

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 47
„Biekmeresch Süd“ 5. Änderung**

Endgültige Fassung

**Im Auftrag der
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt**

**Erstellt durch
Planungsbüro
Stadt und Landschaft
Friedhof 28, 48565 Steinfurt
Architektin Dipl.- Ing. H. Bühning – Landschaftsarchitekt Dipl.- Ing. K. Rein
Mitarbeit: Dipl. – Ing. Landschaftsarchitekt U. Schultewolter**

Inhaltsangabe

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich, gegenwärtige Situation im Plangebiet, Umgebung des Plangebietes
 - 2.1 Geltungsbereich
 - 2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet
 - 2.3 Umgebung des Plangebietes
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
 - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.3 Bestehendes Planungsrecht
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 4.5 Verkehrliche Erschließung
 - 4.6 Naturräumliche Belange
5. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB
6. Sonstige Belange
 - 6.1 Technische Ver- und Entsorgung
 - 6.2 Denkmalschutz, Bodendenkmale
 - 6.3 Immissionsschutz
 - 6.4 Altlasten
 - 6.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.6 Feuerlöschversorgung
 - 6.7 Bodenordnung
 - 6.8 Kosten

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche der ehemaligen Hofstelle Beckonert befindet sich im bestehenden Wohngebiet am Hagenkamp in Emsdetten. Mit der Bebauung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das Nachverdichtungspotenzial bestehender Baugebiete zu nutzen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt vor. Die Ausrichtung der Gebäude soll parallel zu den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen erfolgen. Im Innenbereich soll ein ruhiger Wohnhof entstehen, der mit privaten Spiel- und Grünflächen und einem Gemeinschaftshaus ausgestattet werden soll. Dadurch wird eine offene und lockere Bebauung erreicht. Die Ablesbarkeit des Nutzungskonzeptes und die zeitgemäße Architektursprache sollen das äußere Erscheinungsbild der Anlage prägen. Es orientiert sich in seiner Höhenentwicklung und Materialwahl eher an der Bebauung westlich der Straße „Im Hagenkamp“ und an der Anton-Storch-Straße als an der Altbebauung nördlich des Plangebietes.

Die Konzeption hat eine Wohnbebauung als gemeinschaftliches Wohnprojekt zum Ziel. Der besondere Ansatz des Projektes besteht in der Entwicklung einer Nachbarschaft in Form eines gemeinschaftlichen Wohnens. Die Wohnnachbarschaft soll sich bereits während des Planungsprozesses bilden und für unterschiedliche Altersgruppen offen sein. Der Außenraum mit privaten Grün- und Spielflächen und dem Gemeinschaftshaus soll der Gemeinschaft zur Freizeitgestaltung und für gesundheitliche Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ ist seit dem 23.08.1985 rechtsverbindlich. Das städtebauliche Konzept des gemeinschaftlichen Wohnprojektes lässt sich innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht umsetzen. Der Bebauungsplan Nr.47 „Biekmeresch Süd“ setzt in seiner gültigen Fassung nur eine geringe überbaubare Fläche in Form von Baugrenzen und ein geringes Maß der baulichen Nutzung fest. Deshalb sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Planbereich durch eine förmliche Änderung angepasst werden.

Die Bebauungsplanänderung soll die Schaffung von ca. 27 Wohneinheiten und gemeinschaftlichen Einrichtungen in 7 Gebäuden in offener Bauweise ermöglichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, gegenwärtige Situation im Plangebiet, Umgebung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ und umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich liegt in der Flur 37, Flurstücke 1022 tlw., Flurstück 1018 tlw., 941 in der Gemarkung Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	durch die Straße „Biekmeresch“
Osten:	durch die Anton-Storch-Straße und durch die Flurstücke 1021, 1010 und die Fritz-Erler-Straße
Süden:	durch die Flurstücke 689 und 690
Westen:	durch die Straße „Im Hagenkamp“

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Plan. Sie ist durch eine Linie analog zur PlanzVO dargestellt.

2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Fläche des Plangebietes ist eingezäunt und wird zurzeit als Weide genutzt. Sie ist frei von baulichen Anlagen. Am nordwestlichen Plangebietsrand am Hagenkamp befindet sich ein zu erhaltender Bildstock mit entsprechender Eingrünung.

Entlang dem Hagenkamp sind Grünstrukturen in geringem Umfang vorzufinden.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich am Rand eines homogenen Wohngebietes. Nach Norden, Osten und Süden grenzen Wohngebiete an. Die Baustruktur ist offen in überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern. An die Westseite des Hagenkamps grenzt ein großes zusammenhängendes Areal mit einer villenhaften Altbebauung. In jüngster Zeit wurde die bestehende Bebauung um zwei Wohngebäude ergänzt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland stellt die Flächen des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für den Änderungsbereich eine „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ ist seit dem 23.08.1985 rechtskräftig und sieht für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet vor.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO soll beibehalten werden.

Zur eindeutigen Differenzierung des Allgemeinen Wohngebietes wird für die einzelnen Teilbereiche die Bezeichnung um eine Kennziffer ergänzt.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Hiermit wird an Betriebe aus dem tertiären Bereich gedacht. Beispielhaft sind der Verkauf über Internet, Versicherungsververtretungen, Handelsvermittlungen, Schreibbüros, Softwareentwicklungen etc. zu nennen. Diesen Betrieben kommt gerade in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage eine besondere Bedeutung zu.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes. Mit dieser Festsetzung sollen die künftigen Anwohner vor Verkehrs- und sonstigen Lärmbelastigungen geschützt werden, die durch ausnahmsweise zulässige Nutzungen entstehen könnten.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird für das mit WA1 gekennzeichnete Gebiet mit 6, im WA2 mit jeweils 3 pro überbaubarer Fläche und im WA3 mit 6 pro überbaubarer Fläche festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung sollen die Nutzungsintensität des Wohngebietes und die daraus resultierenden Lärmbelastigungen beschränkt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich orientiert sich an der ortstypischen Siedlungsstruktur und am Bedarf für die Realisierung des Planungskonzeptes.

Auf die Schaffung kleinteiliger Bebauung mit niedrigen Traufen und steilen Dächern kann an dieser Stelle verzichtet werden, weil es sich bei dem vorliegenden Konzept nicht um eine herkömmliche Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern handelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,4 beibehalten werden und orientiert sich damit an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll mit 0,8 der Planung angepasst werden.

Die Festsetzung von Baugrenzen soll die Lage und Tiefe der überbaubaren Flächen regeln. Der übliche Abstand der Gebäude untereinander wird nach § 6 BauONW geregelt.

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen im Rahmen der textlichen Festsetzungen geregelt.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird einheitlich auf zwei festgesetzt. Für die mit WA2 und 3 gekennzeichneten Gebiete wird für untergeordnete Bauteile das Höchstmaß mit 1 festgesetzt.

Damit orientiert sich die Planung an der umgebenden Bebauung.

Um das Ausbaupotenzial der Dachgeschosse zu nutzen sollen für die beiden vorgenannten Gebiete Staffelgeschosse im 2. Obergeschoss zugelassen werden. Sie sollen sich dem Hauptbaukörper unterordnen und sollen nicht die Voraussetzungen für ein Vollgeschoss erfüllen.

Die Nutzbarkeit der 2. Obergeschosse wird zusätzlich durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Damit orientiert sich die Festsetzung an der konkreten Planung.

Im WA2 soll die maximale Traufhöhe 6.50 m und die maximale Firsthöhe 9.50 m nicht überschreiten. Mit dieser Regelung soll zwischen der künftigen Bebauung und der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung an der Anton-Storch- Straße ein Übergang von der höheren zur niedrigeren Bebauung geschaffen werden.

Das besondere Nutzungskonzept erfordert die Schaffung eines Gemeinschaftsgebäudes für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und gemeinschaftliche Zwecke zugunsten der Anwohner innerhalb des Änderungsbereiches. Der Bereich wird mit „GAn“- Gemeinschaftsanlage gekennzeichnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal ein Vollgeschoss und die Höhenentwicklung für ein Pultdach auf eine maximale Firsthöhe von 5,00m beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen orientiert sich die Planung am künftigen Nutzungskonzept, an der Neubebauung im Bereich Hagenkamp, am Bestand am Biekmeresch und am weiteren baulichen Bestand des angrenzenden Wohngebietes.

4.3 Bauweise

In der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern vorzufinden. Diese städtebauliche Struktur soll auch für das Plangebiet fortgesetzt werden. Deshalb wird hier ebenfalls die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Stellplätze und Carports ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig sein.

Der Stellplatzschlüssel mit 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit in Ansatz zu bringen. Damit orientiert er sich an dem in Emsdetten für Wohnbebauung üblichen Stellplatzschlüssel.

Von dieser Regelung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgewichen werden, wenn eine besondere Wohnnutzung vorliegt z. B. Altenwohnungen.

Die Stellplätze sollen in ausreichender Anzahl am Rand des Plangebietes angeordnet werden. Dadurch kann der Innenbereich der Anlage von Fahrverkehr frei gehalten und das Maß der versiegelten Flächen beschränkt werden.

Zum derzeitigen Stand der Planung ist das Projekt noch nicht abschließend vermarktet. Um auf eine veränderte Nachfrage besser reagieren zu können, sollen Flächen für ca. 40 Stellplätze im Plangebiet ausgewiesen werden. Ebenso soll einem eventuellen Stellplatzmangel für Besucher vorgebeugt werden.

Aus gestalterischen Gründen und zur Beschränkung der versiegelten Flächen soll auf den Bau von Garagen verzichtet werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des Baugebietes an das städtische Verkehrsnetz soll vollständig über den Hagenkamp, den Biekmeresch und die Anton-Storch-Straße erfolgen.

Die Erschließungsanlagen sind in ihrer heutigen Form ausreichend leistungsfähig.

Innerhalb des Plangebietes ist die Schaffung weiterer Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr kann auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Im Bereich Biekmeresch und Im Hagenkamp werden drei Stellplätze über einen vorhandenen öffentlichen Parkplatz erschlossen. Der entfallende Parkplatz kann innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung wird hier zugunsten einer vertraglichen Regelung zwischen dem Investor und der Stadt Emsdetten, verzichtet.

4.6 Naturräumliche Belange

Für den Bebauungsplan Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ 5. Änderung sind nach einer ersten Einschätzung aus fachlicher Sicht hinsichtlich der Naturfaktoren und Schutzgüter im Planbereich bzw. im näheren Umfeld keine besonderen Belange insbesondere im Hinblick auf die mögliche Bebauung der Flächen erkennbar.

Kurzansprache:

Boden:	sandig-humos, anthropogen deutlich überformt, Reste von Bauwerken, Schutt, Teilverlust von gewachsenen und anthropogenen Böden
Geologie:	Oberterrasse der Ems
Grundwasser:	Grundwasserflurabstand vermutlich deutlich > 5 m
Oberflächenwasser:	nicht vorhanden
Biotope:	kleiner Gehölzsaum und Viehweide, Gehölzstrukturen und Grünland
Flora:	Standartarten mesophiler Grünflächen, Verlust der Strukturen
Fauna:	Arten der bebauten Strukturen (Ubiquisten), geringe Auswirkungen
Klima:	Klimatop mit geringer, günstiger (milder, kühlender) Wirkung auf das Umfeld
Ortsbild:	Restfreifläche mit anreichender Funktion für das Stadtbild,
Kulturgut / Denkmal:	nicht relevant (Bildstock bleibt erhalten)

Die ehemalige Nutzung als Hofstelle und die heutige Nutzung als Weidestandort lassen auf intensiv genutzte Flächen schließen, die einer relativ hohen anthropogenen Beeinflussung unterlagen und -liegen. Besonders geschützte Arten und Strukturen kommen im Regelfall im Bereich derartiger Strukturen nicht vor und wurden auch nicht festgestellt. Auch die aus landschaftlicher Sicht relativ isolierte Lage der Flächen innerhalb einer weitgehend geschlossenen Bebauung unterstützt diesen Eindruck einer nur mäßig wertvollen Fläche für die Schutzgüter.

Die festzustellenden Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen teilweise oder auch gänzlich ausgleichbar. Restdefizite sind durch externe Maßnahmen auszugleichen.

Der Ausgleich durch die Stadt Emsdetten wird im Rahmen des bestehenden Kompensationspools hergestellt. Der Investor wird einen entsprechenden Geldbetrag an die Stadt zahlen. Vorgesehen ist die Extensivierung einer Ackerfläche zu dauerhaftem Extensivgrünland.

5. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB

Der vollständige Umweltbericht wird als Anlage beigefügt.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, durch eine Umweltprüfung zu ermitteln und im Rahmen des oben dargelegten Umweltberichts zu beschreiben und zu bewerten. Innerhalb einer abschließenden Zusammenfassung sind die in erster Linie voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen aufzuzeigen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verminderung und zu deren Ausgleich darzulegen. Dies geschieht u.a. auch durch die Diskussion möglicher Alternativen.

Das Ziel der Änderung Bebauungsplanes „Biekmeresch Süd“ besteht in der Erweiterung der Baugrenzen zur Bebauung einer Restfläche innerhalb des Wohngebietes Biekmer Esch Süd Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Emsdetten. Die Lage, deren Abgrenzungen und Flächengrößen wurden dargelegt.

Im Zuge der Bewertungen der Schutzgutbezogenen Funktionen werden die fachgesetzlichen Vorgaben sowie die Ziele von örtlichen Fachplanungen herangezogen. Dabei werden deren Ziele, die die Grundlage der Bewertungen darstellen, aufgezeigt.

Gleichzeitig wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands durchgeführt. Hierbei werden die heutigen Nutzungen und Biotoptypen, aber auch die abiotischen Bestandteile der Plangebietsflächen, das Landschaftsbild und die Vorbelastungen kurz umrissen.

Das Plangebiet als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle wurde von allen aufstehenden Bauten und Anlagen freigestellt. Der Planbereich ist weitgehend eben und zurzeit als Viehweide genutzt. Besondere Biotopstrukturen existieren als wertvoller, alter Eichenbaumbestand an der Straße Biekmeresch und eines Einzelbaumes innerhalb des Baugrundstücks.

Die Fläche war ursprünglich teilversiegelt. Dadurch wurden die naturhaushaltlichen Funktionen insbesondere der Schutzgüter Wasser, Boden, Biotope in der Regel beeinträchtigt oder unterbunden. Aufgrund der Vorbelastungen der Fläche sind auch nach Abriss und Freistellung der Flächen die Funktionen der Schutzgüter nicht als vollständig wiederhergestellt zu werten. Die Schutzgutfunktionen sind daher sowohl qualitativ als auch quantitativ als weiterhin beeinträchtigt anzusetzen. Im Bereich der Biotope entstehen für die Weide und einem seitlichen Gehölzstreifen vollständige Verluste an Vegetationsstrukturen. Diese können durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen

innerhalb des Plangebietes ersetzt werden. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen werden auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Die wesentlichsten Umweltwirkungen innerhalb der geplanten WA-Flächen gehen von der Versiegelung und Überbauung als anlagebedingte Auswirkungen aus.

Auswirkungen zu den Bereichen Ortsbild Lärm, Energie, Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern sind hier im normalen Umfang und durch die vorhandenen Anschlussanlagen gesichert bzw. als nicht umweiterheblich anzusehen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass durch die geplanten Nutzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Biekmeresch Süd“ insbesondere die Schutzgüter Biotop und Boden betroffen werden. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist insbesondere aufgrund der Vorbelastung im Bereich Boden und Biotop als nicht erheblich zu bewerten.

Bei der Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung als quasi quantitativer Ausdruck der Umweltauswirkungen zumindest für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind in der Bilanz zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dazu sind auf einem externen Grundstück rund 570 qm Obstwiese oder 870 qm Hecken anzupflanzen.

Darüber hinaus sind über Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen weitere Reduzierungen der Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorgeschlagen.

Die vorgesehenen Grünmaßnahmen können als Ausgleich für viele unterschiedliche Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft) etabliert werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass keine planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Versiegelung und Überbauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung erzeugt werden.

Festzustellen ist auch die Wiedernutzbarmachung ehemalig bebauter Bereiche in innerstädtischer Lage, so dass im Eingriffsbereich nur geringe Umweltauswirkungen verbleiben, die durch die vorgesehenen Pflanz- und Grünmaßnahmen kompensiert werden können.

Die Umsetzung und Zielerreichung der vorgesehenen Maßnahmen ist im Rahmen der Bauüberwachung und danach mit dem Instrument der Erfolgskontrolle zu begleiten.

6. Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des künftigen Wohngebietes ist durch den Anschluss der künftigen baulichen Anlagen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme ausreichend gewährleistet.

Für das Plangebiet besteht seitens der Stadt Emsdetten die Vorgabe das anfallende Regenwasser der Dachflächen und versiegelten Flä-

chen in die vorhandene Kanalisation in der Erschließungsstraße einzuleiten.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage des §51 a Landeswassergesetz und der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten. Der §51 a LWG stellt die Ableitungsarten Versickerung, Verrieselung oder die direkte Ableitung über das Trennsystem gleichwertig nebeneinander.

Im Gesetz heißt es im Absatz 1: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist“.

Weiter heißt es in §53 (1c) LWG: „Abwasser ist von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes, auf dem das Abwasser anfällt, der Gemeinde, ..., zu überlassen, soweit nicht nach den folgenden Vorschriften der Nutzungsberechtigte selbst oder andere zur Abwasserbeseitigung verpflichtet sind.“

Die Folgende Rechtsvorschrift wird u. a. in §53 (3a) LWG ausgeführt: „Sofern gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstückes von der Überlassungspflicht nach Absatz 1c freigestellt hat, ist er zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.“

Die Stadt Emsdetten verzichtet jedoch nicht auf die Überlassung des Niederschlagswassers. Somit hat der Gesetzgeber es der Gemeinde anheim gestellt, die Art der Abwasserbeseitigung zu regeln.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die überplanten Flächen bereits vor dem 1.1.1996 mit der ehemaligen Hofstelle bebaut und an die Kanalisation angeschlossen waren.

Die Ableitung des auf den befestigten Flächen des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers erfolgt daher auf der Grundlage der §§ 51 a, 53 (1c, 3a) über das bereits vorhandene Trennsystem.

6.2 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Auf der Fläche des Änderungsbereiches befand sich ursprünglich eine Hofstelle, die vor einigen Jahren endgültig aufgegeben und abgebrochen wurde.

Es ist anzunehmen dass die Hofstelle ein Teil einer historisch belegten Bauerschaft mit Althöfen angehörte. Deshalb kann davon ausgegangen

werden, dass auf dem Standort des Hofes oder im näheren Umfeld die Hofgeschichte archäologisch zu erfassen ist.

Um einem Verlust archäologischer Funde etc. vorzubeugen, werden seitens des Westfälischen Museums für Archäologie in Münster entsprechende Auflagen zur Durchführung der Baumaßnahme vorgegeben und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ aus dem Jahr 1985 sieht für Teile des Bebauungsplanes Regelungen zum Schallschutz vor. Der vorliegende Änderungsbereich ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Sonstige Immissionen sind für den Planbereich nicht bekannt.

6.4 Altlasten

Im Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zur Zeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses „Berücksichtigungen von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (SMBl. NW S. 876) vom 15.05.1992 bekannt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Maßstäblichkeit und Gestaltung der Baukörper, die den besonderen Ansprüchen des Nutzungskonzeptes entspricht.

Die Bauvorschriften sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und auf die konkrete Planung weitestgehend abgestimmt.

Die künftigen Dachflächen sollen sich als überwiegend ruhige und geschlossene Flächen darstellen. Deshalb soll auf die Zulässigkeit großformatiger Dachaufbauten verzichtet werden.

Die Dachformen werden als Walm-, und Zeltdächer vorgeschrieben. Für untergeordnete Bauteile sollen auch Flachdächer zulässig sein. Um eine Nutzung der Obergeschosse zu ermöglichen, soll die Nutzung der Flachdächer der untergeordneten Gebäudeteile als Dachterrasse zugelassen werden. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen eine ausreichende Nutzung der Dachgeschosse, so dass auf Dachaufbauten und -einschnitte verzichtet werden kann.

Die Farbwahl der Dacheindeckung soll sich in die Umgebung einfügen und ist für alle Gebiete einheitlich auf die Farben Rot, Braun und Anthrazit und deren Farbmischungen untereinander beschränkt.

Für das Ortsbild sehr problematische Farben wie blau, grün, weiß oder gelb und deren Farbabstufungen untereinander sowie vollglasierte Dachpfannen sind jedoch ausdrücklich nicht zulässig.

Innerhalb des Wohnkonzeptes kommt der mit „GAN“ gekennzeichneten Fläche eine besondere Bedeutung als Gemeinschaftsanlage zu. Deshalb ist für dieses Gebäude auch ein Gründach oder eine Zinkblecheindeckung zulässig.

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- oder Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. In geringen Mengen können für untergeordnete Bauteile (Balkone, Vordächer etc.) andere Materialien verwendet werden. Mit dieser Regelung kann individuellen Wünschen sowie Anforderungen aus dem besonderen Wohnkonzept entsprochen werden.

Im Bereich „Im Hagenkamp“ ist in der südwestlichen Plangebietsecke ein Bildstock vorzufinden. Er befindet sich bereits in einer begrünten Fläche. Der Bildstock ist Teil eines Prozessionsweges, der im Rahmen kirchlicher Veranstaltungen genutzt wird.

Deshalb ist er als erhaltenswertes Kulturgut einzustufen. Der Standort wird als Einschrieb in die Planzeichnung aufgenommen.

Die vorhandene Grünfläche soll als private Grünfläche planungsrechtlich aufgenommen werden. Die Fläche soll von weiterer Bebauung frei gehalten und dauerhaft gärtnerisch angelegt werden.

Angrenzende Gebäude brauchen hierzu keine Abstandflächen einhalten.

Für den Planbereich sind als Einfriedung zur Verkehrsflächen ausschließlich Hecken mit integriertem Zaun zulässig. Mit dieser Regelung soll der offene und durchlässige Charakter der Anlage unterstützt werden.

Die erforderlichen Müllbehälter sollen sichtgeschützt (z. B. Hecken) innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Durch diese Regelung soll einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Anlage zum Straßenraum entgegen gewirkt werden.

6.6 Feuerlöschversorgung

Die Feuerlöschversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Im Plangebiet kann max. 48 m³/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage zur Verfügung gestellt werden.

6.7 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6.8 Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch die Investoren getragen. Bei der Stadt Emsdetten entstehen zusätzliche Personal- und Sachkosten durch die Begleitung des Verfahrens.

Emsdetten, im März 2006

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag


FDL Stadtentwicklung und
Umwelt