

Begründung

Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung

- Endfassung -

Inhaltsverzeichnis

Begründung	4
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel und Zweck	4
1.3 Planverfahren	4
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	5
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.4 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzungen im Bebauungsplan	8
4. Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1 Planungskonzept	8
4.2 Art der baulichen Nutzung	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Bauweise	12
4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
4.7 Flächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau	14
4.8 Verkehrsflächen	14
4.9 Technische Infrastruktur	15
4.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	16
4.11 Private Grünflächen	17
4.12 Flächen für die Wasserwirtschaft	17
4.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
4.15 Bodenbelastungen	19
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	19
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	19
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	19
5.2.1 Bodenschutz	19
5.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	19
5.3 Artenschutz	20
5.4 Bodenfunde	20
5.5 Immissionsschutz	20
5.6 Oberflächenwasser / Versickerung	23
5.7 Gewässer / Hochwasser	23

5.8	Baumschutzsatzung	24
6.	Sonstige Belange	24
6.1	Grundstücksbelange	24
6.2	Technische Ver- und Entsorgung	24
6.3	Löschwasserversorgung	24
7.	Örtliche Bauvorschriften	24
7.1	Dächer	25
7.2	Begrünung unbebauter Flächen	25
8.	Flächenbilanz	26
9.	Gutachten	26

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“,
5. Änderung**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die Mehrfamilienhäuser im Kreuzungsbereich Taubenstraße/Borghorster Straße standen seit vielen Monaten im Fokus der öffentlichen Diskussion. Die Gebäude wiesen einen baulich schlechten Zustand auf und entsprachen nicht der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung eines attraktiven Ortseingangs im Westen der Stadt entlang der Borghorster Straße. Langfristig sollte auch der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes vorgebeugt werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind langfristig zu entwickeln und zu erhalten.

Die Stadt Emsdetten hat im Rahmen einer Zwangsversteigerung die bebauten Grundstücke erworben und die Bestandsgebäude abgerissen. Zusammen mit direkt daran angrenzenden unbebauten Flächen der Stadt Emsdetten sollten sie aus einer Hand überplant und an einen Investor veräußert werden.

Die Stadt hat einen städtebaulichen Wettbewerb zwischen Investoren ausgelobt, um für den Standort die beste Lösung zu finden. Das beste Konzept sollte Grundlage für die Grundstücksvergabe und für die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes werden.

Ziel dieses sogenannten Konzeptvergabeverfahrens war, den Eckbereich Borghorster Straße / Taubenstraße einer neuen Wohnbebauung zuzuführen. Im Rahmen dessen sollten die Grundstücke neu geordnet und städtebaulich aufgewertet werden. Die damit verbundene Neugestaltung sollte auch dazu beitragen, eine Verbesserung des Angebots auf dem lokalen Wohnungsmarkt im Sinne des fortgeschriebenen Handlungskonzeptes Wohnen zu bewirken.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Wohnquartiers einerseits und eines prägnanten Stadteingangs am westlichen Rand der Stadt Emsdetten andererseits geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes entspricht dem strategischen Schwerpunkt "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft".

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, die dem Flächenrecycling (Wiedernutzbarmachung von Flächen), der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinden dienen.

Im vorliegenden Fall steht die Wiedernutzbarmachung der zzt. brachliegenden Flächen und die Nachverdichtung dieses Standortes im Vordergrund. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage im Stadteingangsbereich an stark befahrenen Straßen, sind die bauliche Entwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum als Maßnahmen der Innenentwicklung zu definieren.

Aufgrund des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs mit architektonischer Vertiefung, welcher in den politischen Gremien der Stadt Emsdetten mehrfach beraten wurde und von der interessierten Öffentlichkeit mittels Teilnahme an öffentlichen Sitzungen der Politik, Pressemitteilungen, Darstellungen auf der Homepage der Stadt Emsdetten sowie des Besuchs einer Ausstellung von den drei besten Wettbewerbsarbeiten im Rathaus transparent nachvollzogen werden konnte, wird in diesem beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2, Ziff. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ umfasst eine Größe von ca. 13.340 m². Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von unter 20.000 m² ohne weitere Prüfung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Weitere Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren nur anzuwenden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB (die Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Überprüfung zuvor aufgeführter Anwendungsvoraussetzungen hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden darf und keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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 am westlichen Rand des Stadtgebietes im südlichen Eckbereich zwischen Taubenstraße und Borghorster Straße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

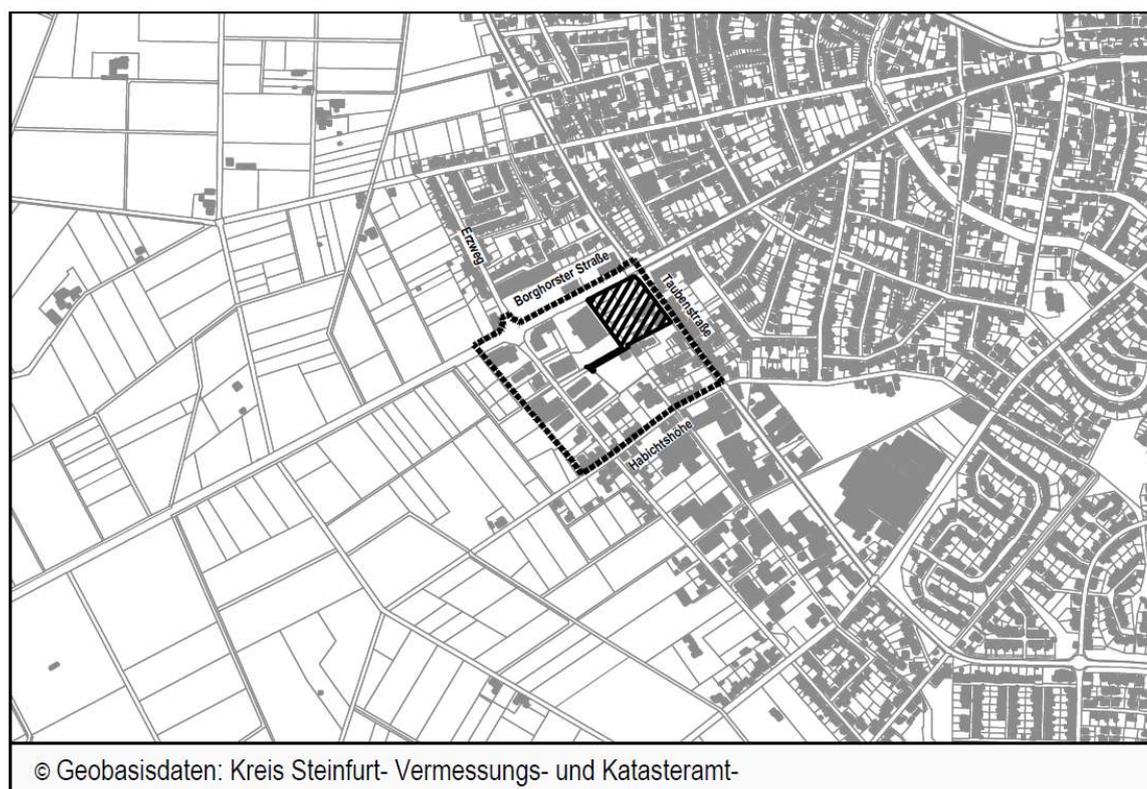
Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Flur 62: Flurstücke 182, 192, 209, 256, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 366, 374, 406, 407, 694 (teilweise) und 743 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 13.340 m².

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Borghorster Straße,
- im Osten durch die Taubenstraße,
- im Süden durch den Privatweg (Flur 62, Flurstück Nummer 366) und dem Grundstück Flur 62, Flst. Nr. 687,
- im Westen durch das Grundstück Flur 62, Flst. Nr. 687.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der nachfolgenden Planzeichnung. Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist schraffiert dargestellt:

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Brachfläche dar, die vorübergehend als Blühwiese angelegt ist. Südlich davon schließen sich ein Mehrfamilienhaus und drei Einfamilienhäuser mit deren Gärten als Bestandsimmobilien an. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben, der das Niederschlagswasser der Borghorster Straße in das weiter südwestlich verlaufende Gewässer Nr. 1225 leitet.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

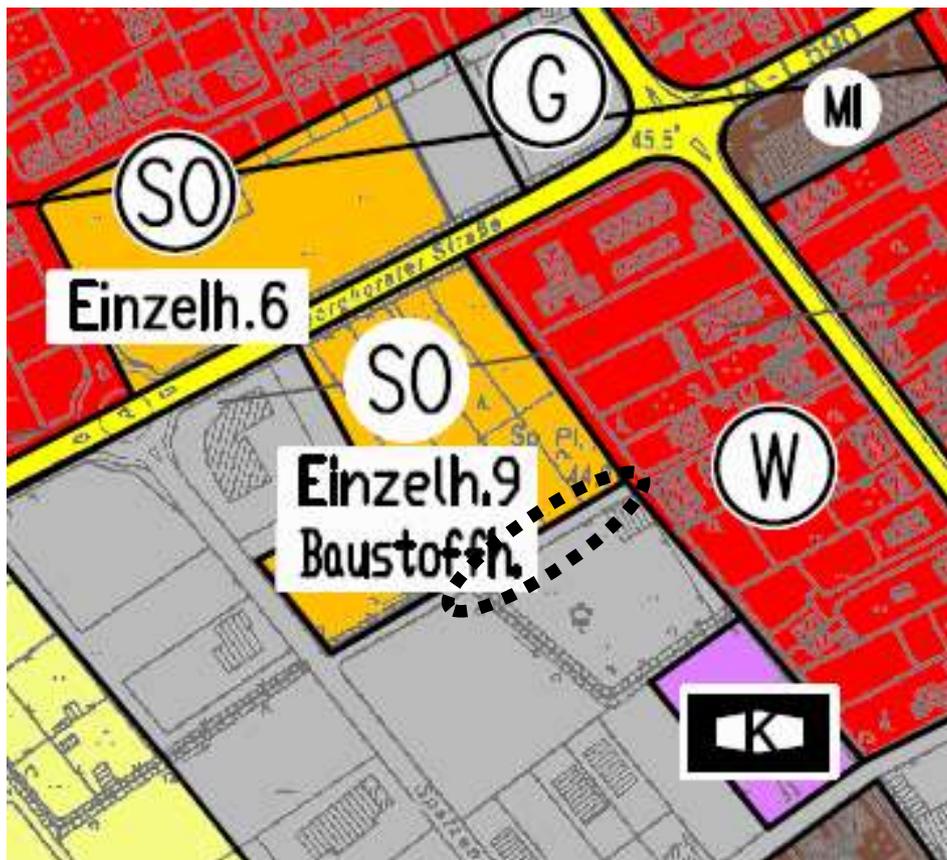
Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Der am 27.06.2014 rechtswirksam gewordene Regionalplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für die Plangebietsfläche folgende Nutzungen dar:

- Wohnbaufläche
- Gewerbliche Nutzfläche

Abbildung: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten



Die betroffene ca. 6 m breite gewerbliche Nutzfläche südlich des Baustoffmarktes umfasst den Wasserlauf, der das Niederschlagswasser von der Borghorster Straße in das Gewässer Nr. 1225 leitet, und einen parallel dazu verlaufenden naturnah angelegten Weg. Diese Fläche stellt sich vor Ort als Grünfläche dar. Diese Grünfläche soll weitgehend so erhalten und hinsichtlich der Entwässerungsplanung optimiert werden. Sie soll im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden, die mit einer „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ überlagert wird.

Die Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind grundsätzlich nicht parzellenscharf. Geringfügige und kleinflächige Abweichungen von den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes, wie in diesem Fall, können daher zugelassen werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung ist Bestandteil des seit dem 21.10.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, dessen am 06.08.2009 rechtskräftig gewordener 3. Änderung und dessen am 06.10.2016 rechtskräftig gewordener 6. Änderung.

Zuvor genannter Bebauungsplan und dessen 3. Änderung setzen aktuell folgende Nutzungen fest:

- Allgemeines Wohngebiet (max. 3 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,2 und eine offene Bauweise).
- Allgemeines Wohngebiet (max. 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8 und eine offene Bauweise).
- Öffentliche Verkehrsfläche (Wohnstichstraße mit Wendehammer zur inneren Erschließung).
- Öffentliche Verkehrsfläche (3 m breiter Weg entlang des Grabens am Westrand des Plangebietes)
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ (parallel zum zuvor genannten Weg entlang des Graben am Westrand des Plangebietes).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Gemäß Erläuterungsbericht des Wettbewerbssiegers wurden die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Leitideen des Entwurfes wie folgt beschrieben:

„Für die Stadt Emsdetten bietet sich mit der Quartiersentwicklung am westlichen Stadteingang die Chance, den bislang städtebaulich unzureichenden Bereich durch ein zukunftsorientiertes und modellhaftes Wohnquartier zu attraktivieren.“

„Aufgrund der Lärmemissionen durch die Borghorster Straße und die Taubenstraße sieht der Entwurf eine „Rahmung“, bestehend aus 4 Gebäuden, entlang der vorgenannten Straßen als Rückgrat des neu zu schaffenden Wohnquartiers vor. Der nordöstliche Bereich akzentuiert den Kreuzungsbereich durch eine viergeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und stärkt so städtebaulich die Auftaktwirkung von Emsdettens Westen.“

„Im Inneren des Quartiers sind 3 Wohngebäude geplant, die mittels zweigeschossiger Bebauung und zusätzlichem Staffelgeschoss einen harmonischen Übergang zur südlichen, bestehenden Wohnbebauung schaffen. Diese Wohnhäuser werden über eine von der Taubenstraße in westliche Richtung führende verkehrsberuhigte Wohnstichstraße angebunden.“

„Der Entwurf gliedert sich in einen nördlichen, öffentlich geförderten Wohnbereich und einen südlich angrenzenden, bindungsfreien Wohnbereich.“

„Das Freiraumkonzept der neuen Bebauung nimmt die westlichen vorhandenen Grünstrukturen auf und wertet diese für die Nutzer des Quartiers, aber auch für die Umgebung, auf.“

„Das Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sieht vor, den Innenbereich des Wohnquartiers weitestgehend von Autos freizuhalten. Die Fahrzeuge der betreffenden Bewohner im Innenbereich des Quartiers finden ihren Platz größtenteils in einer Tiefgarage. Hinzu kommen Stellplatzanlagen entlang der angrenzenden Straßen, die durch eine parallel dazu verlaufende Fahrgasse erschlossen werden.“

„Das Begrünungskonzept im Innenbereich des Quartiers sieht eine Rahmung der Bewohnergärten und Stellplätze mit ortstypischen Hecken vor. Die „Grünen Mitten“ bieten Bepflanzungsmöglichkeiten für ortstypische Blühpflanzen. Baumdächer sollen dort zum Verweilen einladen.“

„Der westlich angrenzende geplante Grünzug bietet sich hervorragend an, zu einem grünökologischen Bereich ausgebildet zu werden. Die bestehende Vorflut kann zur Regenwasseraufnahme genutzt werden und bietet so Gelegenheit, die vorhandene Wegeverbindung in den nahen Landschaftsraum als „gewässerbegleitenden Erlebnispfad“ zu genießen. Die angrenzenden Freiflächen werden parcour-artig, sowohl mit kind- als auch mit seniorenrechtlichen Spiel- und Trimmergeräten ausgestattet. Schattenspendenden Laubbäume entlang des neuen Gewässers tragen zusätzlich zur Naherholung bei.“

„..... zur Verbesserung der ökologischen Bilanz der Gebäude, als Kompensationsmaßnahme zur Regenwasserpufferung und zur Reduktion der anfallenden Einleitmengen zur Entlastung bestehender kommunaler Systeme sind zum Teil extensive Dachbegrünungen vorgesehen.“

4.2 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 12 BauNVO

Entsprechend der ehemaligen und aktuellen Bebauung sowie dem Planungskonzept des Wettbewerbssiegers wird als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Diese Nutzungsart entspricht im Wesentlichen dem bestehenden Bebauungsplan.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die im Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA3) werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) allgemein zulässigen und § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Handwerksbetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Revitalisierung der Brachfläche dient insbesondere der Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Die nördlich und westlich angrenzenden Nutzungen sind bereits gewerblich geprägt. Die ausgeschlossenen Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung könnten gegenüber dem Wohnen zusätzlich störend sein, was mit dem Ausschluss verhindert werden soll.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die festgesetzten Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, womit eine adäquate Nachverdichtung des Geltungsbereichs möglich gemacht werden soll.

Darüber hinaus wird gem. § 19 (4), Satz 3 BauNVO eine abweichende Regelung zu der Anrechenbarkeit von begrünten Dachflächen und wasserdurchlässigen Verkehrsflächen auf die GRZ festgesetzt.

§ 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) befasst sich mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Grundfläche. Wenn nichts Anderes im Bebauungsplan geregelt wird, gelten die 50%-Grenze oder die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO); dies bedeutet, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14

sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen zuvor genannter Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Nach § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO ist den Gemeinden das Recht eingeräumt, im Bebauungsplan für besondere Fallgestaltungen eine abweichende Regelung hinsichtlich der Anrechnung von Flächen auf die GRZ festsetzen zu können. Die Werte können nach oben oder nach unten geändert werden, um besonderen planerischen Absichten Rechnung tragen zu können.

Zum Beispiel kann die Berücksichtigung bestimmter Bauausführungen zu zuvor genannten Abweichungen führen. Für die abweichende Bestimmung / Festsetzung müssen die planerischen Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt werden:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen und im Besonderen, was die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß anbetrifft.

Die Abweichung ist städtebaulich zu begründen sowie die Modifizierung der Festsetzung maßvoll zu gestalten.

Begrünte Dächer gewinnen aus ökologischen, bauphysikalischen und ökonomischen Gründen zunehmend an Bedeutung:

- Regenwasserrückhaltung
- Verdunstungskälte
- Verbesserung des Mikroklimas (Staubbindung / Luftbefeuchtung)
- Förderung und Erhalt der Artenvielfalt (Tiere und Pflanzen)
- Minderung der Versiegelung → eingriffsmindernde Maßnahme
- Gegenmaßnahme zum Klimawandel (Reduzierung von Wärme- und Hitzeinseleffekte)
- CO₂-Reduzierung
- Verbesserung der Wärmedämmung (Sommer und Winter)
- Verbesserung des Schallschutzes
- Energieeinsparung
- Entlastung der Kanalisation wegen verzögerter Einleitung
- Erhöhung der Effektivität von Photovoltaikanlagen
- Schutz der Dachhaut (Verlängerung der Lebensdauer)
- Auswirkungen aufs Stadtbild.

Die Stadt Emsdetten möchte deshalb im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Begrünung von Dächern fördern. Dazu werden in Abhängigkeit von der gewählten Ausführungsart und des damit korrelierenden Abflussbeiwertes prozentuale Flächenanteile der jeweiligen Bauteile festgelegt, die auf die GRZ angerechnet werden müssen (Gründach-Bonus). Die jeweiligen Anteile unterscheiden sich je nach den Ausführungsarten von Gründächern. Die zugrunde gelegten Ausführungsarten werden aus der Tabelle 9 der aktuellen DIN 1986-100 übernommen. Der prozentuale Anteil der Bauteilflächen, der auf die GRZ angerechnet werden muss, wird in Abhängigkeit von den in zuvor genannter Tabelle 9 aufgeführten Spitzenabflussbeiwerten festgelegt.

Entsprechend der dort angegebenen Spitzenabflussbeiwerte werden die prozentualen Anteile der auf die GRZ anzurechnenden Grundflächen des begrüntes Daches festgelegt. Bei einem Spitzenabflussbeiwert von 0,7 sind 70 % der begrüntes Dachfläche auf die GRZ anzurechnen; bei einem Spitzenabflussbeiwert von 0,2 sind es nur 20%. Diese Betrachtung folgt dem Prinzip, je geringer der Spitzenabflussbeiwert desto mehr kann die begrüntes Dachkonstruktion Niederschlagswasser zwischenspeichern, desto höher der Bonus für eine Dachbegrünung.

Der Spitzenabflussbeiwert wird bei der Dimensionierung von Regenwasserkanälen berücksichtigt. Er beschreibt den Worst-Case, d.h. mit ihm wird die Wassermenge ermittelt, die der Kanal bei einem Starkregenereignis für einen problemfreien Abfluss bewältigen muss. Bei einer solchen Betrachtung liegt man hinsichtlich der abzuleitenden Wassermengen auf der sicheren Seite.

Im Sinne zuvor aufgeführter Handhabe im Hinblick auf die Anrechnung von begrüntes Dachflächen auf die Grundflächenzahl (GRZ) sollen auch die Flächen von wasserdurchlässigen Wegen, Plätzen, Zufahrten und Straßen anteilig auf die GRZ angerechnet werden.

Sowohl bei den Gründächern als auch bei den wasserdurchlässigen Belägen von Wegen, Plätzen, Zufahrten und Straßen sollen nur Konstruktionen berücksichtigt werden, deren Spitzenabflussbeiwerte 0,8 und kleiner sind. Höhere Abflussbeiwerte haben nicht die gewünschte Entlastung auf die natürliche Funktion des Bodens.

Sowohl begrüntes Dachflächen als auch wasserdurchlässige Beläge von Verkehrsflächen wirken sich weniger belastend auf die natürliche Funktion des Bodens aus als komplett versiegelte Flächen. Deshalb sollen Bauherr*Innen, die ihre Dächer begrünen oder ihre Verkehrsflächen weniger versiegeln, einen entsprechenden GRZ-Bonus als Anreiz erhalten.

Geschossigkeit:

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbsbeitrages und aus dem aktuellen Bebauungsplan übernommen.

Entlang der stark befahrenen Straßen (Borghorster Straße und Taubenstraße) sollen hohe Gebäude (4- und 5-geschossig) die Verkehrsgeräusche für die dahinterliegende Bebauung abschirmen und gleichzeitig städtebaulich einen Stadteingang markieren. Um keine zu massiven Baukörper in geschlossener Bauweise entstehen zu lassen, werden die hohen Baukörper mit 1-geschossigen Nebengebäuden (entlang der Borghorster Straße) und einer 5,5 m schmalen Baulücke (entlang der Taubenstraße) unterbrochen und somit städtebaulich gegliedert.

Um eine lärmtechnische Abschirmwirkung für die dahinterliegenden Wohngebäude sicherzustellen zu können, soll die aus 4 Gebäuden bestehende „Rahmung“ entlang vorgenannter Straßen mindestens drei Vollgeschosse aufweisen, um zumindest gleich hoch wie die abzuschirmenden Gebäude zu sein. Andernfalls, bei einer niedrigeren Bebauung, wäre der Lärmschutzeffekt nicht in dem gewünschten Maße gegeben. Um den stadtegestalterischen Zielen Rechnung zu tragen, wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 4 bzw. 5 Vollgeschosse beschränkt, so wie es der Wettbewerbsentwurf vorgesehen hatte. Die festgesetzten Baugrenzen differenzieren hier zwischen Voll- und Staffelgeschossen.

In südlicher Verlängerung der 1-geschossigen Nebengebäude an der Borghorster Straße schieben sich 3-geschossige Gebäudeteile der dahinterliegenden und ansonsten 2-geschossigen Wohnhäuser in die entstehenden Lücken, womit sie, zumindest von der Borghorster Straße betrachtet, optisch geschlossen werden. Die unbebaute Baulücke an

der Taubenstraße bleibt offen, weil hier ein Fußweg ins Quartier zu den beiden begrünten Innenhöfen und zur am westlichen Rand des Geltungsbereiches geplanten Grün- und Aufenthaltsfläche hineingeführt werden soll.

Südlich der geplanten Wohnstichstraße runden 3-geschossige Mehrfamilienhäuser das neue Wohnquartier ab. Daran schließt sich nach Süden der von Einfamilienhäusern geprägte Bereich an. Entsprechend des aktuellen Bebauungsplanes sollen hier weiterhin 2 Vollgeschosse zulässig sein.

Maximale Gebäudehöhe:

Bezüglich der zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan Höchstmaße für das Allgemeine Wohngebiet fest. Diese orientieren sich an den Gebäudehöhen aus dem Wettbewerbsbeitrag des Siegerentwurfes (architektonischer Bereich).

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll zum einen eine dem Stadteingangsbereich entsprechende markante Bebauung geschaffen und zum anderen eine großzügige Interpretation des bauordnungsrechtlichen Vollgeschoss-Begriffes hinsichtlich einer zu großen Höhenentwicklung verhindert werden.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurden Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen (Borghorster Straße und Taubenstraße), welche sich im Umfeld des Baugebietes befinden. Diese liegen im Mittel bei ca. 45,53 m ü. NHN. Der dem jeweiligen Bauvorhaben nächstgelegene Kanaldeckel ist als Bezugspunkt zu nehmen.

4.4 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Festsetzung der Bauweisen innerhalb des Plangebiets orientiert sich ebenfalls an dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbsbeitrages und an dem aktuellen Bebauungsplan.

Das geplante Gebäude im WA1 wird entlang der Borghorster Straße rund 90 m lang sein. Da das Gebäude grundsätzlich mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden soll, wird für das WA1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf hier abweichend von der bei einer offenen Bauweise sonst üblichen max. Gebäudelänge von 50 m ausnahmsweise eine Länge von max. 90 m aufweisen.

Die gemäß dem Baukonzept des Wettbewerbsentwurfes auseinanderliegenden Gebäudeteile dieses Gebäudes halten untereinander mindestens die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände ein.

Wie unter Punkt 4.1 dieser Begründung bereits erwähnt, sieht der Entwurf aus lärmtechnischen Erwägungen eine „Rahmung“, bestehend aus 4 Gebäuden, entlang der vorgeannten Borghorster Straße und Taubenstraße als Rückgrat des neu zu schaffenden Wohnquartiers vor. Die Geschlossenheit zuvor genannten Gebäuderahmens wird zugunsten einer 5,50 m breiten Öffnung an der Taubenstraße für eine fußläufige Erreichbarkeit der Quartiersmitte unterbrochen.

Der verbleibende neue 4. Baukörper des Rahmens (an der Taubenstraße), die beiden neuen Einzelhäuser im Blockinnenbereich und die beiden südlich der öffentlichen Verkehrsfläche (Wohnstichstraße) vorgesehenen bzw. vorhandenen Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Diese Festsetzung beinhaltet eine Bebauung mit seitlichen Grenzabstand nach Bauordnungsrecht des Landes NRW und eine Gebäudelängenbeschränkung auf max. 50 m.

Für den bereits von Einfamilienhäusern geprägten Bereich im Süden des Geltungsbereiches sollen auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, weshalb eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden insbesondere durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern die beabsichtigte und vorhandene städtebauliche Struktur des Plangebietes und ermöglichen moderate Nachverdichtungen im Bestand.

Der Siegerentwurf des Konzeptvergabeverfahrens orientiert die Wohn- und Aufenthaltsräume konsequent nach Süden und Westen. Dadurch sind sie hinsichtlich ihrer Belichtung optimal ausgerichtet. Um auch optimale Einspareffekte durch passive Sonnenenergienutzung erreichen zu können, erhalten insbesondere diese Räume große Fensterflächenanteile. Den Räumen sollen entsprechend breite Balkone zugeordnet werden, um gut ausgerichtete, großzügige und qualitätsvolle Außenfreibereiche an den Wohnungen auch in den Obergeschossen der Wohnhäuser anbieten zu können.

Städtebauliches Ziel ist es, dieses vom Rat der Stadt Emsdetten gut befundene Wettbewerbsteilergebnis planungsrechtlich umzusetzen. § 23 Abs. 3 i.v.m. Abs. 2 BauNVO bietet die Möglichkeit, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zuzulassen. Dafür müssen im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

Der unbestimmte Rechtsbegriff „in geringem Ausmaß“ bezieht sich nach aktueller Rechtsprechung auf untergeordnete Bauteile. Untergeordnete Bauteile werden in § 6 Abs. 6. Satz 2 a-c BauO NRW wie folgt definiert:

- Nicht mehr als 1,60 m vor der Außenwand tretend
- In Ihrer Summe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen
- Mindestens 2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Die geplanten Balkone würden in ihrer Summe mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Abweichend von § 6 BauO NRW soll deshalb die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von Balkonen bis zu zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand ausnahmsweise zulässig sein. Die beiden anderen Kriterien müssen weiterhin eingehalten werden.

Zwischen den beiden Gebäuden an der Taubenstraße, nördlich der geplanten Wohnstichstraße, werden Baulinien festgesetzt. Mit den Baulinien soll die städtebauliche Besonderheit an dieser Stelle zum Ausdruck gebracht werden. Einerseits soll hier eine Öffnung ins Quartier geschaffen und andererseits soll die Öffnung aus lärmtechnischen Gründen so schmal wie möglich gehalten werden. Die 5,50 m breite Lücke lässt keine Mindestgrenzabstände zwischen den Gebäuden zu, weil auf die Baulinien gebaut werden muss. Um diese vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsfläche planungsrechtlich umsetzen zu können, wurde mit § 9 Abs. 2a BauGB explizit ein planungsrechtliches Instrument für solche Konstellationen zur Verfügung gestellt.

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Offene Stellplätze, Carports und Garagen / Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Das geplante Wohnquartier wird intensiv bebaut. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bedarf deshalb einer gewissen städtebaulichen Ordnung, die durch die Festsetzungen der „überbaubaren Grundstücksflächen“ und „Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen“, in denen die Stellplätze ausschließlich untergebracht werden dürfen, gegeben wird.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind aus zuvor genannten Gründen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.7 Flächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Emsdetten vom Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP aus Hamburg) wurde vom Rat der Stadt Emsdetten am 25.02.2019 beschlossen.

Ergebnisse daraus wurden als Rahmenbedingungen in den Auslobungstext zum im Jahr 2019 durchgeführten Konzeptvergabeverfahren aufgenommen. So sollte u.a. der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen auf den zu veräußernden städtischen Grundstücken zwischen 30 und 50 % der geplanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausmachen.

Im Wettbewerbsentwurf, der auch als wichtige Anlage in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen wird, wurde die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten (WE) von insgesamt 64 WE aufgeteilt in 34 öffentlich geförderte (53%) und 30 frei finanzierte (47%) WE.

Um dieses wohnungspolitisch wichtige Ergebnis planungsrechtlich verbindlich zu machen, wird textlich festgesetzt, dass auf den überbaubaren Flächen entlang der Borghorster Straße (WA1) einerseits und an der Taubenstraße (WA2) andererseits nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, in denen insgesamt 34 Wohneinheiten gebaut werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

4.8 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen, das Plangebiet tangierenden öffentlichen Verkehrsflächen, der Borghorster Straße (L 590) im Norden und der Taubenstraße (K 53) im Osten.

Es gibt zwei Anbindungspunkte des Plangebietes an die äußeren Verkehrsflächen. Zum einen mündet die geplante Zu- und Ausfahrt der Stellplatzanlage zwischen Borghorster Straße (L 590) und überbaubarer Grundstücksfläche auf die Landesstraße und zum anderen geht die für die innere Erschließung des Wohnquartiers vorgesehene Wohnstichstraße von der Taubenstraße (K 53) ab.

Um weitere Ein- und Ausfahrten auf die stark befahrene Landesstraße (L 590) bzw. auf die Kreisstraße (K 53) zu verhindern, wurden entlang der Borghorster Straße und der Taubenstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das Planungsbüro Hahm aus Osnabrück (pbh) wurde mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt¹, mit der die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Anbindungen des Wohnquartiers auf die beiden Straßen ermittelt werden sollten. Im Ergebnis kann festgehalten werden:

- durch das geplante Quartier werden voraussichtlich 188 Fahrten / Tag zusätzlich entstehen und entsprechend der Stellplatzverteilung ca. 75 % davon über die Taubenstraße abgewickelt
- für die Anbindung an die Borghorster Straße ergab die Leistungsfähigkeitsberechnung eine sehr gute Qualitätsstufe der Verkehrsabläufe am Knotenpunkt (QSV) Borghorster Straße / Taubenstraße. Zur Spitzenstunde sind, bedingt durch einen Rückstau von ca. 68 m an dem nah gelegenen, signalgesteuerten Knotenpunkt, kurzzeitige Verzögerungen bei der Ausfahrt auf die Borghorster Straße möglich. Bei einem Quellverkehr aus dem Grundstück von ca. 2 Kfz zur Spitzenstunde würde dies nicht stark ins Gewicht fallen.
- Die Anbindung an die Taubenstraße wurde mit einer guten QSV bewertet, die Linksabbieger von der Taubenstraße in das Wohnquartier mit einer sehr guten.

Zukünftige Stadterweiterungen im Westen und Südwesten von Emsdetten werden zu hohen Zusatzverkehren auf der Taubenstraße führen, sodass bei aktueller Signalsteuerung der Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt Borghorster Straße / Taubenstraße eine ungenügende QSV sowie eine Rückstaulänge in der Taubenstraße von 376 Meter bei 95 % Wahrscheinlichkeit errechnet wurde, welche bei entsprechender Anpassung der Zwischenzeiten jedoch ein deutliches Verbesserungspotenzial aufweisen. In einer Vergleichsberechnung verringert sich die Rückstaulänge auf 155 Meter. Insgesamt wurde eine Verbesserung auf eine befriedigende QSV erreicht. Aufgrund der direkten Nähe des Plangebietes zu diesem Knotenpunkt kann es während der Spitzenstunde beim Ausfahren auf die Taubenstraße punktuell zu längeren Wartezeiten kommen. In den übrigen Stunden des Tages ist hier ungehinderter Verkehrsfluss vorhanden.

- Das Auffahren auf die Borghorster Straße bzw. das Einfahren von der Borghorster Straße ist uneingeschränkt möglich.
- Bei jeweils unter 20 Linksabbiegern pro Stunde einerseits auf der Borghorster Straße und andererseits auf der Taubenstraße ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur nicht notwendig.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über die an die Taubenstraße angebundene Wohnstichstraße mit einer mehrzügigen Wendeeinrichtung vorgesehen. Die dafür verkehrstechnisch benötigte Fläche wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

4.9 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 BauGB

Die notwendige Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation und Breitbandversorgung) wird durch vorhandene und ggf. neu zu schaffende Leitungen gewährleistet.

¹ Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung, Planungsbüro Hahm aus Osnabrück, Stand: August 2020

Zur Entlastung bestehender kommunaler Regenwasserkanäle soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Straßen, Wege, Plätze, etc.) verzögert in die am westlichen Rand des Plangebietes vorbeiführende Vorflut eingeleitet werden.

Die bestehende Vorflut, die bisher der Straßenentwässerung der Borghorster Straße dient und die weiter südlich in das Gewässer Nr. 1225 des Unterhaltungsverbandes „Mühlenbach / Nordwalder Aa“ mündet, soll zur Regenwasserrückhaltung genutzt werden.

Um den angestrebten Entlastungseffekt zu erreichen, wird textlich festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dächern, Straßen, Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen nicht in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf sondern stattdessen in die am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Plangebietes verlaufende Vorflut zu führen ist.

Gemäß Entwässerungsplanung des Planungsbüros Hahm aus Osnabrück (pbh)² errechnet sich für Starkregenereignisse (5-jährliches Niederschlagsereignis) aus dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ein erforderliches Rückhaltevolumen der Vorflut von rund 235 m³, welches durch Geländemodellierungen der Vorflut (Aufweitungen, Mäandrierungen, Vertiefungen, etc.) hergestellt werden kann.

Diese naturnah auszubauende Vorflut soll in einen gewässerbegleitenden Grünzug integriert werden.

Die Stadt Emsdetten setzt sich stark für den flächendeckenden Ausbau von Breitbandkabel (insbesondere Glasfaser-Technologie) im Stadtgebiet ein. Der Erwerber der ausgeschriebenen Grundstücke / Investor muss mit dem zuständigen tkrz (telekommunikation rechenzentrum) der Stadtwerke GmbH die technischen und finanziellen Voraussetzungen für einen Ausbau bzw. für eine Grundversorgung mit LWL-Anbindungen (Glasfaserkabel) klären.

4.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Wie bereits unter Punkt 4.9 dieser Begründung aufgeführt, soll das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dächern, Straßen, Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen des Plangebietes zum Teil zwischengespeichert und verzögert über die Vorflut am westlichen Rand des Änderungsbereiches in das weiter südwestlich gelegene Gewässer Nr. 1225 eingeleitet werden.

Die Fläche der mit einem ausreichenden Rückstauvolumens auszubauenden Vorflut wird als „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Da die neuen Grundstückseigentümer das anfallende Niederschlagswasser in die „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ einleiten müssen, entsteht keine Beitragspflicht für einen Niederschlagswasseranschluss.

² Entwässerungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 29 a „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, Stand: 05.08. 2020

Ausgenommen hiervon sind die Grundstückseigentümer der Bestandsimmobilien im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung (Grundstücke Flur 62, Flurstück Nrn. 362, 363, 364, 406 und 407), da diese an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen sind bzw. werden. Der Eigentümer des Grundstückes Flur 62, Flst.Nr. 374 entwässert das anfallende Niederschlagswasser über eine Teichversickerung auf seinem Grundstück. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Eigentümer des Grundstückes Flur 62, Flst.Nr. 221 lässt das Niederschlagswasser ebenfalls auf seinem Grundstück versickern. Die Überläufe beider Versickerungsanlagen werden heute schon in den westlich vorbeiführenden Graben geleitet, der zukünftig zur Regenwasserrückhaltung ausgebaut werden soll. Für diese beiden Grundstücke soll die Anschlussmöglichkeiten weiterhin bestehen bleiben. Beide Eigentümer müssen sich dazu mit dem Vorhabenträger in Verbindung setzen, um die entsprechenden Modalitäten zu klären und zu vereinbaren.

Mit der 5. Änderung erhalten die Bestandsgrundstücke zum Teil bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten für freistehende Gebäude und / oder Anbauten. Der Eigentümer der Grundstücke Flurstück Nrn. 182 und 364 muss seine neuen Gebäude an die neue Niederschlagsentwässerung des Plangebietes anschließen, da es über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) daran angebunden werden kann. Die Eigentümer der anderen zuvor aufgeführten Grundstücke können wie bisher in die öffentliche Kanalisation einleiten, da diese über keine Anschlussmöglichkeit an die „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ verfügen.

4.11 Private Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Ost-West-verlaufende Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 743 umfasst die Vorflut, die das Niederschlagswasser in das Gewässer Nr. 1225 leiten soll, und einen parallel dazu verlaufenden naturnah angelegten Weg. Diese Fläche stellt sich schon heute als Grünfläche dar. Diese Grünfläche soll weitgehend so erhalten und hinsichtlich der Entwässerungsplanung optimiert werden. Sie wird als „private Grünfläche“ festgesetzt und mit „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ überlagert.

4.12 Flächen für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das Gewässer Nr. 1225 des Unterhaltungsverbandes „Mühlenbach / Nordwalder Aa“ soll zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet genutzt werden. Ein Teilabschnitt davon befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. Änderung und ist dort als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

Um die Anbindung der Vorflut an dieses Gewässer planzeichnerisch darzustellen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert und die Festsetzung aus dem o.g. Bebauungsplan übernommen.

Die Vorplanung der Entwässerungsplanung wurde mit der für das Einleiten in offizielle Gewässer zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) abgestimmt. Die vom Gutachter gewählten Bemessungsparameter für die Niederschlagswasserrückhaltung wurden bestätigt. Das Einleiten in das Gewässer Nr. 1225 ist grundsätzlich genehmigungsfähig.

Das eigentliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durchgeführt.

4.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL1“ zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger festgesetzte Fläche soll die Erschließung der Baufelder auf dem Grundstück Flst. Nrn. 182 und 364 öffentlich-rechtlich sicherstellen. Zwischen Belasteten und Begünstigten sind entsprechende privatrechtliche Regelungen zu treffen.

Die in der Planzeichnung mit „GF1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Damit soll eine durchlässige Anbindung an die Freiflächen und den Naturraum im Westen des Stadtgebietes für Fußgänger und Radfahrer jenseits des Autoverkehrs ermöglicht werden.

Das in zweiter Reihe liegende Grundstück Taubenstraße 9b wird über den Privatweg auf dem Flst. Nr. 366 erschlossen. Der belastete Eigentümer hatte zu gegebener Zeit mit dem begünstigten Eigentümer eine entsprechende Baulast (Wege- und Leitungsrecht) zur privatrechtlichen Regelung ins Baulastenverzeichnis der Stadt Emsdetten eintragen lassen.

4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend der Leitidee des Planungskonzeptes sollen insbesondere standortgerechte, heimische Gewächse sowie alte, widerstandsfähige Pflanzensorten im Plangebiet verwendet werden.

Auf den in der Planzeichnung mit einem „Pfg1“ gekennzeichneten Flächen sollen zur Eingrünung der offenen Stellplätze und Carports und zur Abgrenzung zu den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Hecken gepflanzt werden. Im Erläuterungstext zum Wettbewerbsentwurf stellte der Investor das Pflanzen von Hainbuchenhecken in Aussicht. Im Textteil des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass hier nur Laubhecken gepflanzt werden dürfen.

Die als „grüne Mitten“ bezeichneten Quartiersplätze, die zwischen den Nord-Süd-ausgerichteten Baukörpern im Innenblock und den Hausgärten des Gebäudekomplexes an der Borghorster Straße angeordnet sind, stellen wohnungsnaher Treffpunkte dar. Auf den in der Planzeichnung mit einem „Pfg2“ gekennzeichneten Flächen sollen Baumgruppen mit je 4 Bäumen diese Treffpunkte markieren und gestalten.

Diese Pflanzflächen befinden sich auf dem Dach der geplanten Tiefgarage. Die zu pflanzenden Bäume sollten deshalb Flachwurzler sein und möglichst hitze- sowie trockenresistent sein, um auch den Bedingungen des Klimawandels gerecht werden zu können. Die Auswahl an geeigneten Bäumen, die auch zuvor genannten Ansprüchen genügen, ist beschränkt. Im Textteil des Bebauungsplanes werden grundsätzlich geeignete Bäume beispielhaft aufgelistet.

Auf den in der Planzeichnung mit einem „Pfg3“ gekennzeichneten Flächen sollen zur Eingrünung der offenen Stellplätze und Carports Hecken gepflanzt werden. Die Hecken sollen den ruhenden Verkehr von den sonstigen Freiflächen des relativ dicht bebauten Plangebiets optisch abschirmen. Um den weiter oben beschriebenen Heckenduktus beizubehalten, wird im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, dass hier nur Laubhecken gepflanzt werden dürfen.

4.15 Bodenbelastungen

Eine Kampfmittelabfrage für das Plangebiet im Juni 2016 hat ergeben, dass für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Bombardierung vorliegt und deshalb keine Maßnahmen erforderlich sind.

Auf Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe wird ein Hinweis zum Umgang mit anzutreffenden verfärbten Erdaushüben und verdächtigen Gegenständen aufgenommen.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die ehemals zu Wohnzwecken genutzte, zzt. brachliegende Fläche soll im Sinne der Innenentwicklung revitalisiert werden. Im Vergleich mit den Festsetzungen des für diesen Geltungsbereich aktuell noch rechtskräftigen Ur-Bebauungsplans Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ werden keine nennenswerten Flächen neu versiegelt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB 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. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Durch die angestrebte Neustrukturierung des Plangebietes wird eine Brachfläche ganz im Sinne der Bodenschutzklausel reaktiviert. Somit müssen keine „neuen“ Flächen für eine Neubebauung ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

5.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Ziel des Wettbewerbsentwurfes - und somit auch für die Änderung dieses Bebauungsplanes - ist es, eine rechnerisch hohe Minderung der jährlichen CO₂-Bilanz zu erreichen, indem die durch die Wärmeerzeugung bedingten CO₂-Emissionen mittels hoher Energieeffizienz im Bau und den Einsatz erneuerbarer Energien optimiert werden. Als energetischer Standard der Gebäudehülle ist für sämtliche Gebäude KfW 55 Niveau vorgesehen.

Die zentrale Energieversorgung der Gebäude wird durch Solarkollektoren für Solarthermie und Photovoltaik unterstützt und erzielt somit eine deutliche CO₂-Einsparung im Vergleich zu einer konventionellen dezentralen Energieversorgung. Die im Konzept berücksichtigte Eigenstromversorgung dient zudem der Versorgung von Batterie-Ladestationen für Elektromobilität (Fahrräder, PKW etc.) Die Herstellung der Gebäude soll durch den Einsatz regenerativer Baustoffe weitestgehend ressourcenschonend und umweltbewusst erfolgen. Regenerative Wärmeversorgungen der Gebäude sollen bis zu 70 % über Inverter-Wärmepumpen zur Eigenstromversorgung der vorgenannten Pumpen, zur weiteren Versorgung von Elektromobilität und zur Abdeckung der Hochtemperaturbereiche für Warmwasserbereitung sorgen.

Zur Pufferung der anfallenden unbelasteten Regenwassermengen, zur Verbesserung der ökologischen Bilanz der Gebäude, zur Erhöhung der Biodiversität und kühlenden Verdunstungsflächen sind extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Befestigte Flächen werden mindestens in den Bereichen der „Grünen Mitte“ als Retentionsfläche gebaut.

Zuvor genannte Absichtserklärungen werden wesentlicher Bestandteil des Grundstückskaufvertrags zwischen der Stadt Emsdetten (Verkäufer) und dem Investor (Käufer). Der Käufer wird sich darin verpflichten müssen, zuvor aufgeführte energetische, ökologische und klimatische Ziele umzusetzen.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen - nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) und den Auskünften der Unteren Naturschutzbehörde sowie Biologischen Station - keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

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 werden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

5.5 Immissionsschutz

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund einer Vielzahl an lärmintensiven Nutzungen in Kombination mit der geplanten und vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung ein Lärmgutachten erforderlich, welches durch das Planungsbüro Hahm aus Osnabrück erstellt wurde³.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ wurden die schalltechnischen Auswirkungen der außerhalb bestehenden Emissionsquellen (Gewerbe/Verkehr/Windenergieanlage) für die städtebauliche Abwägung ermittelt und beurteilt.

Ergebnis Gewerbelärm:

Die prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch den Baustoffhandel, Baufachmarkt, großflächigen Discounter, Sanitärfachbetreiber und Online-Handel zeigen, dass die geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Die Umsetzbarkeit der Planung ist somit ohne weitere Maßnahmen gegeben.

Ergebnis Windenergieanlage / Kleinwindrad:

³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück Stand: August 2020

In Folge des Kleinwindradbetriebes treten an der geplanten Wohnbebauung Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag von 2,0 dB(A) und in der Nacht von bis zu 15,1 dB(A) auf.

Das 1989 baurechtlich genehmigte Kleinwindrad mit einer Nabenhöhe von ca. 30 m und ca. 8 m langen Rotorblättern ist seit einigen Monaten defekt. Ein Rotorblatt des 2-flügeligen Modells ist während eines Sturms abgebrochen. Eine Reparatur ist mangels fehlender Ersatzteile unwahrscheinlich.

Eine Wiederinbetriebnahme ist zudem auch aus baurechtlicher Sicht fraglich. Sobald eine Komponente der Windenergieanlage ausgetauscht wird, schafft der Bauherr ein „Aliud“ (etwas Neues/ Anderes). Er würde den Bestandschutz verlieren und müsste für das Vorhaben einen neuen Bauantrag stellen.

Die defekte Windenergieanlage befindet sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“. Weder in den textlichen Festsetzungen noch in der Begründung zum Bebauungsplan befinden sich Aussagen zur Windenergieanlage. In der Planzeichnung ist das Windrad annähernd standortgenau eingezeichnet und bezeichnet. In der Planzeichenerklärung tauchen weder das Planzeichen noch die Bezeichnung auf, geschweige denn eine Erklärung dazu.

Die Lage in einem Gewerbegebiet spricht grundsätzlich nicht gegen die Genehmigung eines Kleinwindrades. Seit der letzten Genehmigung im Jahr 1989 haben sich jedoch die Rahmenbedingungen für eine Genehmigung geändert.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ wurden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte geschaffen. Diese ist mittlerweile gebaut und liegt in einer Entfernung von ca. 50 m zum Kleinwindrad. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde dazu aufgeführt:

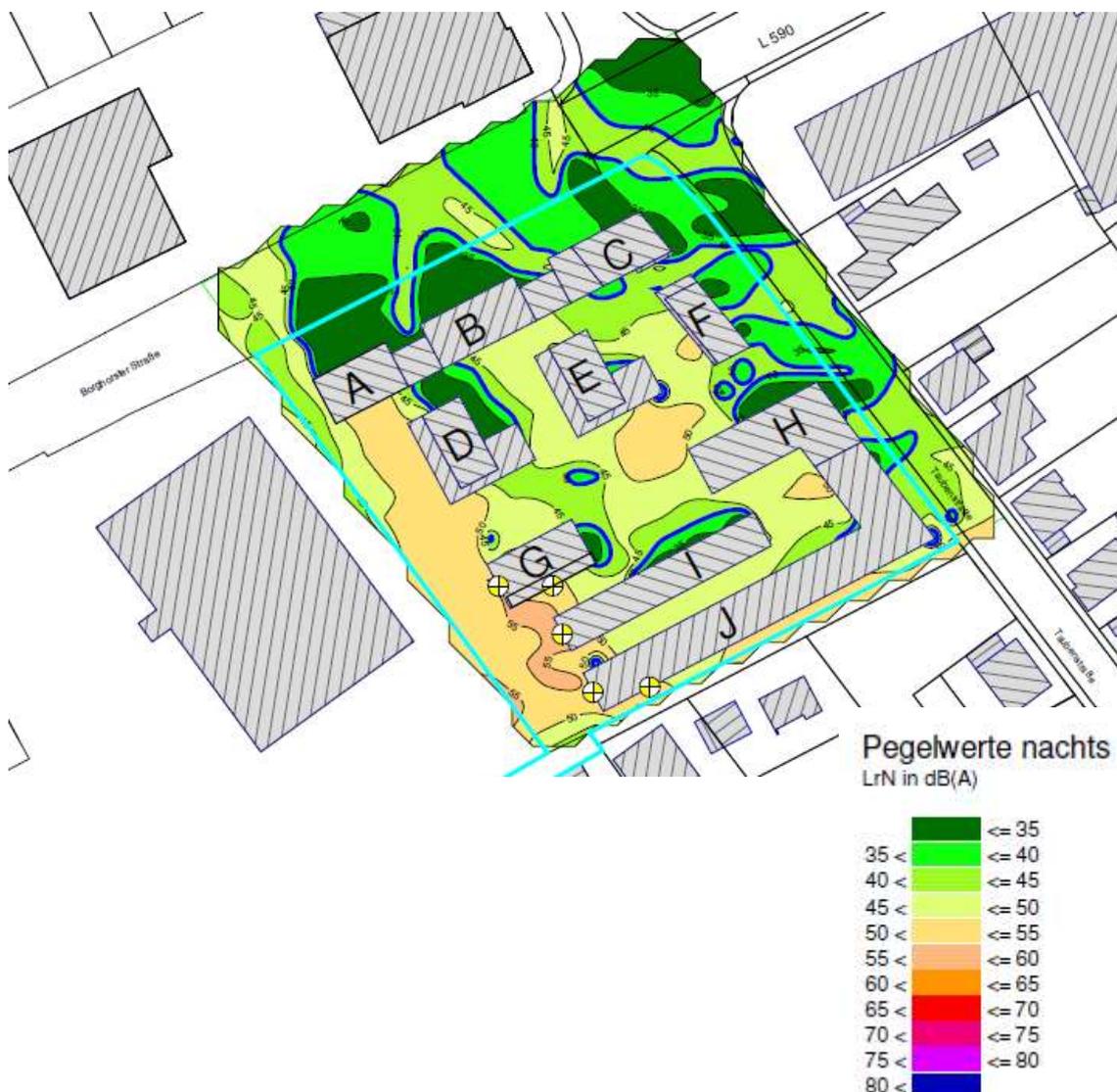
.... Nordwestlich der neu entstehenden Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein Kleinwindrad Auch von diesem gehen Geräusche aus. Die geplante neue Nutzung der Fläche durch eine Kindertagesstätte wird davon jedoch nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren sind in der Zwischenzeit neue Wohngebäude errichtet worden und dabei dem Windrad näher gerückt (Taubenstraße 9 b).

Sowohl die herangerückte Wohnbebauung als auch die neue Kindertagesstätte dürften sich negativ auf die baurechtliche Genehmigung eines Windrades am alten Standort auswirken.

Da die Inbetriebnahme des Kleinwindrades im Rahmen des Bestandsschutzes nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2, Ziffer 2 BauGB zum Schallschutz getroffen. Danach sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Aufenthalts- und Schlafräumen an Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte vorzusehen.

Maßgeblich sind die Pegelwerte nachts. Die Fassaden mit Überschreitungen (größer 40 dB(A)) sind folgender Abbildung⁴ zu entnehmen:



Ergebnisse Verkehrslärm:

Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt.

Wegen größerer Straßenbauprojekte in Emsdetten und der Corona-Pandemie war im Frühjahr / Sommer 2020 eine Verkehrszählung nicht sinnvoll. Die Ergebnisse wären rechtlich nicht belastbar gewesen, weshalb auf eine Zählung verzichtet wurde.

Der Verkehrslärm wurde deshalb auf Basis der Daten aus der Verkehrsabschätzung zur Westumgehung Emsdetten (K 53n), Prognose-Nullfall 2030, Szenario 1 im Einwirkungsbereich des Plangebietes für das Jahr 2030 berechnet und beurteilt.

Die zugehörigen Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass in Teilbereichen des Plangebietes die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für „Allgemeine Wohngebiete“ überschritten werden.

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 A, „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung; Planungsbüro Hahm aus Osnabrück, Stand: August 2020

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls überschritten.

Für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 [6] in den Überschreitungsbereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [6] bei freier Schallausbreitung ermittelt. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen. Das notwendige Lärmdämmmaß von Außenbauteilen in den jeweiligen Lärmpegelbereichen wurde tabellenartig im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt.

Zusätzlich ergeben sich Anforderungen an schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen geeignete Räume der in den dafür speziell ermittelten Überschreitungsbereichen (größer 50 dB(A) nachts) liegenden Gebäude.

Bei Beurteilungspegeln von über 60 - 62 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche vor wesentlichen Beeinträchtigungen zu schützen. Entweder sind sie im Schallschatten des dazugehörigen Gebäudes zu errichten oder es müssen andere schallabschirmende Maßnahmen ergriffen werden, sollte eine Anordnung im Schallschatten nicht möglich sein. Der Bauherr / Investor hat die Einhaltung der Schwelle zu unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung sicherzustellen.

Aus den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an die Fenster werden die erforderlichen Schalldämmwerte der Fenster für den Lärmpegelbereich II bereits eingehalten. Im Lärmpegelbereich II sind folglich keine weiteren schalltechnischen Auflagen notwendig. Er wurde deshalb auch nicht in der Planzeichnung erfasst.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Ziel der vorliegenden Planung ist es, unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers planungsrechtlich zu sichern und durch geeignete Maßnahmen, die schwierige Immissionsituation zu bewältigen. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung planungsrechtlich grundsätzlich realisierbar ist.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Gewerbelärm werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich. Diese betreffen insbesondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die schallabgewendete Orientierung der Außenwohnbereiche oder andere schallabschirmende Maßnahmen, sofern eine Anordnung des Außenwohnbereichs im Schallschatten des dazugehörigen Hauses nicht möglich ist, und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume.

5.6 Oberflächenwasser / Versickerung

Zur Entlastung der städtischen Regenwasserkanäle soll das anfallende Niederschlagswasser von Dächern, Straßen, Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen des Plangebietes in die bestehende Vorflut am westlichen Rand des Plangebietes eingeleitet werden.

Auf Punkt 4.10 „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ dieser Begründung wird verwiesen.

5.7 Gewässer / Hochwasser

Das Rückhaltevolumen zuvor genannter Vorflut ist auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis und auf das Erschließungs- und Baukonzept des Wettbewerbsentwurfes ausgerichtet.

Bisher hat die Vorflut das Niederschlagswasser von der südlichen Hälfte der Borghorster Straße zwischen Taubenstraße und Spatzenweg aufgenommen. Diese Niederschlagswasseraufnahme entfällt in Zukunft, weil auch die Südhälfte der Borghorster Straße in diesem Bereich an den vorhandenen Regenwasserkanal in der nördlichen Straßenhälfte angeschlossen werden soll.

Die Vorflut fließt in das Gewässer Nr. 1225 und weiter südlich in den Herzbach, der dann schließlich in den Mühlenbach mündet, was bisher auch schon der Fall war. Theoretisch könnten sich Rückstaus aus dem Mühlenbach über den Herzbach in Richtung Vorflut ergeben. Eine Überschwemmungsgefahr kann aber ausgeschlossen werden. In einer Karte mit Überschwemmungsgebieten des Mühlenbachs für HQ 100, Blatt 4 der Bezirksregierung Münster staut sich das Hochwasser nur wenige Meter bis zur ersten, nördlich von der Einmündung gelegenen Hofstelle vom Mühlenbach in den Herzbach zurück.

5.8 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung.

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die in dem städtebaulichen Wettbewerb zur Verfügung gestandenen Grundstücke im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes des Wettbewerbssiegers neu geordnet und parzelliert. Da diese Flächen zuvor an den Wettbewerbssieger / Investor veräußert werden, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Vermessung der Neuparzellierung wird vom Investor vorgenommen.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen ist bereits sichergestellt. Das Plangebiet ist durch die Borghorster Straße und Taubenstraße erschlossen. Darüber hinaus werden keine öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sein.

6.3 Löschwasserversorgung

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Um einen positiven Einfluss auf die Gestaltung des Gebiets zu nehmen, werden für die Gestaltung baulicher Anlagen örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

Im Falle der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ wurden die städtebaulichen und hochbaulichen Gestaltungsabsichten im Rahmen des durchgeführten Konzeptvergabeverfahrens, im Vergleich mit gewöhnlichen Planverfahren, inhaltlich sehr intensiv behandelt, weshalb die örtlichen Bauvorschriften erheblich reduziert werden können.

Die Wettbewerbsunterlagen, aus denen, unterstützt durch 3D-Visualisierungen, sehr detailliert hochbauliche Gestaltungsabsichten ersichtlich sind, werden Bestandteil des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Emsdetten und dem Investor. Der Investor wird sich in diesem Vertrag zur Umsetzung dieser Gestaltungsabsichten verpflichten.

Ergänzend dazu werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

7.1 Dächer

Der Entwurf des Wettbewerbssiegers sieht für die Bebauung des Plangebietes Flachdächer vor. Eine Voraussetzung für den Verkauf der städtischen Grundstücke an den Wettbewerbssieger ist, dass der Wettbewerbsentwurf aus einer Hand umgesetzt gebaut wird.

Für den Fall, dass das Wettbewerbsgrundstück aufgeteilt und von mehreren Investoren bebaut wird, soll das der Wettbewerbsplanung zugrundeliegende Flachdach als verbindliche Dachform festgesetzt werden. Hiervon sind die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 betroffen.

Für den Bereich mit den Bestandsimmobilien und deren Nachverdichtungsmöglichkeiten (WA3), der den Wettbewerbsbereich zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ergänzt, bleibt die Dachform offen. Die Bestandshäuser weisen geneigte Dächer auf. Die Grundstückseigentümer sollen für Anbauten und/oder ergänzende freistehende Häuser die Möglichkeit haben, die Dachform sowohl dem Bestand als auch der Neubeauung anzupassen.

Zur Pufferung der anfallenden Niederschlagswassermengen, zur Verbesserung der ökologischen Bilanz der Gebäude, zur Erhöhung der Biodiversität und kühlenden Verdunstungsflächen sind extensive Dachbegrünungen auf den Flachdächern vorgesehen. Ausgenommen von der Begrünung sind Dachflächen, die als Dachterrasse oder für die Unterbringung von Solaranlagen o.ä. benötigt werden.

In den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplanes wird deshalb festgesetzt, dass die festgesetzten Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie) in der jeweils aktuellen Fassung zu erfolgen.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachbereiche, die als wohnungsbezogene Freisitze oder andere Nutzungen benötigt werden. Die ausgenommenen Dachbereiche dürfen maximal 50 % der Gesamtdachfläche ausmachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine Dachbegrünung und eine Solaranlage durchaus ergänzen können. Eine durch Verdunstung von Feuchtigkeit kühlere Oberfläche eines Gründaches kann die Effektivität einer Solaranlage im Vergleich mit einer normalen Flachdachabdichtung, die höhere Oberflächentemperaturen aufweist, durchaus erhöhen.

7.2 Begrünung unbebauter Flächen

In der Sitzung des Rates der Stadt Emsdetten am 17.12.2019 wurde beschlossen, dass im Rahmen der Neuaufstellung von Bebauungsplänen die flächige Gestaltung der Gärten und Vorgärten mit Steinen, Kies oder Schotter reglementiert werden soll (vgl. BVL 2013/2019).

Die Zunahme versiegelter Flächen im privaten und im öffentlichen Raum erhöht nicht nur die Überschwemmungsgefahren, sondern schadet auch dem Artenreichtum und beschleunigt das Insektensterben. Sie wirkt sich zudem negativ auf das Mikroklima aus, in dem Steinflächen, besonders an heißen, trockenen Sommertagen, zu weiteren Temperaturerhöhungen im urbanen Raum führen.

Neben dem erweiterten Angebot von artenreichen, extensiv genutzten Grünflächen im öffentlichen Bereich und dem Erhalt von Freiflächen als Versickerungsoptionen im Siedlungsbereich, besteht hierzu auch ein großes Potenzial auf den Baugrundstücken.

Neben klimatischen und ökologischen Nachteilen stellen diese auch eine Beeinträchtigung des Stadtbildes dar, da diese Flächen, in denen Steine flächige Verwendung finden und das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, auf den Betrachter häufig monoton und steril wirken.

Aus diesem Grund sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist - mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) - nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 qm zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außen-fassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Flächen gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"	
	in m ²	in %
Plangebiet	13.340	100%
Allgemeines Wohngebiet	12.317	92,3%
Private Grünfläche	524	3,9%
Öffentliche Verkehrsfläche	446	3,4%
Fläche für die Wasserwirtschaft	53	0,4%

9. Gutachten

Folgende Gutachten und vorgezogene Stellungnahmen von Behörden liegen für den Bereich der Bebauungsplanänderung vor:

- E-Mail von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zum Vorkommen planungsrelevanter Arten oder anderen zu beachtenden Belangen vom 31.07.2020
- E-Mail von der Biologischen Station des Kreises Steinfurt zum Vorkommen planungsrelevanter Arten oder anderen zu beachtenden Belangen vom 31.07.2020
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung, Planungsbüro Hahm aus Osnabrück, Stand: August 2020
- Entwässerungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 29 a „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, Stand: August 2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 5. Änderung, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, Stand: August 2020

Emsdetten, 22. Dezember 2020
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt