

Begründung

Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“

- ENTWURF -

Inhaltsverzeichnis

Begründung	4
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	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	10
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	11
4.3.1 Bauweise	11
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen	12
4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	12
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	12
4.7 Verkehrsflächen	13
4.7.1 Straßenverkehrsflächen	13
4.7.2 Ruhender Verkehr	13
4.8 Geh- und Leitungsrecht	13
4.9 Öffentliche und private Grünflächen	13
4.9.1 Öffentliche Grünflächen	13
4.9.2 Private Grünflächen	14
4.10 Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom	15
4.13 Immissionsschutzrechtliche Regelungen	16

4.13.1	Sportanlagenlärm	16
4.13.2	Freizeitlärm	17
4.13.3	Verkehrslärm	17
4.14	Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen	18
4.15	Zuordnung der Eingriffe in Natur und Landschaft	18
4.16	Niederschlagswasserbeseitigung	18
5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW	19
5.1	Begründung / Bepflanzung	19
5.2	Dächer	19
5.3	Fassaden	20
5.4	Abfallgefäße	20
6.	Umweltbelange	20
6.1	Bodenschutz	20
6.2	Altlasten	20
6.3	Gerüche	21
6.4	Lichtimmissionen	21
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
6.6	Starkregenereignisse / -vorsorge / Hochwasserschutz	22
6.7	Artenschutz	22
6.8	Eingriffsregelung	22
6.9	Baumschutzsatzung	23
7.	Sonstige Belange	23
7.1	Technische Ver- und Entsorgung	23
7.2	Löschwasserversorgung	23
7.3	Kampfmittel	23
7.4	Abfall	24
7.5	Grundstücksbelange	24
8.	Gutachten	24
9.	Kosten	24
8.	Städtebauliche Daten	25

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Errichtung von Wohngebäuden auf den bislang brachliegenden Grundstücksflächen eines ehemaligen Natursteinbetriebs an der Straße „Schüttenrode“. Daneben befindet sich in dem Geltungsbereich eine städtische Fläche, die aufgrund der Größe und bestehenden Schallschutzeinwirkungen aus der Umgebung für eine Tiny-House-Siedlung als geeignet angesehen wird.

Die geplanten Vorhaben tragen somit der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum und dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau Rechnung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ ergibt sich damit die Möglichkeit, innerhalb des Siedlungsbereiches im Sinne der Innenentwicklung eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur vorzunehmen.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Folgenutzung geschaffen. Durch die Bauleitplanung werden dabei die bisher teils gewerblich genutzten Flächen und teils brachliegenden Außenbereichsflächen zu einem Großteil in ein Wohngebiet umgewandelt. Bisher bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke sollen in die Planung einbezogen werden.

Darüber hinaus soll dieser Bebauungsplan durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für die Wohnbaunutzung einen Beitrag zum strategischen Schwerpunkt „Wohnen und Leben“ leisten.

Zunehmend mehr Menschen sind daran interessiert, ihren Wohnraum zu verkleinern. Tiny-Houses und Minihäuser stellen sich dabei immer öfter als geeignete architektonische Lösung dar, Wohnraum zu reduzieren, diesen möglichst effizient zu gestalten und dabei gleichzeitig den Besitz von Wohneigentum zu realisieren. Aufgrund des deutschen Bau- und Planungsrechts können Tiny-Houses nicht an jedem beliebigen Ort errichtet werden. Deutschlandweit gibt es bisher wenige Standorte, an denen explizit die Errichtung von Tiny-Houses, mit der Möglichkeit einer dauerhaften Wohnnutzung, mit dem öffentlichen Recht ermöglicht wird. Aus diesem Grund ist es ein weiteres Ziel des Bebauungsplans, die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine legale dauerhafte Wohnnutzung in einem Tiny-House zu schaffen.

Zusammenfassend können mit dem Bebauungsplan eine Tiny-House-Siedlung mit acht Grundstücken sowie vier Mehrfamilienhäuser und ein Reihenheim mit drei Wohneinheiten entstehen. Den bereits bestehenden Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs werden ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes entspricht dem strategischen Schwerpunkt „Wohnen und Leben“.

1.3 Planverfahren

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht bekannt gegeben, dass der § 13 b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vertretbar ist. Grund hierfür ist, dass diese Verfahrensart keine Prüfung des Natur- und Artenschutzes sowie eine Ausgleichsbilanz durch den Eingriff in Natur und Landschaft berücksichtigt. Aufgrund dessen wurde der Bebauungsplan in ein Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung überführt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchen die Aspekte des Natur- und 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ liegt im Norden von Emsdetten angrenzend zu den Straßen „Hollhorst“ und „Schüttenrode“.

Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 1,7 km Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanverfahrens beträgt ca. 17.500 m².

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und stellt die Grenze zum Außenbereich dar. Das Gebiet wird im Norden von der Straße „Hollhorst“, im Osten und im Süden von der Straße „Schüttenrode“ und im Westen durch das Gelände des Fußballvereins Fortuna Emsdetten begrenzt.

Im Plangebiet sind folgende Flurstücke enthalten:

Gemarkung: Emsdetten

Flur: 63

Flurstücke: 127, 128, 129, 133 (tlw.), 179, 180, 400, 477, 478, 599 (tlw.), 805 u. 806.

Die genaue Lage des Geltungsbereichs ist der folgenden Abbildung durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

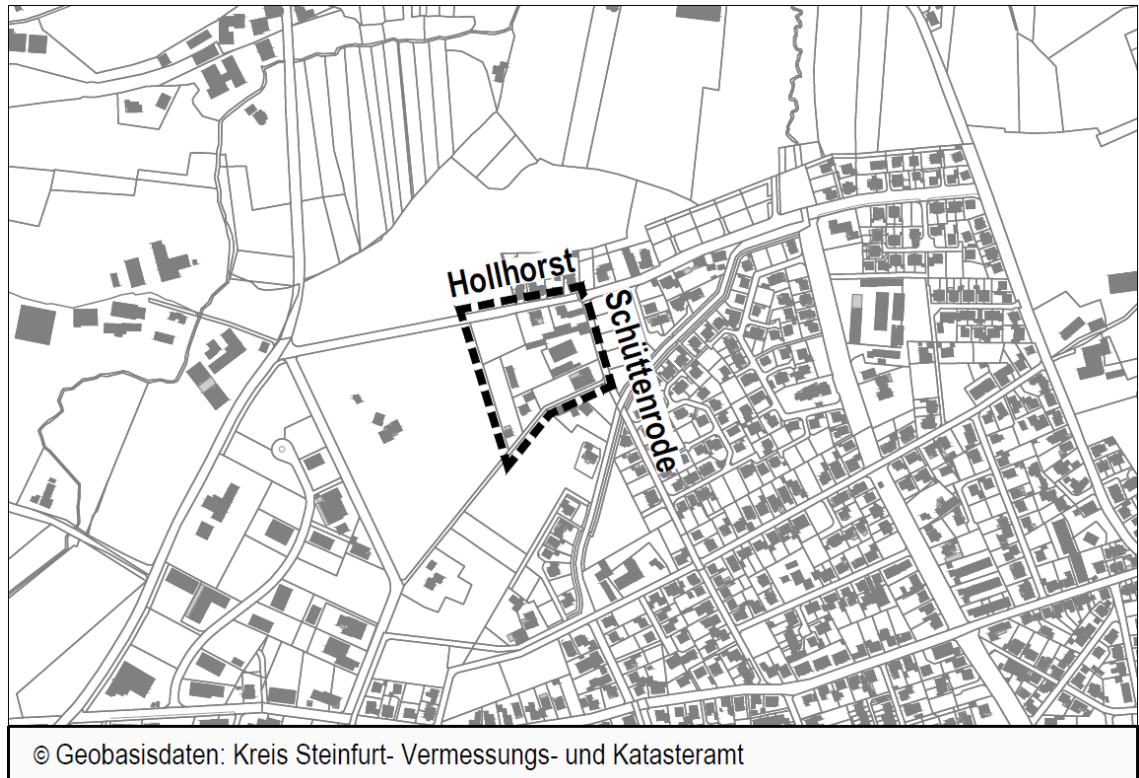


Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet sind teilweise durch bereits bebaute Fläche sowie durch Grünflächen geprägt.

Im Nord-Osten des Geltungsbereichs befinden sich zwei private Grundstücke mit Wohngebäuden. Im nordwestlichen Planbereich befindet sich eine städtische Grünfläche. Diese wird teilweise durch den Baubetriebshof der Stadt Emsdetten genutzt.

Im Osten des Gebiets befindet sich ein brachliegendes Gewerbegebäude und das Vereinsheim des Westumer Schützenvereins. Auf dem gewerblich genutzten Grundstück befand sich bis vor ein paar Jahren ein Natursteinbetrieb, dessen Betrieb aus Altersgründen eingestellt wurde.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich neben dem Vereinsheim noch ein Wohngebäude und ein privat genutztes Grundstück mit einer Nebenanlage.

2.4 Umgebung des Plangebiets

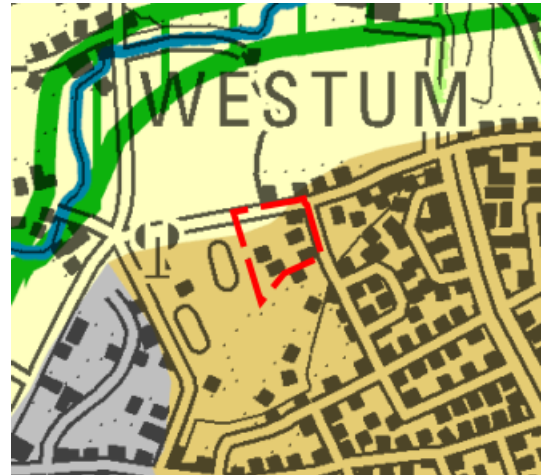
Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl landwirtschaftlich, gewerblich sowie von angrenzender Wohnbebauung und einer angrenzenden Sportanlage geprägt.

Nördlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Ackerflächen an. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls bestehende Wohngebäude. Südlich grenzt das Gebiet an Freiflächen sowie ein Wohn- und Gewerbehaus an. Weiter südlich verläuft das Fließgewässer „Lange Water“. Westlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz des Sportvereins Fortuna. Daran angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan Münsterland konkretisiert. Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich und siedlungsräumlich integrierten Lage. Somit soll durch die zukünftige Wohnbebauung der Übergangsbereich zwischen den Wohnbauflächen bzw. dem Siedlungsbereich zum Außenbereich abgerundet werden. Die „Siedlungsgrenze“ in nördliche Richtung bildet hier die Straße „Hollhorst“ sowie bereits bestehende Wohngebäude. Dies entspricht den Darstellungen des Regionalplans, welcher den südlichen Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und den nördlichen Teil als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen in nördliche Richtung ist aufgrund der Darstellung des Regionalplans nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. 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 als Mischgebiet dargestellt. Die dem Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ zu Grunde liegende Planung macht eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche erforderlich. Diese Anpassung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren in einem gesonderten Planverfahren.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebiets befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Der östliche Bereich des Geltungsbereichs befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der westliche Bereich im Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich für diesen Bereich somit nach § 35 BauGB. Die Bebauung im Plangebiet besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

Die nördlich angrenzende Bebauung ist planungsrechtlich vom hier bestehenden Bebauungsplan Nr. 40 „Westum“, 1. Erweiterung erfasst, welcher an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festsetzt.

Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 40 „Westum“, welcher die Flächen als allgemeines Wohngebiet, mit einer eingeschossigen Bebauung, festsetzt.

Im Süden grenzen zweigeschossige Wohngebäude an, welche sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB befinden.

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für den Bereich des Plangebiets nicht.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer wohnbaulichen Folgenutzung geschaffen. Das Planungskonzept sieht grundsätzlich eine Neubebauung aus Mehrfamilienhäusern, einem Reihenhaus und einer Tiny-House-Siedlung vor. Die übrige bestehende Bebauung ändert sich zunächst nicht. Somit lässt sich das Plangebiet in drei Bereiche unterteilen. Diese setzen sich aus der Tiny-House-Siedlung, der Neubebauung aus einem Reihenhaus und Mehrfamilienhäusern und der bestehenden Bebauung zusammen.

Um eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, aufgrund der Lärmimmissionen des Sportvereins Fortuna, notwendig. Somit ist entlang der Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand geplant, welche für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sorgt.

Tiny-House-Siedlung:

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein städtisches Grundstück. An dieser Stelle ist eine Tiny-House-Siedlung geplant. An der Straße „Hollhorst“ befindet sich im Nordwesten des Grundstückes die Zufahrt in das Gebiet. An der Einfahrt sind zwei Baumpflanzungen vorgesehen. Direkt dahinter schließt eine Stellplatzanlage an, in welcher die zukünftigen Tiny-House-Bewohner ihre Pkws abstellen können. Die Stellplätze sind gegenüberliegend in Senkrechtaufstellung angeordnet.

In der Tiny-House-Siedlung steht die Gemeinschaft im Mittelpunkt. Aus diesem Grund ist von der Stellplatzanlage aus eine Gemeinschaftsfläche / Grünfläche angebunden. Diese befindet sich im Mittelpunkt der Tiny-House-Siedlung. Die Grünfläche in der Mitte dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der Tiny-House-Siedlung und kann beispielsweise zum gemeinsamen Grillen oder Gärtnern genutzt werden. Die Gemeinschaftsanlage wird von einer Verkehrsfläche umrandet, welche bei Bedarf in einem Einrichtungsverkehr (shared space) umfahren werden kann. So können die Bewohnerinnen und Bewohnern beispielsweise Einkäufe zum jeweiligen Grundstück transportieren.

Über die Gemeinschaftsfläche werden acht Grundstücke für Tiny-Houses erschlossen. Alle Tiny-House-Grundstücke orientieren sich somit zur gemeinschaftlichen Mitte. Die Grundstücke sind zwischen 190 m² und 270 m² groß. Somit weisen die Grundstücke eine ausreichende Größe auf, um ein Tiny-House (bis max. 50 m² Grundfläche) aufzustellen. Die Tiny-Houses sind in einer eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² und einer Gebäudehöhe von max. 4,50 m vorgesehen.

Bebauungskonzept eines privaten Eigentümers:

Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Flächen eines Eigentümers, welcher eine wohnbauliche Folgenutzung anstrebt. Der Bereich ist von der Straße „Schüttenrode“ aus erschlossen. Hierüber wird das innere des Gebietes mit einer neuen Stichstraße erschlossen, welche in einem Wendehammer endet.

An der Straße „Schüttenrode“ ist ein Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten geplant. Über die Stichstraße sind insgesamt vier Mehrfamilienhäuser angeschlossen. Diese orientieren sich in ihrer Anordnung an dem Reihenhaus und sind mit der schmalen Gebäudeseite zur neuen Stichstraße ausgerichtet.

In dem Bereich zwischen der Stichstraße und den neuen Gebäuden sind jeweils kleinere Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Stellplätze sind parallel zur Verkehrsfläche angeordnet. Des Weiteren sind in diesem Bereich Flächen für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze vorgesehen. Angrenzend zum Wendehammer befindet sich im hinteren Bereich

des Grundstückes eine größere Stellplatzanlage. Diese grenzt direkt an die geplante Lärmschutzwand an. Der Stellplatzbereich wird zum größten Teil mit einem Carport, welche begrünte Dächer aufweisen, versehen.

Zwischen der größeren Stellplatzanlage und dem westlichsten Mehrfamilienhaus befinden sich bestehende Gehölze. Diese bleiben, bis auf ein Gehölz im Bereich des Wendehammers, mit dem Konzept erhalten. Im Bereich der Gehölze ist zudem eine Spielfläche für Kinder vorgesehen.

Bestandbebauung:

Die restliche Bebauung im Planbereich bleibt erhalten. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplans liegen der Stadt keine konkreten Planungen der Grundstückseigentümer vor.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept

Mit dem Konzept ergeben sich folgende Wohngebiete:

WA 1	Tiny-House-Siedlung
WA 2	Neubebauung aus Reihenbaus und Mehrfamilienhäusern
WA 3	Bestandsbebauung

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden bis auf private und öffentliche Grünflächen und öffentliche und private Verkehrsflächen ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Insgesamt ergeben sich drei allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ und „Schank- und Speisewirtschaften“ werden ausgeschlossen, insbesondere aufgrund der durch diese Nutzungen zu erwartenden Störungen, u.a. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, im betreffenden Gebiet und dessen Umgebung.

Demnach sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO der allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Gartenbaubetrieb“ und „Tankstellen“ werden ebenfalls ausgeschlossen, aufgrund der zu erwartenden Störung, u.a. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Außerdem weisen Gartenbaubetriebe und Tankstellen meist einen hohen Flächenverbrauch auf, der aus stadtgestalterischen Gründen am Standort nicht angestrebt wird. Die Entwicklung der wohnbaulichen Nutzung soll den dringenden Bedarf nach Wohnen decken. Aus diesem Grund werden auf Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

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

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Grundfläche, der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl:

In allen Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem im § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Orientierungswert für Obergrenzen bei Allgemeinen Wohngebieten.

Grundfläche:

Auch wenn es keine klare Definition von Tiny-Houses gibt, so ist in der Literatur immer wieder von einer maximalen Grundfläche von bis zu 50 m² die Rede. Daher wird für die geplante Tiny-House-Siedlung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für Hauptanlagen eine maximale Grundfläche von 50 m² festgesetzt.

Geschossigkeit:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist aufgrund der vorgegebenen maximalen Gebäudehöhe keine Festsetzung der Geschossigkeit erforderlich.

In der Umgebung des Bebauungsplans sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen:

Um die Zahl der weiteren möglichen (Staffel-)Geschosse zu begrenzen, erfolgen Vorgaben zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Auf eine Festsetzung der Dachform oder einer Dachneigung wird verzichtet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m festgesetzt. Da die Tiny-Houses mit einem Vollgeschoss zu errichten sind, wird diesen mit der maximalen Gebäudehöhe Spielraum gegeben. Somit können auch eingeschossige Modulhäuser mit geneigten Dächern realisiert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass zusätzlich zu den festgesetzten maximalen zwei Vollgeschossen ein weiteres Nicht-Vollgeschoss/ Staffelgeschoss ermöglicht wird.

Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Erschließungsstraße und der Oberkante der Attika, jeweils gemessen in der Mitte der Fassade der Haupteingangsseite.

Bei geneigten Dächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden endausgebauten Erschließungsstraße und Oberkante des Firstes, 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.

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. Zudem sind Hauptgebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 einheitlich 3 m, um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Tiny-House-Siedlung) beträgt der Abstand der Baugrenze im Inneren der Siedlung 2 m zur Erschließungsstraße. Somit können die Grundstücke möglichst optimal ausgenutzt werden.

Die Baufelder für die Mehrfamilienhäuser (WA 2 und WA 3) 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.

4.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In Bezug auf die Tiny-House-Siedlung im WA 1 wird somit sichergestellt, dass keine Pkws auf den Tiny-House-Grundstücken abgestellt werden. Im Weiteren ist im Stellplatzbereich der Tiny-House-Siedlung keine Errichtung einer Carportanlage vorgesehen. Durch eine Carportanlage, die alle Stellplätze überdachen würde, wäre die zulässige Grenzbebauung von max. 9 m überschritten, weshalb sie Abstandsflächen auslösen würde.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien. Durch den Anschluss dieser Anlagen in unmittelbar an die Straße angrenzenden Grundstücksbereichen werden Wände jeglicher Gebäude immer mindestens 3 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten und sich somit in das städtische Gesamtbild einfügen.

Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind in allen Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze. Somit verbleibt in den Bereichen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der angrenzenden Straße eine Fläche, welche für Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze genutzt werden kann.

Um verkehrsbeeinträchtigende Situationen zu vermeiden aber auch, um ausreichend Spielraum bei der Straßenraumgestaltung zu haben, werden Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt. So sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 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.

4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die neue Stichstraße dient der Erschließung der von ihr nördlich liegenden Grundstücke. Eine Anbindung an die südlichen Grundstücke ist nicht vorgesehen. Somit sind im Plan südlich der neuen Stichstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Hier sind keine Grundstückszufahrten zulässig. Die Zufahrten der Bestandsbebauungen im Süden 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 Tiny-House-Siedlung eine maximale Zahl an Wohneinheiten in Gebäuden festgelegt. Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten sind pro Einzelhaus maximal eine Wohneinheit. Auch im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Begrenzung der Wohneinheiten für Reihenhäuser festgelegt. Für Reihenhäuser ist pro Reihenhauseinheit eine Wohneinheit zulässig.

Die Vorgabe erfolgt, um den Gebietscharakter der geplanten Tiny-House-Siedlung zu wahren und eine unverträgliche Verdichtung der einzelnen Grundstücke zu vermeiden.

Zudem soll damit negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf entgegengewirkt werden.

4.7 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die neue Stichstraße südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist an die Straße „Schüttenrode“ angebunden. Sie wird mit einer Breite von 5,55 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Zum Ende der Stichstraße befindet sich ein Wendehammer mit einem Radius von 6 m. Dieser entspricht der RAST, sodass ein dreiachsiger LKW in zwei Zügen wenden kann.

Es ist vorgesehen, dass innerhalb der Verkehrsfläche Grünflächen mit Baumstandorten eingeplant werden, welche die Geschwindigkeit regulieren und einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität leisten sollen. Im Rahmen der weiteren Planung werden diese Aspekte eingearbeitet.

Im Bereich der Tiny-House-Siedlung entsteht ebenfalls eine neue Erschließungsstraße. Zu Beginn der Verkehrsfläche befindet sich eine Stellplatzanlage. Die Stellplätze sind als private Verkehrsfläche dargestellt. Innerhalb der Siedlung befindet sich eine Gemeinschaftsfläche, welche mit dem PKW in einem Einrichtungsverkehr umfahren werden kann. So können die zukünftigen Bewohner der Tiny-House-Siedlung beispielsweise einen schweren Einkauf bis zur Haustür bringen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, dass Pkws auf den einzelnen Grundstücken parken. Hierfür wird zu Beginn die Stellplatzanlage festgesetzt. Die Erschließungsstraße wird öffentlich.

4.7.2 Ruhender Verkehr

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

In den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Pkws ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Somit wird beispielsweise im Bereich der Tiny-House-Siedlung verhindert, dass die Pkws auf den jeweiligen Grundstücken parken.

4.8 Geh- und Leitungsrecht

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) ausgewiesene Fläche im WA 1 dient als Fläche für Versorgungsleitungen. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden. Diese Festsetzung erfolgt, um einen kürzeren Anbindungspunkt für die Versorgung der Tiny-House-Siedlung zu ermöglichen und somit auch die Kosten für die Verlegung von Leitungen zu reduzieren.

4.9 Öffentliche und private Grünflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

4.9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befindet sich zwischen der Tiny-House-Siedlung und der Straße „Hollhorst“ ein öffentlicher Grünstreifen, welcher eine Breite von 1 m aufweist. Der Grünstreifen soll in erster Linie die Tiny-House-Siedlung optisch von der Verkehrsfläche abgrenzen und dient gleichzeitig als Begründung der Siedlung.

4.9.2 Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mehrere private Grünflächen. Eine Grünfläche befindet sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2. An dieser Stelle wird mit der Grünfläche der Baumbestand gesichert. Zudem ist in diesem Bereich ein Kinderspielplatz im Zusammenhang mit den entstehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Bei der Errichtung des Kinderspielplatzes ist darauf zu achten, dass die Fundamente der Geräte wurzelschonend verbaut werden, sodass die bestehenden Gehölze nicht beschädigt werden.

Im Bereich der Tiny-House-Siedlung sind weitere private Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um zwei kleinere Grünbereiche im Eingangsbereich der Siedlung. An dieser Stelle sollen Bäume gepflanzt werden, welche die Eingangssituation der Siedlung optisch aufwerten. Im Zentrum der Tiny-House-Siedlung befindet sich eine weitere private Grünfläche. Diese kann durch die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung, beispielsweise zum gemeinsamen Grillen oder gärtnern, genutzt werden.

4.10 Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 Starkregenereignissen vermindert und der Kanal entlastet werden.

Die Baum- und sonstigen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt und sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Somit ist die natürliche Entwicklung gewährleistet. Abgänge sind unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Unter den Hinweisen ist explizit aufgeführt, 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. Arbeiten im Kronentraufenbereich von Gehölzen ist wurzelschonend, d.h. beispielsweise in Handarbeit oder mit einem Saugroboter vorzunehmen. Zudem ist durchlässiges Substrat zu verwenden. Bei einer Überbauung ist der Belag wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine) zu gestalten. Dies ist vor allem im Süden der Tiny-House-Siedlung, im Bereich der neuen Stichstraße, im Bereich der Stellplatzanlage im WA 2 und im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes zu beachten.

Sollten Gebäude abgerissen werden, welche sich im Nahbereich von Gehölzen befinden, ist der Abriss baumgutachterlich zu begleiten.

Im Bereich von Stellplatzanlagen ist je vier angefangene Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei mehreren kleinteiligen Stellplätzen sind diese im Gesamten zu betrachten.

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 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b 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 Vorlage 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 den Vorhabenträger 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.

4.13 Immissionsschutzrechtliche Regelungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An dem Plangebiet grenzt im Osten eine Sportanlage mit Fußballfeldern an. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem eine Freizeitanlage. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschauswirkungen der Sportanlage und der Freizeitanlage auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Zu den geräuschrelevanten Emittenten der Sportanlage gehören die Bewegungen der an- und abfahrenden Pkw, die Geräusche der Spielaktivitäten auf dem Fußballplatz, die Kommunikationsgeräusche von Zuschauern an dem Fußballfeld sowie von Besuchern auf der Terrasse des Vereinsheims.

Zu den geräuschrelevanten Emittenten der Freizeitanlagen gehören die Veranstaltungen in der Halle (Vereinsräume u. Halle „Wagenbau“) sowie die Fahrzeugbewegungen auf den Pkw-Stellplätzen.¹

4.13.1 Sportanlagenlärm

Die schalltechnischen Berechnungen zum Sportanlagenlärm haben ergeben, dass die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 in Verbindung mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 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 Lärmbelästigungen zu erfüllen, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand verläuft östlich der Sportanlage, parallel zum Hauptplatz. Sie befindet sich an der Grundstücksgrenze zwischen der Sportanlage und den Vorhabengrundstücken des Bebauungsplans, jedoch auf den Vorhabengrundstücken. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von 4,75 m bzw. 2,75 m und einer Länge von 100,0 m bzw. 7,5 m aufweisen. Bei der Errichtung der Wand ist zu beachten, dass diese keine Öffnungen aufweisen und das verwendete Material ein Flächengewicht von mindestens 10kg/m² und ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB erreicht.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung Beurteilungspegel aufgrund der Geräuscheinwirkungen der Sportanlagen dargestellt. In den zeichnerisch gekennzeichneten Geschoss- / Ebenenbereichen mit Beurteilungspegel > 55 dB(A) sind in den ebenbezogenen Fassaden zu den Sportstätten im Westen keine Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig. Ausnahmsweise kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionswerte nachgewiesen wird.

Um in den Außenwohnbereichen der Gebäude die Orientierungswerte einzuhalten, sind die Terrassen / Balkone so anzulegen, dass diese jeweils auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden oder durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes vor den Lärmimmissionen abgeschirmt werden.

¹ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ in Emsdetten, Bericht Nr. L-5111-01/11 des Ingenieurbüros Richters & Hüls vom 12.09.2023

4.13.2 Freizeitlärm

Die schalltechnischen Berechnungen der Freizeitanlage haben ergeben, dass die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 in Verbindung mit dem Freizeitlärmerrlass NRW in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) in Teilen überschritten werden. Zur Bewältigung der Konfliktsituationen werden in der schalltechnischen Untersuchung Vorschläge unterbreitet, welche planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen umgesetzt wurden.

In der Planzeichnung werden die durch die Geräuscheinwirkungen der Freizeitanlage erzeugten Beurteilungspegel dargestellt. In den zeichnerisch gekennzeichneten Geschoss-/ Ebenenbereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB(A) sind in den ebenenbezogenen Fassaden zu der Freizeitanlage keine Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig. Ausnahmsweise kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Um in den Außenwohnbereichen der Gebäude die Orientierungswerte einzuhalten, sind die Terrassen / Balkone so anzulegen, dass diese jeweils auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden oder durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes vor den Lärmimmissionen abgeschirmt werden.

4.13.3 Verkehrslärm

Zur Ermittlung des Verkehrslärms durch die Straßen „Hollhorst“ und „Schüttenrode“ wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Hieraus ist abzuleiten, dass bereits im Bestand ein geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist, von welchem keine spürbaren Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ ausgehen. Gemessen wurde an zwei Messpunkten für jeweils fünf bzw. sechs Werktage. Im Mittel ergeben sich auf der Straße „Hollhorst“ Verkehrsbewegungen von 523 pro Tag. Auf der Straße „Schüttenrode“ auf Höhe des Plangebietes sind im Mittel 173 Verkehrsbewegungen pro Tag zu verzeichnen. Durch diese geringen Fahrzeugbewegungen sind keine pegelüberschreitenden Lärmimmissionen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet zu erwarten.

Auf Grundlage der Broschüre „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Wohngebieten“ wurde eine Berechnung des zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommens für den Entwicklungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ erstellt. Für die Berechnung wurde die Annahme getroffen, dass in dem Gebiet 50 neue Wohneinheiten entstehen. Gemäß der Berechnung sind pro Werktag insgesamt 120 Fahrten (60 Quellverkehr / 60 Zielverkehr), welche durch die neue Bebauung ausgelöst werden, zu erwarten. In der Spitzenstunde morgens (Quellverkehr) sind es 18 Pkw-Fahrten und in der Spitzenstunde nachmittags (Zielverkehr) 17 Pkw-Fahrten. Die zu erwartenden Verkehrsbewegungen verteilen sich auf den Straßen „Hollhorst“ und „Schüttenrode“.

Zusammenfassend ist aufgrund der neu entstehenden Wohneinheiten kein bedeutsamer Mehrverkehr bzw. deutlich mehr Fahrzeugbewegungen auf den Straßen „Hollhorst“ und „Schüttenrode“ zu erwarten. Somit sind durch die neue Bebauung keine signifikanten Lärmimmissionen durch Verkehrslärm auf die städtebauliche Umgebung zu erwarten.

4.14 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
gem. § 6 BauO NRW

Durch die Nutzung der westlich angrenzenden Flächen des Sportvereins ist das Plangebiet mit Geräuscheinwirkungen vorbelastet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand im Westen notwendig. Diese befindet sich entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 728 und 127, den Flurstücken Nr. 728 und 805 und den Flurstücken Nr. 728 und 806. Die Lärmschutzwand wird entlang der Grundstücksgrenze, jedoch auf den Flurstücken (Flurstücke Nr. 127, 805 und 806) innerhalb des Plangebietes errichtet. Aufgrund der Höhe der Lärmschutzwand wird festgesetzt, dass diese ohne Abstandsflächen zulässig ist. So werden die angrenzenden Grundstücke in ihrer Bebaubarkeit nicht eingeschränkt.

Im Weiteren ist östlich (auf dem Flurstück Nr. 806) angrenzend zur Lärmschutzwand eine Carportanlage, welche länger als 9 m ist, geplant. Die Errichtung der Carportanlage ist ebenfalls ohne Abstandsflächen zulässig, um eine möglichst flexible Bebaubarkeit zu erreichen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nördlich gelegenen Grundstücke, welche an die Straße „Hollhorst“ angrenzen, dürfen in die Berechnung der Abstandsflächen die öffentliche Grünfläche mit hinzuziehen.

4.15 Zuordnung der Eingriffe in Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB 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.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch ortsnahe Einleitung.

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.

5.1 Begründung / Bepflanzung

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.

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. Eine Hecke hat mit ihrem Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

5.2 Dächer

Dachneigungen - Dachform - Dachfarbe

Um ein attraktives Erscheinungsbild zu wahren, wird im Plangebiet festgesetzt, dass bei Doppelhäusern bzw. bei Hausgruppen je Einheit die gleiche Dachneigung Dachform und Dachfarbe zu verwenden ist.

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

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind Dachbegrünungen (extensiv wie intensiv) verpflichtend. Somit kann, insbesondere im Hinblick auf den Versiegelungsgrad des neuen Baugebiets, ein sinnvoller ökologischer Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und des Naturhaushalts geleistet werden.

Dachaufbauten

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

5.3 Fassaden

Um auch bei der Fassadengestaltung ein attraktives Erscheinungsbild zu wahren, wird im Plangebiet festgesetzt, dass bei Doppelhäusern bzw. bei Hausgruppen je Einheit das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden ist. Zudem sind die Gebäudehöhen einander anzupassen.

5.4 Abfallgefäße

Für ein attraktives Erscheinungsbild sind Standplätze für Mülltonen, die außerhalb von geschlossener Gebäude errichtet werden, durch Hecken oder Einhausungen gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

6. Umweltbelange

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

6.1 Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1 a 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 Revitalisierung und Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Standortes innerhalb des Geltungsbereichs wird die Umgebung deutlich aufgewertet. Städtebaulich soll dieser ehemalige gewerbliche Bereich als Wohnbaufläche arrondiert werden. Es müssen keine nennenswerten neuen Infrastrukturmaßnahmen für die Entwicklung des Plangebietes realisiert werden. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfs ist in der Nähe sichergestellt. Weiterhin grenzt das Plangebiet direkt an ein Wohngebiet.

Durch die Arrondierung und Einbeziehung von kleineren Außenbereichsflächen in das Plangebiet wird ein Beitrag zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geleistet. Die Außenbereichsfläche hat keine bedeutende ökologische Wertigkeit. Somit werden keine ökologisch hochwertigen Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen, sodass insbesondere durch die Reaktivierung der ehemals gewerblich genutzten Fläche insgesamt ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

6.2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Kreises Steinfurt keine altlastenverdächtigen Standorte.

In der Planzeichnung wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass bei Vorliegen von Anhaltspunkte einer Altlast oder schädlicher Bodenverunreinigungen dies unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden ist.

6.3 Gerüche

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Außenbereich an. In nördlicher und westlicher Richtung befinden sich verschiedene Hofstellen und landwirtschaftliche Betriebe welche teilweise noch aktiv sind. In westlicher Richtung befinden sich Hofstellen mit einem Abstand von ca. 300 m und in nördlicher Richtung befinden sich Hofstellen mit 350-600 m Abstand zum Geltungsbereich.

Aufgrund der Lage und Nähe zum Außenbereich kann der Wert für Wohngebiete von 0,10 % Geruchsstunden im Jahr auf bis zu 0,15 % Geruchsstunden überschritten werden (s. Kapitel 2.3).

Aufgrund der Hauptwindrichtung und der vorliegenden Genehmigungen ist davon auszugehen, dass die künftigen Wohngebäude im Geltungsbereich keinen erhöhten Geruchsimmissionen, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen, ausgesetzt ist. Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens für eine nördlich befindliche Hofstelle aus dem Jahr 2018 wurden die Geruchswerte untersucht. Darin ist zu erkennen, dass die maßgebende Geruchsbelastung von 0,10% bzw. 0,15 % innerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ deutlich unterschritten wird.

6.4 Lichtimmissionen

Für den westlich angrenzenden Sportplatz wurde aufgrund der Umrüstung auf ein neues Beleuchtungskonzept eine lichttechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass in der Umgebung drei Untersuchungspunkte von Blendeinwirkungen betroffen waren. Einer dieser Punkte befand sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ und der 21. Änderung des Flächennutzungsplans. An den übrigen Untersuchungspunkten wurden die Immissionsrichtwerte für die Blendung eingehalten, bzw. unterschritten.

Im Nachgang dieser Untersuchung erfolgte die Montage von Blenden an den Lichtmasten. Somit werden die Immissionsrichtwerte an den Untersuchungspunkten mit vorheriger Überschreitung nach Installation der Blenden eingehalten.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet den Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Durch die Neubebauung der entstehenden Grundstücke entstehen Gebäude, die den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen schreiben die Installation von Dachbegrünungen sowie die Nutzung von Solarenergie oder sonstigen regenerativen Energien vor. Somit kann 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.

Ebenfalls zur CO₂-Einsparung trägt die Einbindung in das bestehende Infrastrukturnetz bei. Hierdurch wird die Nahmobilität und Erreichbarkeit gesteigert.

6.6 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. Die Vorgabe von Dachbegrünung wirkt sich zudem positiv auf die Versickerung von Regenwasser aus und trägt auch bei Starkregenereignissen einen positiven Effekt zur Entwässerung bei.

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

6.7 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen nach Angaben des Kreises Steinfurt keine Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I ergab, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, sofern folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Der Efeubewuchs an den bestehenden Bäumen (s. Plan der Artenschutzprüfung) ist zu entfernen. Anschließend sind die beiden Stämme auf Baumhöhlen zu untersuchen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf Besatz bzw. Nutzung zu überprüfen. Bei Befund (vorausgesetzt die Gehölze werden beseitigt) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- Vor Abbruch von Gebäuden ist eine erneute Sichtkontrolle auf Fledermäuse und Brutvögel vorzunehmen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode / Jungenaufzucht aufzuschieben. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind dann vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Nistkästen bzw. Fledermauskästen vorzunehmen.
- Aus Gründen der Eingriffsminimierung sollten die beiden Baumreihen im Westen des Gewerbegrundstückes und im Süden des städtischen Grundstückes erhalten bleiben und im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Mit der Amerikanischen Roteiche auf dem südwestlichen Grundstück sollte ebenso verfahren werden.

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zum Artenschutz aufgenommen (Hinweis Nr. 5). Die vorgenannten Gehölze wurden in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

6.8 Eingriffsregelung

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Mit diesem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Nutzungsänderung der bisherigen Brachflächen 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 Werteeinheiten. 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.

6.9 Baumschutzsatzung

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

7. Sonstige Belange

7.1 Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Straße „Hollhorst“ verlaufen bis zur Hausnummer 65 Schmutz- und Regenwasserkanäle. Für die Versorgung des Flurstückes Nr. 127 sind der Schmutz- und Regenwasserkanal zu erweitern. In dem östlichen Abschnitt der Straße „Schüttenrode“ verlaufen parallel zum Geltungsbereich Schmutz- und Regenwasserkanäle. Im südlichen Abschnitt der Straße „Schüttenrode“ verlaufen Schmutz- und Regenwasserkanäle bis zur Hausnummer 62.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen 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 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 durch ortsnahe Einleitung.

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

7.2 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.

7.3 Kampfmittel

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.

7.4 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.

7.5 Grundstücksbelange

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

8. Gutachten

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

- *Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“*, Bericht Nr. L-5111-01/11 des Ingenieurbüros Richters & Hüls, vom 12.09.2023
- *Lichttechnische Untersuchung zur geplanten Flutlichtanlage auf der Sportanlage der Fortuna Emsdetten - Prüfung des Beleuchtungskonzeptes*, der uppenkampund-partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, vom 24.11.2021
- *Artenschutzprüfung Stufe I* zum Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“, des Büros Krüger Landschaftsarchitekten, vom 07.12.2022
- *Umweltbericht* - in Erarbeitung

9. Kosten

Die Kosten des Verfahrens werden unter den Grundstückseigentümern, welche zeitlich unmittelbar von der Planung profitieren, aufgeteilt. Die Stadt Emsdetten trägt somit anteilig die Kosten für das Planverfahren. Der Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ wird von der Stadtverwaltung mit eigenem Personal vorgenommen.

Für den Bebauungsplan wurden Fachgutachten bzw. Untersuchungen (Artenschutzuntersuchung, Umweltbericht und Schalltechnischen Untersuchungen) 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 sowie die Kosten der Lärmschutzwand werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern übernommen. Die Kosten, 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. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	17.435 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.639 m²	78 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.208 m²	13 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	140 m²	0,8 %
Verkehrsberuhigter Bereich	754 m²	4 %
Öffentliche Grünfläche	39 m²	0,2 %
Private Grünfläche	655 m²	4 %

Emsdetten, Oktober 2023
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

.....
Philipp Bunse
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt