Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 66 "Föhrendamm-Bühlsand" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. **Zweck und Notwendigkeit:**

Mit dem Programm zur Stadtentwicklung ist eine Bedarfsprognose der zukünftigen Wohnbauflächen ermittelt worden. Hieraus ergibt sich, daß das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre un die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte in Emsdetten zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 "Föhrendamm-Bühlsand" soll dieser Baulandausweisung Rechnung getragen werden.
Der Planbereich mit seiner angrenzenden Lage zu gewachsenen Wohnsiedlungsstrukturen und Versorgungseinrichtungen ermöglicht die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken.

2. **Lage, Bestand und Größe des Plangebietes:**

Das ca. 12.000 qm große Plangebiet liegt ca. 1,5 km vom Stadtkern (Markt) der Stadt Emsdetten in südlicher Richtung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt grob umgrenzt:

im Norden:	durch die Erschließungsstraße "Bühlsand",
im Osten:	durch die Privaterschließung und das anschließende Waldstück,
im Süden:	durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnsiedlung "Am Waldrand",
im Westen:	durch die Erschließungsstraße "Föhrendamm".

Der Plangeltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Östlich des Planbereiches ist ein vorhandener Waldbestand, der gleichzeitig eine Schutzfunktion zu dem angrenzenden außerhalb des Plangebietes liegenden Gastronomiebetrieb und der Tennisanlage darstellt.

3. **Festsetzungen:**

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

3.2.1 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht auf den Grundstücken eine Bebauung mit Einzelhäusern, wie sie im angrenzenden Bereich bereits vorherrschen.
Um eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden, darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen nur bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.2.2 Geschoßflächenzahl

Entsprechend der neuesten Gesetzgebung ist bei einer eingeschossigen Bauweise auf die Festsetzung der GRZ verzichtet worden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand von Emsdetten.

3.3 Bauweise

Der Ortsrandlage und der angrenzenden Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern angemessen, sind im Planbereich ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest.
Bautiefen von 15 m parallel zur Verkehrsfläche bieten zusammen mit den beschriebenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise einen gestalterischen Spielraum für die zukünftige Bebauung.

3.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Föhrendamm und Bühlsand angebunden. Die innere Erschließung des Wohnsiedlungsbereiches erfolgt über eine zusätzliche Stichstraße, die in einem Wendehammer endet. Innerhalb der Fläche sind öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Kanalnetz.

4. **Grünausweisung:**

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wird flächenhaft in die Planung als private Grünfläche den Grundstücken zugeordnet. Ergänzt wird diese Festsetzung durch zu pflanzende Bäume im Bereich der Verkehrsfläche.

5. **Gestaltung:**

Eine zu große gestalterische Vielfalt soll mit nur wenigen Festsetzungen zur Gestaltung vermieden werden, um dadurch eine Einbindung zu vorhandenen Strukturen zu sichern.
Es sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° zulässig, wobei die Dächer als Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer auszubilden sind. Der Krüppelwalm darf die Neigung von 45 ° überschreiten. Diese Festsetzung gilt für alle baulichen Anlagen, auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Festsetzung über Einfriedigungen zielen auf die Vermeidung einer zu großen Vielfalt als Abgrenzung zum Straßenraum hin, ohne jedoch individuelle Entscheidungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Pflanzliche Einfriedigungen sind daher auch über 0,50 m zulässig.

6. **Altlasten:**

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Emsdetten trifft keine Aussagen bezüglich des Bebauungsplanbereiches. Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenkataster nicht eingetragen. Auch aufgrund der bekannten ehemaligen Nutzungen und Kenntnisse der Stadt Emsdetten kann festgestellt werden, daß im Änderungsbereich Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden sind.

7. **Zustand von Natur und Landschaft:**

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.
Für das freie Landschaftsbild wird die Fläche als Freifläche ohne Baumbestand wirksam.
Der im Osten angrenzende Wald wird in seinem Bestand nicht berührt.
Er wird als private Grünfläche den Grundstücken zugeordnet. Die überbaubaren Flächen halten angemessen Abstand von dem Baumbestand.

Eine Bebauung bedeutet zwangsläufig die Veränderung der Landschaft und damit den Eingriff in die Natur. Der Eingriff ist aber als gering einzustufen, da mit der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung eine Abrundung vorhandener Baustrukturen erfolgt.
Das Plangebiet umfaßt 12.000 qm. Davon als private Grünfläche sind ca. 900 qm festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 9.400 qm vor. Bei einer Grundfläche von 0,4 wurden dieser Festsetzung entsprechend etwa 3.700 qm überbaut werden können. Nach allgemeinen Erfahrungen werden aber die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauung höchstens zu etwa 80 % ausgenutzt.

Flächenbilanz

Bestand

Bodennutzung	**Flächenanteil**	**Wertstufe**	**Kompensationsbedarf**
Ackerland	8.220 qm	0,5	4.110 qm
Grünfl. mit Baumbestand	900 qm	---	---
vorh. Straßen-verkehrsflächen	1.100 qm	---	---
WA vorh.	1.780 qm	---	---
	12.000 qm		4.110 qm

Planung

WA (neu)	7.620 qm GRZ = 0,4 = 3.048 qm 80 % = 2.438,4 qm	1,6	3.901,44 qm
gepl. Erschließung	600 qm	---	---
Grünfl. vorhanden	900 qm	---	---
Straßenverk. vorh.	1.100 qm	---	---
WA vorhanden	1.780 qm	---	---
	12.000 qm	3.901,44 qm	

Die rein quantitative Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen mit den entsprechenden privaten Hausgärten als Ausgleich ergibt keinen 100 %igen Ausgleich der benötigen Kompensationsfläche. Mit der Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsflächen wird dieser fehlende Kompensationsbedarf ausgeglichen.

8. **Immissionen:**
Im östlichen Nahbereich des Bebauungsplangebietes ist eine vorhandene Gaststätte mit einer privaten Tennisfreianlage. Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine private Zuwegung. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch die Tennisplätze ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

9. **Kosten:**

Kanalisation	529.000,00 DM
Straßenbau	153.000,00 DM
Gesamt	682.000,00 DM

Aufgestellt:
Emsdetten, den 12.04.1994
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

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

06.06.1994 bis 07.07.1994

öffentlich ausgelegen. Gem. Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 20.09.1994 hat die Begründung nachfolgend beigefügte Fassung erhalten.

Emsdetten, 17.01.1995

Stadt Emsdetten
Stadtplanungsamt
Im Auftrage:

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 66 "Föhrendamm-Bühlsand" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. **Zweck und Notwendigkeit:**

Mit dem Programm zur Stadtentwicklung ist eine Bedarfsprognose der zukünftigen Wohnbauflächen ermittelt worden. Hieraus ergibt sich, daß das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre un die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte in Emsdetten zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 "Föhrendamm-Bühlsand" soll dieser Baulandausweisung Rechnung getragen werden.
Der Planbereich mit seiner angrenzenden Lage zu gewachsenen Wohnsiedlungsstrukturen und Versorgungseinrichtungen ermöglicht die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken.

2. **Lage, Bestand und Größe des Plangebietes:**

Das ca. 12.000 qm große Plangebiet liegt ca. 1,5 km vom Stadtkern (Markt) der Stadt Emsdetten in südlicher Richtung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt grob umgrenzt:

im Norden:	durch die Erschließungsstraße "Bühlsand",
im Osten:	durch die Privaterschließung und das anschließende Waldstück,
im Süden:	durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnsiedlung "Am Waldrand",
im Westen:	durch die Erschließungsstraße "Föhrendamm".

Der Plangeltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Östlich des Planbereiches ist ein vorhandener Waldbestand, der gleichzeitig eine Schutzfunktion zu dem angrenzenden außerhalb des Plangebietes liegenden Gastronomiebetrieb und der Tennisanlage darstellt.

3. **Festsetzungen:**

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung der im Verfahren befindlichen 11. Flächennutzungsplanänderung. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

3.2.1 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht auf den Grundstücken eine Bebauung mit Einzelhäusern, wie sie im angrenzenden Bereich bereits vorherrschen.
Um eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden, darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen nur bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.2.2 Geschoßflächenzahl

Entsprechend der neuesten Gesetzgebung ist bei einer eingeschossigen Bauweise auf die Festsetzung der GFZ verzichtet worden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand von Emsdetten.

3.3 Bauweise

Der Ortsrandlage und der angrenzenden Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern angemessen, sind im Planbereich ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest.
Bautiefen von 15 m parallel zur Verkehrsfläche bieten zusammen mit den beschriebenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise einen gestalterischen Spielraum für die zukünftige Bebauung.

3.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Föhrendamm und Bühlsand angebunden. Die innere Erschließung des Wohnsiedlungsbereiches erfolgt über eine zusätzliche Stichstraße, die in einem Wendehammer endet. Innerhalb der Fläche sind öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Kanalnetz.

Im Einzelfall läßt die Ortssatzung zur Abwasserbeseitigung die Möglichkeit Dachflächenwasser zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln bzw. als Brauchwasser zu nutzen zu. Dies erfordert einen Antrag nach § 7 WHG.

4. **Grünausweisung:**

Um den Baumbestand östlich des Planbereiches zu schützen, ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt worden. Diese Fläche soll den privaten Grundstücken zugeordnet werden. Bauliche Anlagen, die den Baumbestand beeinträchtigen könnten, sind hier unzulässig.

5. **Gestaltung:**

Eine zu große gestalterische Vielfalt soll mit nur wenigen Festsetzungen zur Gestaltung vermieden werden, um dadurch eine Einbindung zu vorhandenen Strukturen zu sichern.
Es sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° zulässig, wobei die Dächer als Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer auszubilden sind. Der Krüppelwalm darf die Neigung von 45 ° überschreiten. Diese Festsetzung gilt für alle baulichen Anlagen, auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Festsetzung über Einfriedigungen zielen auf die Vermeidung einer zu großen Vielfalt als Abgrenzung zum Straßenraum hin, ohne jedoch individuelle Entscheidungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Pflanzliche Einfriedigungen sind daher auch über 0,50 m zulässig.

6. **Altlasten:**

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Emsdetten trifft keine Aussagen bezüglich des Bebauungsplanbereiches. Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenkataster nicht eingetragen. Auch aufgrund der bekannten ehemaligen Nutzungen und Kenntnisse der Stadt Emsdetten kann festgestellt werden, daß im Änderungsbereich Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden sind.

7. **Zustand von Natur und Landschaft:**

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.
Für das freie Landschaftsbild wird die Fläche als Freifläche ohne Baumbestand wirksam.
Der im Osten angrenzende Baumbestand wird in seinem Bestand nicht berührt.
Die ausgewiesene private Grünfläche stellt sicher, daß in diesem Bereich keine baulichen Anlagen den Baumbestand beeinträchtigen.

Eine Bebauung bedeutet zwangsläufig die Veränderung der Landschaft und damit den Eingriff in die Natur. Der Eingriff ist aber als gering einzustufen. Um den Engpässen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, ist eine möglichst kurzfristige Bereitstellung von Bauland erforderlich. Dies kann nur durch relativ kleine Flächen passieren, die sich in einer zentralen Lage zum Stadtgebiet und den vorhandenen Infrastrukturen befinden. Der vorliegende Bereich erfüllt diese Voraussetzungen.
Mit der Bebauung der Fläche wird eine Abrundung der bereits vorhandenen Einfamilienhausstruktur verfolgt. Eine Zersiedelung in den Freiraum hinein wird damit vermieden.
Das Plangebiet umfaßt 12.000 qm. Davon als private Grünfläche sind ca. 900 qm festgesetzt.
Der Bebauungsplan sieht Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 9.400 qm vor. Bei einer Grundfläche von 0,4 wurden dieser Festsetzung entsprechend etwa 3.700 qm überbaut werden können. Nach allgemeinen Erfahrungen werden aber die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauung höchstens zu etwa 80 % ausgenutzt.
Die relativ hoch angesetzte Wertstufe für die Freiflächen resultiert aus der Lage des Plangebietes und der Einbeziehung des Ausstrahlungseffektes.

Flächenbilanz
Eingriffsermittlung und Kompensation
(Quelle: "Das Kompensationsmodell" des LK-Osnabrück-Escher 1993)

Berechnung der Wertfaktoren vor dem Eingriff

Bestand

Bodennutzung	**Flächenanteil/ha**	**Biotoptyp/Wertstufe**	**Werteinheit**
Ackerland	0,912	AC 0,5	0,456
vorh. Straßen-verkehrsflächen	0,110	---	---
WA vorh.	0,178	---	---
Eingriffsfläche	1,200	Wertfaktor vor d. Eingriff	0,456

Berechnung der Wertfaktoren nach dem Eingriff

Planung

WA (neu)	0,762 GRZ = 0,4 = 0,3048 80 % = 0,24384	PK 1,6	0,3901
gepl. Erschließung	0,06	---	---
Grünfl. geplant	0,09	PK 1,6	0,144
Straßenverk. vorh.	0,11	---	---
WA vorhanden	0,178	---	---
Gesamtfläche	1,200	Wertfaktor nach d. Eingriff Kompensationsüberschuß	0,5341 0,0781

Die rein quantitative Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen mit den entsprechenden privaten Hausgärten und der privaten Grünfläche ergeben einen Kompensationsüberschuß. Mit der Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsflächen wird der Ausgleich ergänzt.

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit entsprechend großzügigen Freiflächen wird die Versiegelung im Plangebiet niedrig gehalten.

8. **Immissionen:**

Im östlichen Nahbereich des Bebauungsplangebietes ist eine vorhandene Gaststätte mit einer privaten Tennisfreianlage. Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine private Zuwegung. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch die Tennisplätze ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe liegen nördlich des Plangebietes in ca. 200 m bis 350 m Entfernung. Bei einer überwiegend vorherrschenden Windrichtung aus Westen bzw. Südwesten ist mit einer Beeinträchtigung der geplanten Bebauung oder der Entwicklung der Betriebe nicht zu rechnen.

9. **Kosten:**

Kanalisation	529.000,00 DM
Straßenbau	153.000,00 DM
Gesamt	682.000,00 DM

Aufgestellt:
Emsdetten, den 26.07.1994
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter