

Begründung - Satzungs begründung

zum Bebauungsplan Nr. 108 "Alter Kirchweg" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Zweck und Notwendigkeit

Mit dem Programm zur Stadtentwicklung ist eine Bedarfsprognose der zukünftigen Wohnbauflächen erstellt 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 zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs ist somit unumgänglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Alter Kirchweg" soll dieser Baulandausweisung Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 20 WE. Die Lage des Plangebietes, angrenzend an bereits vorhandene Bebauung, bietet den Vorteil, daß an vorhandene Erschließungssysteme sowie Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden werden kann. Darüber hinaus befinden sich alle Infrastrukturen in der Nähe des Plangebietes

In dieser städtebaulichen Situation wird ein Baukonzept verfolgt, das mit unterschiedlichen Wohnformen einer Bandbreite von Wohnwünschen gerecht wird. Darüber hinaus wird der Wohnbestand in die Planung einbezogen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Wohnbebauung Am Hain (Flurstücke Nr. 830, 831, 832, 835) und dem von hier zum Mühlenbach verlaufenden Fußweg,

im Osten: durch den Mühlenbach,

im Süden: durch einen Privatweg, der etwa 70 m parallel zur nördl. Begrenzung verläuft,

im Westen: durch die Trasse Alter Kirchweg.

2. Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht auf den Grundstücken eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und eine Reihenhausbebauung.

2.2.2 Geschoßflächenzahl

Im Bereich der max. II-geschossigen Bebauung ist die GFZ mit 0,8 festgesetzt, so daß hier eine behutsame Verdichtung möglich ist. Im Bereich der I-geschossig festgesetzten Bauweise ist auf die Ausweisung der GFZ entsprechend der neuesten Gesetzgebung verzichtet worden.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung einer unterschiedlichen Geschossigkeit von I - II Vollgeschossen wird einer abgestuften Bauhöhenentwicklung nachgekommen.

2.3 Bauweise

Der zentralen Lage und guten infrastrukturellen Anbindung angemessen ist mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und der offenen Bauweise entsprochen. Der sparsame und schonende Umfang mit Grund und Boden findet darin seine Berücksichtigung.

Im Bereich des Gebäudebestandes ist mit der offenen Bauweise die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Baugrenzen fest. Die Bautiefen geben den unterschiedlichen Bauformen ausreichend Spielraum.

Zusammen mit den beschriebenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ist ein gestalterischer Spielraum gegeben.

2.5 Verkehr

Die Erschließung des relativ kleinen Plangebietes erfolgt ausgehend von der Nordwalder Straße über die Anbindung der Planstraße an die Straße Alter Kirchweg. Um Durchgangsverkehr im Bereich Alter Kirchweg zu vermeiden, werden die bisher südl. des Plangebietes vorhandenen Poller bis zur nördl. Grenze des Plangebietes versetzt. Die Planstraße verläuft in Ost-West-Richtung und endet in einem Wendehammer. Aus dem Wohnquartier ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zum angrenzenden Naherholungsbereich berücksichtigt.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

In den umliegenden Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze in vollem Umfang vorhanden. Durch die Erweiterung ist Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt. Altablagerungen und kontinuierliche Betriebsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Grünausweisung

Der vorhandene Baumbestand an der nördl. Grenze des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Mit den überbaubaren Flächen ist auf den Kronenbereich dieser Bäume Rücksicht genommen worden.

Östlich der Wohnbauflächen ist eine ca. 6.360 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Diese Ausweisung berücksichtigt die Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15 mit der Verlagerung des Regenrückhaltebeckens in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 108. Geplant ist eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens unter Einbeziehung der Mühlenbachaue. Darüberhinaus ist im Süden auf den privaten Grundstücken ein Pflanzstreifen festgesetzt. In Verbindung mit der vorhandenen Heckenstruktur außerhalb des Plangebietes wird damit ein Grünzug entwickelt, der auch hinsichtlich der zeitweise auftretenden Geruchsimmissionen einen Schutz für die Wohnbebauung bedeutet.

Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme des Gebäudebestandes und der Hofflächen als landwirtschaftliche genutzte Fläche dar.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist zwangsläufig Folge einer weiteren Bebauung. Im vorliegenden Planbereich ist sie aber eher gering einzustufen, da bereits eine Bebauung vorhanden und der Geltungsbereich bis auf den Süden von einer Wohnbebauung umgeben ist. Der sensible Bereich befindet sich innerhalb der Mühlenbachaue, wird aber durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Maisacker) stark gemindert. In diesem Bereich soll der naturnahe Ausbau des Regenrückhaltebeckens mit Einbeziehung der Bachaue zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.

Darüberhinaus liegt das Plangebiet im Durchschnitt 2 m tiefer als die südlich angrenzenden Flächen. Geprägt wird der Übergang südlich des Geltungsbereiches durch eine Geländekante mit Gehölzbestand. Diese ist für das Landschaftsbild von Bedeutung. Ein Pflanzstreifen innerhalb des Plangebietes soll diesen Eindruck verstärken und bewirkt einen fließenden Übergang zwischen geplanter Bebauung und angrenzender freier Landschaft, so daß ein aufgelockerter Ortsrand entsteht.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 16.300 qm.

Für vorhandene Gebäude und Hof- bzw. Gartenflächen werden bereits ca. 2.000 qm in Anspruch genommen. Die restliche Fläche mit Ausnahme der bereits vorhandenen Verkehrsfläche dient der Landwirtschaft und wird ackerbaulich genutzt bzw. als Grünland.

Der Bebauungsplan Nr. 108 sieht künftig folgende Nutzungen vor.
Wohnbaufläche mit einer Größe von 7.760 qm.

Eine öffentliche Grünfläche von 6.360 qm für den Bereich des Regenrückhaltebeckens. Ergänzt wird die Grünausweisung durch einen Pflanzstreifen von ca. 830 qm.

Auf der Grundlage der qualitativen Bewertung des Plangebietes, das die zuvor beschriebenen Elemente aufweist, erfolgt die Eingriffsermittlung entsprechend dem "Osnabrücker Modell".

Um den Eingriff überhaupt meßbar zu machen, ist die quantitative Bilanzierung erforderlich.

Derartige Quantifizierungsmaßnahmen sind zwar aus ökologischer Sicht umstritten, da in der Regel qualitative, auf Einzelfälle bezogene Lösungen vorzuziehen sind. Dennoch bietet sich hierdurch eine Bemessungsgrundlage für die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme.

Flächenbilanz = Eingriffsermittlung und Kompensation

Quelle "Das Kompensationsmodell" des LK-Osnabrück-Escher 1994

Bestand

Berechnung der Wertfaktoren vor dem Eingriff

lfd. Nr.	qm	Bodennutzung	Bewertung	Wertfaktor	Kompensationsbedarf/WE
1	4.550	Weide	wenig empfindlich aufgrund der Lage zur angrenzenden Wohnbebauung und den Erschließungsflächen	GI 1,2	0,546
2	2.000	Wohnbau- grundstück	mehrere Gebäude und große versiegelte Fläche, wenig empfindlich Bei einer angenommenen GRZ von 0,4 1.200 qm Hausgarten	PK 0,6	0,072
3 3	840 1.860	Weide	empfindlicher Bereich, da im Bereich der Mühlenbachaue. Der Bereich stellt sich wie Feuchtgrünland dar und bildet einen Zusammenhang zum bachnahen Grünbereich. Aufgrund der intensiven Beweidung erfährt der Bereich eine Minderung.	GF 1,8	0,486
4	900	Haus- und Nutzgarten	wenig empfindlich, ausschließlich Gemüseplantzen, kein typischer Bauerngarten	PK 0,8	0,072
5	700	Obstbaum- wiese	wenig empfindlich, kurzgehaltene Wiese intensiv geschnitten, stark ausgelichtet mit nur noch 5 alten Bäumen, Neupflanzung mit nicht standorttypischen niedrig wüchsigen Zuchtformen	GO 1,3	0,091
6	4.500	Acker	wenig empfindlich, aufgrund der Lage zur Mühlenbachaue hochwertig. Nutzung als Maisacker degradierend	AC 1,4	0,63
7	500	Weg	---	---	---
8	450	Straße	---	---	---
	16.300	Gesamtfläche		Wertfaktor vor dem Eingriff	1,897

Planung

Nutzungsarten im Bebauungsplan und deren Bewertung

lfd. Nr.	qm	Bodennutzung	Bewertung	Wertfaktor	Kompensationsbedarf/WE
1 2 3 4 5	abzügl. Verkehrsfläche Pflanzstreifen = 7.760	WA-Fläche GRZ 0,4			
		4.660 qm Hausgärten	ergänzende ökologische Festsetzungen wie z. B. die Regenwasserversickerung tragen zu einer Minimierung bei.	PK 0,8	0,373
7	500 + 330	Heckenbepflanzung	Entsiegelung der vorh. Wegefläche, Pflanzgebot als Ergänzung des vorh. Heckenbestandes südl. angrenzend außerhalb des Planbereiches	ZG 1,5	0,015
8	450	Straße vorh.	---	---	---
9	900	Straße gepl.	---	---	---
10	6.360	Grünfl. RR	empfindlicher Bereich		
		1500 Wasserfl.	naturnaher Ausbau mit Uferzonen	SS 1,5	0,225
		4860 Grünfl.	naturnah gestaltet einschl. Einbindung des Mühlenbaches mit Auskolkungen als Neuanlage zunächst als wenig empfindlicher Bereich einzustufen mit der Entwicklung zum empfindlichen Bereich bei entsprechender Gestaltung	PG 1,6 1,2	0,778
	16.300			Wertfaktor nach dem Eingriff	1,391
				Kompensationsdefizit	0,506

Die Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen mit den entsprechenden Grünflächen als Ausgleich ergibt ein Kompensationsdefizit. Nach allgemeinen Erfahrungen werden aber die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauung höchstens zu etwa 80 % ausgenutzt. Hinzu kommt, daß einige Einzelelemente der zugehörigen textlichen Festsetzungen nicht in die Bilanzierung eingeflossen sind.

Die zentrale Lage des Plangebietes und damit die Nähe zu den vorhandenen Infrastrukturen und der Verzicht auf eine weitere Bebauung in den Außenbereich rechtfertigen dieses Kompensationsdefizit.

5. Immissionsschutz

Zu den in einiger Entfernung zum Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ist ein Abstand von ca. 200 m bzw. 100 m eingehalten. Da die Betriebe süd-östl. des Plangebietes liegen ist bei einer hier vorherrschenden Windrichtung aus Westen bzw. Süd-Westen nicht mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Ein Gutachten über die Geruchssituation im geplanten Baugebiet kommt zu dem Ergebnis, daß der Grenzwert im Plangebiet nicht überschritten wird. Aus geruchstechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Darüberhinaus werden die landwirtschaftlichen Betriebe weder in ihrem Zustand noch in ihrer alsbaldigen Entwicklung durch die geplante Wohnbebauung über das bereits vorhandene Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinausgehend beeinträchtigt.

6. Altlasten

Im Plangebiet sind Altablagerungen bzw. kontaminierte Betriebsflächen nicht bekannt. Östlich des Plangebietes befindet sich der Altlastenstandort "ehemalige Tankstelle König" (StAWA-Nr. 3811/29). Die Fläche ist bereits seit einigen Jahren überbaut. Die unterirdischen Mineralöltanks wurden bereits in den 60er Jahren ausgebaut und verfüllt.

Die Grundwasserfließrichtung ist entsprechend den neuesten Meßergebnissen in Richtung Mühlenbach. Da auch bei der Entstehung des Baugebietes "Am Hain", z. B. bei den Bodenaushubarbeiten, keine Verunreinigung des Grundwassers festgestellt wurde, ist der Verdacht einer Kontamination unbegründet.

Das vorhandene Wohnhaus im Plangebiet hat eine Eigenwasserversorgung. Das Grundwasser wurde seinerzeit auf eine geeignete Qualität geprüft.

Zu berücksichtigen ist, daß der Ausbau der Öltanks bereits ca. 30 Jahre zurückliegt. Selbst wenn seinerzeit eine Verschmutzung des Erdreiches vorgelegen hätte, ist davon auszugehen, daß diese bis heute ausgespült wäre.

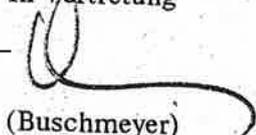
7. Kosten

Die Erschließung erfolgt privat.

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

Für das Regenrückhaltebecken einschließlich Grunderwerb entstehen Kosten in Höhe von 750.000,00 DM.

Emsdetten, 13.03.1996
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter