Begründung gem. § 9 (8) Bau GB
zum Bebauungsplan Nr. 47 A "Biekmeresch-Süd" der Stadt Emsdetten

1. **Allgemeines**
Der Planbereich Nr.47 A "Biekmersch-Süd" ist der letzte Abschnitt des von der Stadt Emsdetten entwickelten "Baugebiet Ost". Die ersten grundsätzlichen planerischen Überlegungen für die Entwicklung dieses Bereiches erfolgten daher auch im Zusammenhang mit der großräumigen Gesamtplanung. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes machte jedoch eine Aufteilung in 4 Abschnitte erforderlich. So datiert der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits aus dem Jahre 1984. Die Bürgeranhörung hierzu wurde im gleichen Jahr durchgeführt. Nachdem sich nun der dritte Abschnitt des Gesamtkonzeptes bereits in der Realisierungsphase befindet, soll auch die Planung für den vierten Teilbereich konkretisiert und zum Abschluß gebracht werden. Hiermit wird das ursprüngliche Plankonzept abgerundet. Gleichzeitig werden ältere vorhandene Wohnsiedlungen arondiert. Die Planung ist insofern städtebaulich sinnvoll und im Interesse einer geordneten Entwicklung notwendig. Ein entsprechender Bedarf an Wohnbaugrundstücken ergibt sich aus einer Vielzahl vorliegender Anfragen und dem vom Rat der Stadt am 15.07.92 beschlossenen Programm zur Stadtentwicklung.
Mit dem Programm zur Stadtentwicklung ist eine Bedarfsprognose der zukünftigen Wohnbauflächen ermittelt worden. Hieraus ergibt sich, daß das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte in Emsdetten zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben.
Eine weitere Baulandausweisung ist somit unumgänglich.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 47 A "Biekmeresch Süd" soll dieser Baulandausweisung Rechnung getragen werden.

2. **Räumlicher Geltungsbereich**
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt etwa 200 m östlich des Stadtkernes. Es wird wie folgt begrenzt:
Im Nordosten durch die nordöstliche Seite der Straße "Brede" vom Mühlenbach bis zur Straße "Im Hagenkamp",
im Südosten durch die nördliche Seite der Straße "Im Hagenkamp" bis zum Nordring,
im Südwesten durch die östliche Seite des Nordrings,
im Nordwesten durch die südöstliche Begrenzung des Mühlenbaches.
Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

3. **Planung**
3.1 Art und Maß der Nutzung
Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht nur im östlichen Bereich des Plangebietes der bisherigen Nutzung. Der westliche Abschnitt ist mit nicht störenden Gewerbebetrieben und dem Lagerplatz einer nördlich angrenzenden Holzhandlung besetzt. In der 10. Flächennutzungsplanänderung ist diese Fläche als GE dargestellt. Dies ist aufgrund einer vorliegenden gutachterlichen Untersuchung unbedenklich. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen rechtfertigen auch städtebaulich diese Entwicklung. Außerdem ist unter dem Aspekt des Immissionsschutzes, die stark frequentierte Bundesstraße 481 verläuft unmittelbar westlich des Plangebietes, eine vertretbare Lösung im Sinne der ursprünglichen Zielsetzung nicht erkennbar.

Daher wird der bereits gewerblich genutzte Bereich planerisch festgeschrieben entsprechend dem Bestand. Hiermit wird auch die Verträglichkeit gegenüber der geplanten östlich angrenzenden Wohnbebauung und der südlich außerhalb des Planbereiches jedoch unmittelbar angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den gewerblichen Bereich darüber hinaus Einzelhandel ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist begründet in dem städtebaulichen Bedürfnis einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung. Sie stützt sich auf entsprechende Gutachten des Instituts für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -beratung sowie der Stadtforschungs/Stadtplanungs GmbH Dr. Hatzfeld/Junker. Demnach würde eine ungesteuerte Entwicklung vornehmlich des Einzelhandels in Randbereichen die zentrale Versorgungsfunktion des sanierten Stadtkerns in Frage stellen.
Die Konsequenz hieraus wäre, daß die Stadt Emsdetten, die ihre landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum, nicht mehr erfüllen könnte. Diesem städtebaulichen Anliegen wird durch die gewählte einschränkende Festsetzung Rechnung getragen.

Darüber hinaus soll in Anbetracht der geringen Möglichkeiten zur Ausweisung von Gebieten für das produzierende Gewerbe in der Stadt Emsdetten eine derartige Entwicklung vermieden werden. Hierin ist auch der Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten begründet.

Bei dem östlichen Planbereich handelt es sich um ein großzügiges Villengrundstück. Es soll insgesamt einer verdichteten Wohnbebauung zugeführt werden. Die aufstehende Villa bleibt erhalten. Sie wird in die Planung integriert, kann jedoch wegen ihrer baulichen Eigenart nicht Maßstab für die hinzukommmende Neubebauung sein. Insoweit wird dem Gebäude ein entsprechendes eigenes Umfeld eingeräumt, das geprägt ist durch wertvollen Baumbesatz, der wiederum als zu erhalten festgesetzt wird. Wennngleich dem Villengebäude kein Denkmalschutz zuerkannt ist, sieht die Planung nur eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit dieses Objektes vor, die sich in Form und Material der Substanz anpassen sollte.

Für die geplante Neubebauung im Umfeld der Villa wird eine eingeschossige und zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern festgesetzt. Dies erlaubt eine rentierliche Nutzung der einzelnen Vorhaben, jedoch ohne eigene, das Villengebäude beeinträchtigende Dominanz. Die Beschränkung der zulässigen Neubauvorhaben auf Einzel- und Doppelhäuser entspricht dem gleichen Anliegen.

Für die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke sind die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hiermit soll eine flächenmäßig optimale Ausnutzung des Areals ermöglicht werden. Dies liegt insbesondere im Interesse einer maximalen Nutzung des Baugeländes. Dem entspricht auch die großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen.
Um den Versiegelungsgrad einzuschränken, darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen nicht überschritten werden.
Die planerische Zielsetzung, das bestehende Villengebäude zu erhalten und optisch seperat in Erscheinung treten zu lassen, macht auch ein minimum an gestalterischen Festsetzungen für die geplante Neubebauung erforderlich. Die gewählten Vorgaben bezüglich der zu verwendenden Materialien und der Formgebung dienen ausschließlich diesem Zweck. Darüber hinaus führen sie jedoch auch zu einer nahtlosen Integration in die angrenzende Wohnbebauung.

3.2 Verkehr

Der Planbereich wird südlich durch die Stadtstraße "Im Hagenkamp" und östlich anschließend durch die Straße "Brede" begrenzt. Beide Straßenzüge sind mit der westlich tangierenden B 481 verknüpft. Dieses umliegende Straßennetz gewährleistet eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches, so daß es lediglich eines Stichweges zur inneren Erschließung mit Anbindung an die Stadtstraße bedarf. Der geplante Stichweg ist in seinem Querschnitt auf ein Minimum reduziert. Er soll verkehrsberuhigt mit verkehrstechnisch möglichem Grünanteil ausgebaut werden. Teilweise erfolgt die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke über bereits vorhandene Stadtstraßen.

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. Dies ist unproblematisch, da es nur einer geringfügigen Erweiterung des Kanalnetzes am Rande des Plangebietes bedarf.

Die Anlagen für 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 erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Dabei finden die geltenden Vorschriften Beachtung. Die Müllabfuhr ist sichergestellt durch die entsprechende Satzung der Stadt Emsdetten.

3.4 Zustand von Natur und Landschaft

Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen betreffen ausschließlich ein Villengrundstück. Neben einem Nutzgarten weist es private Grünanlagen auf. Markant und erhaltenswert sind die im südöstlichen Planbereich befindlichen hochstämmigen Laubbäume. Etwa gleichwertig einzustufen sind die gleichartigen Einzelbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Sie sind insgesamt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Keinen besonderen Wert kommt dagegen einer dichten Nadelholzbepflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze zu.

Die bisherige Nutzung des Grundstücks wird durch die Planung aufgrund der gewählten Gebietskategorie grundsätzlich nicht verändert. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich jedoch durch die zusätzliche Bebauung und der daraus resultierenden Versiegelung. Dies ist jedoch unvermeidlich und aufgrund der Lage des Planbereichs im Stadtgebiet unverzichtbar. Der ökologische Wert des Areals ist allein aufgrund der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzung begrenzt.

Das Plangebiet stellt sich sehr unterschiedlich dar.
Das vorhandene Gewerbegebiet bleibt im wesentlichen durch die Planung unberührt. Die Planung berücksichtigt ausschließlich Erweiterungsmöglichkeiten, wie sie auch vor Planaufstellung gem. § 34 BauGB zulässig gewesen wären.
An das Gewerbegebiet grenzt ein Nadelbaumbestand an, der durch Wohnbauflächen überplant wird. Der Nadelholzbestand ist Bestandteil des Villengrundstückes mit wertvollem Baumbestand. Teilbereiche dieses Grundstückes werden mit dem Bebauungsplan einer Wohnbebauung zugeführt. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen halten angemessenen Abstand von der renovierten Villa und dem zugehörigen Baumbestand.
Der Bebauungsplan mit den überbaubaren Flächen und der geplanten inneren Erschließung stellt einen Eingriff dar, obwohl der Planbereich durch das angrenzende Gewerbegebiet bereits vorbelastet ist.
Flächenbilanz und Kompensation
Quelle: Das Kompensationsmodell des LK Osnabrück-Escher 1993
Quelle: Liste der Biotoptypen und deren Bewertung
Stadtbiotopkartierung der Stadt Emsdetten 1993

Bestand

Nutzungsart/ha		Biotoptyp/Wertfaktor	Werteinheit/WE
GE-Bestand	0,679/08 = 0,136	PK 0,5	0,068
WR Bestand	0,262/0,4 = 0,157	PK 1,0	0,157
Böschung + Weg	0,080	NU 1,5	0,120
Wiese	0,506	KF 2,0	1,012
Nadelhölzer	0,258	WZ 1,0	0,258
Baumbestand	0,343	ZA 2,5	0,857
Ges. Eingriffsfläche	2,128 ha	Wertfaktor v. d. Eingriff	2,472 WE

Planung

GE	0,657/0,8 = 0,131	PK 0,5	0,066
WR/WA	0,837/0,4 = 0,502	PK 1,0	0,502
Böschung + Weg	0,080	NU 1,5	0,120
Weg	0,058	OW 0,5	0,029
Pflanzgeb. priv.	0,042	ZG 1,5	0,063
Straßenfl.	0,110	OA 0	---
Baumbestand	0,343	ZA 2,5	0,857
Gesamtfläche	2,128 ha	Wertfaktor n. d. Eingriff	1,637 WE
		Kompensationsbedarf	0,835 WE

Die Biotopkartierung der LÖLF für die Stadt Emsdetten weist unter der Nr. 25 auf den Bereich des Mühlenbaches hin.
Die rein quantiative Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen zeigt, daß eine Flächenkompensation nur durch weitere Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen möglich ist. Daher ist neben der Einschränkung der Versiegelungsanteile ein Mindestpflanzgebot mit Vorgaben für die Bepflanzung (ökologische Aufwertung durch standortgerechte Artenauswahl) als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Darüberhinaus ist in Absprache mit dem Forstamt ein Ersatz für den Nadelholzbestand außerhalb des Plangebietes vertraglich mit dem Eigentümer geregelt.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Westen von der stark frequentierten Bundesstraße 481 tangiert. Südlich und östlich verlaufen Stadtstraßen, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen und nur entsprechend geringe Verkehrsströme aufweisen. Bezüglich des Verkehrslärms kommt daher nur die Bundesstraße als mögliche Störquelle in Betracht. Darüber hinaus sind jedoch von der nördlich und westlich angrenzenden Holzhandlung Lärmbelästigungen zu erwarten. Dies war Anlaß zu einer gutachterlichen Untersuchung der Situation. Sie führte zu dem Ergebnis einer punktuell geringfügig über den zulässigen Richtwerten liegenden Lärmbelastungen für den geplanten südlichen Wohnbereich. Dem wurde Rechnung getragen durch Festsetzung einer begrünten Lärmschutzanlage von 2,50 m Höhe. Darüber hinaus sind für die westlich des Erschließungsstiches vorgesehen Hauszeile für den Dachraum Schallschutzfenster der Klasse 1 festgesetzt. Mit diesen vorgeschriebenen Maßnahmen wird ausreichender Lärmschutz sowohl innerhalb der Gebäude als auch für den Freiraum erreicht.

3.6 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenbilanz

Nutzungsart	Bestand	Entwurf
Villengrundstück	11.110 qm	12.080 qm
Neuausw. Wohnbauflächen		
Waldfläche	2.580 qm	---
Verkehrsfläche/Wege	800 qm	2.490 qm
Gewerbegebiet	6.790 qm	6.790 qm
	21.280 qm	21.280 qm

4. **Altlasten**
Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten enthält keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Das der Villa zugehörige Grundstück wurde bisher ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Der gewerbliche Bereich des Plangebietes wurde vor Ansiedlung der Betriebe landwirtschaftlich genutzt. Aus diesen früheren und bisherigen Nutzungsarten läßt sich ein Verdacht auf Boden- bzw. Gewässerbelastungen nicht herleiten. Auf weitere Untersuchungen wird daher verzichtet.

5. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**
Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Bausubstanz- oder Gebäudeteile. Auch über mögliche Bodendenkmale liegen keine Erkenntnisse vor. Besondere Schutzvorkehrungen sind daher nicht vorgesehen.

6. **Planfolgen**
Nachteilige Folgen aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht erkennbar, so daß besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen nicht erforderlich sind. Dies gilt auch für das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen. Es ist im Sinne des Immissionsschutzes belanglos, zumal es sich hier ausnahmslos um Anliegerverkehr handelt.

Positiv zu bewerten ist die, durch die Planung gewährleistete geordnete Entwicklung, insbesondere hinsichtlich eines verträglichen Nebeneinander der bestehenden und geplanten unterschiedlichen Nutzungen.

7. **Kosten**
Die Durchführung der Planung wird folgende überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

7.1	Straßenbau einschl. Beleuchtung	160.000,-- DM
7.2	Kanalbau Regen- und Schmutzwasser	59.500,-- DM
Kosten insgesamt:		219.500,-- DM

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

Die Gesamterschließungskosten werden entsprechend der einschlägigen Satzung auf die künftigen Anlieger umgelegt. Der städt. Kostenanteil beträgt ca. 17.500,-- DM. Sie werden zu gegebener Zeit im Etat zur Verfügung gestellt.

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

Aufgestellt:
Emsdetten, im August 1994
Der Stadtdirektor
Planungsamt
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

02.Nov.1994 bis 02.Dez. 1994

öffentlich ausgelegen.
Gem. Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 27.03.1995 erhält der Pkt. 5 der Begründung folgende Fassung:

"Im Plangebiet ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Erdarbeiten erkennbare Hinweise wie markante Bodenverfärbungen sind unverzüglich dem Westf. Museum für Archäologie anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen

Emsdetten, 02.05.1995

Der Stadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag
Hölte

Stadt Emsdetten Westfalen