

Begründung

Bebauungsplan Nr. 85 A „Silberweg West“, 1. Änderung und Erweiterung

- VORENTWURF -

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	6
2.4 Umgebung des Plangebiets	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht	7
3.4 Landschaftsplan	7
4. Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1 Planungskonzept	8
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	12
4.3.1 Bauweise	12
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.3.3 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen	12
4.3.4 Stellung baulicher Anlagen	12
4.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen	12
4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	13
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	13
4.7 freizuhaltende Sichtfelder	14
4.8 Verkehrsflächen	14
4.8.1 Straßenverkehrsflächen	14
4.8.2 Ruhender Verkehr	14
4.8.3 Fuß- und Radwege	14
4.9 Öffentliche und private Grünflächen	14
4.9.1 Öffentliche Grünflächen	14
4.9.2 Private Grünflächen	15
4.10 Flächen für die Wasserwirtschaft	15
4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15

4.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
4.13	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
4.13.1	Verkehrslärm	16
4.13.2	Gewerbelärm	17
4.13.3	Freizeitlärm	17
4.14	Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen	17
4.15	Zuordnung der Eingriffe in Natur und Landschaft	18
4.16	Niederschlagswasserbeseitigung	18
4.17	Starkregenereignisse / -vorsorge / Hochwasserschutz	19
5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW	19
6.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	20
6.1	Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	21
6.2	Eingriffsregelung	21
6.3	Erfordernisse des Klimaschutzes	21
7.	Umweltbelange	22
8.	Sonstige Belange	23
8.1	Technische Ver- und Entsorgung	23
8.2	Löschwasserversorgung	24
8.3	Kampfmittel	24
8.4	Abfall	24
8.5	Grundstücksbelange	24
8.6	Gutachten	24
8.7	Kosten	25
8.8.	Städtebauliche Daten	25
Teil II - Umweltbericht		27

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 85 A „Silberweg West“,
1. Änderung und Erweiterung**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum macht es erforderlich, neue Wohngebietsflächen zu entwickeln. Da der Stadt Emsdetten im bestehenden Stadtgebiet für eine städtebauliche Entwicklung derzeit keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, an den Siedlungskörper angrenzende Flächenpotenziale für die Deckung der bestehenden Siedlungsbedürfnisse heranzuziehen.

Dafür eignen sich verschiedene Flächen am westlichen Siedlungsrand, welche bereits seit langem im Flächennutzungsplan wie auch im Regionalplan als potenzielle Siedlungsflächen dargestellt bzw. ausgewiesen sind.

Zur Entwicklung dieser Flächen wurde in 2019 das Projekt „Entwicklungskonzept Stadtgebiet West“ ins Leben gerufen. Dieses beschäftigt sich unter anderem mit der Entwicklung der Flächen westlich des Erz- und Silberwegs (Teilflächen A bis C).

Die Rahmenplanung der Teilfläche A des Gesamtprojekts „Stadtentwicklung West“ wurde am 21. Dezember 2021 vom Rat der Stadt Emsdetten beschlossen und soll mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 A „Silberweg West“, welcher Planungsrecht für den vorgezogenen Bau der Kindertagesstätte schuf, als erste Teilfläche bauleitplanerisch umgesetzt werden.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 A „Silberweg West“, 1. Änderung und Erweiterung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen. Durch die Bauleitplanung werden dabei bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen zu einem Großteil in ein Wohngebiet umgewandelt.

Die Entwicklung des westlichen Stadtgebiets erfolgt mit dem Ziel, hier bedarfsgerechte, nachfrageorientierte, nachhaltige und möglichst flächensparende Wohnangebote zu schaffen. Dabei sind neben den im Gebiet bestehenden Nutzungen und Landschaftsstrukturen die Aspekte der Klimaanpassung, insbesondere die Themen Regenwasserrückhaltung und Hitze, aber auch der Arten- und Immissionschutz zu berücksichtigen.

Das neu entstehende Wohngebiet soll zeitnah neue Angebote von Kinderbetreuungsplätzen gewährleisten und langfristig zu einer Entlastung des Emsdettener Wohnungsmarkts beitragen.

Damit wird den strategischen Schwerpunkten "Soziale Gerechtigkeit und soziale Absicherung", „Familie, Erziehung und Bildung“ sowie „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ Rechnung getragen.

1.3 Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 85 A „Silberweg West“ 1. Änderung und Erweiterung wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchen die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht wird erst im nächsten Verfahrensschritt erstellt und ist dann als Teil 2 Bestandteil der Begründung.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

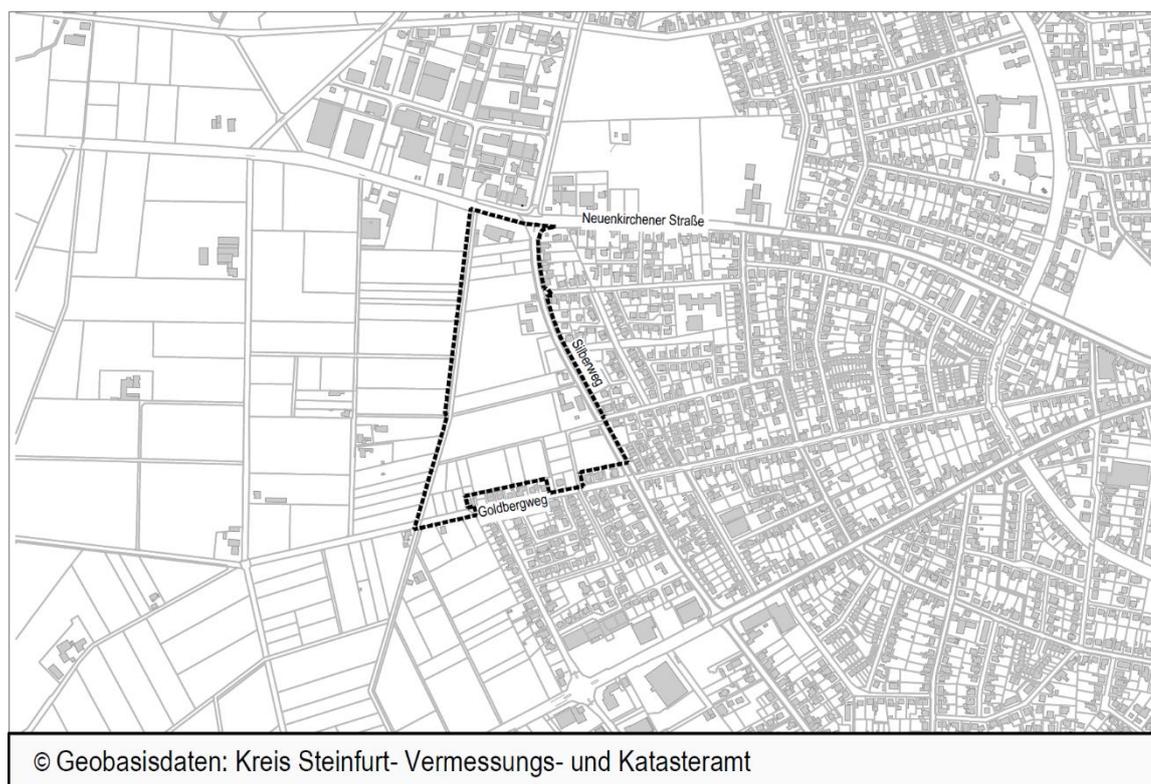
Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Emsdetten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2 Kilometer Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanverfahrens beträgt ca. 10 ha.

Das Gebiet der Teilfläche A wird im Norden von der Neuenkirchener Straße (L 583), im Osten vom Silberweg (K 53), im Süden vom Goldbergweg bzw. durch die bestehende Bebauung am Goldbergweg und im Westen durch das Grabengewässer WL 1.400 sowie die westlich daran angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Der Geltungsbereich ist durch eine breite, gerissene Linie gekennzeichnet.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet sind bzw. waren durch eine landwirtschaftliche Nutzung als Ackerflächen geprägt. In Randbereichen sind in Teilen Wohn- bzw. Gewerbenutzungen vorhanden. Im Plangebiet befinden sich außerdem verschiedene weitgehend ungenutzte Freiflächen (Sukzessionsfläche, Grünland, Gärten).

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein KFZ-Betrieb. Im Osten des Plangebiets, direkt am Silberweg, liegen zwei Hofstellen, zwei einzelne Wohnhäuser sowie eine Pumpstation des Abwasserwerks. Die Bestandsbebauung im Süden des Plangebiets entlang des Goldbergwegs setzt sich aus Einzel- und Doppelhäusern zusammen.

Im südlichen Teilbereich wird in naher Zukunft eine Kindertagesstätte entstehen, welche in die weiteren Planungen zu integrieren ist.

Im Westen wird das Plangebiet von einem Grabengewässer (Gewässer Nr. 1.400) begrenzt, welches von Gehölzstrukturen und Bäumen gesäumt wird. Im südlichen Bereich des Plangebiets und im Bereich der beiden Hofstellen ist Baumbestand von einigem Gewicht vorhanden. Vom Silberweg und vom Goldbergweg führt je ein Feldweg in das Gebiet hinein. In der südöstlichen Ecke des Plangebiets verläuft ein offener Niederschlagswasserkanal, welcher Bestandteil der Kanalisation ist und sich in das südlich gelegene Wohngebiet verlängert.

Das Gelände weist nur eine gering bewegte Topografie auf. Die Flächen liegen im Mittel etwa 44,7 m ü. NN.

Insbesondere der durchgehenden Grünverbindung mit Entwässerungsfunktion wird eine hohe ökologische Funktion zugesprochen. Zudem bildet sie ein wichtiges Element des Landschaftsbildes.

2.4 Umgebung des Plangebiets

Nördlich, östlich und südöstlich grenzen weitere gewerbliche bzw. wohnbauliche Nutzungen an das Plangebiet an. Westlich und südwestlich geht das Plangebiet in die freie Landschaft über und grenzt an landwirtschaftliche Ackerflächen bzw. private Gartenflächen an.

Westlich des Plangebiets verläuft in ca. 180 m Entfernung ein Wirtschaftsweg (Bleiweg). In ca. 350 m Entfernung befindet sich ein weiterer Wirtschaftsweg - der Wiesengrund. Dieser ist Bestandteil des 100-Alleen-Programms des Landes NRW. Ca. 650 m westlich des Plangebiets verläuft die Trasse der geplanten Westumgehung (K 53n).

Östlich des Silberwegs grenzt das Wohngebiet Josefschule an, welches mit einer Lärmschutzwand vor den Verkehrsimmissionen abgeschirmt ist und über die Fußwegeverbindung des das Gebiet querenden Grünzugs sowie den Grafensteinweg und die Kanalstraße an den Silberweg angebunden ist. In östlicher Richtung befindet sich in ca. 250 m Luftlinie vom Plangebiet der Grundschulstandort „Josefschule“.

Südöstlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Goldbergweg“ und „Silberweg“, welche von den Buslinien 262 und 263 angeeignet werden. Der Nahversorgungsstandort „Borghorster Straße“ ist in ca. 250 m Entfernung südlich des Plangebiets gut zu erreichen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan Münsterland. Dieser stellt die Fläche des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen des Plangebiets zum Großteil als Wohnbauflächen dargestellt. Ein etwa 1,6 ha großer Bereich im nördlichen Plangebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt. In diesem Bereich befindet sich aktuell ein Gewerbebetrieb, der als Gewerbegebiet überplant wird. Da sich gemischte Bauflächen sowohl aus gewerblichen als auch aus wohnbaulichen Nutzungen zusammensetzen, entspricht die beabsichtigte planungsrechtliche Entwicklung den Zielen des Flächennutzungsplans.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebiets befinden sich zum Großteil außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit nach § 35 BauGB. Lediglich für die im Vorfeld der Entwicklung des Wohngebiets zu errichtende Kita sieht der seit dem 12.01.2022 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 A „Silberweg West“ hier Planungsrecht für ein WA und eine provisorische Zuwegung vor.

Die im Süden am Goldbergweg gelegene Bebauung ist planungsrechtlich vom hier angrenzenden Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg/Erzweg“ erfasst, welcher einen Teil der zwischen den Grabengewässern gelegenen Grundstücke als WR (eingeschossig) und die im Kreuzungsbereich Silberweg/Goldbergweg befindlichen als WA (zweigeschossig) festsetzt. Die von diesem Bebauungsplan erfassten Grundstücke werden mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche und des Entwässerungsgrabens nicht überplant.

Nördlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“, der die gegenüberliegenden Flächen als Gewerbegebiet festsetzt, dessen Nutzungsarten nach dem Abstandserlass NRW gegliedert sind.

Östlich des Silberwegs befinden sich Wohngebiete, die mittels der Bebauungspläne Nr. 35 A „Kanalweg“, Nr. 35 B „Josefschule“ und Nr. 35 C „Grafensteinweg“ planungsrechtlich gesichert sind. Die Flächen des Wohngebiets Josefschule sind durch eine Lärmschutzwand vom Silberweg abgegrenzt. Alle Wohngebiete setzen sich aus überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, vereinzelt auch Reihen- und Kettenhäusern zusammen.

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für den Bereich des Plangebiets nicht.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 85 A "Silberweg West", 1. Änderung und Erweiterung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen, welches Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie Ketten-/Reihenhäuser bereitstellt.

Die im Plangebiet bestehende gewerbliche Nutzung sowie die beiden hier vorhandenen Hofstellen werden nicht als Wohngebiet überplant und bleiben in ihren aktuellen Nutzungen bestehen.

Das Plangebiet wird über zwei Anschlusspunkte am Silberweg (K 53) und über einen weiteren Anknüpfungspunkt am Goldbergweg an das vorhandene Erschließungssystem angebunden. Aufgrund der Funktion des Silberwegs als Kreisstraße muss die Anzahl der Anbindungen des Wohngebiets auf zwei begrenzt werden, um den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen. Auch eine direkte Erschließung der an den Silberweg angrenzenden Flächen wird ausgeschlossen. Die Erschließungsansätze sind so angelegt, dass zwischen den bestehenden Nutzungen am Silberweg ausreichende Grundstückstiefen entstehen können und genügend Abstand zu den bestehenden Kreuzungspunkten gewahrt wird. Der Anschluss an den Goldbergweg kann über eine bereits im städtischen Besitz befindliche Parzelle erfolgen.

Die vom Silberweg in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraßen (Tempo-30-Bereich) sind so angelegt, dass bei einer potenziellen Erweiterung des Wohngebiets nach Westen (Teilfläche B) dessen Erschließung durch Überqueren des westlich verlaufenden Gewässers möglich ist.

Von einer durchgehenden Nord-Süd-Erschließung bis auf den südlich verlaufenden Goldbergweg wird abgesehen, um im Gebiet keine unnötigen Verkehrsmengen zu erzeugen. Stattdessen mündet die im nördlichen Teilgebiet von Nord nach Süd führende verkehrsberuhigte Erschließungsachse in einer Wendenlage. Von dieser führt ein 3 m breiter Fuß-/Radweg ins südliche Teilgebiet. Dieser kann im Bedarfsfall, wenn eine Ausfahrt auf den Silberweg nicht möglich ist, als Notfahrweg auch von motorisierten Kraftfahrzeugen benutzt werden. Die Erschließung beider Teilbereiche funktioniert ansonsten autark.

Im südlichen Teilbereich verläuft senkrecht zur 13,50 m breiten Ost-West-Achse eine 11 m breite Haupterschließungsachse, die rechtwinklig abbiegend eine Verbindung zum Goldbergweg schafft. Von den Haupterschließungsachsen zweigen verkehrsberuhigt ausgebildete Erschließungsstiche ab, die je nach Länge eine Breite von 7 m bzw. 5,55 m haben.

Der im Zuge der vorgezogenen Kita-Errichtung temporäre errichtete Stichweg wird mit dem neuen Erschließungssystem nicht mehr benötigt und so überplant, dass dieser dann nur noch der Erschließung der hier befindlichen Hofstelle dient.

Östlich entlang des Kita-Geländes verläuft ein Fuß-/und Radweg, welcher die Erreichbarkeit vom Goldbergweg kommend gewährleisten soll. Im Sinn einer Stadt der kurzen Wege verlaufen weitere Fuß-/Radwege in den vorgesehenen Grünzügen bzw. in Verlängerung von Stichwegen und Wendeanlagen in diese hinein. Damit erfolgt auch eine Anbindung des Radwegenetzes an den Goldbergweg, welcher perspektivisch zu einer Fahrradstraße entwickelt werden soll.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im neuen Quartier und zur Verbesserung des Mikroklimas sollen in den Straßenräumen Baumstandorte eingeplant werden, soweit dies mit der Verkehrssicherheit vereinbar ist bzw. zu dieser beiträgt. Die Gestaltung der Straßen

zielt darauf ab, Durchgangsverkehre zu vermeiden und Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren.

Die geplanten Breiten der Erschließungsanlagen erlauben auf den Hauptachsen den im Gebiet eher seltener zu erwartenden Begegnungsfall zweier Lkw sowie auf den kurzen Wohnwegen den Begegnungsfall PKW/LKW sowie in Teilen Seitenstreifen zum Parken und integrierte Baumbestecke.

Der das Plangebiet westlich begrenzende Gewässerlauf soll naturnah ausgebaut und als Grünzug mit einem gewässerbegleitenden Geh- und Radweg entwickelt werden. Durch diesen grünen Saum wird das Gebiet vom freien Landschaftsraum optisch abgeschirmt. Bei Realisierung der Wohngebietsentwicklung der Teilfläche B stellt dieser ein strukturierendes Grünelement zwischen den Teilflächen A und B dar. Zugleich dient das dann naturnah als Regenrückhaltebecken ausgebaute Gewässer der Entwässerung des Gebiets.

In Fortführung der Idee der sogenannten „Grünen Finger“ des Freiflächenentwicklungskonzepts verläuft ein weiterer Grünzug in Ost-West-Richtung mittig durch das Plangebiet. Dieser knüpft, unterbrochen durch den Silberweg, an den Grünzug im Wohngebiet Josefschule an und stellt als grüne Verbindungsachse eine Verknüpfung des Plangebiets mit dem angrenzenden Landschaftsraum dar (Querung des Gewässers erforderlich).

Auf dem Silberweg soll mittels einer Querungshilfe die Verbindung der beiden Grünzüge hergestellt werden. Hierdurch entstehen quartiersnahe Wegebeziehungen zum Freiraum. Innerhalb dieser Grünzüge/-strukturen sind vereinzelt Spielbereiche angedacht. Bestehende markante Bäume sollen möglichst in das städtebauliche Konzept integriert werden. Hier können beispielsweise Orte für Begegnungen und Kommunikation der Quartiersbewohner entstehen.

Die zusammenhängenden Freiräume leisten einen wertvollen ökologischen Beitrag und stellen zugleich identitätsstiftende Freizeit- und Erholungsräume dar. Das Wohnumfeld wird aufgewertet und bietet attraktive sowie gesunde Wohnbedingungen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Plangebiets zum überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Allgemein zulässig sind hier Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden, insbesondere aufgrund der durch diese Nutzungen zu erwartenden Störungen, u.a. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im betreffenden Gebiet und dessen Umfeld, ausgeschlossen. Außerdem weisen Gartenbaubetriebe und Tankstellen meist einen hohen Flächenverbrauch auf, der aus stadtgestalterischen Gründen am Standort nicht angestrebt wird. Da die Entwicklung des Wohngebiets den dringenden Bedarf nach Wohnen decken soll, werden auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Demnach ausnahmsweise zulässig bleiben die Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“ und „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“.

Zulässige Nutzung in bestimmten Geschossen

Um in dem mit WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet die Einsicht in - beziehungsweise auf - private Räume oder Flächen zu begrenzen, werden besondere Festsetzungen hinsichtlich der Geschosse bzw. Ebenen der baulichen Anlagen getätigt.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 Nr.2 BauNVO ist daher eine Nutzung durch Aufenthaltsräume ausschließlich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig.

Gewerbegebiet

Die Flächen des im nördlichen Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes werden als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird hier aufgrund der potenziell möglichen Beeinträchtigungen der unmittelbar benachbarten Wohngebiete ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes der angrenzenden Wohnnutzungen werden die Abstandsklassen I-VII der Abstandliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659) ausgeschlossen.

Bei den in der Abstandliste mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten dürfen die Abstände um eine Abstandsklasse verringert werden. Dies ist möglich, da sich der in der Liste angegebene Abstand bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagen überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete basiert. Wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet wie hier um ein allgemeines handelt, darf daher der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse.

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und eine angemessene Verdichtung in diesem bislang unbebauten Gebiet zu gewährleisten, werden die Obergrenzen der in § 17 ff BauNVO empfohlenen Orientierungswerte festgesetzt.

Um zu sicherzustellen, dass genügend unversiegelte Flächen für die Aufnahme von Niederschlagswässern verbleibt, darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 Prozent durch Nebenanlagen nur erfolgen, wenn gleichzeitig Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf dem Grundstück (z.B. Zisternen, Mulden, Dachbegrünungen) erfolgen.

Geschossigkeit

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gestaffelt nach Gebietstyp und Art der durch das städtebauliche Konzept vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Um die Hauptverkehrsachsen zu betonen, wird zumindest einseitig eine zwingend zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben.

Im Sinne einer effektiven Flächenausnutzung soll zur Erhöhung der Wohndichte in Teilbereichen, welche nicht unmittelbar an eine Einfamilienhausbebauung grenzen, Mehrfamilienhausbebauung mit zwingend drei Vollgeschossen entstehen. Im Übrigen wird für die Mehrfamilienhäuser eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zum westlich geplanten Grünzug hin, kann die Kubatur der Gebäude auch geringer ausfallen, so dass hier eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen wird.

Höhe baulicher Anlagen

Um die Zahl der weiteren möglichen (Staffel-)Geschosse zu begrenzen, erfolgen zudem Vorgaben zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen richtet sich im WA5 und WA6 nach der Dachform der baulichen Anlage. So dürfen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach eine Höhe von 10 m und Gebäude mit Flachdach eine Höhe von 8,50 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung wird aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 A übernommen und stellt somit eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung sicher.

In allen anderen Gebieten, in welchen ohnehin nur flache bzw. flach geneigte Dächer zugelassen sind, wird lediglich eine Gebäudehöhe vorgegeben, die sich auf alle Dachformen bezieht. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen auch ein weiteres Nicht-Vollgeschoss ermöglicht wird.

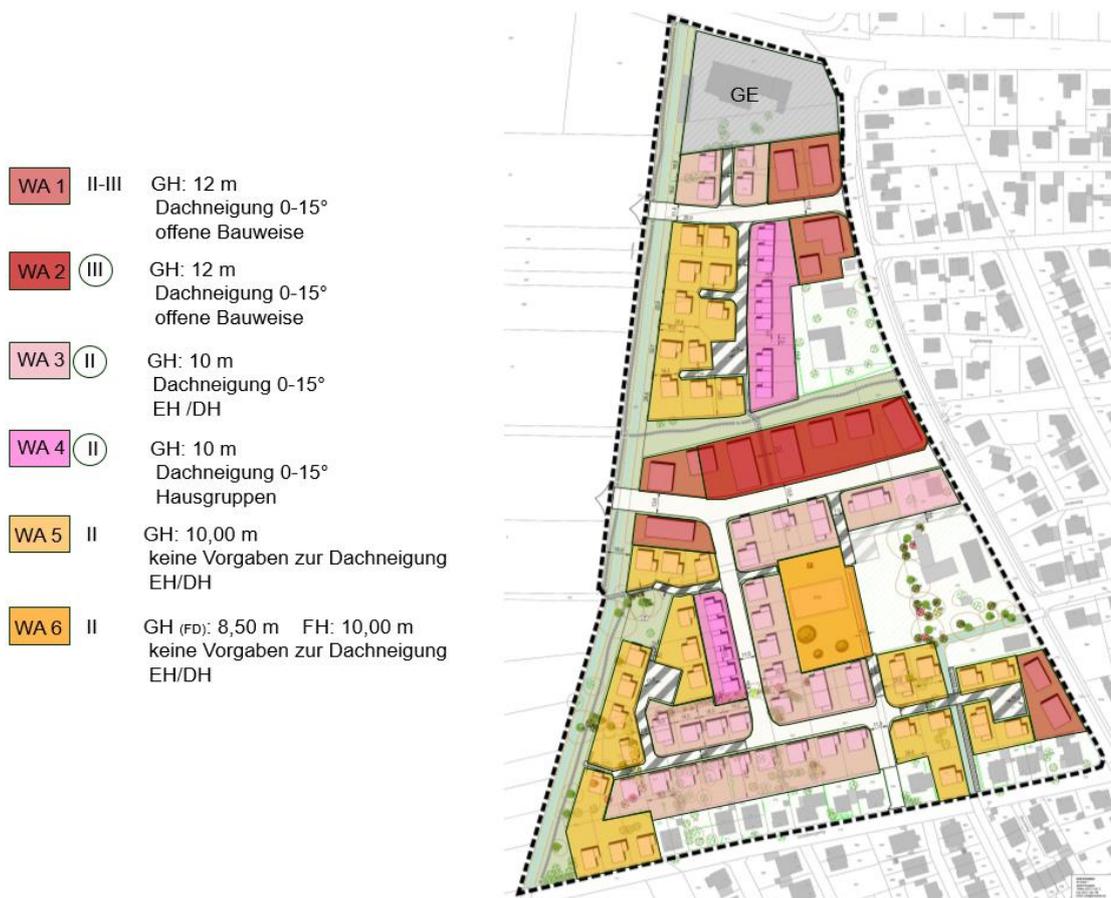
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um Schäden durch Starkregenereignisse vorzubeugen, werden neben den Gebäude- und Firsthöhen auch die Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Höhen der Straßenoberkanten festgesetzt.

Die genauen Angaben werden im Zuge der Entwässerungsplanung noch ermittelt und zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Schematische Darstellung der Festsetzungssystematik zum Maß der baulichen Nutzung



4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, da aufgrund der räumlichen Nähe von potenziellen Mehrfamilienhäusern zu Einfamilienhäusern keine zur großen Gebäuderiegel entstehen sollen. Somit kann die Maßstäblichkeit innerhalb der durchmischten Gebäudetypen bewahrt und städtebaulichen Missständen vorgebeugt werden.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um einerseits das städtebauliche Ziel der Ausbildung von räumlichen Kanten zum Straßenraum sicherzustellen und um andererseits die Flexibilität bezüglich der Gebäudeplanung zu gewährleisten. Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei im ganzen Plangebiet einheitlich 3 m, um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Zu den geplanten öffentlichen Grünzügen halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m ein, um ausreichend Raum für die hier vorhandenen bzw. noch anzulegenden Pflanzen zu bewahren.

Die Baufelder für die Mehrfamilienhäuser (WA 1 und WA 2) sind großzügig festgesetzt, um hier eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Stellung der Gebäudekörper und möglicher Anbauten zu gewähren.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Maßgabe von § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.

4.3.3 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit innerhalb des aus verschiedenen Gebäudetypen bestehenden Wohngebiets wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Grundfläche pro Gebäude von 450 qm vorgegeben. Damit wird einerseits der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen, andererseits die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung gewahrt.

Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, so dass z.B. Tiefgaragen oder Kellerräume in erforderlichem Umfang auch jenseits dieser Größenvorgabe errichtet werden können. Von diesen geht keine optisch erdrückende Wirkung aus.

4.3.4 Stellung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen müssen überwiegend parallel zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen verlaufen, um an den Straßen orientierte Raumkanten zu bilden. Firstrichtungen werden nicht vorgegeben, da zumeist nur flach geneigte Dächer zulässig sind und sich in den abseits der Haupteerschließungsachsen gelegenen WA 5 und WA6 kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt.

4.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien. Sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage als Stellplatz nutzen zu können. Damit wird einerseits vermieden, dass parkende Pkw direkt über den

Gehweg fahren, andererseits wird die Stellplatzanzahl auf den privaten Grundstücken erhöht, wodurch weniger Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen werden können. Durch den Ausschluss dieser Anlagen im unmittelbar an die Straßen grenzenden Grundstücksbereich werden Wände jeglicher Gebäude immer mindestens 3 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten und sich somit in das städtebauliche Gesamtbild einfügen.

Zudem verbleibt in diesen Bereichen Fläche, welche für Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze genutzt werden kann, die auch auf der Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der angrenzenden Straße zulässig sind.

Um verkehrsbeeinträchtigende Situationen zu vermeiden aber auch, um ausreichend Spielraum bei der Straßenraumgestaltung zu haben, werden Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt. So sind bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mehr als 2 WE) die einzelnen Stellplätze als Sammel-Stellplatzanlage herzustellen, wobei je Stellplatzanlage nur eine Ein- /Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig ist.

Aus denselben Gründen wird auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Zahl der Zufahrten auf eine maximal 5 m breite Einzelzufahrt bzw. höchstens zwei max. jeweils 3 m breite Zufahren begrenzt. Damit soll außerdem genügend Flexibilität zur Gestaltung des öffentlichen Straßenverkehrsraums verbleiben.

4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zur Gewährleistung eines möglichst ungehinderten Verkehrsflusses auf den das Plangebiet begrenzenden übergeordneten Straßen (K 53 - Silberweg und L 583 - Neuenkirchener Straße) sind im Plan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Hier sind keine neuen Grundstückszufahrten zulässig. Die Zufahrten der Bestandsbebauungen bleiben gewährleistet.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und ihrer Sicherung wird im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung die maximale Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden festgelegt. Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten sind pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten (WE), bei Reihenhäusern eine Wohneinheit pro Reihnhaus.

Die Vorgabe erfolgt, um den Gebietscharakter der geplanten Einfamilienhausbereiche zu wahren und eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke zu vermeiden. Zudem soll damit negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst ich vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und einem erhöhten Verkehrsaufkommen in dem zumeist verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt werden.

Die Zahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhausbereichen wird nicht vorgegeben. Eine Begrenzung der Gebäudeausdehnungen erfolgt über die verschiedenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es soll hier möglich sein, bedarfsorientiert sowohl familienfreundliche großflächige Wohnungen als auch kleine bzw. Kleinstwohnungen/Apartements zuzulassen. Der Stellplatzbedarf ist auf Sammelstellplatzflächen unterzubringen.

4.7 freizuhaltende Sichtfelder

gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

In den Einmündungsbereichen auf die Kreisstraße 53 (Silberweg) sind aus Verkehrssicherheitsgründen Sichtfelder festgesetzt, welche von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitigen Benutzung von über 0,80 m und unter 2,50 m - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten sind.

4.8 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.8.1 Straßenverkehrsflächen

Die als Sammelstraßen fungierenden Hauptachsen sind mit einer Breite von 11 m bzw. 13,50 m bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h so bemessen, dass neben dem Begegnungsfall zweier Lkw außerdem ein beidseitiger Fußweg, Stellplätze und Baumpflanzungen in Baumscheiben im Straßenraum möglich sind. Die mittig das Plangebiet querende Achse ist mit 13,50 m auch für eine potenzielle Befahrung mit Bussen geeignet, welche ggf. mit der Entwicklung des westlich gelegenen Teilabschnitts B in Frage kommen könnte.

Von den Haupteerschließungsachsen zweigen verkehrsberuhigte Stichstraßen ab, welche je nach Länge 7 m bzw. 5,55 m breit sind und den Begegnungsfall PKW/LKW erlauben. Stichstraßen, welche mehr als nur zwei Grundstücke erschließen, enden jeweils in einem Wendehammer. Dieser ist gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) mit einer Größe von 19,20 m x 19,20 m für eine ordnungsgemäße Müllabfuhr (Bemessungsgrundlage Müllfahrzeug 3-achsig mit Nachlaufachse) bemessen.

Die Detailplanung der Straßen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Gegenstand dieser Planung wird auch die Anlage von Linksabbiegespuren auf dem Silberweg im Bereich der beiden Einmündungen der Hauptachsen sein. Im nächsten Verfahrensschritt sind daher noch Änderungen hinsichtlich der Erschließungsanlagen möglich.

4.8.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Darüber hinaus werden Besucherstellplätze im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen.

4.8.3 Fuß- und Radwege

Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünzüge sollen Fuß- und Radwege verlaufen, welche über verschiedene Fuß- und Radwege aus dem Erschließungsnetz des Plangebiets erreichbar sind.

Ein 3 m breiter Fuß-/Radweg verbindet über den querenden Grünzug das nördliche mit dem südlichen Teilgebiet und kann im Bedarfsfall, wenn eine Ausfahrt auf den Silberweg nicht möglich ist, als Notfahrweg auch von motorisierten Kraftfahrzeugen benutzt werden.

4.9 Öffentliche und private Grünflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

4.9.1 Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet wird mittig von einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug durchzogen. Dieser knüpft in Fortführung der Idee der sogenannten „Grünen Finger“ des Freiflächenentwicklungskonzepts an den Grünzug im Wohngebiet Josefschule an und stellt

als grüne Achse eine Verbindung des Plangebiets mit dem angrenzenden Landschaftsraum dar (Querung des Gewässers erforderlich). Trotz der Unterbrechung durch den Silberweg entstehen dadurch weitere quartiersnahe Wegebeziehungen zum Freiraum. Um die Verbindung der beiden Grünzüge zu unterstützen, ist auf dem Silberweg die Errichtung einer Querungshilfe angedacht.

Der Grünzug soll in erster Linie als Parkanlage mit Spielplatzbereichen der Erholung und Begegnung der Quartiersbewohner dienen. Daneben soll dieser so geplant werden, dass hier Retentionsräume geschaffen werden, die die Folgen potenzieller Starkregenereignisse abmildern, indem hier Regenwasser zurückgehalten und verzögert an die westlich verlaufende, ebenfalls als Grünzug gestaltete Fläche für die Wasserwirtschaft abgeleitet wird. Im südlichen Drittel dieser Fläche ist im Bereich des hier vorhandenen prägenden Baumbestands eine weitere öffentliche Grünfläche mit Spielplatzfunktion vorgesehen.

4.9.2 Private Grünflächen

Die im Plangebiet bestehenden ehemaligen Hofstellen werden zum derzeitigen Zeitpunkt keiner neuen Bebauung zugeführt. Die hier vorhandene Bestandsbebauung wird mittels Baugrenzen abgesichert und darf im Falle eines Abgangs nach Art und Maß der Bestandsgebäude neu errichtet werden (z.B. Ersatzbau nach Brandfall).

4.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das am westlichen Plangebietsrand verlaufende Grabengewässer Nr. 1.400 soll als naturnahes Regenrückhaltebecken ausgebaut werden. Dieses ist für die Entwässerung aller drei geplanten Teilbereiche ausgelegt. Neben der Entwässerungs- und Rückhaltefunktion sollen hier auch Aufenthalts- und Erholungsräume sowie eine zugleich als Unterhaltungsweg dienende Fuß- und Radwegeverbindung entstehen.

Um die Entwässerungsfunktion nicht zu beeinträchtigen, sind bauliche Anlagen wie Zäune ausgeschlossen. Bänke oder kleinere Spielgeräte sollen jedoch berücksichtigt werden können.

Für den Gewässerumbau wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Weitere Vorgaben werden ggf. im Laufe des weiteren Verfahrens noch ergänzt.

4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse und zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind verschiedene Auflagen bezüglich der Gehölzentfernung, der Baufeldfreimachung und bzgl. der Außenbeleuchtung zu beachten.

Weitergehende Ausführungen, auch bzgl. möglicher CEF-Maßnahmen, werden Bestandteil des noch zu erstellenden Umweltberichts sein.

4.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Kita-Nutzenden ausgewiesenen Flächen dienen der Erreichbarkeit der Kita durch nicht motorisierten Individualverkehr über die vom Goldbergweg in das Gebiet führende Er-

schließungsstraße. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Die Festsetzung erfolgte, um den zu Fuß Gehenden und den Radfahrenden eine separate Kfz-unabhängige Zuwegung vom Goldbergweg zu ermöglichen. Mit dem Bau der Erschließungsstraße im Bereich des hier heute verlaufenden Wirtschaftswegs verbleibt nur noch entlang des Kita-Grundstücks ein Kfz-freier Weg.

4.13 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nördlich und östlich des Plangebiets verlaufen mit der Neuenkirchener Straße (L 583) und dem Silberweg (K 53) zwei stärker befahrene Straßen, von welchen Verkehrsimmissionen ausgehen. Auch von dem im Norden des Plangebiet gelegenen Gewerbebetrieb, dem nördlich der Neuenkirchener Straße gelegenen Gewerbegebiet und den westlich am Wiesengrund gelegenen Freizeitanlagen (Bolzplätze) gehen Schallimmissionen aus. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, bewertet und beurteilt.¹

4.13.1 Verkehrslärm

Die schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in Teilen überschritten werden. Zur Bewältigung der Konfliktsituationen werden in der schalltechnischen Untersuchung Vorschläge unterbreitet, welche planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen umgesetzt wurden.

Um eine mit der Eigenart der Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen je nach Bereich und Raumart unterschiedliche Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile (Wände, Fenster; Lüftung, Dächer, etc.) festgelegt werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung mit einer separaten Linie „LÜF“ gekennzeichnet.

Für Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) gilt als Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler bzw. leicht angehobener Sprechlautstärke. Der Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation möglich ist, wird von der Rechtsprechung bei einem adäquaten Dauerschallpegel von 62 dB(A) gesehen.

Aufgrund der Verkehrslärmsituation im Norden und Osten des Plangebiets sind innerhalb des mit der „AWB“-Linie gekennzeichneten Bereichs die Außenwohnbereiche zur Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation auf die von den Straßen abgewandten Seiten der zukünftigen Gebäude auszurichten, d.h. entlang der Neuenkirchener Straße in Richtung Süden und entlang des Silberwegs in Richtung Westen. Durch die so mögliche Ausnutzung der Abschirmwirkung durch die Gebäudekörper sind in den ebenerdigen Außenwohnbereichen je nach Lage entsprechend geringere verkehrsbedingte Mittelungspegel

¹ Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Westen der Stadt Emsdetten, Bericht Nr. 4590.1/02 der Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 09.06.2021

zu erwarten. Anstelle einer Abschirmung durch die Wohngebäude sind auch Abschirmwirkungen durch Garagen, Nebenanlagen und sonstige Wände möglich.

Bei Umsetzung dieser Vorgaben kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gegeben sind. Bei gesondertem Nachweis geminderter verkehrsbedingter Mittelungspegel können abweichende Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen für das Plangebiet weder städtebaulich (angesichts der bereits gegenüber bestehenden Lärmschutzwand) noch funktional in Frage. Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung, deren Grundstückszufahrten und den beiden an den Silberweg anknüpfenden Erschließungsachsen inkl. Sichtdreiecke ist ein lückenloser aktiver Lärmschutz hier nicht zu realisieren und somit nicht ausreichend wirksam.

4.13.2 Gewerbelärm

Die schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm ergaben, dass die gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten geltenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten werden und potenzielle Immissionskonflikte nur in den Randbereichen in geringer Entfernung zu den emittierenden Betrieben, in welchen bislang keine Wohnbebauung geplant ist, zu erwarten sind.

Aufgrund auch nachts stattfindender Fahrzeugverkehre auf dem Gelände des nördlich gelegenen Gewerbebetriebs werden jedoch nächtliche Spitzenpegel (z.B. durch Türenschlagen) verursacht. Diese dürfen die Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 der TA Lärm nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. In Tabelle 37 der Parkplatzlärmstudie sind die bei nächtlichen Fahrzeugbewegungen erforderlichen Mindestabstände zwischen dem Rand eines Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort aufgeführt. Der demnach erforderliche Abstand zwischen dem Parkplatzrand und schutzbedürftigen Räumen in Allgemeinen Wohngebieten beträgt bei einer nächtlichen Stellplatznutzung durch Pkw/Kleintransporter 34 m. Daher legt der Bebauungsplan zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und einer mit „NSR“ (=nicht schutzbedürftige Räume) gekennzeichneten Linie einen Bereich fest, in welchem an schutzbedürftigen Räumen keine offenbaren Fenster errichtet werden dürfen. Für nicht schutzbedürftige Räume (Abstellräume, Waschräume, Hausanschlussräume, Technikräume, Flure, Eingangsbereiche, Badezimmer, Küchen (keine Wohnküchen) etc.) gelten diese Anforderungen nicht.

4.13.3 Freizeitlärm

Hinsichtlich der nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilenden Nutzungen in Entfernung von ca. 200 m (Bolzplätze) bzw. ca. 360 m (Hundesportverein) sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung innerhalb des Plangebiets tagsüber keine Immissionskonflikte zu erwarten. Eine nächtliche Nutzung findet nicht statt.

4.14 Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aus ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer dauerhaften und fachgerechten Dachbegrünung versehen werden.

Somit sollen einerseits die Biodiversität durch die Entwicklung zusätzlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen ausgebaut werden sowie andererseits die Stadtentwicklung an

die Folgen des Klimawandels angepasst und dadurch Bedingungen für eine weiterhin lebenswerte Zukunft in Emsdetten geschaffen werden. Begrünte Dächer können einen positiven Beitrag zum Stadtklima (Verminderung des Aufheizeffektes in den Sommermonaten, Feinstaubbindung) und zur Stadtgestaltung leisten. Außerdem können durch Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlägen Abflussspitzen bei Starkregereignissen vermindert und der Kanal entlastet werden.

Ebenfalls aus stadtklimatischen Gründen (Retentionsfunktion, Abkühlungseffekt, Feinstaubbindung) und als Beitrag zur Biodiversität wird festgesetzt, dass und dass Tiefgaragen, welche nicht gleichzeitig mit Flächen für Terrassen, Wege, Feuerwehrlflächen u.ä. überlagert sind, vollständig mit mind. 50 cm Erde überdeckt sein müssen und zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind und dass die Bepflanzung bei Abgang durch eine gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen ist.

Vorgaben für die wasseraufnahmefähige Herstellung der nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Begrünung bzw. Bepflanzung werden nicht getroffen, da dies als allgemein geltende Vorschrift im § 8 Abs. 1 BauO NRW enthalten ist.

Die Baum- und sonstigen Gehölzbestände innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sowie die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume stellen wertvolle Biotopstrukturen dar. Sie sind deshalb dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, so dass die natürliche Entwicklung gewährleistet ist. Abgänge sind, unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die textlichen Festsetzungen enthalten zudem den expliziten Hinweis, dass Baumaßnahmen im Kronentraufbereich bestehender Bäume zu vermeiden und andernfalls nur unter baumfachlicher Begleitung durchzuführen sind. Die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 sind zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

Im Laufe des weiteren Verfahrens werden nach weitergehenden Untersuchungen ggf. weitere zu erhaltende Bäume ergänzt.

4.15 Zuordnung der Eingriffe in Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen einen **Kompensationsbedarf von xxxxx Werteinheiten.**

[Die Angaben werden im weiteren Verfahren noch ermittelt und ergänzt.]

Dieses Kompensationsdefizit kann voraussichtlich nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens Flächen und Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und/oder der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgestimmt.

4.16 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die

städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen durch belastetes Niederschlagswasser zu vermeiden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls im Bebauungsplangebiet nicht möglich.

4.17 Starkregenereignisse / -vorsorge / Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb potenzieller Überschwemmungsgebiete im bereits bebauten Stadtgebiet nahe der Innenstadt und gilt nicht als überflutungsgefährdeter Bereich.

Mit Umsetzung der Planung gehen neuen Versiegelungen einher, welche Einfluss auf die Niederschlagswasserbeseitigung haben. Die Grundstücksflächen werden an die Trennkanalisation angeschlossen.

Zur Entwässerung des Gebiets soll das westlich des potenziellen Wohngebiets verlaufende Grabengewässer Nr. 1.400 naturnah als Regenrückhaltebecken ausgebaut werden. Im mittig das Gebiet querenden Grünzug sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden zusätzliche Retentionsräume zur Starkregenvorsorge eingeplant.

Der Bebauungsplan wird zudem Festsetzungen bzgl. der Erdgeschossfußböden enthalten, so dass Folgen potenzieller Starkregenereignisse abgemildert werden.

Weitere Vorgaben werden nach Abschluss der Entwässerungsplanung ggf. ergänzt.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

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

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Vorgaben getroffen, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Nicht überbaute Flächen - Ausschluss von Stein-, Schotter- und Kiesgärten

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).

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.

Anders als es bei einer Bepflanzung der Fall ist, bleiben derartig gestaltete Flächen ohne jahreszeitliche Veränderung. Es gibt kein oder kaum Leben in den durch die Schüttungen versiegelten Bereichen. Das verwendete Material trägt mit seinen Eigenschaften dazu bei, dass der öffentliche Raum auf eine ausgeräumte Verkehrsfläche reduziert wird, die nur wenig bis gar keine Aufenthalts- oder Wohnquartiersqualität mehr bietet.

Dachneigungen - Dachform - Dachfarbe

Um ein attraktives Erscheinungsbild zu wahren, werden im Geltungsbereich Dachneigung und Dachfarbe festgesetzt. Die Vorgabe der Dachfarbe betrifft nur Gebäude mit Dachneigungen über 15° in den WA 5 und WA6, da alle anderen Dächer zu begrünen sind. Der Einsatz von alternativen Energietechniken wie z.B. Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Für Garagen und Carports gelten diese Festsetzungen ebenfalls, so dass eine einheitliche Gestaltlinie in den Wohnquartieren gewahrt bleibt.

Dachbegrünungen (extensiv wie intensiv) sind darüber hinaus immer zulässig. Somit kann, insbesondere im Hinblick auf den Versiegelungsgrad des neuen Baugebiets, ein sinnvoller ökologischer Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und des Naturhaushalts geleistet werden.

Dachgauben - Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Festsetzungen soll bei geneigten Dachflächen erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosshöhe ablesbar und eine große, zusammenhängende Dachfläche in der Wahrnehmung erhalten bleibt.

Einfriedungen

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie im Anschluss an öffentliche Grünflächen einen harmonischen Übergang zu ermöglichen.

Aus Gründen des Sicherheitsbedürfnisses der zukünftigen Bewohner wird für die Einfriedung zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zusätzlich zu den Hecken zurückgesetzt ein Zaun oder eine Mauer zugelassen, die Höhe ist auf 1,50 m begrenzt.

Einfriedungen zwischen den Privatgärten unterliegen dagegen keinen besonderen Einschränkungen, sondern werden gemäß den üblichen Vorgaben des Nachbarrechtes und Bauordnungsrechtes geregelt.

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ggf. noch Vorgaben ergänzt, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

6. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

gem. § 1a BauGB

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden die gem. § 1 a BauGB zu beachtenden Vorschriften zum Umweltschutz angewendet.

6.1 Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, vorwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen, aber auch Gartenbereiche, Sukzessionsflächen und brachliegende Flächen in Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Die Planung wird erforderlich, da eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, die innerhalb der bereits bebauten Bereiche nicht gedeckt werden kann.

Die übergeordneten Planungen (Regionalplan und Flächennutzungsplan) sehen im Plangebiet bereits eine Wohnbauflächenentwicklung vor. Außerdem ist eine Verfügbarkeit der Flächen hier weitgehend gegeben.

Bei einer Untersuchung anderer Alternativ-Standorte, sowohl im als auch außerhalb des bebauten Stadtgebiets, fand sich keine weitere geeignete Fläche, welche kurzfristig in Anspruch genommen werden kann.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche ist in diesem Fall unvermeidbar.

6.2 Eingriffsregelung

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Mit diesem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Nutzungsänderung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauflächen wird zu einer Versiegelung der Flächen und damit zu einer Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen führen.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird Bestandteil des noch zu erstellenden Umweltberichts. Demnach besteht für das Plangebiet ein Kompensationsbedarf von xxxxx Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit kann voraussichtlich nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Diesem Kompensationsdefizit werden ökologische Aufwertungsmaßnahmen zugeordnet. Art und Lage der Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde und/oder der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgestimmt

6.3 Erfordernisse des Klimaschutzes

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

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

Die neu entstehenden Gebäude entsprechen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV). Aktuell werden verschiedene Möglichkeiten für die Energie- und Wärmeversorgung des Plangebiets geprüft, die ggfls. noch Auswirkungen auf den Planentwurf haben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zur Nutzung von Solarenergie oder sonstigen regenerativen Energien. Sofern davon Gebrauch gemacht wird, kann damit ein positiver Beitrag zum Stadtklima geleistet werden. Die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen kann zur Verminderung des Aufheizeffektes in den Sommermonaten sowie zur Verminderung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen beitragen und außerdem Lebensräume für die biologische Vielfalt schaffen.

Durch die verkehrsgünstige Lage, die Anbindung an den ÖPNV 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.

7. Umweltbelange

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu betrachten. Die Umweltbelange werden in einem noch zu erstellenden Umweltbericht konkret ermittelt. Die genauen Umweltauswirkungen und möglichen Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft können dem Umweltbericht, der als Teil 2 Bestandteil dieser Begründung wird, entnommen werden.

Auf die Beachtung der gem. § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in Kap. 6 eingegangen.

Um die Betroffenheit geschützter Arten bewerten zu können, wurde in 2021 eine Artenschutzprüfung² durchgeführt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt wurde im Vorfeld eine Kartierung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse sowie eine Lebensraumbewertung für Amphibien empfohlen. Die Artenschutzprüfung kam dabei zu folgenden Ergebnissen:

Vögel

Im Plangebiet konnten 22 Brutvogelarten festgestellt werden, fünf weitere Arten traten als Nahrungsgäste auf; diese Arten brüteten wahrscheinlich im Umfeld.

Gefährdete Brutvogelarten der Roten Liste wurden nicht festgestellt; vier Brutvogelarten stehen auf der Vorwarnliste: Türkentaube, Grauschnäpper, Haussperling und Bachstelze.

„Offenlandarten“ (wie Feldlerche, Kiebitz) finden im Plangebiet angesichts der Kleinflächigkeit und Siedlungsrandnähe (Gärten) keinen geeigneten Lebensraum.

Unter den Nahrungsgästen sind mit der Rauchschnalbe und dem Star zwei gefährdete Arten.

Im Umfeld wurden acht weitere Vogelarten als Brutvogel, Nahrungsgast oder Durchzügler festgestellt, darunter sind mit der Rauchschnalbe und dem Star zwei Arten der Roten Liste.

Die im Umfeld als Nahrungsgast festgestellten Arten Mäusebussard und Steinkauz sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt.

Bei den anderen festgestellten Vogelarten handelt es sich um häufige und weit verbreitete Arten, die nicht gefährdet sind und deren Erhaltungszustand - auch in der Region - als gut bewertet werden kann (RYSILAVY et al. 2020, GRÜNEBERG et al. 2016). Die meisten Arten sind typisch für halboffene Landschaften, Siedlungen sowie Gärten und brüten z. T. auch an den Gebäuden sowie in (künstlichen) Nisthöhlen oder legen die Nester jährlich neu an.

Die von der UNB des Kreises Steinfurt für das weitere Umfeld genannten möglichen Brutvogelarten (u. a. Rebhuhn, Kiebitz, Waldohreule, Feldlerche, Gartenrotschwanz) konnten im Umfeld von mindestens 300 m nicht festgestellt werden.

Horste und Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fledermäuse

Am Ortsrand wurden jeweils in Einfamilienhäusern zwei mittelgroße Sommerquartiere der Zwergfledermaus gefunden. Eines mit 10 - 15 Individuen wurde im Grafensteinweg, das zweite mit ca. 8 Tieren im Platinweg gefunden. Beide Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.

² Artenschutzprüfung Stufe II zum Entwicklungskonzept West - Teilfläche A“ der Stadt Emsdetten des Büros BioConsult vom 13.08.2021

Quartiere von Zwergfledermäusen lagen außerhalb des Plangebiets; Quartiere anderer Arten wurden nicht gefunden. Vereinzelt weisen Gehölze allerdings potenziell von Fledermäusen nutzbare Höhlenstrukturen für Einzelquartiere auf. Um eine Beeinträchtigung der Fledermäuse durch Baumfällungen zu vermeiden, sind diese ausschließlich im Zeitraum der Winterruhe der Fledermäuse zwischen dem 1. November und 15. Februar durchzuführen. Sofern außerhalb dieser Zeit Bäume beseitigt werden müssen, sind die Bäume vorher eingehend auf Vorkommen von Höhlen, möglichen Quartieren, Tagesverstecken oder Hangplätzen und die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu untersuchen.

Im Plangebiet konnte keine echte Flugstraße ermittelt werden. Es wurden jedoch Jagdlebensräume für Fledermäuse festgestellt.

Amphibien

Geeignete Laichhabitats sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet für mögliche Vorkommen die Funktion eines wichtigen Landlebensraumes besitzt.

Von einer möglichen Beeinträchtigung planungsrelevanter Amphibienarten ist nicht auszugehen.

Weitere Tiergruppen, Pflanzen

Hinweise auf Vorkommen von anderen planungsrelevanten Arten liegen nicht vor. Von einer möglichen Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist somit nicht auszugehen.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Artenschutzbelange wird ebenfalls im noch zu erstellenden Umweltbericht erfolgen. In diesem Rahmen wird auch ermittelt, ob und welche CEF-Maßnahmen (ggf. Fledermauskästen) erforderlich werden, welche entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt würden.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie ggf. Umsetzung der CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

8. Sonstige Belange

8.1 Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Silberwegs und des Goldbergwegs verlaufen Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Wasser-, Gas- und Stromleitungen, welche für die Versorgung des neu zu entwickelnden Wohngebiets genutzt werden können. Nach Abstimmung mit der Stadtwerke Emsdetten GmbH wurde die grundsätzliche Machbarkeit der Erschließung des Gebiets bestätigt. Aktuell erfolgen seitens der Stadt i.V.m. den Stadtwerken Überlegungen bzgl. alternativer, nachhaltiger und zukunftsfähiger Wärmeversorgungssysteme. Die Umsetzbarkeit wird über eine Machbarkeitsstudie geprüft. Abhängig vom Ergebnis werden Vorgaben/Maßnahmen für eine nachhaltige Wärmeversorgung in den Bebauungsplan einfließen.

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll dabei zum einen dem Kanal im Silberweg, zum anderen dem westlich das Plangebiet begrenzenden Gewässer (teilweise über in die Grünflächen integrierte Retentionsflächen) zugeleitet werden. Der hier bestehende Wasserlauf wird als Regenrückhaltebecken naturnah umgeplant und genutzt werden. Auch die von östlicher in westliche Richtung das Plangebiet querende Grünfläche soll zur Rückhaltung von Niederschlagswässern bei Starkregenereignissen berücksichtigt werden. Für eine Versickerung des Niederschlagswassers sind die Flächen aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls im Bebauungsplangebiet nicht möglich. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Silber- und Goldbergweg. Anfallendes Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Astum) zugeführt.

Die in Höhe des Grafensteinwegs gelegene Pumpstation wurde in 2015/16 errichtet und dient der Schmutzwasserentsorgung.

Der im südöstlichen Plangebiet offene Regenwasserkanal soll als solcher erhalten bleiben. Dazu wird ein gewässerbegleitender Unterhaltungsweg eingeplant, welcher in das Fußwegesystem des Quartiers integriert werden soll.

Die gesamte Entwässerungsplanung wird von einem externen Fachbüro durchgeführt.

Stadtwerke und sonstige Leitungsträger werden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

8.2 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird von der Stadtwerke Emsdetten GmbH bereitgestellt. Es können maximal 48 m³/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden. 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.

8.3 Kampfmittel

Eine Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst bzgl. Luftbildauswertungen wird nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes gestellt.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8.4 Abfall

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle auf den öffentlichen Flächen wird die Stadt Emsdetten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bzw. der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung betreiben.

8.5 Grundstücksbelange

Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Besitz von Privatpersonen. Die Stadt Emsdetten verfügt über einige Wegeparzellen. Zur Entwicklung des Plangebiets wird die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB erforderlich, welches in Kürze durch die maßgeblichen Gremien angeordnet und eingeleitet werden soll. Hierdurch sollen Grundstücke geschaffen werden, welche nach Lage, Form und Größe für bauliche Nutzungen geeignet sind. Die Umlegung stellt darüber hinaus die Übertragung der Flächen für die öffentliche Nutzung an die Stadt Emsdetten sicher.

Der Großteil der liegenschaftlichen Verhandlungen nach den Grundsätzen der städtischen Bodenordnung ist nahezu abgeschlossen. Der Abschluss weiterer Regelungen steht in Kürze bevor.

8.6 Gutachten

Für den Bereich dieser Bebauungsplanung liegen derzeit folgende aktuelle Gutachten vor:

- *Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Westen der Stadt Emsdetten, Bericht Nr. 4590.1/02 der Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 09.06.2021*

- *Konkretisierung der Schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 85 A „Silberweg West“, 1. Änderung und Erweiterung* der Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 18.02.2022
- *Geotechnischer Bericht 180221-EMS-SIL* der ConTerra Geotechnische GmbH vom 17.03.2021
- *Artenschutzprüfung Stufe II zum Entwicklungskonzept West - Teilfläche A“ der Stadt Emsdetten* des Büros BioConsult vom 13.08.2021

8.7 Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Emsdetten. Der Bebauungsplan Nr. 85 A „Silberweg West“, 1. Änderung und Erweiterung wird von der Stadtverwaltung mit eigenem Personal vorgenommen.

Für den Bebauungsplan wurden Fachgutachten bzw. Untersuchungen (Artenschutzuntersuchung, Schalltechnischen Untersuchungen und Bodenuntersuchungen erforderlich.

Es fallen weitere Kosten für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Planung der Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünanlagen an.

Die Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen und Entwässerungsanlagen sowie die Pflege und Unterhaltung der Flächen werden von den zuständigen Fachdiensten wie üblich vor Umsetzung der Maßnahmen ermittelt und dann den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

8.8. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	105.260 m ²	100 %
Gewerbegebiet	5.449 m ²	5 %
Allgemeines Wohngebiet (WA) (davon Kita)	54.263 m ² (3.698 m ²)	52 % (3,5 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	22.630 m ²	21 %
Öffentliche Grünfläche	3.238 m ²	3 %
Private Grünfläche (Hofstellen)	10. 424 m ²	10 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	9.129 m ²	9 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk)	128 m ²	0 %

Emsdetten, Februar 2022
Stadt Emsdetten
 Der Bürgermeister
 FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

.....
 Philipp Bunse
 Städtischer Baurat
 Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Teil II - Umweltbericht
(gem. § 2a BauGB)

UMWELTBERICHT

**Bebauungsplans Nr. 85 A
"Silberweg West",
1. Änderung und Erweiterung**

Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.