



Begründung

Bebauungsplan Nr. 56 „Mühlenbachaue“ 1. Änderung

Im Auftrag der
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
h2 haverkamp holthaus + partner

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsanlass
2. Lage des Plangebietes - Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage und Topographie des Geltungsbereiches
 - 2.2 Räumliche und strukturelle Ausgangssituation
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
5. Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Gestaltung
 - 5.5 Erschließung
 - 5.6 Infrastruktur
 - 5.7 Öffentliche Grünflächen / Private Freiflächen
 - 5.8 Immissionsschutz
 - 5.9 Fläche für die Wasserwirtschaft
6. Umweltbericht
7. Altlasten
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
9. Kosten
10. Städtebauliche Daten

1. Planungsanlass

Vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten wurde am 22.01.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mühlenbachau" beschlossen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sah, neben Geschosswohnungsbau im westlichen Bereich, eine Altenwohnanlage zur Deckung des Wohnbedarfs älterer Menschen vor. Die Baumaßnahme wird jedoch nicht realisiert. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die derzeitigen Planungsinhalte entlang der Nordwalder Straße zu modifizieren. Die Bebauungsplanänderung sieht eine charakteristische Fortführung der angrenzenden Bebauung als innerstädtisches Wohnquartier vor. Daraus resultierend wurde mittlerweile auch das Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie das ehemalige Kesselhaus des vormaligen Betriebes Egeplast abgerissen.

Die östlich gelegenen Grundstücke für Einfamilienhausgruppen (Höfe) sind im derzeitigen Geltungsbereich mit durchschnittlich 800 m² relativ groß. Der derzeitige Marktbedarf zielt jedoch auf kleinere Grundstücke ab. Daher werden die Einzelhausgruppen innerhalb des Änderungsbereiches kleinflächiger unterteilt, ohne den Charakter der Hofbildung aufzugeben.

2. Lage des Plangebietes – Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Topographie des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlich angrenzenden Bereich des Stadtkerns von Emsdetten. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Erfordernissen zur Umsetzung der Planungsziele. Das Plangebiet liegt in den Fluren 47 und 65 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich entlang der nördlichen Erschließungsstraße des Plangebietes in Verlängerung bis zur „Fläche für die Wasserwirtschaft“,
- östlich durch den als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ausgewiesenen Auenraum entlang dem Mühlenbach,
- südlich entlang der südlichen Erschließungsstraße des Plangebietes in Verlängerung bis zur „Fläche für die Wasserwirtschaft“,
- westlich durch die Straßenfläche „Nordwalder Straße“ (L 592)

Innerhalb des Geländes bestehen zum Teil erhebliche Höhenunterschiede. Das Gelände steigt entlang der Nordwalder Straße von 43,00 m ü.NN im Norden auf 45,00 m ü.NN im Süden an. Die Böschungsoberkanten des Mühlenbaches befinden sich zwischen 40,30 m ü.NN und 41,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 4,00 m im südlichen Bereich und von ca. 3,00 m im nördlichen Bereich. Das Gelände wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ummodelliert. Nach der Modellierung ergeben sich Höhenversprünge, die das Plangebiet in drei Bereiche unterschiedlicher Profilhöhe unterteilen.

Der höchstgelegene, westliche Teilbereich, für Mehrfamilienhäuser in 2 Bau-reihen vorgesehen (vgl. auch Punkt 5.0) schließt höhengleich an die Nordwalder Straße an. Der zwischen der Nordwalder Straße und der Nord-Süd-erschließung verlaufende Höhenversatz von ca. 2,50 m wird durch Terrassierung innerhalb der Baureihen aufgefangen. Der mittlere Teilbereich (Ein-familienhäuser) folgt in östlicher Richtung und schließt östlich an den dritten Teilbereich (Aue) an, der niveaugleich mit der Wasserfläche des Mühlenbaches ausgebildet wird.

2.2 Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

Im Westen befinden sich 1 bis 2-geschossige Wohnhäuser in Form von Ein-familienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Im Osten grenzen eine Kleingartenanlage und mehrere Schulbauten an den Mühlenbach an. Dieser bildet das Gerüst für einen Grünzug, der sich als städtischer Landschaftsraum vom Stadtkern ausgehend, am Plangebiet entlang zum naturräumlichen, land-schaftlichen Freiraum öffnet.

Das weitere Umfeld ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die westlich angrenzende „Nordwalder Straße“ führt in nördlicher Richtung in den Innen-stadtbereich Emsdettens, in südlicher Richtung verbindet sie den Ort mit der Nachbarstadt Nordwalde. Die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Die direkte Innenstadtnähe und ein Nebenzentrum im südlichen Randbereich des Geländes bieten ausreichende Möglichkeiten der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Eine Realschule, eine Schule für lernbehinderte Kinder, ein Kindergarten, diverse Spielplätze sowie eine Grundschule sind fußläufig in einem Umkreis von 800 m erreichbar. Emshalle, Kulturzentrum (Stroetmanns Fabrik), Museen (Hof Deitmar, Wannenschmiedemuseum) u.v.m. sind ebenfalls fußläufig zu erreichen (Entfernung ca. 1000 m).

Das Plangebiet wurde vormals als Fabrikgelände genutzt, die Gebäude wurden vollständig abgerissen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplanes Nr. 56 „Mühlenbachaue“ ist seit dem 23.01.2003 rechtskräftig und sieht im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, im Bereich der bislang bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäude Mischgebietsflächen vor.

Der Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich Wohnbauflächen, in dem vorgenannten Teilbereich Mischgebietsflächen vor. Im Rahmen der Neuauf-stellung des Flächennutzungsplanes wird die Mischgebietsfläche in eine Wohn-baufläche umgewandelt.

Der rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Westmünsterland - mit Stand vom 06.12.1999 sieht Wohnsiedlungsflächen vor.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Ziele sind die Umwandlung der innerörtlichen Gewerbebranche zu einem allgemeinen Wohngebiet mit differenziertem Angebot (Mehrfamilienhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser). Aufgrund der zentralen Lage ist der Bereich hierfür besonders geeignet. Zusätzliches Ziel ist die Sicherung des angrenzenden Mühlenbaches bzw. des westlich angrenzenden Böschungsraumes.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des Änderungsbereiches werden unter Berücksichtigung des Charakters der angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der vormals als Mischgebiet ausgewiesene Bereich der bestehende Büro- und Verwaltungsgebäude sowie des ehemaligen Kesselhauses wird überplant. Die in den Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zugelassen, um die Attraktivität des durch Wohnen geprägten Gebietes nicht durch zu starken Verkehr zu beeinträchtigen,

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet unterteilt sich in Nord – Südrichtung in einen westlich gelegenen Bereich mit vornehmlich Mehrfamilienhäusern, aber auch Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern, mit einer Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl bei Zweigeschossigkeit von 0,8 sowie einem östlichen Bereich mit freistehenden Einzelwohnhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl bei Zweigeschossigkeit von 0,6.

Die Trauf- und Firsthöhen sowie die Sockelhöhen des Erdgeschossfußbodens bleiben gemäß den ursprünglichen Grundzügen bezugnehmend auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Dies geschieht, um zu starke Differenzen in den Gebäudehöhen, gerade in Anbetracht der topographischen Höhendifferenzen im Geltungsbereich, zu vermeiden.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind so angelegt, dass alle baulichen Anlagen, auch unterirdische, oberhalb des ermittelten hundertjährigen Hochwasserstandes (HQ 100) liegen.

Im Randbereich des Plangebietes entlang der Nordwalder Straße ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend zweigeschossig festgesetzt, um straßenbegleitend eine eindeutige Raumkante zu bilden. Für die übrigen Bereiche ist die Zweigeschossigkeit lediglich als Obergrenze festgesetzt, um eine flexible Gestaltung der Grundstücks- und Wohnhauszuschnitte zu ermöglichen.

Im Änderungsbereich wird, wie im gesamten Plangebiet, die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung soll eine

städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Nordwalder Straße ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Freibereiche sind Richtung Süden ausgerichtet. Den aufgrund der Lärmbelastung notwendigen Emissionsschutzmaßnahmen wird durch differenziert gestaltete, versetzte Mauerscheiben entsprochen. Auf weitere Lärm-minderungsmaßnahmen wird in Punkt 5.8 „Immissionsschutz“ gesondert eingegangen.

Der Höhenversatz von ca. 2,50 m zwischen der Nordwalder Straße und der Nord-Süderschließung trennt den Planbereich in zwei typologisch unterschiedliche Bereiche.

Dieser Versatz wird dem insgesamt nach Osten abfallenden Geländeverlauf gerecht und kann in Form von Böschungsmauern ausgestaltet werden. Im westlichen Teil entlang der Nordwalder Straße ist zweigeschossiger Wohnungsbau entsprechend dem angrenzenden Gebietscharakter sowie der für die stadträumliche Lage angemessenen städtebaulichen Dichte vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

Östlich des Höhenversatzes (WA 4) gruppieren sich Einzelwohnhäuser um als Wendepunkt ausgebildete Verkehrsflächen. Diese „Höfe“ unterstützen die Identifikation des Bewohners mit seiner Umgebung und fördern Nachbarschaft. Die Baugrenzen werden nicht zu eng gefasst, um die Voraussetzungen für die Verwirklichung unterschiedlicher Konzepte zu schaffen.

Im Bereich der Einzelwohnhäuser (WA 4) sind untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen auf ein beschränktes Maß auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um hier eine größere Flexibilität zu wahren. Entlang der zum Auenbereich gelegenen Baugrenzen ist dieses nicht zulässig, um den Übergang von Gebäuden zum Auenbereich deutlich zu markieren.

5.4 Gestaltung

Um ein harmonisches Erscheinungsbild, auch im Zusammenhang mit erhaltenswerten bzw. im Umfeld vertrauten Gebäuden und Gebäudeformen, zu gewährleisten, sind die planungsrechtlichen Festsetzungen durch gestalterische Festsetzungen ergänzt. Diese Festsetzungen dienen vorwiegend der Förderung der Ensemblebildung im Bereich der Einzelwohnhäuser sowie des Erhalts von Duktus und Typologie historischer und städtebaulicher Situationen. Hierzu werden die Festsetzungen über Dachformen, Materialien, Einfriedungen und Gestaltung der Verkehrsflächen auf ein für münsterländische Wohnparklandschaften notwendiges und differenziertes Maß abgestimmt. Dieses wird durch Pflanzgebote von heimischen Laubgehölzhecken im Bereich der äußeren Grundstücksgrenzen der Einzelwohnhausgruppen gefördert.

Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Flächen festgesetzt.

5.5 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Nordwalder Straße erschlossen und verkehrsgerecht angebunden. Über sie wird stadteinwärts die Innenstadt erreicht. Stadtauswärts führt sie in den Nachbarort Nordwalde. Die Anbindung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

Innere Erschließung

Die Erschließung sowie der Ausbau der Erschließungsstraßen wurde bis auf den Endausbau bereits durchgeführt. Um die Qualität der inneren Erschließung sowie ihre technische Durchführbarkeit zu sichern, wurde die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen vom Straßenplanungsbüro P.Nelle Ingenieurgesellschaft mbH, Nienberge geplant und begleitet.

Das Plangebiet ist durch drei Erschließungsstraßen mit einer Straßenprofilbreite von 5,50 m, in Teilen auch 6,00 m, erschlossen. Die nördliche und südliche Straße erschließen jeweils zwei Wohnhausgruppen, („Höfe“) die mittlere Straße erschließt drei Hofsituationen. Diese sind Bestandteil des Änderungsbereiches. Sie sind als Stichstraßen ausgebildet, um ortsfremden Verkehr zu vermeiden.

Die integrierten Wendemöglichkeiten der Stichstraßen sind nach EAE 85/95 ausgebildet.

Ein in Ost-Westrichtung verlaufender Fuß- und Radweg verlängert die Droste-Hülshoff-Allee durch das Plangebiet bis auf die Ostseite des Mühlenbaches. Eine neu zu errichtende Brücke quert den Mühlenbach zum Albert-Haverkamp-Weg und stellt so eine stadträumliche Verbindung mehrerer Ortsteile her.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch eine ÖPNV-Haltestelle („Mühlenbach“) in 350 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Buslinien 175 und 176). Die Entfernung zum DB-Bahnhof mit der Nahverkehrsanbindung Münster bzw. Rheine beträgt ca. 1.800 m.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt. Hierfür wurde das vorhandene Versorgungsnetz erweitert.

Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die erforderliche Löschwassermenge wird grundsätzlich aus dem zentralen Leitungsnetz über Hydranten gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Ortsatzung.

Für das anfallende Niederschlagswasser wird eine vollständige Entsorgung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierfür wird das Regenwasser über ein Trennsystem unter Ausnutzung der topographischen Verhältnisse auf kurzen Strecken direkt in die tiefer gelegenen Flächen im Osten des Plangebietes geleitet. Hier gelangt es in den neu zu gestaltenden westseitigen Randbereich

der Mühlenbachau. Das anfallende Regenwasser aus den westlich angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen sowie das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen der nicht direkt an die Mühlenbachau grenzenden Wohnhausgruppen wird über Kanäle an den vorhandenen Sammler im Südteil des Plangebietes angeschlossen. Die östlich an den Auenraum grenzenden Wohnhausgruppen werden jeweils über eine auf den Grundstücksgrenzen angeordnete offene Mulde direkt der Mühlenbachau zugeführt. Vorgesehene Geländemodellierungen sowie Erschließungshöhen sichern das größtenteils bereits vorhandene Ostgefälle, so dass ein Regenfluss vom Auenbereich zu den privaten Grundstücken ausgeschlossen werden kann.

Geringfügige Versickerungen im Bereich der Mulden selbst sind möglich.

Von einer kompletten Versickerung der Niederschläge wurde abgesehen, da ein hinzugezogenes Fachgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass diese aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte und unter Anwendung der ATV 138 nur in geringen Teilbereichen, so auch der offenen Mulden, möglich sein wird (vgl. auch geotechnischer Bericht der Firma conTerra vom Januar 2002).

5.6 Infrastruktur

Der Bebauungsplan lässt Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu. Die unmittelbare Innenstadt- und das Nebenzentrum an der Nordwalder Straße sichern die Versorgung.

Eine weiterführende Schule, (Geschwister-Scholl-Realschule, Diemshoff), eine Grundschule (Kardinal-v.Galen-Schule) sowie ein Kindergarten (Droste-Hülshoff-Allee) stehen in angemessener Entfernung zur Verfügung. Neben den vorhandenen Spielplätzen im näheren Umfeld ist ein Kinderspielplatz vom Typ C an der stadtteilverbindenden Verlängerung der Droste-Hülshoff-Allee vorgesehen.

5.7 Öffentliche Grünflächen / Private Freiflächen

Öffentliche Grünflächen

Die durch das Plangebiet geführte Verlängerung der Droste-Hülshoff-Allee wird beidseitig mit Bäumen bepflanzt. Hierdurch wird auch der Alleecharakter in das Plangebiet hinein verlängert.

Mit dem Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume als begleitende Straßenbepflanzung wird eine grüngestalterische Absicht verfolgt.

Zudem wird dadurch das Plangebiet über den klimatischen Zweck hinaus aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet.

An der Nordwalder Straße sind 8 großkronige, ortstypische Hochstammbäume mit adäquater Pflanzgröße vorgesehen. Diese akzentuieren den Straßenraum entlang der Nordwalder Straße. Die durch die derzeitige Baumart (Kastanien) entstehenden Probleme werden vermindert bzw. vermieden (teilweise verminderte Vitalität, Laub- und Fruchtfall, Verschattung, Wurzelschäden bei Baumaßnahmen).

Private Freiflächen

Zusätzliche Pflanzgebote für private Freiflächen sollen eine strukturierte Durchgrünung über den öffentlichen Bereich hinaus gewährleisten. Damit wird die Absicht verfolgt, zusammen mit den Bepflanzungsvorschlägen ortstypischer Gewächse und Gehölze, ein für die Region typisches Bild privater Gärten zu schaffen.

Für die Baugrundstücke der Einzelwohnhausgruppen werden jeweils mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume für die nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt. Für verschiedene Bäume sind konkrete Standorte vorgegeben. Die westseitig gelegenen Grundstücke erhalten dabei jeweils zwei Hochstämme gleicher Art, die den Einfahrtsbereich zu den Hausgruppen als „Baumtor“ akzentuieren. Für die ostseitigen Grundstücke werden je zwei Hochstämme beidseitig der Entwässerungsmulden festgesetzt. Die verbleibenden Bäume können frei platziert werden.

Für die Gartenflächen außerhalb der Baufelder werden an den westlichen Grundstücksgrenzen heimische Laubholz-Schnitthecken als Einfriedung festgesetzt. Zu- und Einfahrten sind dort unzulässig. Diese durchgängige Hecken-situation hebt die Aufenthaltsqualität und trennt den privaten und öffentlichen Raum in gewünschter Form. Zäune sind nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grenze zulässig und müssen in die o.g. Hecken integriert werden. Die östlich zum Auenbereich gelegenen Grundstücksgrenzen müssen mit transparenten Zäunen von mindestens 1,50 m Höhe, ebenfalls in Hecken integriert, eingefriedet werden. Somit ist eine Unzugänglichkeit der Auenlandschaft sichergestellt.

Diese Heckenpflanzungen unterstreichen den gewünschten Charakter münsterländischer Wohnparklandschaften bzw. heben ihn hervor.

5.8 Immissionsschutz

Da von der stark frequentierten Nordwalder Straße von einer Belastung mit Schallimmissionen ausgegangen werden musste, wurde im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Februar und im Dezember 2001 vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus ein Schallgutachten erstellt, das die Verkehrslärmproblematik untersucht. Im Februar 2004 wurde ein Nachtrag zum vorgenannten Schallgutachten auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in Auftrag gegeben.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Deshalb werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude vorgeschrieben. Die Schutzmaßnahmen beziehen sich vornehmlich auf Innenräume. Die durch die stadträumlich und strukturell hohe Eignung des Plangebietes zur Schaffung von Wohnraum überwiegt gegenüber der Immissionsbelastung seitens der Nordwalder Straße. Zudem sind als Immissionsminderung für die angrenzenden Außenräume Lärmschutzmauern mit festgeschriebenen Mindesthöhen festgesetzt.

Für den Fall, dass diese durchgängige Bebauung entlang der Nordwalder Straße nicht gänzlich gesichert ist, sind Grenzwertüberschreitungen des Lärm-

pegelbereiches II im Bereich der freistehenden Einzelwohnhausgruppen nicht auszuschließen. Die dafür vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen werden jedoch durch die erforderlichen Wärmedämmmaßnahmen der aktuellen Energieeinsparverordnung mit ausgeführt.

5.9 Fläche für die Wasserwirtschaft

Der vorausgehende Bebauungsplan sah im östlichen Planbereich eine landschaftsarchitektonisch begleitend geplante Biotopverbesserung vor. Dieser Bereich ist als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die notwendigen Modellierungs- und Pflanzmaßnahmen sind bereits getätigt.

6. Umweltbericht

Die Verträglichkeit der Eingriffe in das Landschaftsbild wurde im vorausgehenden Bebauungsplan geprüft und bewertet.

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich in ökologischer bzw. landschaftspflegerischer Sicht auf die Veränderung von Baugrenzen und Freiflächen

Eingriffsabschätzung

Eine Veränderung in der vorangegangenen Eingriffsabschätzung ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Plangebiet

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1994
Ermittelt durch h2 architekten, Emsdetten

| Kompensationsermittlung im Bebauungsplan (Änderungsbereich) | | | | |
|--|---|--------------------------------|------------|------------------|
| Ausgangssituation | | | | |
| Nr. | Flächenart | Flächengröße (m ²) | Wertfaktor | Werteinheit (WE) |
| 1 | Bebaute Fläche (Wohngebäude) | 11.438 | 0 | 0 |
| 2 | Gepflasterte Flächen (Straßen und öffentliche Stellplätze) | 6.053 | 0,1 | 605 |
| 3 | Wassergebundene Flächen (Fuß-/ Radweg) | 858 | 0,2 | 172 |
| 4 | Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) | 616 | 0,6 | 370 |
| 5 | Flächenpflanzung in öffentlichen und privaten Bereichen (Pflanzgebote) | 2.077 | 1,5 | 3.116 |
| 6 | Gartenflächen | 12.149 | 0,6 | 7.289 |
| 7 | Mittelalte Baumreihe (vorhandene Rosskastanien) | 466 | 2,5 | 543 |
| 8 | Hochstammpflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen (Pflanzgebote) | (53 Ex.) | | |
| | Summe | 33.657 | | 12.095 |

| Kompensationsermittlung im Bebauungsplan (Änderungsbereich) | | | | |
|--|---|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Planung | | | | |
| Nr. | Flächenart | Flächengröße (m²) | Wertfaktor | Werteinheit (WE) |
| 1 | Bebaute Fläche (Wohngebäude) | 12.977 | 0 | 0 |
| 2 | gepflasterte Flächen (Straßen und öffentliche Stellplätze) | 5.605 | 0,1 | 560 |
| 3 | wassergebundene Flächen (Fuß-/Radweg) | 468 | 0,2 | 94 |
| 4 | Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) | 616 | 0,6 | 370 |
| 5 | Flächenpflanzung in öffentlichen und privaten Bereichen (Pflanzgebote) | 2.077 | 1,5 | 3.116 |
| 6 | Gartenflächen | 11.694 | 0,6 | 7.016 |
| 7 | Straßenbegleitende Baumreihen (Ahorn) | 220 | 1,5 | 330 |
| 8 | Hochstammpflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen (Pflanzgebote) | (56 Ex.) | | |
| | Summe | 33.657 | | 11.486 |

Wertdifferenz nachher-vorher = 11.486 WE – 12.095 WE = -609 WE

Oberflächenentwässerung

Nach dem Landeswassergesetz (§51a LWG NW) besteht eine generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers. Diese ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies möglich ist. Ein begleitend erstelltes Bodengutachten weist nach, dass eine fachgerechte Versickerung gemäß ATV 138 nur kleinräumig möglich sein wird. Aus diesem Grund - wie auch aufgrund der unmittelbaren Randlage zum Mühlenbach - erfolgt die Regenwasserentsorgung wie unter Punkt 5.5 im Unterpunkt „Technische Ver- und Entsorgung“ beschrieben durch offene Mulden oder konventionelle Kanäle.

7. Altlasten

Das Plangebiet wurde im vorausgegangenen Bebauungsplanverfahren eingehend untersucht und dokumentiert.

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte „ehemalige Fabrik Stipp“ und – „ehemalige Fabrik Egeplast“. Für den Altstandort „ehem. Tankstelle Wermers“ wurde im Jahre 1993 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise für eine Boden- oder Grundwasser-Verunreinigung. Die Altstandorte Stipp und Egeplast verbleiben auch nach erfolgter Sanierung nachrichtlich im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband (Westfalen-Lippe), Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalpflegegesetz).

9. Kosten

Die Durchführung der Bauleitplanung wird folgende überschlägige Kosten verursachen:

| | |
|---|-------------------|
| Straßenbau, Maßnahmen im Bereich der Höfe (Wegerückbau) | 2.000,00 € |
| Kanalbau, Änderungsmaßnahmen von <u>neuerlegten Hausanschlüssen</u> | <u>5.000,00 €</u> |
| Kosten insgesamt | 7.000,00 € |

Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die künftigen Anlieger umgelegt.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

10. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Gesamtfläche des Änderungsbereiches | ca. 33.657 m ² |
| Überbaubare Flächen | ca. 12.977 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 6.073 m ² |
| Private Grünflächen | ca. 13.771 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 220 m ² |
| Gemeinbedarfsflächen (Spielplatz) | ca. 616 m ² |

Emsdetten, im November 2004

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)