Stadt
Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung
und Umwelt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 41 C
„Jan-van-Detten-Straße/ Ackerstraße Süd“

- ENTWURF -

Stand: 17.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
1.1 Anlass 4
1.2 Ziel und Zweck 4
1.3 Planverfahren 5

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich 5
2.1 Stadträumliche Lage 5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung 6

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen 6
3.1 Regionalplan 6
3.2 Flächennutzungsplan 7
3.3 Bestehendes Planungsrecht 7

4. Inhalt des Bebauungsplanes 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 7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen 8
4.3.1 Bauweise 8
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 8
4.3.3 Stellung baulicher Anlagen 9
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 9
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 9
4.7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
4.8 Erschließung 10
4.9 Niederschlagswasserbeseitigung 11
4.10 Starkregenereignisse / -vorsorge / Hochwasserschutz 11
4.11 Örtliche Bauvorschriften 11

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes 12
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft 12
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes 12
5.2.1 Bodenschutz und Fläche 12
5.2.2 Klimaschutz 13
5.3 Artenschutz 13
5.4 Bodenfunde 14
5.5 Immissionsschutz 14
5.6 Baumschutz 14
5.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 14

6. Sonstige Belange 15

6.1 Grundstücksbelange 15
6.2 Vertragliche Regelungen 15
6.3 Technische Ver- und Entsorgung 15
7. Flächenbilanz 15
8 Gutachten 16
9 Kosten 16

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan
Nr. 41 C „Jan-van-Detten-Straße/ Ackerstraße Süd“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Einige Eigentümerinnen und Eigentümer im Bereich Jan-van-Detten-Straße sind an einer Nachverdichtung ihrer Grundstücke interessiert und mit diesem Wunsch an die Stadt herangetreten. In der Folge fanden diverse Abstimmungstermine statt.

Die von der Stadtverwaltung angestrebte Entwicklung des gesamten Bereichs Rheiner Straße/Jan-van-Detten-Straße kann bislang aufgrund anderweitiger Eigentümerinteressen nicht realisiert werden. Um die wohnbaulichen Potenziale dieses Bereichs dennoch zu entwickeln, soll nun für einen kleineren Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der in Frage kommende Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Der nördliche Bereich des potenziellen Plangebiets ist dem Außenbereich zuzuordnen, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richtet. In beiden Fällen stehen die jeweiligen Vorschriften der Errichtung zusätzlicher Wohnbauvorhaben auf den Grundstücken entgegen. Einzige Möglichkeit zur Nachverdichtung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Gemäß dem politisch beschlossenen Handbuch der Binnenentwicklung wäre eine Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans, dass mindestens vier neue Baugrundstücke entstehen können. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall realisierbar. Im Weiteren muss die Nachverdichtung Rücksicht auf die Bestandsbebauung nehmen und sich dieser in ihren Ausmaßen unterordnen, um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungen und unterschiedlicher zeitlicher Absichten hinsichtlich der Realisierung kann ein, aus städtebaulicher Sicht wünschenswerter, gemeinsamer Erschließungsweg zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken voraussichtlich nicht realisiert werden. Dies bedeutet, dass lediglich die Möglichkeit besteht, großzügige Baugrenzen festzulegen, um so planungsrechtliche Grundlagen für einen Neu- oder Anbau in den derzeitigen Gartenbereichen zu schaffen.

Zur Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten sollen Möglichkeiten zur Nachverdichtung einzelner Grundstücksbereiche geschaffen werden.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 C „Jan-van-Detten-Straße/ Ackerstraße Süd“ sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung an der Jan-van-Detten-Straße geschaffen werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich Rechnung zu tragen.

Damit wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB nachgekommen, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Planung ermöglicht Maßnahmen der Nachverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht somit dem strategischen Schwerpunkt „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt". Auch dem Strategischen Schwerpunkt „Standortwettbewerb,

Standortmarketing, Wirtschaft“ wird mit der Schaffung zusätzlich bebaubarer Flächen der Nachfrage nach wohnbaulich nutzbaren Flächen Rechnung getragen.

Nachdem die Stadt Emsdetten von der Landesregierung mit dem Ziel, mehr und schneller Bauland zu erschließen, in die sogenannte „Gebietskulisse für angespannte Wohnungsmärkte NRW“ aufgenommen worden ist, soll somit ein Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums geleistet werden.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 41 C „Jan-van-Detten-Straße/ Ackerstraße Süd“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a BauGB können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Der § 13 a BauGB kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung dienen.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt eine einstufige Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge des im Planungsrecht vorgesehenen Umfangs (Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB).

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Emsdetten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1 km Luftlinie.

Das Plangebiet wird im Norden von einer an der Ackerstraße gelegenen landwirtschaftlichen Ackerfläche (Flur 33, Flurstück 727), im Osten von überwiegend baumbestandenen rückwärtigen Privatgrundstücken der Rheiner Straße, im Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Jan-van-Detten-Straße 1 und im Westen von der Jan-van-Detten-Straße begrenzt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten und umfasst die Flurstücke 239; 240; 6; 770; 771 und 746 der Flur 33. Es hat eine Größe von ca. 6.740 m^2.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Geltungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan durch eine breite, gerissene Linie dargestellt.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets

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

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Die Flächen im Änderungsbereich und dessen Umgebung werden derzeit wohnbaulich durch ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser genutzt. Die Gebäudehöhen auf den im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken liegen in etwa zwischen ca. 4 m – 10,75 m. Als Dachform sind sowohl Flachdach als auch steil geneigte Dächer vorhanden. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt bzw. liegen brach. Schützenswerter Baumbestand ist im Bereich der Jan-van-Detten-Straße 7 vorhanden, wo zwei Roteichen (Quercus rubra) westlich des Mehrfamilienhauses prägend sind.

Nördlich des Plangebiets grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an, welche ca. 100 m nördlich wiederum von der Wohnbebauung der Ackerstraße begrenzt wird. Östlich wird der Geltngsberich von einer schmalen, nicht zugänglichen Waldparzelle begrenzt.

Ca. 400 m südöstlich des Plangebiet sind das Gymnasium Martinum und die südlich angrenzende Wilhelmschule gelegen. Südlich des Plangebiets befinden sich in ca. 130 m Entfernung die Euregio Sporthalle und das Hermann-Emanuel-Berufskolleg des Kreises Steinfurt. Der nächstgelegene Nahversorger ist der ca. 350 m südlich gelegene K+K-Markt an der Hermannstraße.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

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

Der Bebauungsplan mit den o.g. Zielen entspricht dem Regionalplan.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emsdetten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.

Die Flächen befinden sich im unbeplanten Innenbereich, in welchem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, wonach sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen bzw. teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 C werden die bislang planungsrechtlich unbeplanten Flächen mit verbindlichen Vorgaben für eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 C " Jan-van-Detten-Straße/ Ackerstraße Süd " werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient unverändert der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Der nördliche Bereich mit dem vorhandenen Mehrfamilienhaus wird dabei als WA 1, der südlich angrenzende nachzuverdichtende Bereich als WA 2 festgesetzt.

In beiden Gebieten sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

unzulässig.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt insbesondere aufgrund der zu erwartenden Störungen, u.a. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet und dessen Umfeld. Außerdem weisen Gartenbaubetriebe und Tankstellen meist einen hohen Flächenverbrauch auf, der mit der vorherrschend kleinteiligen Wohnnutzung kaum zu vereinbaren und der aus stadtgestalterischen und –strukturellen Gründen am Standort planerisch nicht vorgesehen ist. Zudem verfolgt diese Nachverdichtung das Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und soll daher vordergründig für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Da die Nachverdichtung Rücksicht auf die Bestandsbebauung nehmen soll, werden für das WA 1 und WA 2 unterschiedlichen Festsetzungen getroffen. So sollen mögliche Beeinträchtigungen minimiert werden. Nach der Klassifizierung Emsdettens als *„Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt“* ist es dringend geboten, das Wohnungsangebot in Emsdetten zu erweitern.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ordnen sich in ihren Ausmaßen daher nur bzgl. der Gebäudehöhe der zulässigen Gebäude im WA 2 unter und unterschreiten die bislang vorhandenen Gebäudehöhen der auf den zur Überplanung stehenden Grundstücken um 1 m.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher in beiden WA entsprechend der überwiegend im Umfeld vorhandenen Situation auf zwei begrenzt. Um die Zahl der weiteren möglichen Geschosse zu begrenzen erfolgt zudem die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen. Im WA 1 orientiert sich die Vorgabe mit einem Wert von 11 m an der bestehenden Bebauung. Im innen liegenden WA 2 ordnet sich die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 8 m gem. den Spielregeln der Binnenentwicklung der bestehenden Bebauung unter.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung festgelegten Kanaldeckel in der Jan-van-Detten-Straße mit einer Höhe von 44,53 m ü. NN und 44,18 m ü. NN.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade der Haupteingangsseite.

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.

Die Grundflächenzahl- (GRZ-) Festsetzung richtet sich in beiden Gebieten nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO und soll sowohl eine optimale Grundstücksausnutzung als auch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauten und unversiegelten Grundstücksbereichen gewährleisten. Entsprechend der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ein Wert von 0,8 in beiden WA.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Im nachzuverdichtenden Bereich sind gemäß dem Prinzip des sich Unterordnens nur Einzelhäuser zulässig, womit dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Bestandsbebauungen Rechnung getragen wird.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Baugrenzen so festgelegt, dass eine Bebauung der aktuell als Gärten genutzten Grundstücke ermöglicht wird. Die Baugrenzen-Erweiterung erfolgt auf bis zu 3 m an die Grundstücksgrenzen.

Innerhalb dieses „Baufensters“ dürfen Wohngebäude errichtet werden, sofern seitens der Bauwilligen Zufahrten von mindestens 3 m Breite geschaffen werden können.

Da die angrenzende Waldparzelle nur mit ihrer „kurzen“ Seite an die zur Überplanung stehenden Grundstücke angrenzt, wird ein Abstand der Baugrenze von 3 m als ausreichend bewertet, um „Gefahren, die dem Wald und den seinen Funktionen dienenden Einrichtungen drohen, abzuwehren und Störungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung im Wald zu beseitigen“ (vgl. § 52 Landesforstgesetz NRW).

Die neuen Baugrenzen verbessern die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke.

4.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird nicht vorgegeben, da sich in dem Gebiet kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Vor Garagen und Carports muss ein mind. 5,0 m tiefer Stellplatz vorgesehen werden, um den öffentlichen Straßenraum vor Einschränkungen durch zu viele parkende Kfz zu schützen. Durch diesen Abstand wird außerdem der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße geschaffen wird. Wenn die erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, darf von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Um die Grundstücke optimal nutzen zu können, sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Erhebliche städtebauliche Nachteile werden dadurch nicht erwartet.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Gebäude wird im WA1 entsprechend des hier schon vorhandenen Wohngebäudes auf 8 Wohneinheiten (WE) begrenzt. Im direkt südlich angrenzenden WA 2 werden maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen bzw. bei Doppelhäusern zwei Wohnungen je Haushälfte. Damit soll einerseits die Maßstäblichkeit im Übergangsbereich zwischen Mehr- und Einfamilienhäusern bewahrt und potenzielle städtebauliche Konflikte durch eine zu starke Verdichtung mit ihren Konsequenzen (hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Erhöhung der Immissionen im Blockinnenbereich, Stellplatzbedarf an öffentlichen Parkplätzen wie auch privaten Stellplätzen etc.) vermieden werden. Andererseits ist aufgrund der Einstufung Emsdettens als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt die vorhandene Fläche möglichst effizient zu nutzen und die Wohndichte in verträglichem Maße zu erhöhen.

4.6 Begründung Photovoltaik § 9 Abs. 1 Nr. 23 B

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Die Auswirkungen der Klimaveränderungen sind auch in der Stadt Emsdetten durch Starkregenereignissen, Stürmen, Hitzeperioden und Trockenphasen deutlich zu spüren. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Emsdetten am 29.09.2022 beschlossen, die klimagerechte Stadtentwicklung voranzutreiben. Dazu soll der Bau von Solaranlagen und begrünten Dächern in Bebauungsplänen verpflichtend festgesetzt werden (siehe Drucksache Nr. 166/2022).

Das Baugesetzbuch enthält in den §§ 1 und 1a BauGB das Gebot, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als städtebaulichen Belang in der Stadtentwicklung und damit in den Bauleitplänen zu berücksichtigen und entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 23b BauGB zu treffen. Innerhalb der vorliegenden Änderung wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb der WA1- und WA2-Gebiete festgesetzt wird. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen trägt zu einem flächenschonenden Ausbau erneuerbarer Energien bei.

Um eine klimagerechte Innenentwicklung voranzutreiben und gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB positive Beiträge zum Klimaschutz zu leisten, sind von der Verpflichtung neben

Neubauten auch Bestandsgebäude, bei denen größere, baugenehmigungspflichtige Umbauten vorgenommen werden, erfasst. Das führt dazu, dass neben den begrenzten Möglichkeiten der neu zu errichtenden Wohngebäude auch Bestandsgebäude zur klimagerechten Entwicklung beitragen.

Um diese Pflicht zu erfüllen, können die betroffenen Dachflächen auch an Dritte verpachtet werden. Zudem können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherrschaft zu erbringen.

Der Festsetzung liegt eine Abwägung zugrunde zwischen dem Erfordernis, den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben, und einer möglichst großen Flexibilität für die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer. Die geforderte Mindestanlageleistung von 1 kWp pro Wohneinheit stellt eine Anstoßfunktion dar und lässt sich mit einem wirtschaftlich angemessenen Aufwand errichten. Im Regelfall ist die wirtschaftlich optimale Anlagengröße nicht erreicht. Daher ist davon auszugehen, dass die Mindestanforderung von 1 kWp regelmäßig überschritten wird. Der Bezug der Leistung zur Anzahl der Wohneinheit trägt dazu bei, dass bei der Errichtung mehrerer Wohneinheiten größere Photovoltaikanlagen zu installieren sind, da der Stromverbrauch steigt.

4.7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b 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 Starkregenereignissen vermindert und der Kanal entlastet werden.

Die Vorgabe zur Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer gilt auch für die Neuerrichtung von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen im gesamten Geltungsbereich. Diese zielt auf eine attraktive Qualität des Wohnquartiers ab. Neben der gestalterischen Aufwertung tragen auch die daraus zu erwartenden ökologischen und klimatischen Vorteile zu einer Verbesserung des Wohnumfelds bei.

Die beiden, den Geltungsbereich des Bebauungsplans prägenden, Roteichen westlich des Grundstücks Jan-van-Detten-Straße 7 werden als zu erhaltend festgesetzt, da diesen sowohl ökologisch als auch gestalterisch eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

4.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die anliegende Jan-van-Detten-Straße. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Die Erreichbarkeit der Nachverdichtungsbereiche ist über mind. 3 m breite private Zuwegungen (auch gemeinsam mit dem Nachbarn möglich) zu gewährleisten, für welche die Eigentümer selber zuständig sind. Da die Zuwegungen lediglich zur Erschließung von

1-2 Grundstücken dienen und in ihrer Länge unter 50 m bleiben, ist diese Alternative zu öffentlichen Erschließungsflächen vertretbar. Sie gewährleistet eine schnellere Umsetzung der Planung und löst keine erschließungsbeitragspflichtigen Situationen aus.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

4.9 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

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

4.10 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 Obergrenzen der Orientierungswerte der BauNVO werden jedoch nicht überschritten. Zudem wird entfallender Retentionsraum durch die Vorgabe von Dachbegrünungen für flach geneigte Dächer kompensiert. Die Grundstücksflächen sind an die Trennkanalisation angeschlossen. Ein Erfordernis darüberhinausgehender Maßnahmen wird durch die Planung nicht ausgelöst.

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

4.11 Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 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.

<u>Begrünung / Bepflanzung</u>

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.

Dächer

Da im Plangebiet und dessen Umfeld verschiedenste Dachformen vorhanden sind, wird auf die Vorgabe einer Dachneigung verzichtet. Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen. Für steiler geneigte Dächer werden die Farben der Dacheideckung auf die Farben Schwarz, Anthrazit und Rot beschränkt, um eine weitgehende harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten.

Einfriedungen

Sichtschützende Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, müssen jedoch zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden und einen Abstand von mind. 0,75 m einhalten, um den öffentlichen Verkehrsraum optisch nicht einzuengen.

Hecken müssen mit ihren Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um spätere wachstumsbedingte Beschädigungen der Erschließungsanlagen zu vermeiden.

Standplätze für Abfallgefäße sollen gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum mit einheimischen Gehölzen der Einsicht von außen entzogen werden, um eine attraktiven Gesamteindruck im Gebiet zu erhalten.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Da der Bebauungsplan Nr. 41 C " Jan-van-Detten-Straße/ Ackerstraße Süd " im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB sind jedoch weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

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

Ein Eingriff in Natur und Landschaft hat planungsrechtlich und auch tatsächlich bereits stattgefunden. Durch die Planänderung entstehen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, da in den bisherigen Gartenbereichen zusätzliche überbaubare Flächen entstehen.

Da hiermit der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung Rechnung getragen und eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt wird, sind eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz und Fläche

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.

Diese Bebauungsplanänderung schont als Projekt der Nachverdichtung Flächen im Außenbereich vor Inanspruchnahme. Durch eine intensivere Ausnutzung der Flächen wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die zulässige Versieglung entspricht den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

Die Inanspruchnahme bislang weitgehend unversiegelter Flächen geht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Klima einher. Gegenüber dem geltenden Planungsrecht wird eine intensivere Ausnutzbarkeit ermöglicht. Bisher unversiegelte Gartenbereiche werden einer Bebauung zugeführt, was zu Veränderungen des lokalen Mikroklimas führen kann.

Die bereits als Wohngebiet genutzte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich und nutzungstechnisch optimiert. Durch die Nachverdichtung entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechendes Gebäude, welche weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO2 ausstoßen.

Die Lage mit vorhandenen wohngebietsnahen Infrastruktureinrichtungen unterstützt im Sinne einer kompakten Stadt der kurzen Wege eine nicht motorisierte Mobilität der künftigen Bewohner des Gebiets und kann damit zu einer CO2-Reduzierung beitragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert werden.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Informationen oder Hinweise zum Vorhandensein planungsrelevanter Arten vor.

Im Zuge des Entfernens von Gehölzstrukturen ist auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus) und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.
- Diese Bauzeitenbeschränkungen können durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei der Kontrolle Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter bzw. der Fachgutachterin und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden ist. Das Begehungsergebnis ist dazu unverzüglich der UNB vorzulegen.
- Falls im Zuge der Planverwirklichung Bäume mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze, Totholz, Abplatzungen

der Rinde) gefällt werden sollten, sind diese Strukturen vorab durch eine Fachbegutachtung auf Nutzung durch geschützte Tierarten zu untersuchen. Auf dieser Grundlage sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen. Letztere sind vor Realisierung mit der UNB abzustimmen.

- Im Fall von Gebäudeabrissen (Gartenhaus) ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG unmittelbar zu beachten. Da erfahrungsgemäß an den meisten Gebäuden Strukturen für gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten vorhanden sind, wird zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle vor Abriss dringend empfohlen. Merkblätter und Formulare zu diesem Thema sind unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz verfügbar.
- Bei der Entfernung eines Gartenteiches ist der Artenschutz ebenfalls unmittelbar zu beachten. Bevor ein Eingriff in das Gewässer stattfindet, ist die UNB zu benachrichtigen.

5.4 Bodenfunde

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

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

Die das Plangebiet umgrenzenden Straßen haben im Straßenhauptnetz eine untergeordnete Funktion. Die geringen Verkehrsstärken liegen unterhalb der erfassungsrelevanten Größen und lassen keine für das Wohnen unzumutbaren Verkehrsimmissionen plausibel erscheinen.

Auch sonstige, das Wohnen beeinträchtigende Immissionen können ausgeschlossen werden. Im Plangebiet besteht somit keine für die Wohnnutzung unzumutbare Immissionsvorbelastung.

Von der Erstellung einer Geräuschimmissionsuntersuchung wurde abgesehen.

Durch die Planung selber sind keine signifikanten Veränderungen der Immissionssituation zu erwarten. Mit diesem Bebauungsplan werden keine belästigungsrelevanten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre generiert. Lediglich in Bauphasen ist mit typischen Baustellengeräuschen zu rechnen.

5.6 Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten. Sie gilt auch für hier nicht explizit aufgeführte Bäume auf Privatgrundstücken.

5.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der öffentlichen Erschließung; Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

Die Vermessung der neu entstehen könnenden Grundstücke sowie der privaten Zuwegungen ist ebenso wie die Aufwendung der dafür entstehenden Kosten Aufgabe der Grundstückseigentümer und Bauherren.

6.2 Vertragliche Regelungen

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

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

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

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 48 m^3/h bereitgestellt 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.

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

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

7. Flächenbilanz

Der Bebauungsplans Nr. 41 C „Jan-van-Detten-Straße/ Ackerstraße Süd“ weist folgende Flächenbilanz auf:

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	6.740 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.537 m²	38 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.080 m²	46 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.123 m²	17 %

8 Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

9 Kosten

Der Stadt Emsdetten entstehen für die Erarbeitung des Verfahrens Personal- und Sachkosten.

Es sind keine Kosten für die Durchführung (Gutachten, etc.) des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten.

Emsdetten, März 2023
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Philipp Bunse
Städtischer Baurat
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt