungsverkehr. Unzumutbare Belastungen sind hiervon nicht auszunehmen.

Östlich des Plangebietes liegen zwei landwirtschaftliche Anwesen, dessen Immissionsradius (100 m) in den Planbereich hineinragt. Diese Hofstellen werden nur im Nebenerwerb betrieben. Es wird daher davon ausgegangen, daß von hier keine wesentlichen Störungen auf das Plangebiet einwirken, auch wegen der günstigen Himmelsrichtung zur gepl. Neubebauung.

3.6 Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten enthält keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der bekannten bisherigen Nutzung, die ausschließlich durch die Landwirtschaft geprägt war, sind auch Belastungen nicht zu erwarten. Auf weitere Untersuchungen kann daher verzichtet werden.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Soweit bekannt, liegen im Plangebiet weder Denkmale noch denkmalwerte Bausubstanz oder Gebäude-teile. Auch über mögliche Bodendenkmale liegen keine Erkenntnisse vor. Besondere Schutzvorkehrungen sind daher nicht vorgesehen.

3.8 Planfolgen

Nachteilige Folgen sind nicht erkennbar, so daß besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen nicht erforderlich werden. Als positiv dürfte sich auswirken, daß das jetzige, noch als Hintergelände zu beurteilende Gelände, einer Wohnbebauung zugeführt wird.

Das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist im Sinne des Immissionsschutzes belanglos, zumal es sich hier ausnahmslos um Anliegerverkehr handelt.

4. **Kosten:**

Die Durchführung der Planung wird folgende überschlägig ermittelte Kosten verursachen.

4.1 Kanalbau	
Schmutz- und Regenwasser	725.000,00 DM
4.2 Straßenbau	482.000,00 DM
4.3 Straßenbeleuchtung	<u>75.000,00 DM</u>
Erschließungskosten insgesamt	<u>1.282.000,00 DM</u>

In diesen Kosten nicht enthalten sind die Aufwendungen für den Grunderwerb.

Die Gesamterschließungskosten werden entsprechend der einschlägigen Satzung auf die künftigen Anlieger umgelegt. Der städtische Kostenanteil beträgt ca. 63.000,00 DM.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

Aufgestellt:
Emsdetten, 15.02.1995
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Anlage
zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Diekpohl" der Stadt Emsdetten

Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels auf der Reckenfelder Straße (K 53)

Nach einer Verkehrszählung im Zuge einer gutachterlichen Untersuchung 1988 ist im Jahre 2000 auf der Reckenfelder Straße (K 53) von einer max. Belastung von 8.400 Kfz/Tag auszugehen mit einem LKW-Anteil von 4,3 %.

Aus diesen Werten errechnet sich das Stundenmittel wie folgt:

a) Tagzeit (6 - 22.00 Uhr) =	8.400 x 0,6	= <u>504 Kfz/Std.</u>
b) Nachtzeit (22.00 - 6 Uhr) =	8.400 x 0,008	= <u>67 Kfz/Std.</u>

Unter Berücksichtigung des LKW-Anteils von 4,3 % und einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich nach DIN 18005 ein Schallpegel von 60,9 dB (A) am Tag und 52,2 dB (A) zur Nachtzeit.

Korrekturen ergeben sich durch

Abstand der Wohnbebauung zur Lärmquelle i. M. 10 m = + 4,8 dB (A)

Der relevante Dauerschallpegel bemißt sich demnach mit

$$\begin{array}{l} \underline{65,7 \text{ dB (A)}} \text{ am Tag und} \\ \underline{57,0 \text{ dB (A)}} \text{ zur Nacht.} \end{array}$$

Zusätzliche Wohnbebauung ist in einem Abstand von i. M. 60 m und 100 m zur Reckenfelder Straße vorgesehen.

Der oben ermittelte Schallpegel von 65,7 dB (A) bzw. 57,0 dB (A) verändert sich hierfür durch Bewuchs und vorliegender Bebauung sowie Entfernung wie folgt:

65,7 - 2,0 - 4 (bei 60 m)	= <u>59,7 dB (A) am Tag</u>
65,7 - 4,0 - 6 (bei 100 m)	= <u>55,7 dB (A) am Tag</u>
57,0 - 2,0 - 4 (bei 60 m)	= <u>51,0 dB (A) zur Nacht</u>
57,0 - 4,0 - 6 (bei 100 m)	= <u>47,0 dB (A) zur Nacht</u>

Zusammenfassung:

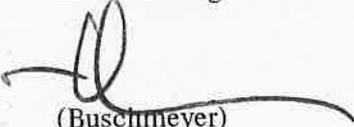
a) Äquivalenter Dauerschallpegel bei der Bebauung entlang der Reckenfelder Straße	am Tag	= 65,7 dB (A)
	zur Nacht	= 57,0 dB (A)
b) bei der Neubebauung im Abstand von 60 m	am Tag	= 59,7 dB (A)
	zur Nacht	= 51,0 dB (A)
c) bei der Neubebauung im Abstand von 100 m	am Tag	= 55,7 dB (A)
	zur Nacht	= 47,0 dB (A)

Zulässig sind in einem WS-Gebiet Lärmpegel von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) zur Nachtzeit.

Folgende Überschreitungen liegen somit vor:

- Zu a) 10,7 dB (A) am Tag und 12,0 dB (A) zur Nacht
- zu b) 4,7 dB (A) am Tag und 6,0 dB (A) zur Nacht
- zu c) 0,7 dB (A) am Tag und 2,0 dB (A) zur Nacht.

Aufgestellt:
Emsdetten, im Februar 1995
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 33 "Diekpohl"
(Anlage zur Begründung)

Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationswertes:
(Grundlage: "Osnabrücker Modell")

Eingriffswertermittlung:

Größe des Plangebietes	= 6,40 ha
Verkehrsfläche vorh.	= 0,52 ha
Wohnbauflächen vorh.	= - 2,05 ha
Ackerflächen	= 3,83 ha

Die vorh. Verkehrsflächen und als Wohnbaugrundstücke genutzten Flächen bleiben unberücksichtigt. Dies ist gerechtfertigt, da sie durch die Planung in ihrem Bestand nicht verändert wird und somit die landschaftspflegerische und ökologische Situation weder positiv noch negativ beeinflusst.
Für die als Acker genutzten Flächen wird ein Wertfaktor PK 1,0 in Ansatz gebracht. Damit ergibt sich ein Eingriffswert von

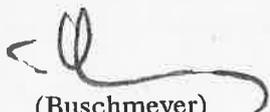
$$3,83 \times 1,0 = 3,83 \text{ WE}$$

Dem sind als Ausgleichswerte gegenüberzustellen:

Bruttobauland =	3,83 ha	
Verkehrsfläche =	<u>- 0,54 ha</u>	= 0,54 ha
Netto Bauland	3,29 ha	
max. Versiegelungsgrad		
WA = 0,4 =	0,80 ha	= 0,32 ha
WS = 0,2 =	2,49 ha	= <u>0,49 ha</u>
max. versiegelte Fläche		= 1,35 ha
Wertfaktor OA 0,0 =	1,35 x 0 =	0,00 WE
Hausgarten =	3,83 - 1,35 =	2,48 ha
Wertfaktor PK 1,5 =	2,48 x 1,5 =	3,72 WE
Verkehrsgrün: 0,0100 ha	0,01 x 1,5 =	<u>0,02 WE</u>
		3,74 WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von $3,83 - 3,74 = 0,09 \text{ WE}$.

Emsdetten, im Februar 1995
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter