Stadt
Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung
und Umwelt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 114
"Marienstraße/Münsterkamp"

- ENDFASSUNG -

Stand: 01.07.2015

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**	**3**
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	4
2.	**STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**4**
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3.	**RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN**	**6**
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**6**
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	7
4.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.5	Verkehrsflächen	8
4.5.1	Straßenverkehrsflächen	8
4.5.2	Ruhender Verkehr	8
5.	**BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES**	**9**
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	9
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	9
5.3	Artenschutz	9
5.4	Bodenfunde	10
5.5	Immissionsschutz	10
6.	**SONSTIGE BELANGE**	**10**
6.1	Grundstücksbelange	10
6.2	Vertragliche Regelungen	10
6.3	Technische Ver- und Entsorgung	11
8	**FLÄCHENBILANZ**	**11**
9	**GUTACHTEN**	**11**
10	**KOSTEN**	**11**

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 114 „Marienstraße/Münsterkamp“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Für das Grundstück Marienstraße 52 im Blockinnenbereich zwischen Marienstraße / Münsterkamp / Schwester Columba-Straße liegt ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage vor (Flur 46, Flurstück 219). Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Vorhaben müssen sich hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die vorhandene Umgebung einfügen.

Nach eingehender Überprüfung der planungsrechtlichen Belange (Kriterien zur Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche sowie Erschließung) ist festzustellen, dass das Vorhaben nach der Größe und nach der Lage ein Planerfordernis auslöst. Denn durch die Kubatur des Gebäudes (d.h. das Volumen und Erscheinungsbild) wird die städtebauliche Ordnung zwischen verdichtetem Blockrand und geringer verdichtetem Blockinnenbereich gestört. Zudem wird Verkehr in den Blockinnenbereich geführt, der bislang in dem Umfang bei weitem nicht vorhanden ist.

Das beantragte Vorhaben widerspricht den Zielen des Handbuches der Binnenentwicklung der Stadt Emsdetten insbesondere dahingehend, als dass es eine dem hier überwiegenden städtebaulichen Umfeld unmaßstäbliche Verdichtung vorsieht. Zugleich hat es im Rahmen der Anhörung der betroffenen Nachbarn bereits eindeutige Hinweise gegeben, dass ein Mehrfamilienhaus in der Größe und Form nicht einvernehmlich zu realisieren ist.

Somit wird seitens der Verwaltung ein eindeutiges Planerfordernis gesehen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden und die Qualität dieses Quartiers zu sichern.

1.2 Ziel und Zweck

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll der Planbereich städtebaulich geordnet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Marienstraße / Münsterkamp" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die behutsame städtebauliche Weiterentwicklung eines innenstadtnahen, bislang unbeplanten Wohngebietes geschaffen werden. Dabei soll insbesondere eine maßvolle und an den Bestand des Quartiers angepasste städtebauliche Dichte gesichert werden. Durch die Überplanung erhalten die Anwohner und Eigentümer Planungssicherheit, bezogen auf Entwicklungsmöglichkeiten im Blockinneren wie auch am Blockrand.

Beeinträchtigungen und Störungen im Wohnumfeld durch als Fremdkörper wirkende Vorhaben und eine damit einhergehende Verschlechterung der Wohnqualität sollen vermieden werden. Vielmehr soll durch den Bebauungsplan eine harmonische Beziehung von Neubebauung zur vorhandenen Bebauung erreicht werden, um keine weiteren städtebaulichen Spannungen in diesem Quartier zu begründen. Eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung der im Plangebiet

befindlichen Grundstücke darf zwar das Ziel einer optimalsten wirtschaftlichen Ausnutzung haben, aber nicht zulasten der Wohnumfeldqualität erfolgen. Der Bebauungsplan steuert die künftigen Neubebauungen im Gebiet und nimmt dabei auf die unmittelbare Nachbarschaftsbebauung Rücksicht. Die Dimension der Baukörper wird dabei ebenso beachtet wie die Wohndichte oder auch die durch Ziel- und Quellverkehre verursachten Immissionen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll ein weiterer Beitrag im Sinne des Handbuchs zur Binnenentwicklung „Innen Wohnen – Außen schonen“ der Stadt Emsdetten geleistet werden. Dies entspricht dem strategischen Schwerpunkt "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt".

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Marienstraße/Münsterkamp“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird nicht wesentlich verändert. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen handelt es sich um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich rund 400m in südöstlicher Richtung von der Innenstadt entfernt.

Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch angrenzende Wohngebiete geprägt, welche überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich der Komplex des Marienhospitals.

Aufgrund der zentralen innenstadtnahen Lage befinden sich Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangebote, Kindergärten und Schulen in gut erreichbarer Nähe.

Der Planbereich ist über die in der Marienstraße vorhandenen Bushaltestellen Marienhospital direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 44 der Stadt Emsdetten (Flurstücke 105, 279, 280, 281, 510, 217, 202, 203, 240, 355, 290, 291, 292, 293, 295, 333, 371, 372, 373, 219, 376, 304, 303, 305, 296, 341, 297, 375, 233, 234, 218, 87, 283, 262, 284, 285, 286, 287) und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die Straße Münsterkamp,

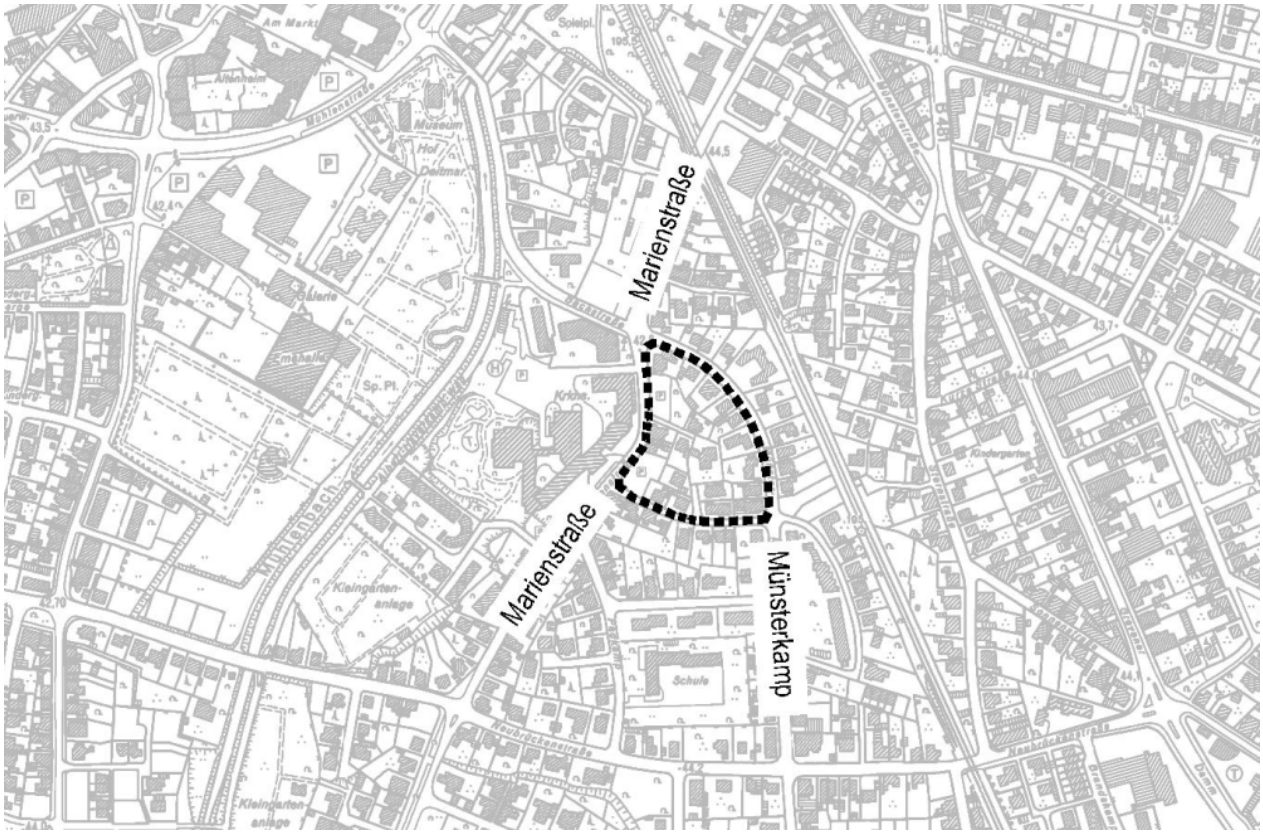
Im Süden: durch die Schwester-Columba-Straße,,

Im Westen: durch die Marienstraße

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Flächen des Plangebiets sind überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Blockinnenbereich befinden sich mehrere Einzelwohnhäuser in überwiegend ein- bis zwei geschossiger Bauweise. Sie werden über kurze Stichstraßen von der Marienstraße und der Schwester-Columba-Straße erschlossen. Der Blockrand weist eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen auf.

An der Marienstraße befinden sich zudem zwei vom Marienhospital genutzte Parkplätze und eine Grünfläche.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die beabsichtigte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Das Gebiet ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich aktuell nach § 34 BauGB.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Planungskonzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der heutigen Nutzungsart die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die gemäß § 4 Abs. 3 Sätze 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Beeinträchtigende Störungen im Plangebiet und dessen Umfeld sollen dadurch vermieden werden. Die Flächen sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Festsetzung als WA-Gebiete unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die Festsetzungen sind insgesamt so gewählt, dass der Bestand gesichert wird und zudem behutsame Potenziale der Nachverdichtung (Binnenentwicklung) entstehen, ohne dass hinzutretende Bebauung städtebaulich rücksichtslos ist. Dabei gilt der Grundsatz der Spielregel Nr. 7 des Handbuchs der Binnenentwicklung, wonach sich die Bebauung im Blockinnenbereich im Vergleich zu den Gebäuden am Blockrand hinsichtlich Bauhöhe, Bauvolumen und Dichte unterordnen soll. Um den Blockinnenbereich vom Blockrand abzugrenzen, erfolgt die Unterteilung in WA 1 und WA 2.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,4 an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung, um eine optimale bauliche Nutzung zu ermöglichen. Im WA 2 dagegen soll sich auch die bauliche Ausnutzung der Grundstücke der Ausnutzung am Blockrand unterordnen und wird deswegen auf 0,3 begrenzt. Zudem kann damit die Versiegelung der Grundstücke so minimiert werden.

Den zukünftigen Bauherren wird ein Bonus eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten. D.h., dass Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B.

mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden. Hierdurch kann zu einer geringeren Versiegelung beigetragen werden.

Bezüglich der zulässigen maximalen Vollgeschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen setzt der Bebauungsplan Höchstmaße für die Gebäude- bzw. Firsthöhen fest. Diese orientieren sich an der vorhandenen Bestandbebauung. Die Bebauung im inneren Bereich des Bebauungsplangebiets nimmt sich gegenüber der vorhandenen Bebauung zurück und fügt sich somit optisch in den Gesamtbereich ein. Damit soll sichergestellt werden, dass sich künftige bzw. ersetzende Bauvorhaben besser in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, ohne den Siedlungscharakter zu beeinträchtigen.

Zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wurden die Höhen der in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen herangezogen. Diese liegen im Mittel bei 44,3 m ü. NN. In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen die zulässigen Gebäudehöhen im WA 1 bei 11,5 m und im WA 2 bei 9 m liegen und werden dementsprechend im WA 1 mit 55,8 m ü. NN und im WA 2 mit 53,3 m ü. NN festgesetzt.

Als Bezugspunkte sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes jeweils Höhenpunkte eines Regenwasserkanalisationsschachtdeckels angegeben (Höhe des Schachtdeckels über NN), welcher für die Höhenbestimmung herangezogen werden kann.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird für das WA 1 eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 2, dem Blockinnenbereich, sind entsprechend des Planungskonzepts nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies ist in diesem Bereich sowohl aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte als auch der Erschließung städtebaulich sinnvoll.

Auf die Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet, um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zudem lassen sich aus der vorhandenen Bebauung keine strukturierten Vorgaben zur Festsetzung von Baugrenzen ableiten, da die Bebauungsstruktur in der prägend wirkenden näheren Umgebung sehr heterogen ist. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen richten sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB („einfacher Bebauungsplan) nach § 34 BauGB, d.h. sie müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Auch die Stellung baulicher Anlagen wird nicht vorgegeben, da sich in dem baulich schon weit gewachsenen Gebiet kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt.

4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage oder dem Carport als Stellplatz nutzen zu können. Der öffentliche Straßenraum wird so vor Einschränkungen durch parkende Kfz geschützt.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Anlehnung an die bestehende Bebauung wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im WA 1 auf sechs Wohnungen begrenzt. Gemäß des Prinzips der baulichen Unterordnung wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im WA 2 auf zwei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung begrenzt.

Eine zu starke Verdichtung mit ihren Konsequenzen (hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Erhöhung der Immissionen im Blockinnenbereich, Stellplatzbedarf an öffentlichen Parkplätzen wie auch privaten Stellplätzen etc.) soll vermieden werden. Ziel dieser Planung ist vielmehr die Sicherung und Erhaltung der gewachsenen Struktur dieses Gebiets.

Die Festsetzungen entsprechen weitestgehend dem Bestand (Ausnahmen: Münsterkamp 11- heute 7 WE und Marienstraße 52- heute 5 WE). Insbesondere im Blockinnenbereich, dem WA 2, soll künftig keine das Wohnumfeld belastende Mehrfamilienhausbebauung realisiert werden. Eine negative Vorbildwirkung einzelner Bauvorhaben und die damit verbundenen potenziellen städtebaulichen Konflikte einer zu starken Verdichtung sollen vermieden werden.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wären bei einer Neubebauung im Blockinnenbereich keine Mehrfamilienhäuser mehr zulässig. Dem Prinzip der Maßstäblichkeit aus dem Binnenentwicklungskonzept wird damit Rechnung getragen.

4.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die Marienstraße, den Münsterkamp und die Schwester-Columba-Straße. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Stichwege im Blockinnenbereich planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsflächen fest.

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Emsdetten und dienen auch heute schon der Erschließung der im Blockinneren gelegenen Grundstücke.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Bereich einer heute als Parkplatz genutzten Fläche an eine bestehende Bushaltestelle an. Die Belange des ÖPNV sind bei der Planung der Zufahrten einer potenziellen künftigen Bebauung dieses Bereiches zu beachten. Nördlich und südlich der Bushaltestelle verbleiben ausreichend breite Bereiche, welche ggf. als Grundstücksein- und –ausfahrten genutzt werden können.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 114, "Marienstraße/Münsterkamp", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da das Plangebiet bereits heute zum Großteil versiegelt ist und hier schon Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung ist davon auszugehen, dass die Fläche nur eine sehr geringe ökologischer Bedeutung für Pflanzen und Tiere hat. Durch eine mögliche Neubebauung im Bereich der heute als Parkplätze genutzten Flächen wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO_2 Einsparung.

Die bereits hoch versiegelte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich optimiert. Durch den Um- bzw. Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO_2 ausstoßen.

Durch die verkehrsgünstige und innenstadtnahe Lage sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO2- Minderung geleistet werden.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf artenschutzrelevante Arten vor. Im Zuge des Abrisses oder Umbaus von Gebäuden ist auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist mit aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Es ist bereits mit aus Verkehrsgeräuschen resultierenden Geräuschen vorbelastet. Diese entstehen aus den vorhandenen Ziel- und Quellverkehren der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke und der im Gebiet gelegenen heute als Stellplatzanlagen genutzten Grundstücke an der Marienstraße.

Im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 wird im Szenario 1, welches der aktuellen Bevölkerungsentwicklung derzeit am ehesten entspricht, für die Straße Münsterkamp eine Verkehrsbelastung von 3.300 Kfz/24 h im Jahr 2010 prognostiziert. Da die diesem Szenario zugrunde liegende Bevölkerungsprognose auch 2010 schon über der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung lag, dürfte die tatsächliche Verkehrsstärke sogar geringer sein.

Die sonstigen das Plangebiet umgrenzenden Straßen haben im Straßenhauptnetz eine untergeordnete Funktion. Die Verkehrsstärken liegen unterhalb der erfassungsrelevanten Größen und wurden im Verkehrsentwicklungsplan nicht erfasst. Die ermittelten DTV-Werte wie auch die unmittelbare Nähe zum Krankenhaus „Marienhospital“, welches einen immissionsschutzrechtlich höheren Schutzanspruch genießt, lassen keine unzumutbaren Verkehrsimmissionen plausibel erscheinen. Mit diesem Bebauungsplan werden außerdem keine relevanten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre generiert, da es sich um ein weitgehend bereits bebautes Gebiet handelt. Das Wohnen beeinträchtigende Immissionen können somit ausgeschlossen werden. Von der Erstellung einer Geräuschimmissionsuntersuchung wurde abgesehen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt und das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht.

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Der Bebauungsplan Nr. 114 “Marienstraße/Münsterkamp“ erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

6.2 Vertragliche Regelungen

Besondere Vertragliche Regelungen sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach heutigem Stand nicht erforderlich.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Für das Plangebiet kann 48 m³/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Reglungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 05. März 2014 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz – IV9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten.

Anfallendes Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Austum) zugeführt.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	13.721 m²	100%
Wohnbauflächen (Nettobauland)	13.344 m²	97%
Öffentliche Verkehrsfläche	377 m²	3%

9 Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

10 Kosten

Der Stadt Emsdetten entstehen für die Begleitung der Verfahren Personal- und Sachkosten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Emsdetten, Juli 2015
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt