

Begründung

Bebauungsplan Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“, 12. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

Teil I - 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 Plangebietes	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht	7
4. Inhalt des Bebauungsplans	7
4.1 Planungskonzept	7
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.3 Anzahl zulässiger Vollgeschosse	9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3.1 Bauweise	9
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Verkehrsflächen	9
4.4.1 fließender Verkehr	10
4.4.2 Ruhender Verkehr	10
4.5 Technische Infrastruktur	10
4.6 Bindungen zum Erhalt von Bäumen	10
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	11
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	11
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	11
5.2.1 Bodenschutz	11
5.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	12
5.3 Artenschutz	12
5.4 Bodenfunde	12
5.5 Baumschutzsatzung	12
6. Sonstige Belange	12
6.1 Grundstücksbelange	12
	2

6.2	Technische Ver- und Entsorgung	12
6.3	Löschwasserversorgung	13
7.	Örtliche Bauvorschriften	13
7.1	Dächer	13
7.2	Begrünung unbebauter Flächen	13
7.3	Flächen für Stellplätze	14
8.	Flächenbilanz	14
9.	Gutachten	14

Teil I - Begründung

Bebauungsplan Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“, 12. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die beiden Grundstücke im Geltungsbereich dieser 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“ standen zum Verkauf an und wurden an neue Eigentümer veräußert.

Die Bau- und Nutzungsabsichten der neuen Eigentümer stimmten einerseits hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mit dem bestehenden Planungsrecht überein. Die vorgesehenen Abweichungen wären auch nicht gem. § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu befreien gewesen. Andererseits haben sich im Laufe der Jahre auf beiden Grundstücken schützenswerte Grünstrukturen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen entwickelt. Diese Grünstrukturen würden unter Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts weichen müssen.

Die wie folgt aufgezeigten planerischen Zielsetzungen lassen sich nur durch Änderung des bestehenden Planungsrechts umsetzen. Das Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hansestraße /Schützenstraße" sollen:

1. die überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich einer besseren Orientierung der geplanten Häuser nach den Himmelsrichtungen verschoben und zu Gunsten erhaltenswerter Grünstrukturen reduziert und
2. ein Großteil des sich in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten gut entwickelten und schützenswerten Baumbestands weitestgehend berücksichtigt werden.

Die zuvor genannten Zielsetzungen entsprechen den Strategischen Schwerpunkten „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ einerseits sowie „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“ andererseits.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren ist u.a. in § 13 a BauGB geregelt. Ein beschleunigtes Änderungsverfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling und/oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen.

Das aktuelle Projekt dient der städtebaulich verträglichen Aktivierung einer seit Jahrzehnten brachliegenden Baulücke und Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung schützens- und erhaltenswerter Grünstrukturen. Die wesentlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden somit erfüllt, ebenso wie die Größe der maximal zulässigen Grundfläche.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB kann auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB 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 werden.

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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Entwurf wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen am 09.11.2021 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung beider Beschlüsse erfolgte am 12.11.2021 im Amtsblatt der Stadt Emsdetten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Ziff. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22. November bis einschließlich 06. Dezember 2021 statt. Die Planunterlagen hingen im Foyer des 5. Obergeschosses des Rathauses zur Einsichtnahme aus. Mit Schreiben vom 19.11.2021 wurde die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes über dieses Planänderungsverfahren benachrichtigt und aufgefordert, sich über die Ziele und Zwecke der Planung und ihre Auswirkungen zu informieren.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB schloss sich zeitlich direkt an. Sie lief vom 07. Dezember 2021 bis einschließlich 21. Januar 2022. Wegen der Corona-Pandemie und der Weihnachtsferien wurde die öffentliche Auslegung über das übliche Maß von einem Monat hinaus auf ca. 6 ½ Wochen verlängert.

Die von dieser Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben bzw. per E-Mail vom 06.12.2021 aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 21.01.2022 abzugeben.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

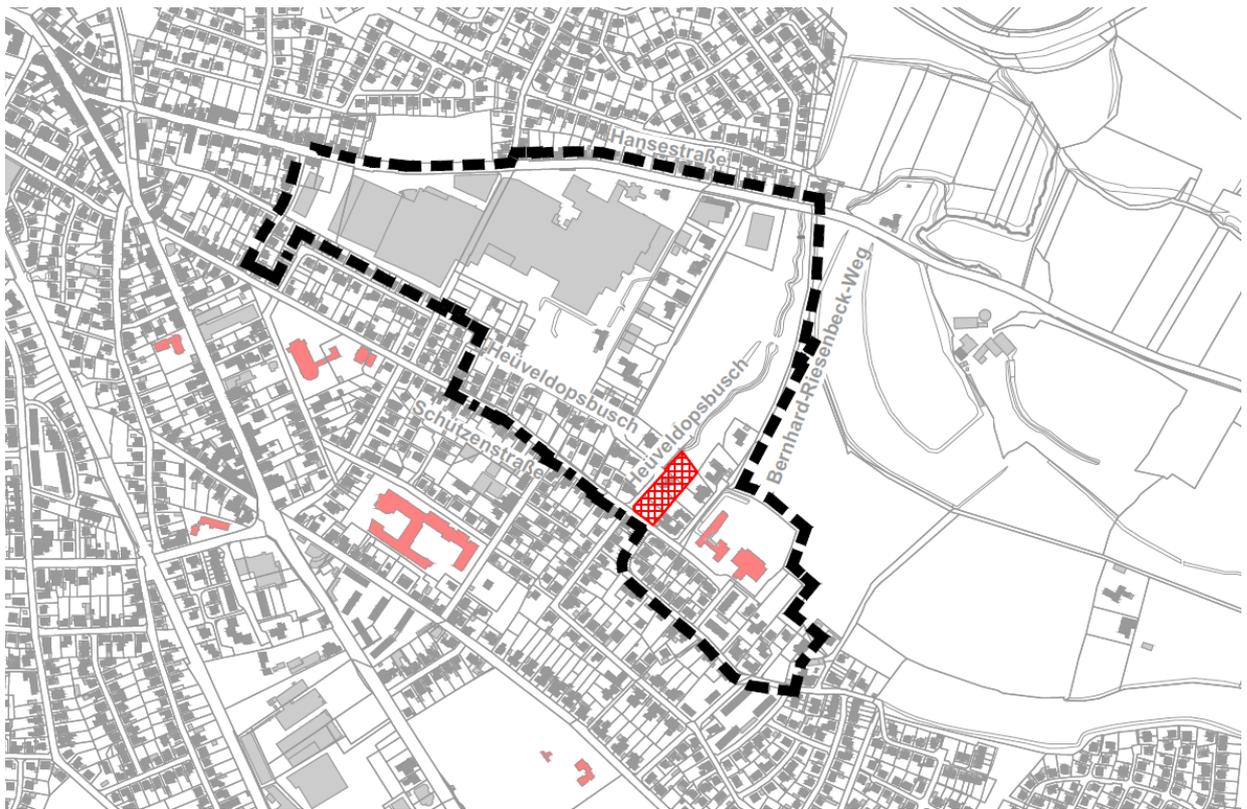
Das ca. 0,37 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes, nördlich der Schützenstraße und südöstlich der Straße Heüveldopsbusch. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,3 km Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“ besteht aus den folgenden Grundstücken: Flur 2, Flurstücke 290, 308, 309, 310 und 311.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches dieser Änderung ist in der folgenden Abbildung durch eine Fläche mit rotem Raster dargestellt.

Abb. 1: räumliche Lage des Plangebiets



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

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die bisherigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können wie folgt beschrieben werden:

- das südwestliche Grundstück stellt sich als mit Bäumen bestandene Freifläche dar und kann sowohl von der Schützenstraße als auch vom Heüveldopsbusch erschlossen werden,
- das nordöstliche Grundstück hingegen ist bebaut. Das Gebäude ist zzt. von einem leicht verwilderten Garten umgeben. Die Erschließung erfolgt über den Heüveldopsbusch.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch:

- Wohnhäuser im Osten, Süden und Westen sowie
- eine große Freifläche (Landwirtschaftliche Nutzfläche: Weide) im Norden.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan Münsterland. Hierin ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die beabsichtigte Planänderung entspricht den zeichnerischen Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Die bisher festgesetzte Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ soll beibehalten werden. Demzufolge entspricht diese Bebauungsplanänderung weiterhin den Zielen des Flächennutzungsplanes im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstr.“, 5.Änderung. Diese werden zum Teil von den Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“ ersetzt.



Abb.2: Auszug Flächennutzungsplan

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Planungskonzept

Der Geltungsbereich dieser 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“ umfasst Flächen von zwei Grundstückseigentümern südöstlich des Heüveldopbusch.

Ein Projektentwickler hat das südlicher gelegene Grundstück in Kenntnis des bisher geltenden Planungsrecht erworben. Dieser Bebauungsplan Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“, 5.Änderung beinhaltet keine Festsetzungen zum Schutz erhaltenswerter Grünstrukturen. Auf dem bisher unbebauten Grundstück sieht der Projektentwickler eine städtebaulich verdichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus vor. Dieses Konzept wurde mit der Stadt Emsdetten eng abgestimmt, wobei seitens der Stadt eine weitgehende Berücksichtigung der schützenswerten Grünstrukturen im Fokus lag. Der Erhalt von zwei mitten auf dem Grundstück stehenden Eichen hätte zu große Einschränkungen für die Projektentwicklung geführt, weshalb die Stadt an dieser Stelle einen Kompromiss eingegangen ist.

Ähnlich stellte es sich für das weiter nördlich gelegene bebaute Grundstück dar. Der neue Eigentümer ging beim Kauf des Grundstückes ebenfalls von den bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen aus, die keinen Schutz für erhaltenswerte Grünstrukturen vorsehen. Er beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus vorerst weiter zu nutzen, möchte allerdings nicht auf zusätzliche Bebauungsoptionen verzichten. Auch hier konnte durch einen Kompromiss schützens- und erhaltenswerte Bäume planungsrechtlich gesichert werden.

In beiden Fällen wurde die überbaubare Grundstücksfläche reduziert. Sie ist auf beiden Grundstücken noch so groß, dass die weiterhin zulässige GRZ von 0,3 (s.u.) erreicht werden kann.

Im Übrigen wurden die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend beibehalten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich, wie gehabt, ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO fest - ein Baugebiet, das nur dem Wohnen dient.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, weil ausschließlich Wohngebäude und Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen des Gebietes dienen, zulässig sein sollen. Die letztgenannten Nutzungen entsprechen dem hier vorzufindenden Duktus eines gehobenen Wohngebietes, welches weiterhin gesichert werden soll.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei 0,3, weil zum einen der Gebietscharakter erhalten und zum anderen der Ortsrandlage mit einer weniger dichten Bebauung Rechnung getragen werden soll.

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.

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
- 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 Begründung von Dächern fördern.

Die Festsetzung der GRZ soll an die Regelungen und die Rechtsgrundlagen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, wie in der Beitrags- und Gebührensatzung, angelehnt werden. Die Festsetzung sieht vor, dass die zulässige GRZ (hier 0,3) überschritten werden darf, wenn die Dachflächen extensiv oder intensiv begrünt werden. Diese werden dann nur zur Hälfte auf die GRZ angerechnet. Die maximale GRZ sollte allerdings bei 0,6 gedeckelt werden, um keine Überlastung der Kanalisation hervorzurufen. Für die Dimensionierung des städtischen Kanalnetzes werden in der Berechnung für Reine und Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,6

angesetzt. Dieser Wert setzt sich aus der gem. § 17 Abs. 2 BauNVO maximal zulässigen von $GRZ_1 = 0,4$ und der $GRZ_2 = 0,2$ (50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO) zusammen.

Dieser sogenannte Gründach-Bonus würde nur dann angewendet werden, wenn die Flachdächer auch tatsächlich begrünt werden, was im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden muss.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Durch eng geschnittene überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse, einer maximalen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend konkret gefasst, so dass die planerische Erforderlichkeit für die Festsetzung einer GFZ nicht gegeben ist.

4.2.3 Anzahl zulässiger Vollgeschosse

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie bisher auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Dieses Maß ist bereits auf dem nördlichen Nachbargrundstück im Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung vorzufindenden. Auch weisen zwei der drei bebauten Grundstücke im Kreuzungsbereich Schützenstraße, Herskamp und Heüveldopsbusch zwei Vollgeschosse auf. Das vierte Grundstück in diesem Kreuzungsbereich gehört ebenfalls zum Plangebiet und soll mit 2 Vollgeschossen bebaut werden können, um diesen Kreuzungsbereich städtebaulich zu betonen.

Bezüglich der maximalen Gebäudehöhe setzt der Bebauungsplan ein Höchstmaß für die Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m fest. Hierbei sind zwei Vollgeschosse und Raumhöhen eines normalen Wohnhauses und eines Staffelgeschosses berücksichtigt.

Als Bezugspunkt für die Höhenbestimmung können die in der Planzeichnung in der Schützenstraße (44,68 m ü.NHN) und im Heüveldopsbusch (44,66 m ü.NHN) gekennzeichneten Kanaldeckelhöhen herangezogen werden.

Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe soll sowohl dem städtebaulichen Erscheinungsbild und den bestehenden Nutzungen als auch einer möglichst wirtschaftlichen Grundstücksnutzung Rechnung getragen werden. Bei Nachweis der technischen Erforderlichkeit höherer untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Diese Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten dürfen eine Länge von maximal 50 m haben.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen sollen ohne einen Abstand bis an den Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume reichen können, damit eine der Größe der Grundstücke entsprechende wirtschaftliche Bebauung möglich ist.

Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um ausreichend große Grünstrukturen ausreichenden Platz geben zu können.

4.4 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.4.1 fließender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die äußere Erschließung erfolgt über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen - Schützenstraße und Heüveldopsbusch. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich, weil die Grundstücke im Geltungsbereich bereits erschlossen sind.

4.4.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen.

Um große Grünstrukturen auf den Grundstücken ausreichend Platz geben zu können, sollen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Einschränkungen erfolgen. Deshalb sollen Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

4.5 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

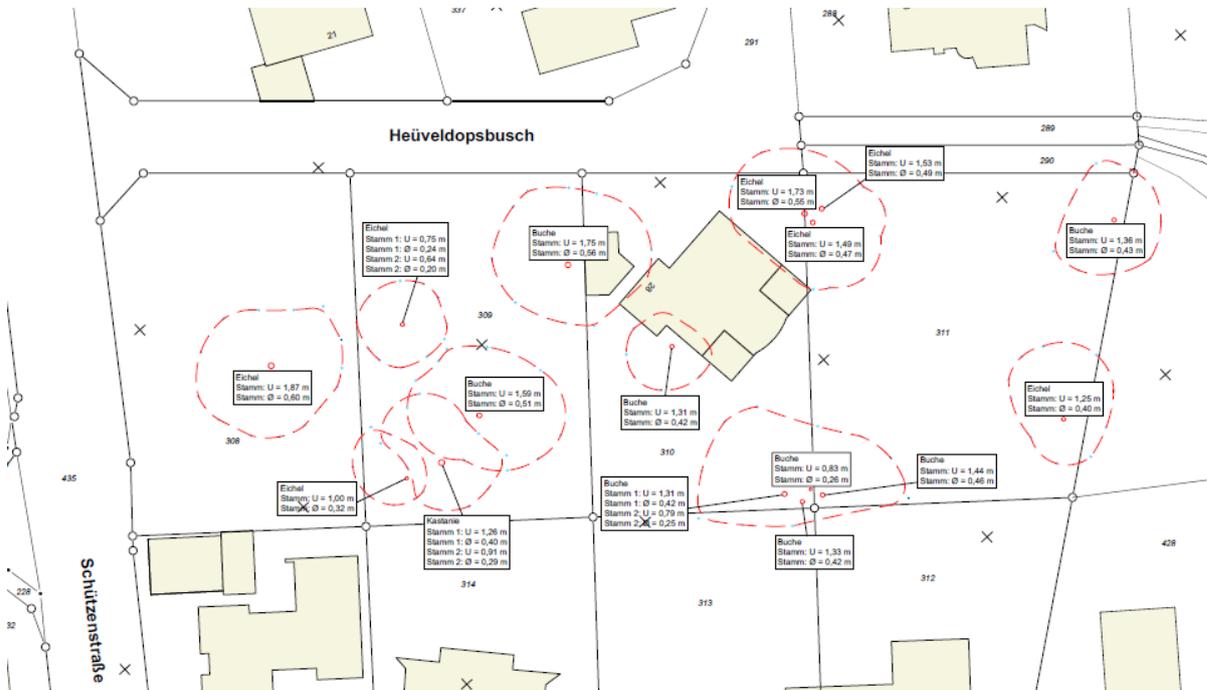
Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, Breitbandversorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und ggf. neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

4.6 Bindungen zum Erhalt von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallenden Bäume im Plangebiet wurden im März 2021 vom Ingenieurbüro Nelle aus Münster eingemessen:

Abb. 3: eingemessene geschützte Bestandsbäume



Wie unter Kapitel 4.1 dieser Begründung bereits aufgeführt, mussten die Interessen der Stadt mit denen der Grundstückseigentümer abgewogen werden.

Im Ergebnis können eine Baumgruppe mit einer Buche, einer Kastanie und einer Eiche, eine solitäre Blutbuche, eine Baumgruppe mit vier Buchen sowie jeweils eine einzelne Buche und Eiche als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Damit soll zum einen der Klimaanpassung sowie der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen und zum anderen der Charakter einer parkähnlichen Gartenstruktur aufrechterhalten werden.

Diese Forderungen sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen.

Für die erhaltenswerten Bäume, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten stehen aber nicht als zu erhalten festgesetzt werden:

- eine Eiche (Stammumfang = 1,87 m) auf dem Flst. Nr. 308
- eine Eiche mit 2 Stämmen (Stammumfänge = 0,75 + 0,64 m) auf dem Flst. Nr. 309
- eine Baumgruppe aus drei Eichen (Stammumfänge = 1,73, 1,53 und 1,49 m) auf dem Flst. Nr. 311
- eine Buche (Stammumfang = 1,31 m) auf dem Flst. Nr. 310

müssen, sofern sie im Zuge von Bauarbeiten gefällt werden sollen, Freistellungsanträge gem. Baumschutzsatzung gestellt werden. Sie wären dann zu kompensieren.

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 12. Änderung des Bebauungsplans werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht bereits eine Bebauung der Grundstücke. Durch die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festsetzungen zum Erhalt schützenswerter Bestandsbäume sollen die Flächen im Sinne der Innenentwicklung planungsrechtlich revitalisiert einer Neubebauung zugeführt werden. Im Vergleich mit den Festsetzungen des für diesen Geltungsbereich aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“, 3. Änderung stehen nach der Änderung weniger überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB werden nicht erforderlich.

Schützenswerte Bäume, die nicht als zu erhalten festgesetzt sind und zwecks Bebauung des Grundstückes gefällt werden müssen, sind gemäß Baumschutzsatzung zu kompensieren.

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 insbesondere eine Baulücke im Sinne der Bodenschutzklausel reaktiviert. Somit müssen keine „neuen“ Flächen für eine Neubebauung ausgewiesen werden. Ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird geleistet.

5.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

Durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Festsetzung zum Erhalt schützenswerter Bestandsbäume entspricht das Plangebiet den Erfordernissen und Zielen des Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten hinsichtlich der Verringerung von CO₂.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen - nach eigenen Erkenntnissen - keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

Die Bestandsbäume im Plangebiet sind potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse. Sie stehen in bzw. sind von anthropogenen Gärten umgeben, was die „Attraktivität“ als Wohnquartier schmälert. Auf der anderen Seite grenzt das Plangebiet im Norden an einen Ausläufer der naturgeschützten Emsaue. Die Emsaue kann als hervorragendes Jagd- und Nahrungshabitat betrachtet werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden Hinweise im Umgang mit zu fällenden Bäumen bzw. abzubrechenden Gebäuden aufgenommen.

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 Baumschutzsatzung

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

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die geplanten planungsrechtlichen Änderungen wurden mit den Grundstückseigentümern besprochen.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen ist bereits sichergestellt. Das Plangebiet ist durch die Schützenstraße und Heüveldopsbusch 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.

7.1 Dächer

Die geplanten Wohnhäuser des bisher unbebauten Grundstücks (Flst. Nrn. 308 + 309) sollen einheitlich Flachdächer erhalten. Zwecks Pufferung anfallender Niederschlagswassermengen, zur Verbesserung der ökologischen Bilanz der Gebäude, zur Erhöhung der Biodiversität und kühlenden Verdunstungsflächen sind mindestens extensive Dachbegrünungen auf den Flachdächern vorzusehen. Ausgenommen von der Begrünung sind Dachflächen, die als Dachterrasse oder für die Unterbringung von Solaranlagen o.ä. benötigt werden.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird deshalb festgesetzt, dass die festgesetzten Flachdächer zumindest 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 dem festgesetzten „Reinen Wohngebiet“ (WR) 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-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

7.3 Flächen für Stellplätze

Um eine Behinderung öffentlicher Verkehrsteilnehmer durch in den Verkehrsraum hineinragende Autoteile, insbesondere bei den Ein- und Ausparkvorgängen, zu verhindern, sollen Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen, die in Längsaufstellung parallel und unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden sollen, mit einem 0,50 m breiten Grünstreifen von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt werden.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Flächen gemäß der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hansestraße / Schützenstraße"	
	in m ²	in %
Plangebiet	3.737	100 %
Reines Wohngebiet	3.737	100 %

9. Gutachten

Es liegen keine Gutachten für den Bereich der Bebauungsplanänderung vor.

Emsdetten, April 2022

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

Philipp Bunse
 Städtischer Baurat
 Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt