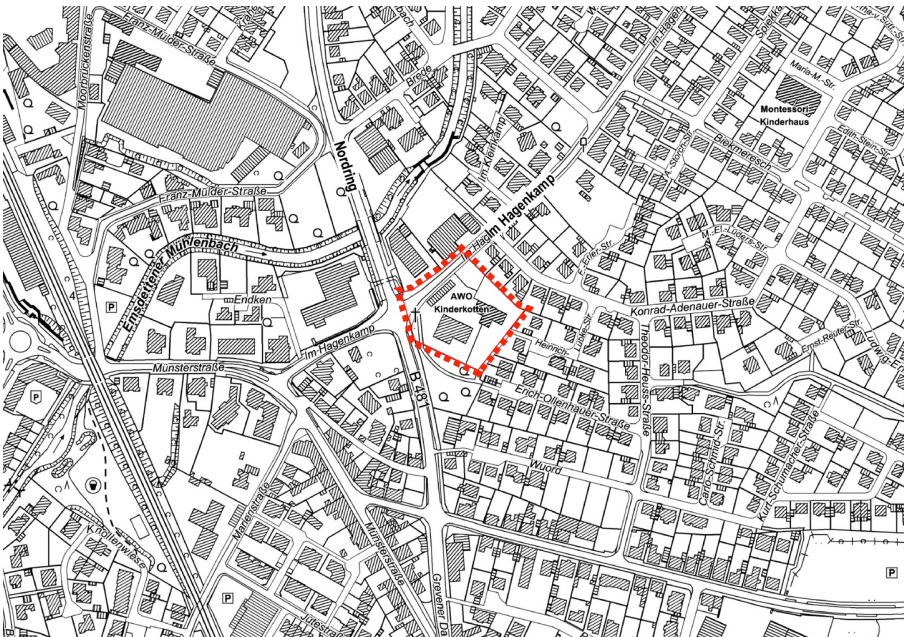


Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung – Vorentwurf –

Stadt Emsdetten



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planverfahren	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
2	Städtebauliche Konzeption	8
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	9
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	11
3.5	Gebiete, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärmekopplung getroffen werden müssen	12
3.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	13
4	Erschließung	13
4.1	Anbindung an das Straßennetz	13
4.2	Ruhender Verkehr	13
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13
5	Natur und Landschaft / Freiraum	14
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	14
5.2	Eingriffsregelung	15
5.3	Artenschutz	15
5.4	Natura 2000	17
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17
6	Ver- und Entsorgung	17
7	Immissionsschutz	18
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	19
8.1	Baugrund	19
8.2	Bodendenkmäler	20
8.3	Kampfmittelvorkommen	20
8.4	Bodenkontamination	20
8.5	Bäume auf Privatgrundstücken	21
8.6	Bepflanzung nicht überbauter Flächen	21

8.7	Nutzung regenerativer Energien / Klimaresilienz	21
8.8	Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten	21
8.9	Telekommunikationslinien	21
Anhang		23
	Anlage 1: Verschattungsstudie, Hof Recker, TK Architektur GmbH, Rheine, Oktober 2023	23

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen der Stadt Emsdetten hat am ____ den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ gefasst. Das Plangebiet umfasst einen rund 0,72 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Biekmeresch Süd“, der sich östlich der Emsdettener Innenstadt unmittelbar östlich der Straße Nordring (B 481) befindet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 684, 877, 885 und 886 sowie das Flurstück 604 teilweise der Flur 37 in der Gemarkung Emsdetten. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist ein Antrag auf Bebauungsplanänderung für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Biekmeresch Süd“. Einerseits besteht eine hohe Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen in Emsdetten, weshalb vorgesehen ist, die im Plangebiet bereits bestehende Kindertagesstätte zu erweitern. Andererseits ist beabsichtigt, zwei Geschosswohnungsbauten zu errichten, so dass der veränderten Nachfragesituation in Emsdetten und dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau Rechnung getragen werden kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich damit die Möglichkeit, in zentraler Lage im Sinne der Innenentwicklung eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen. Die Entwicklung entspricht insbesondere dem strategischen Ziel der Stadt Emsdetten, bis 2038 ein noch attraktiverer Lebensort mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen zu werden. Zudem wird mit der Entwicklung – zumindest in Teilen – das strategische Ziel aufgegriffen, bis 2038 den Kindern und Jugendlichen einen noch attraktiveren Lebensraum mit guten Bedingungen zum Aufwachsen zu bieten und Kinder und Jugendliche an allen wichtigen Entscheidungsprozessen der Stadt zu beteiligen (Vorlage Nr. 117/2023).

Vorgesehen ist die bauliche Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte und die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rd. 40 Wohneinheiten. Da die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der beabsichtigten Bebauung widersprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Ortslage in Emsdetten östlich

der Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha. Es handelt sich im Wesentlichen um eine ehemalige Hofanlage, auf deren Gelände im östlichen Bereich bereits vor rund 30 Jahren eine Kindertagesstätte mitsamt Außenflächen errichtet wurde. Die verbliebenen Hofgebäude wurden nach Aufgabe der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung sowie deren Nachnutzungen im September 2022 entfernt. Die entsprechenden Flächen liegen derzeit brach.

Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze ist zur angrenzenden Wohnbebauung ein Pflanzstreifen mit Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden. Insbesondere der Süden des Änderungsbereiches zeichnet sich durch einige Einzelbäume aus. Im nordwestlichen Teil der ehemaligen Hofanlage ist eine Hof-Eiche ortsbildprägend. Im Nordwesten des Änderungsbereiches verläuft die Straße Im Hagenkamp. Im Westen befindet sich ein Teil einer weiter nach Süden und bis außerhalb des Änderungsbereiches reichenden öffentlichen Parkanlage, welche sowohl innerhalb und außerhalb des Plangebietes von einem Fuß- und Radweg begleitet wird.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das unmittelbare Umfeld von einer gemischt genutzten Bebauungsstruktur geprägt. Nördlich und östlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an den Änderungsbereich. In südliche Richtung ist eine Parkanlage gelegen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße Nordring (B 481). Im Nordwesten grenzen das Betriebsgelände eines Getränkehandels sowie ein von einem IT-Dienstleister und einem Versandhandel für Pferdebedarf genutzter Gebäudekomplex an den Änderungsbereich.

Das weitere Umfeld ist in Richtung Norden, Osten und Süden überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. In westliche Richtung sind gemischte Nutzungsstrukturen vorzufinden, zu denen neben Wohnnutzungen u. a. ein derzeit in Bau befindlicher Lebensmittelmarkt und verschiedene Dienstleistungsbetriebe zählen.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Bebauungsplanes von ca. 0,72 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) unterliegen, nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Emsdetten daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches „Wohnbauflächen“ dar. Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches wird im Bereich der Straße Im Hagenkamp die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ getroffen. Dabei wird die gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan entsprechend der gegebenen Bebauung und Nutzung angrenzend an das Plangebiet nach Norden fortgeführt.

Der Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes setzt der seit 1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ im Bereich der Straße Im Hagenkamp (Flurstück 604) Straßenverkehrsfläche fest. Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches ist eine schmale Straßenverkehrsfläche sowie eine Grünfläche (Parkanlage) mit vier zu erhaltenden Bäumen festgesetzt (Flurstück 885).

Die seit 1994 rechtskräftige 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ trifft für den weiteren Änderungsbereich (Flurstücke 684, 877, 886) die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl mit max. 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Gegenwärtig ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Dachneigung von 45° und 50°. Des Weiteren ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt worden, welches weite Teile des Plangebietes umfasst, dabei jedoch im südöstlichen Änderungsbereich deutlich von den Grundstücksgrenzen zurücktritt. Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft ein ca. 5,0 m tiefer Pflanzstreifen. Im südlichen Änderungsbereich sind neun Bäume und im Nordwesten ist ein Baum als zu erhalten festgesetzt. Ergänzend zu den weiterhin geltenden textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung, zur Gestaltung, zu Vorgärten und zum Schallschutz aus dem Ursprungsplan trifft die 3. vereinfachte Änderung textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Erstellung des zweiten Vollgeschosses im Bereich der Kindertagesstätte nur innerhalb des Dachraumes) sowie zum Pflanzgebot (Pflanzliste).

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Emsdetten*, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Der Emsdettener Mühlenbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 60 m nordwestlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) geht von diesem Gewässer keine Hochwassergefahr aus.

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Emsdetten. Dezember 2021

In den Starkregenhinweiskarten* für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ sind insbesondere im südlichen und westlichen Plangebiet überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen im Süden um bis zu 0,38 m bzw. im Westen um bis zu 0,46 m überschwemmt werden können. Um zumindest eine gewisse Entlastung herbeizuführen, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Dachbegrünung bei Flachdächern aufgenommen.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2023): Fachinformationssystem Klimaanpassung, Hochwasserschutz, Online unter <http://www.klimaatlas.nrw.de>. Abgerufen am 26.09.2023

2 Städtebauliche Konzeption

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Biekmeresch Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang die Erweiterung der Wohnbebauung sowie der im Plangebiet bereits bestehenden Kindertagesstätte zu ermöglichen. Die vorhandene Grünsubstanz entlang der angrenzenden Grundstücke im Bereich der Außenanlagen der Kindertagesstätte sowie der im westlichen und südlichen Änderungsbereich vorhandene prägende Baumbestand sollen erhalten werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im nördlichen und südlichen Änderungsbereich jeweils ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Geplant ist, den nördlichen Baukörper zweigeschossig und den südlichen Baukörper viergeschossig jeweils mit Staffelgeschoss und Flachdach auszuführen. Der südlich der bestehenden Kindertagesstätte geplante Anbau ist dreigeschossig mit Flachdach geplant und soll neben weiteren Räumlichkeiten für die Kindertagesstätte im Obergeschoss ebenfalls Wohnraum erhalten. Insgesamt sind rd. 40 Wohneinheiten geplant. Die Erschließung ist über die Straße Im Hagenkamp vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Pkw-Stellplätze weitgehend zur Straße Im Hagenkamp anzuordnen, um somit den Autoverkehr in dem zentralen Bereich des Plangebietes so gering wie möglich zu halten. Entsprechend soll der ruhende Verkehr insbesondere im nordwestlichen Teil des Plangebietes und im Bereich des nördlichen Baukörpers teilweise in der Erdgeschosszone des Gebäudes angeordnet werden. Zudem ist eine private Stichstraße in das Plangebiet vorgesehen, worüber sowohl die Kindertagesstätte als auch die Wohnbebauung erschlossen wird.

Im Sinne einer späteren flexiblen Vermarktung des Plangebietes, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans so getroffen, dass eine spätere Teilung des Plangebietes in einzelne Grundstücke möglich ist.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich verbleibt es bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO, da es weiterhin insbesondere der Wohnnutzung und der Nutzung für eine Kindertagesstätte dienen soll. Das Plangebiet liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und nicht im integrierten Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Emsdetten*, welches die Stärkung bzw. Sicherung der Standorte zum Ziel hat. Daher bleiben die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ nur ausnahmsweise zulässig. Die Versorgung ist grundsätzlich durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und integrierten Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp sichergestellt.

Im Sinne der Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum sind gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltung“ nur ausnahmsweise zulässig.

Ausgeschlossen werden – wie bisher – die nach § 4 (3) Nr. 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, um innerhalb des Quartiers eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

* Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten, Fortschreibung, Junker + Kruse, Dortmund, Dezember 2014

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

In den mit WA 1 und WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten wird, ausgehend von den bestehenden Festsetzungen, eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Bislang bestehen für den Änderungsbereich keine Höhenfestsetzungen. Im Zuge der 6. Bebauungsplanänderung wird die maximale Gebäudehöhe im nördlichen Teil des Plangebietes mit 50,00 m ü. NHN. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 11,50 m bezogen auf das Niveau der umliegenden Straßen (s. Planeintrag).

Im allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird eine maximal zulässige Geschossigkeit von drei Vollgeschossen und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximal zulässige Geschossigkeit von vier Vollgeschossen festgesetzt. Ergänzend wird die maximale Gebäudehöhe mit 50,00 m ü. NHN im allgemeinen Wohngebietes WA 3 bzw. mit 56,00 m ü. NHN im allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgelegt (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 11,50 m ü. NHN bzw. 16,50 m bezogen auf das Niveau der umliegenden Straßen).

Durch die abgestufte Festsetzung der Geschossigkeit und der Baukörperhöhen wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung von ihrer Maßstäblichkeit in ihre Umgebung einfügt und zeitgleich eine höhere

bauliche Ausnutzung insbesondere in südwestliche Richtung im Änderungsbereich ermöglicht wird. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Oberkante der baulichen Anlage.

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile wie Solaranlagen gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Dadurch kann bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhe dennoch die Nutzung erneuerbarer Energien als einen Beitrag zur Energiewende ermöglicht werden.

Aufgrund der Abstände der geplanten Gebäude zur angrenzenden Bebauung, insbesondere der nördlich gelegenen Baukörper, ist eine Verschattungsstudie* erstellt worden. Sie zeigt die Sonnenstände zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten. Für alle Jahreszeiten werden vergleichend die maximal mögliche Bebauung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (untere Zeile) der geplanten Bebauung bzw. der gemäß vorliegendem Bebauungsplan maximal möglichen Bebauung (obere Zeile) als Isometrie gegenüber gestellt. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird in der Verschattungsstudie unterstellt, dass die überbaubaren Flächen entlang ihrer Außengrenzen sowohl nach rechtskräftigem als auch vorliegendem Bebauungsplan maximal ausgenutzt werden. Die Untersuchungsansätze zeigen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verschattung ausgeschlossen ist. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist durch die geplante Bebauung bzw. die im vorliegenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Baukörperhöhe keine Verschlechterung, sondern eine geringfügig verbesserte Besonnung der nördlich angrenzenden Bebauung zu erwarten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden weiterhin sicher eingehalten, so dass nicht von einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist. Zudem fügt sich die Neubebauung von der Dimension und Maßstäblichkeit städtebaulich sinnvoll in das bestehende bauliche Umfeld ein.

* Verschattungsstudie, Hof Recker, TK Architektur GmbH, Rheine, August 2023 (Anlage 1)

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes überwiegend wie bisher entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Abweichend davon wird in dem mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Ziel ist es eine spätere Grundstücksteilung entsprechend der verschiedenen funktionalen Einheiten im Plangebiet zu ermöglichen.

Zwar wird der o.g. Orientierungswert im Plangebiet in Teilen überschritten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet dennoch gewahrt. Auch werden keine erheblich nachteiligen

Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst.

Ein Ausgleich für die höhere bauliche Dichte wird u. a. durch die verpflichtend festgesetzte Dachbegründung sichergestellt.

Da die Erschließung des Änderungsbereiches und Stellplätze insbesondere im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 geplant sind und dafür Flächen versiegelt werden müssen, darf die GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,80 und im WA 2 bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass die für das städtebauliche Konzept notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes untergebracht werden können. Um negative Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere den Boden aufgrund der geringfügigen Überschreitung des Gesamtversiegelungsgrades von 0,75 bzw. 0,6 zu vermeiden, sind die offene, ebenerdige Stellplätze unversiegelt zu gestalten (siehe Kap. 3.4).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO und in Abhängigkeit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit 1,0, im WA 2 und WA 3 mit 1,2 sowie im WA 4 mit 0,8 festgesetzt, um einerseits eine intensivere Ausnutzbarkeit zu erzielen und diese andererseits auf ein für die Umfeldnutzungen verträgliches Maß zu begrenzen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich ist entsprechend dem Planungsziel für eine Wohnverdichtung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine offene Bauweise zulässig. Mit Festsetzung einer offenen Bauweise wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung im Einklang mit der im Umfeld bestehenden, ortsüblichen Bauweise entsprochen wird.

Die überbaubare Fläche wird entsprechend des Planungsziels neu abgegrenzt. Das nunmehr gebildete Baufenster ermöglicht die geplanten Baukörper und lässt gleichzeitig ausreichend Spielraum für die bauliche Entwicklung. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, welche die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen wird der Erhalt der prägenden Baumsubstanz im südlichen und westlichen Grundstücksteil ermöglicht.

3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Um die Durchgrünung und damit die mikroklimatische Situation und die Niederschlagsrückhaltung zu erhöhen, wird festgesetzt, dass Flachdächer (0° bis 5°) unter Beachtung der brandschutztechnischen

Bestimmungen bei allen baulichen Anlagen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit einer standortgerechten Vegetation begrünt sein müssen. Ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m², Brandschutzeinrichtungen und technische Aufbauten, zzgl. deren Unterhaltungsflächen sowie Terrassendächer, Wintergärten und Glasdächer. Dies gilt auch für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, welche mit einem Flachdach errichtet werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien, Pflanzen und Substraten sind gemäß der „FLL-Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2020 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke durch notwendige Stellplatzflächen zu reduzieren, wird festgesetzt, dass offene, ebenerdige Stellplätze auf dem Baugrundstück nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden dürfen. Zum Schutz der bestehenden Bäume wird zudem festgesetzt, dass im Bereich der Baumkronen Zufahrten ebenso mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) auszuführen sind.

3.5 Gebiete, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärmekopplung getroffen werden müssen

Um auf städtebaulicher Ebene zum Klimaschutz beizutragen, wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro entstehender Wohneinheit auf den Dachflächen bzw. alternativ an der Fassade zu installieren sind. Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Photovoltaikanlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Photovoltaiknutzung geeignet ist. Um eine klimagerechte Innenentwicklung voranzutreiben, wird festgesetzt, dass die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auch für Bestandsgebäude gilt, bei denen größere Umbauten vorgenommen werden, die eine neue Baugenehmigung erfordern.

3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die zulässige Dachform eines Satteldachs wird mit einer Dachneigung von 45° bis 50° aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig. Damit kann eine höhere Ausnutzbarkeit der Baukörper im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen erzielt werden.

Um klimatisch und ökologisch nachteilige Auswirkungen bei der Gestaltung von Vorgärten zu minimieren und im Hinblick das Straßenbild sog. „Schottergärten“ zu verhindern, wird festgesetzt, dass eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter, Split und/oder Kies – mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) – nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 qm je Einzelfläche zulässig ist. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Nordwesten über die Straße Im Hagenkamp.

Entlang der Straße Im Hagenkamp wird aus Gründen der Verkehrssicherheit im Hinblick auf die Nähe zum Kreuzungsbereich der Straße Nordring (B 481) in Teilen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Ausgenommen davon ist im Nordwesten des Änderungsbereiches die bestehende Zufahrt zur ehemaligen Hofstelle bzw. zur Kindertagesstätte sowie die geplante Zufahrt im nördlichen Teil des Änderungsbereiches, welche je als Einfahrtsbereich festgesetzt wird.

4.2 Ruhender Verkehr

Um ein ausreichendes Angebot von Stellplätzen für Pkws und Fahrrädern zu gewährleisten, ist im Zuge der Genehmigung die Stellplatzsatzung der Stadt Emsdetten heranzuziehen.

Stellplätze (St) sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den entsprechend mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Dies dient dazu, die nicht überbaubaren Flächen insbesondere im südlichen Änderungsbereich, wo sich ein Teil des prägenden Baumbestandes befindet, von Stellplätzen freizuhalten und gleichzeitig ein ausreichendes Stellplatzangebot sicherzustellen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die nordwestlich des Änderungsbereiches an

der B 481 gelegene Bushaltestelle „Holz Wissing“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Darüber hinaus ist eine schienen-gebundene Anbindung durch den Bahnhofpunkt „Emsdetten“ in ca. 650 m Entfernung gegeben.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im Süden und Westen des Änderungsbereiches werden die ökologisch wertvollen Bestandsbäume weiterhin als zu erhaltene Bäume festgesetzt, um die Ortsbildprägende Grünstruktur zu sichern und positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erzielen. Ausfall ist durch Neuanspflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Die im Plangebiet gelegene Hof-Eiche ist bislang dreiseitig von Asphalt umgeben und weist entsprechend nur wenig offenen Wurzelraum auf. Sie wird ebenfalls als zu erhaltener Baum festgesetzt. Um ihren Zustand zu verbessern, erhält die Hof-Eiche zusätzlich eine größere Baumscheibe, welche durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert wird.

Im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte wird entlang der Grundstücksgrenze ein 3,50 m breiter Pflanzstreifen mit Bindung zum Erhalt von Grünsubstanzen festgesetzt. Ein Ausfall ist durch Neuanspflanzungen mit gleichwertigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weiß-Dorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Echte Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

5.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erforderlich.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für die Bearbeitung der artenschutzfachlichen Belange wurde im vorliegenden Fall eine Artenschutzprüfung auf Grundlage vorliegender Daten sowie einer entsprechenden Bestandsaufnahme erstellt**.

Eine Entfernung von Gehölzen ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.11 bis zum 28./29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Sofern eine Gehölzentnahme außerhalb dieses Zeitraums erfolgen soll, ist eine fachgutachterliche Prüfung der Gehölzbestände auf Tierbesatz, Brutvorkommen, Nester, Höhlungen usw. sowie ggf. eine fachgutachterliche Begleitung der Gehölzentnahme erforderlich.

Bäume mit Saatkrähennestern dürfen nicht gefällt werden.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Artenschutzvorprüfung (Stufe I), Hof Recker Erweiterung der Kita, Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte, Dezember 2023

Der Kranstandort so zu wählen ist, dass ein Überstreichen der Baumkronen während der Brutzeiten grundsätzlich auszuschließen ist oder ein Überstreichen der Nester durch Betriebsbeschränkungen für die Brutzeit ausgeschlossen wird.

Die Kranstellung sollte nicht in der Brutzeit (ab Mitte Februar bis Mitte Juli) erfolgen, sondern vor oder nach dieser durchgeführt werden, damit es nicht zu einer Nestaufgabe im Kontaktbereich Gehölzgruppe Brutbaum / Kranausleger kommt.

Von Eingriffen in Bäume mit Saatkrähennestern sollte grundsätzlich abgesehen werden. Falls dies dennoch zwingend erforderlich ist, sind ausreichend gleichartige Bäume (Altersklasse, Struktur) zu erhalten. Es ist zu bedenken, dass die Entfernung von Nistbäumen zu einer Umsiedlung der Saatkrähen führt, die im Zweifelsfall zu noch ungünstigeren Neststandorten oder aber zur Bildung einer „Tochterkolonie“ an andere Stelle mit noch höherem Konfliktpotenzial führen kann.

Unterhalb von Nestbäumen sollten keine Freizeitanlagen wie z.B. Kinderspielplätze, Sandkasten, Parkbänke etc. geplant werden. Falls dort Autoparkplätze vorgesehen sind, ist ggf. eine Überdachung (Carport) vorzusehen, um Konflikte durch Kotflecken auf dem Autolack auszuschließen.

Allen potenziellen Bauherren bzw. Mietern sind die mit der Nachbarschaft zur Saatkrähenkolonie verbundenen rechtlichen Rahmenbedingungen und auch die sich daraus ergebenden möglichen Beeinträchtigungen (insbesondere Lärm und Kot) frühzeitig mitgeteilt werden. (Hilfreich kann hierbei z.B. auch eine gezielte Information über die Lebensweise der Saatkrähen sein, die zu einer Erhöhung der Akzeptanz führen kann).

Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich auszuführen. Als Flächenbeleuchtung sind SE/ ST-Lampen bzw. Leuchtmittel einzusetzen. Ebenso sind die Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung (Vermeiden von Kugelleuchten) sowie Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten vorzusehen. Die Richtcharakteristik ist auch mit deutlich geringerem Streulicht versehen, so dass Lichtemissionen auch in benachbarte Gärten deutlich vermindert werden.

Falls bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude vorgenommen werden (Verbindungsbauwerk zum Neubau), so ist der betroffene Bereich auf Fledermausquartiere zu prüfen.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten. Zum Schutz des Baumbestandes ist eine ökologische Baubegleitung wünschenswert.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter

Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung sichergestellt werden, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden sind.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Emsaue“ (DE-3711-301) liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 0,4 km (Luftlinie). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund des Planvorhabens sowie der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ausgeschlossen werden.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen innerörtlichen Bereich. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Die Wiedernutzbarmachung bestehender Baugrundstücke ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden.

Die zukünftigen Gebäude werden zudem nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Wie in Kapitel 3.5 beschrieben, wird festgesetzt, dass Dachflächen bzw. alternativ Fassaden mit Photovoltaik-Anlagen mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro entstehender Wohneinheit bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei baugenehmigungspflichtigen Umbauten an Bestandsgebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Damit wird dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Emsdetten zur klimagerechten Stadtentwicklung nachgekommen (Vorlage Nr. 166/2022).

6 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze geplant.

Aufgrund der Art, Nutzung und Bauweise der zu errichtenden Gebäude im Bebauungsplangebiet wird davon ausgegangen, dass gemäß

DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine mittlere Brandgefährdung und somit ein erhöhter Löschwasserbedarf besteht. Es ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 96 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

- **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz (Trennsystem) sichergestellt werden.

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 26.5.2004) zu beachten.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

7 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Straßen Nordring (B 481) und Im Hagenkamp. Mit dem Entwicklungsziel der Erweiterung der Kindertagesstätte sowie der Errichtung von Geschosswohnungsbauten sind besondere Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen, um städtebauliche Missstände zu verhindern und die Schutzansprüche an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten* erstellt, welches die aus dem Straßenverkehrslärm der Straßen Nordring und Im Hagenkamp zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich des Änderungsbereiches untersucht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die ermittelten Verkehrslärmimmissionen in dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 von 55 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr) in weiten Teilen deutlich überschreiten. Da wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen in der gegebenen Situation an der Grundstücksgrenze aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, werden zum Schutz der geplanten Wohnbebauung daher für die Überschreibungsbereiche passive Schutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen (III-V) und Anforderungen an die gesamt bewerteten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten im Bebauungsplan festgesetzt.

Da es insbesondere nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ kommt, sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung gemäß DIN 18005 aufweisen.

Abweichend von dem für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Orientierungswert von 55 dB(A) tags nach DIN 18005 können zur Beurteilung der Außenwohnbereiche Pegel bis zum Immissionsgrenzwert von 62 dB(A) zugelassen werden. Damit wird der Immissionsgrenzwert von 62 dB(A) auf den zu den Straßen abgewandten Fassaden annähernd eingehalten. In den weiteren Bereichen des Plangebietes, in denen Pegel über 62 dB(A) vorliegen, sind offene Balkone und Terrassen grundsätzlich ausgeschlossen. Diese können abweichend davon zugelassen werden, sofern gutachterlich die Anordnung erforderlicher Schutzmaßnahmen ein ausreichender Immissionsschutz nachgewiesen wird.

* Bebauungsplan Nr. 47
„Biekmeresch Süd“, 6.
Änderung, Fachbeitrag
Schallschutz (Verkehrslärm),
RP Schalltechnik, Osnabrück,
Dezember 2023

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Baugrund

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten

und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen, bzw. zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

8.2 Bodendenkmäler

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht direkt betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Emsdetten und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter*innen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

8.3 Kampfmittelvorkommen

Es liegt kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

8.4 Bodenkontamination

Es liegen keine Informationen über das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8.5 Bäume auf Privatgrundstücken

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

8.6 Bepflanzung nicht überbauter Flächen

Im Sinne des § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

Hinsichtlich von Schotterungen stellt das ab dem 01.01.2024 in Kraft tretende zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 klar, dass Schotterungen gem. § 8 (1) Satz 2 BauO NRW keine zulässige Verwendung der Gartenflächen darstellen.

8.7 Nutzung regenerativer Energien / Klimaresilienz

Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sind nachstehende Hinweise zu beachten.

Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitest möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.

Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

Bei der Umsetzung der Planung sind Maßnahmen zur Klimaanpassung oder Maßnahmen, die zur Klimaresilienz beitragen, zu beachten.

8.8 Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

8.9 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte

Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Stadt Emsdetten
Coesfeld, im Januar 2024

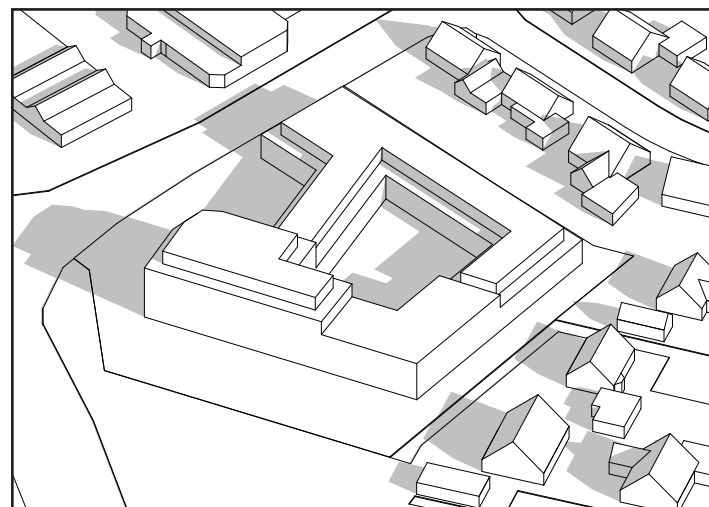
WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

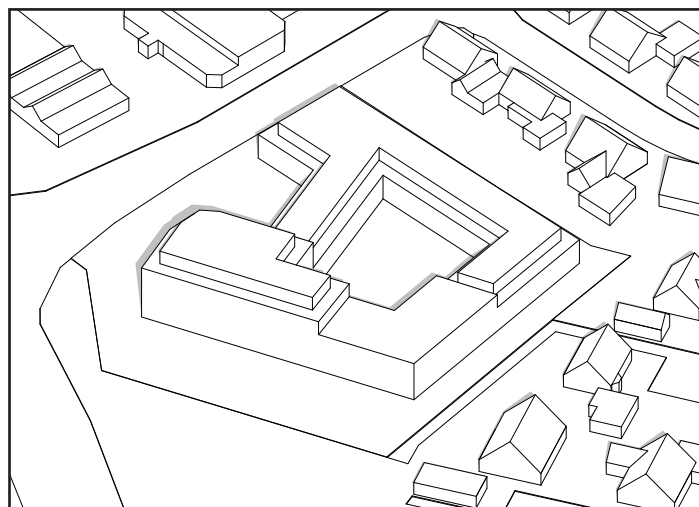
**Anlage 1: Verschattungsstudie, Hof Recker, TK Architektur
GmbH, Rheine, Oktober 2023**

Sonnenaufgang 6:31

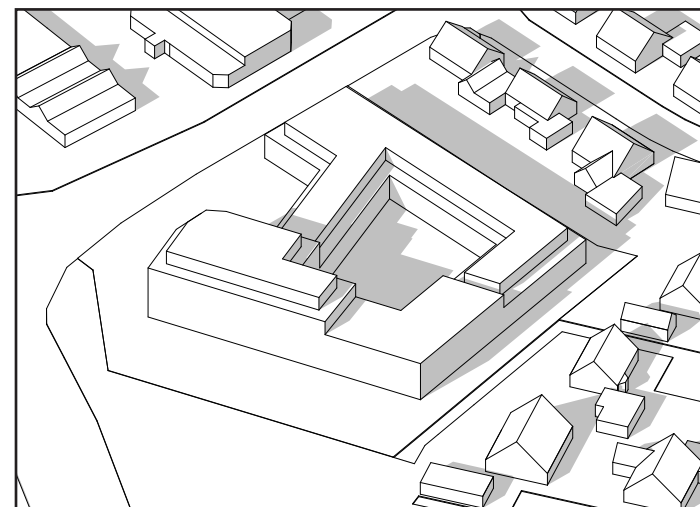
Sonnenuntergang 18:43



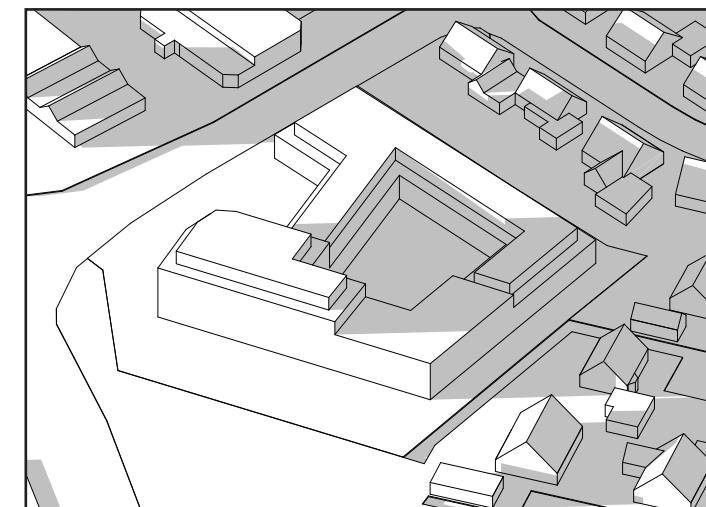
Neuer BPlan | 9:00 Uhr



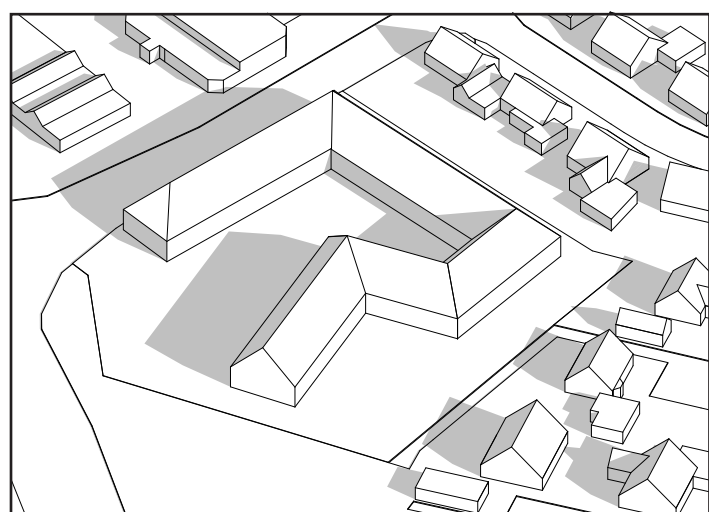
Neuer BPlan | 12:00 Uhr



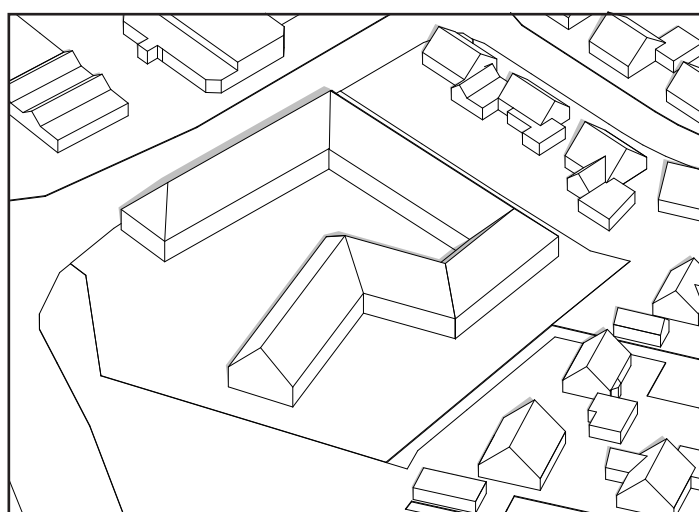
Neuer BPlan | 15:00 Uhr



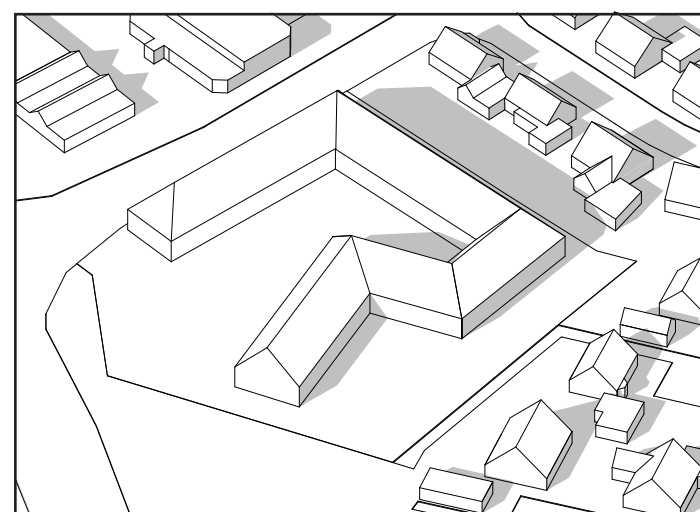
Neuer BPlan | 18:00 Uhr



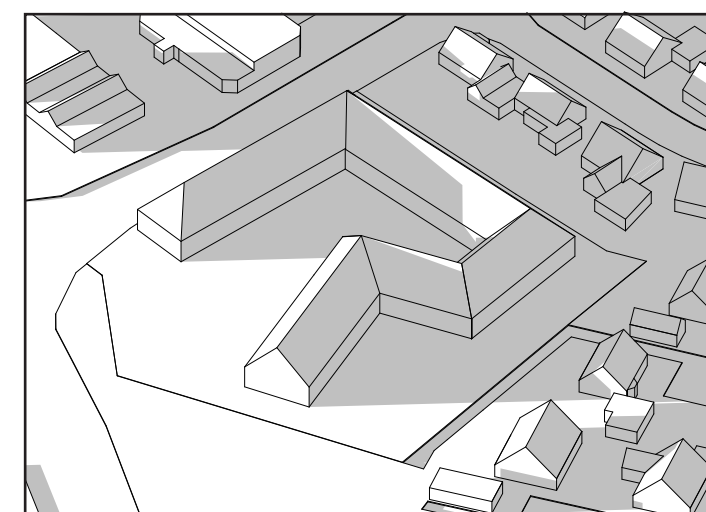
Alter BPlan | 9:00 Uhr



Alter BPlan | 12:00 Uhr



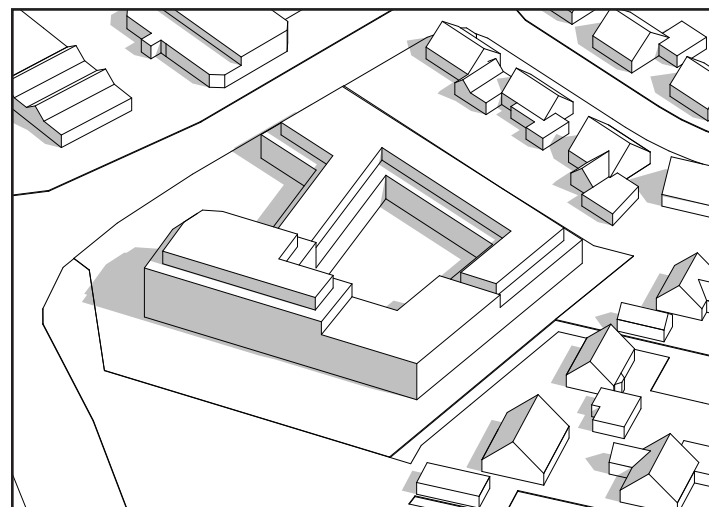
Alter BPlan | 15:00 Uhr



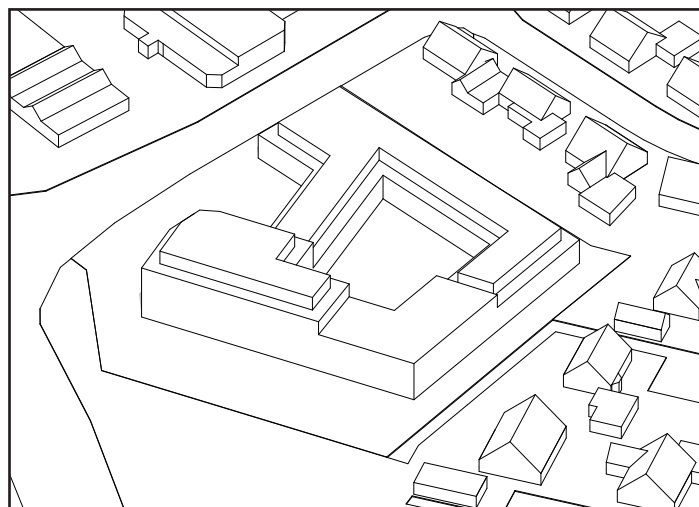
Alter BPlan | 18:00 Uhr

Sonnenaufgang 5:09

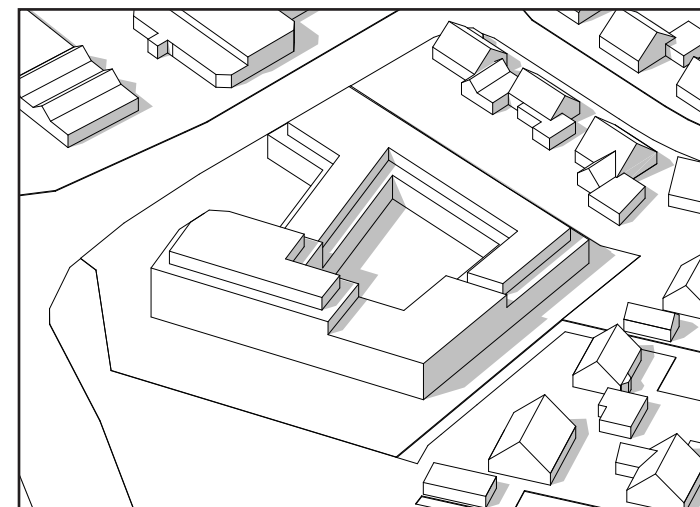
Sonnenuntergang 21:53



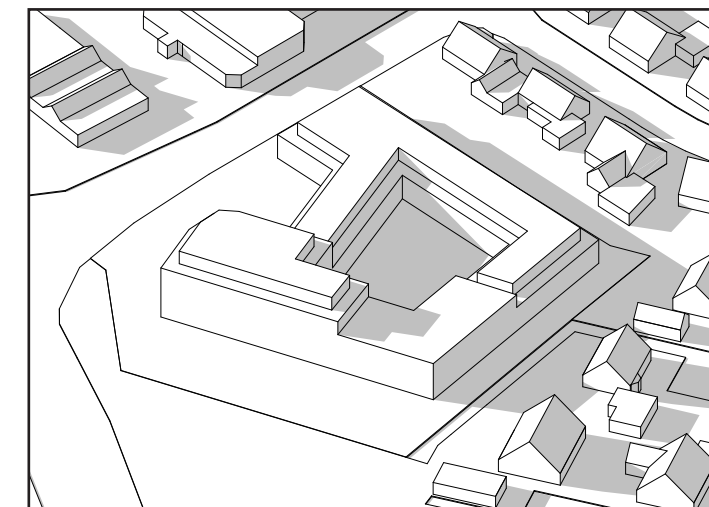
Neuer BPlan | 9:00 Uhr



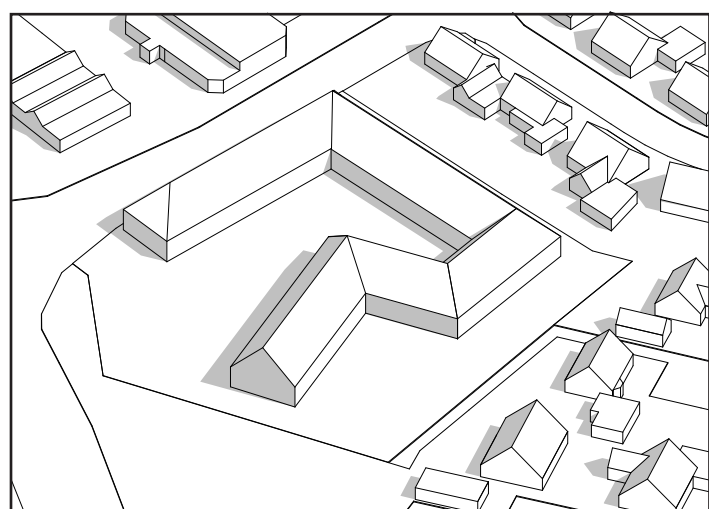
Neuer BPlan | 12:00 Uhr



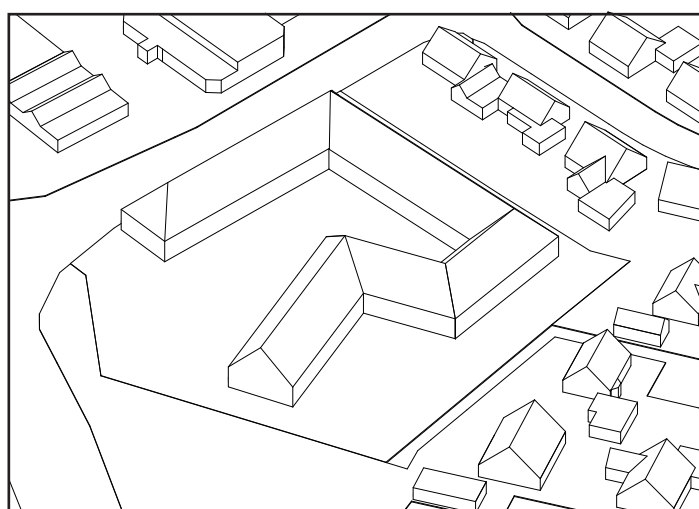
Neuer BPlan | 15:00 Uhr



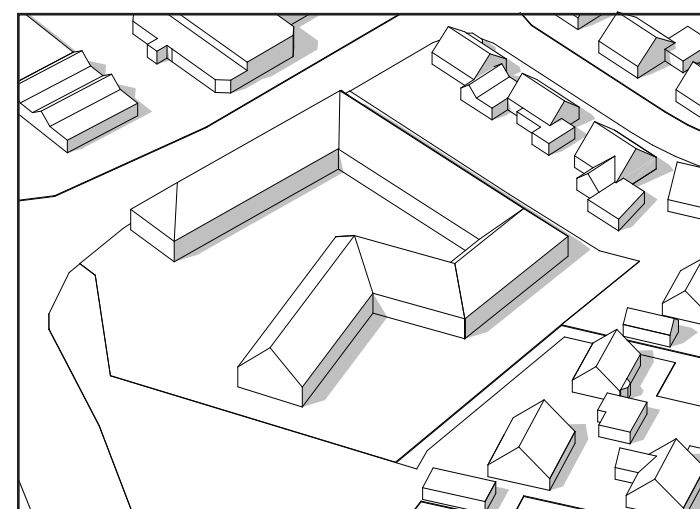
Neuer BPlan | 18:00 Uhr



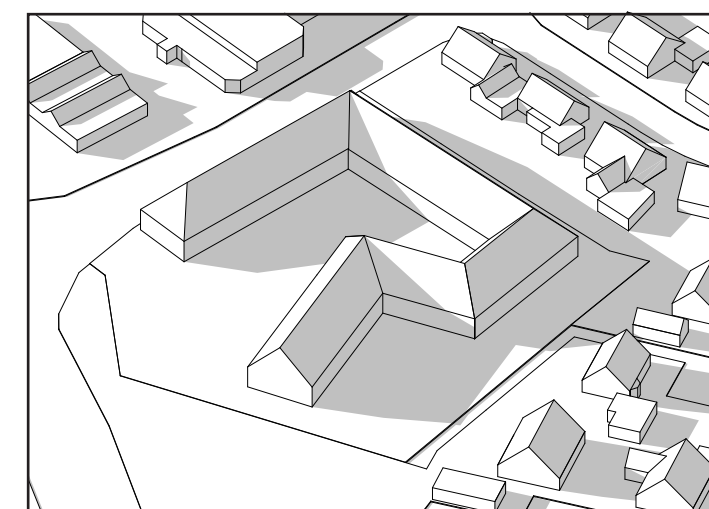
Alter BPlan | 9:00 Uhr



Alter BPlan | 12:00 Uhr



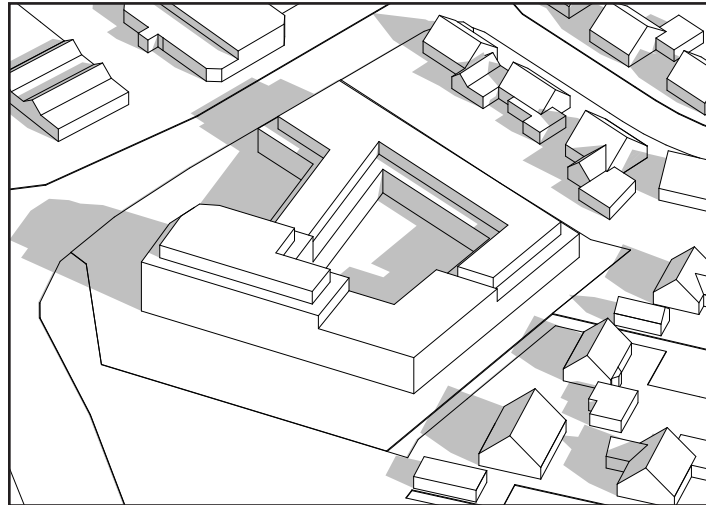
Alter BPlan | 15:00 Uhr



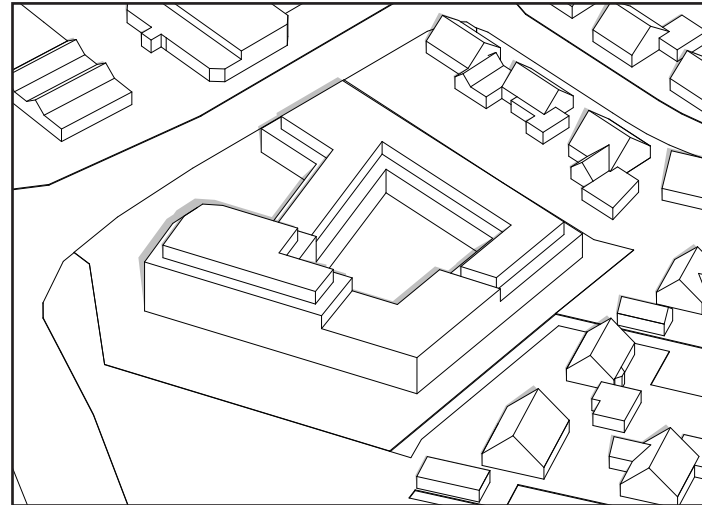
Alter BPlan | 18:00 Uhr

Sonnenaufgang 7:14

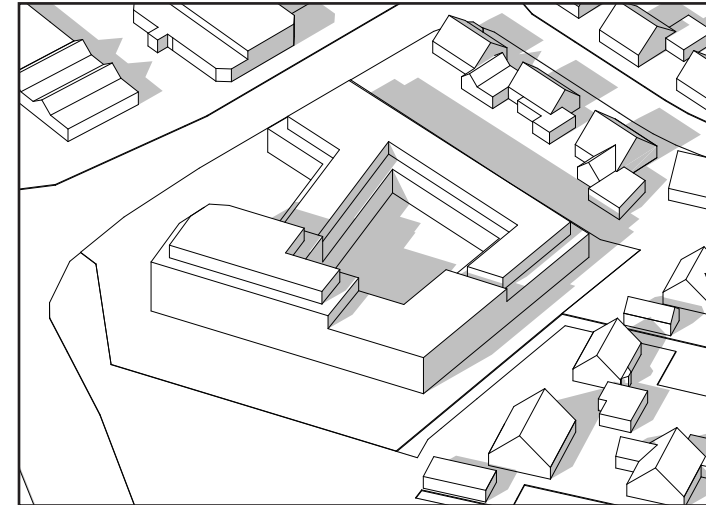
Sonnenuntergang 19:29



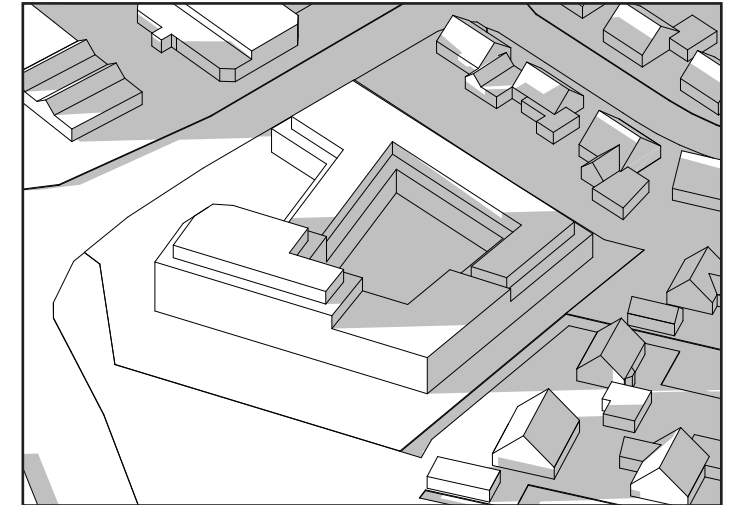
Neuer BPlan | 9:00 Uhr



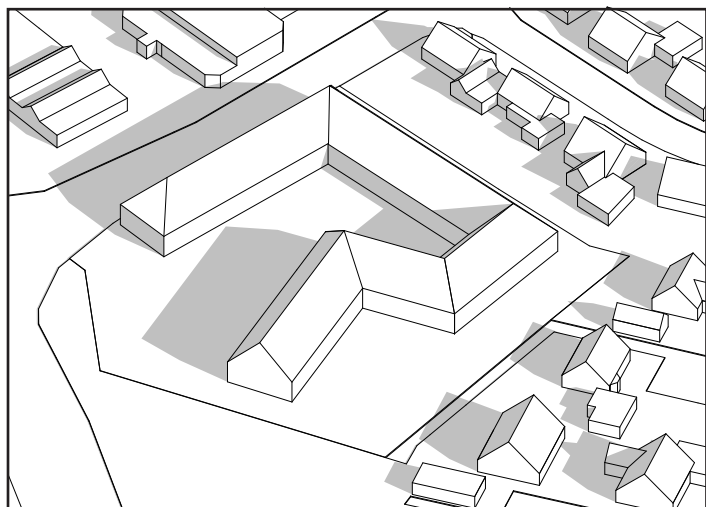
Neuer BPlan | 12:00 Uhr



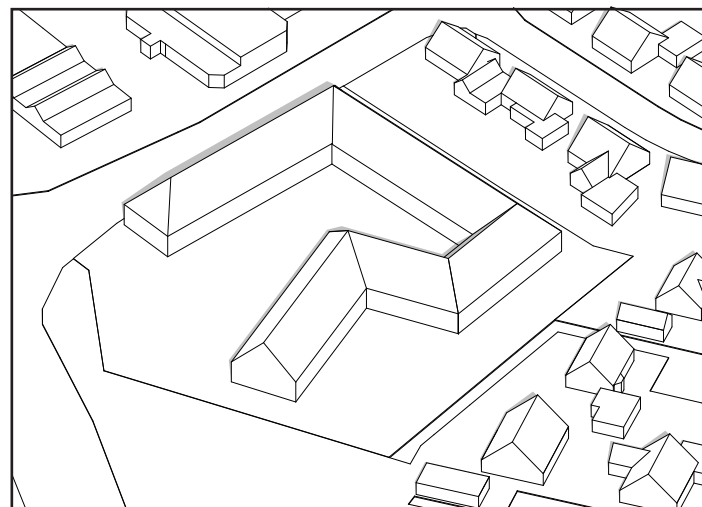
Neuer BPlan | 15:00 Uhr



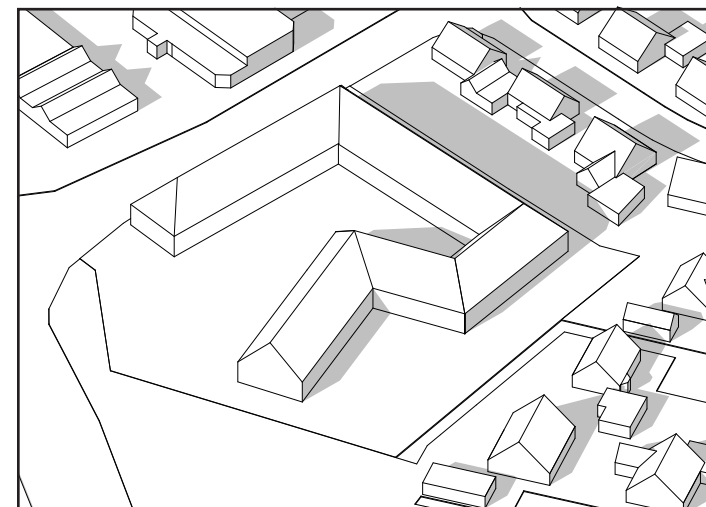
Neuer BPlan | 18:00 Uhr



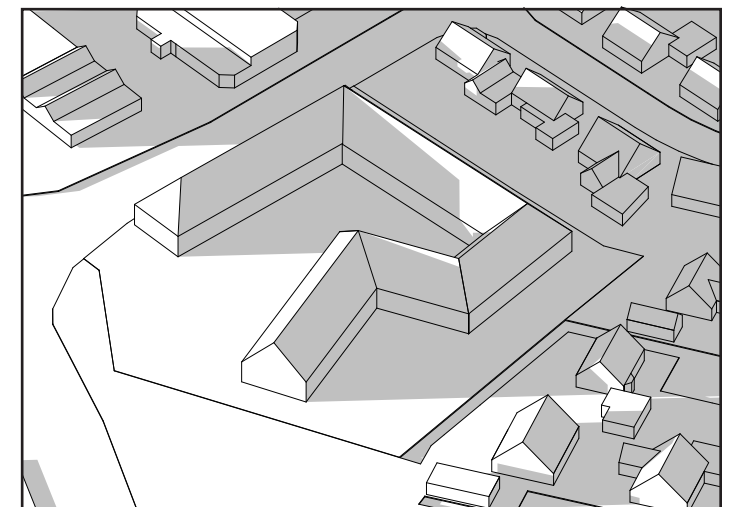
Alter BPlan | 9:00 Uhr



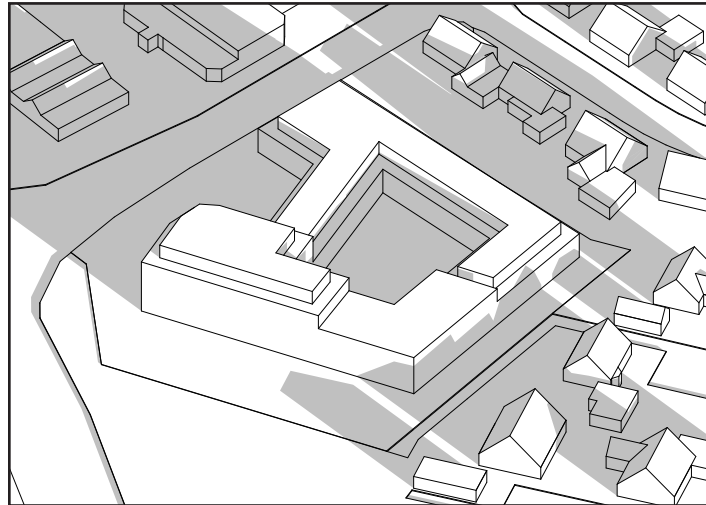
Alter BPlan | 12:00 Uhr



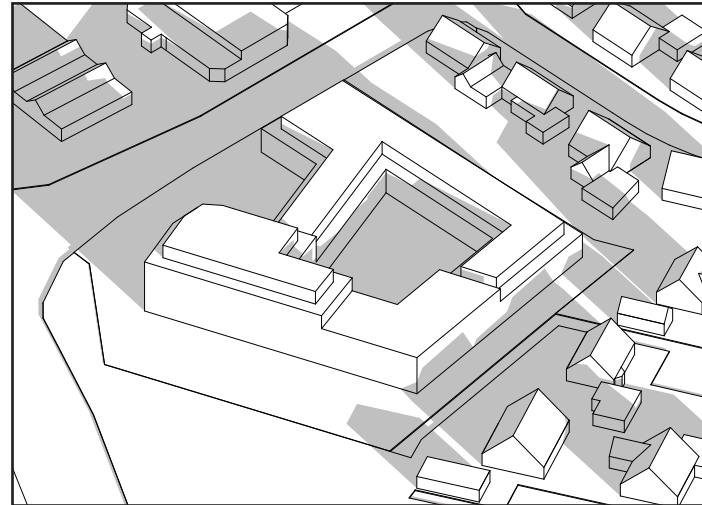
Alter BPlan | 15:00 Uhr



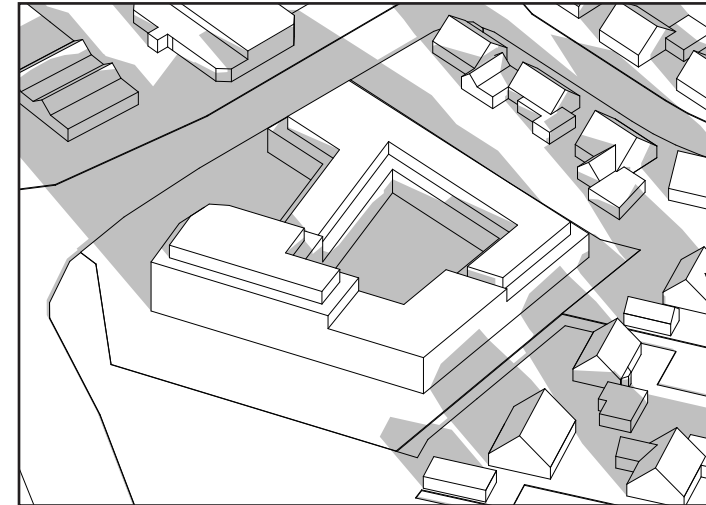
Alter BPlan | 18:00 Uhr



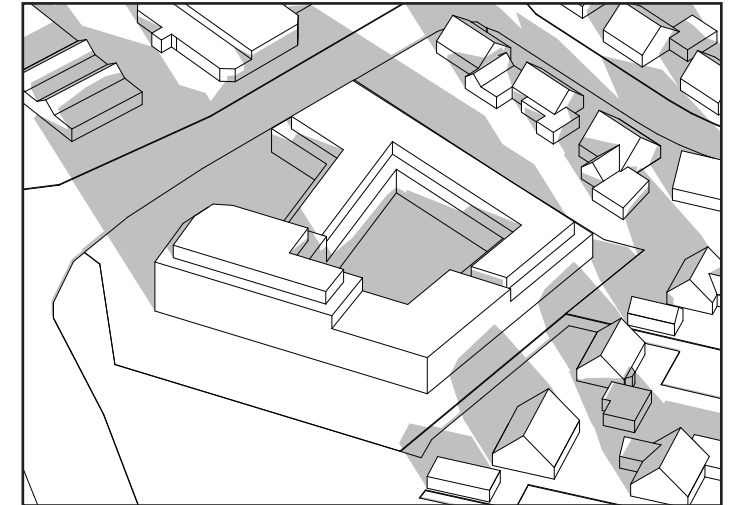
Neuer BPlan | 9:00 Uhr



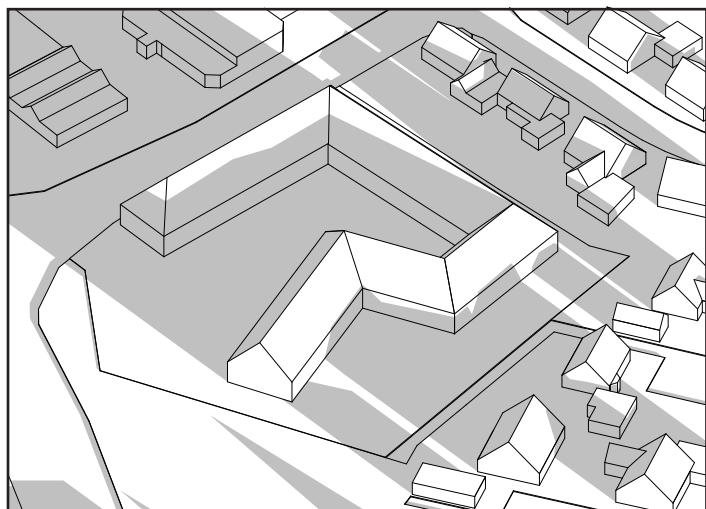
Neuer BPlan | 9:30 Uhr



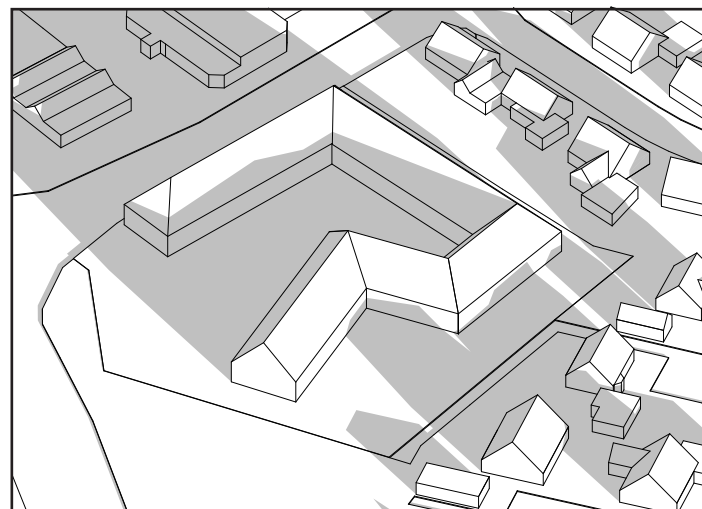
Neuer BPlan | 10:00 Uhr



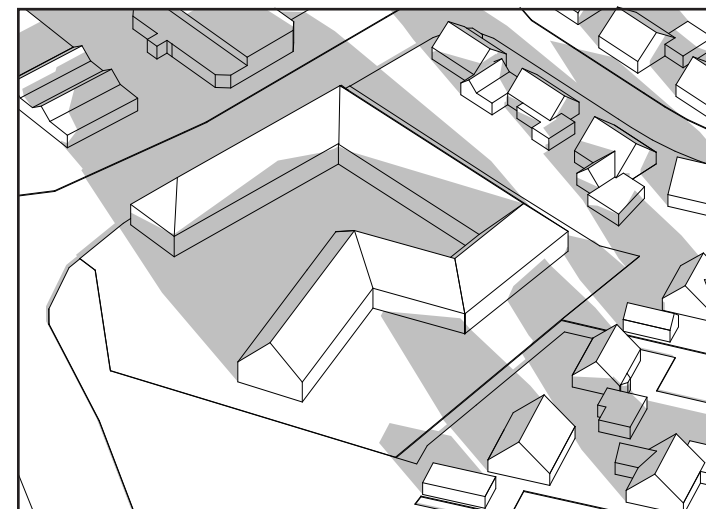
Neuer BPlan | 10:30 Uhr



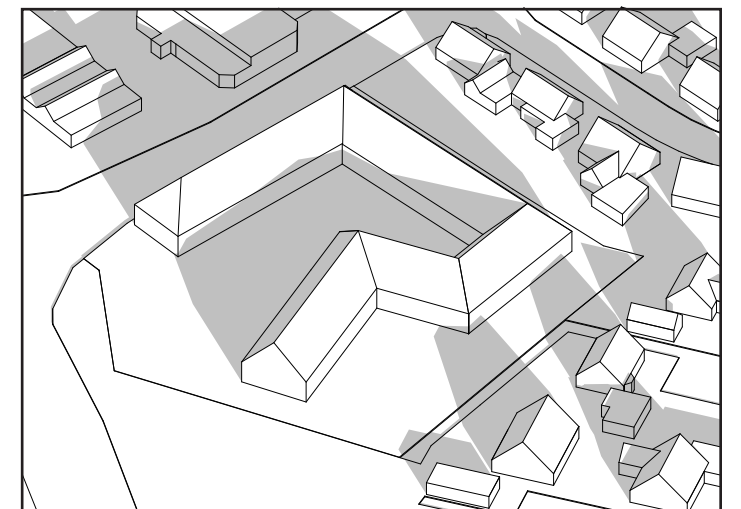
Alter BPlan | 9:00 Uhr



Alter BPlan | 9:30 Uhr



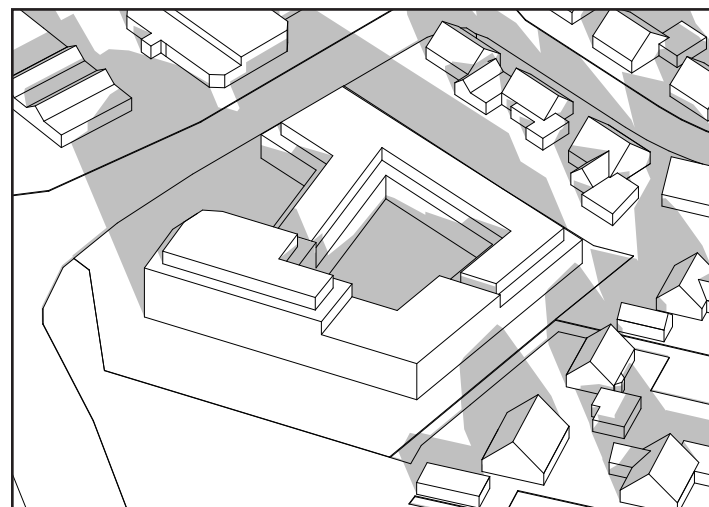
Alter BPlan | 10:00 Uhr



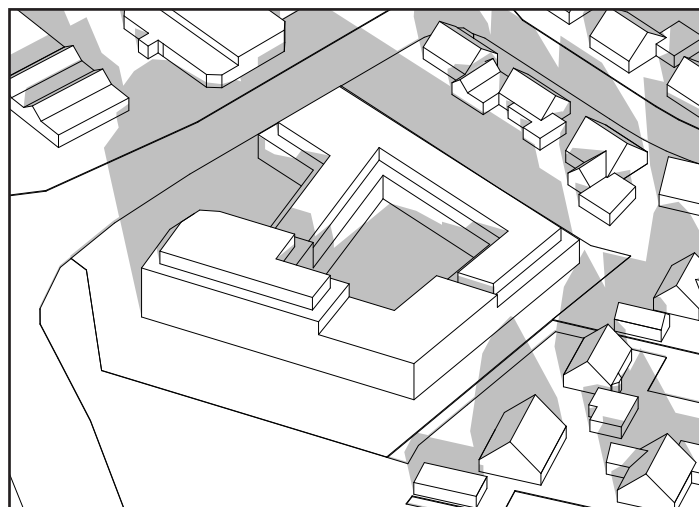
Alter BPlan | 10:30 Uhr

Sonnenaufgang 8:36

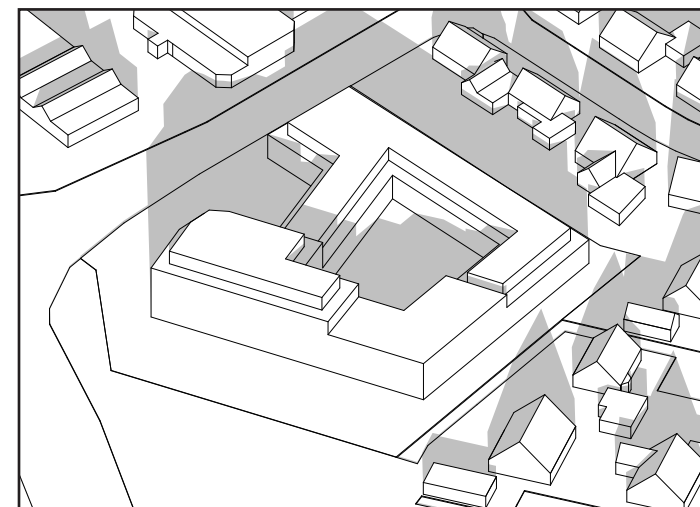
Sonnenuntergang 16:19



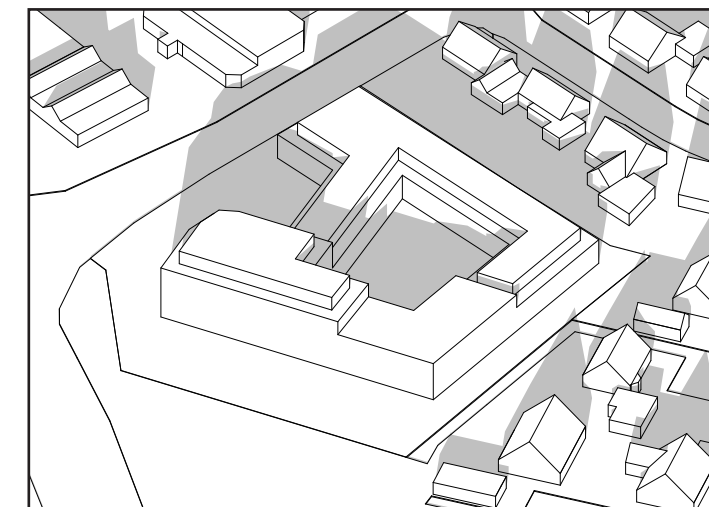
Neuer BPlan | 11:00 Uhr



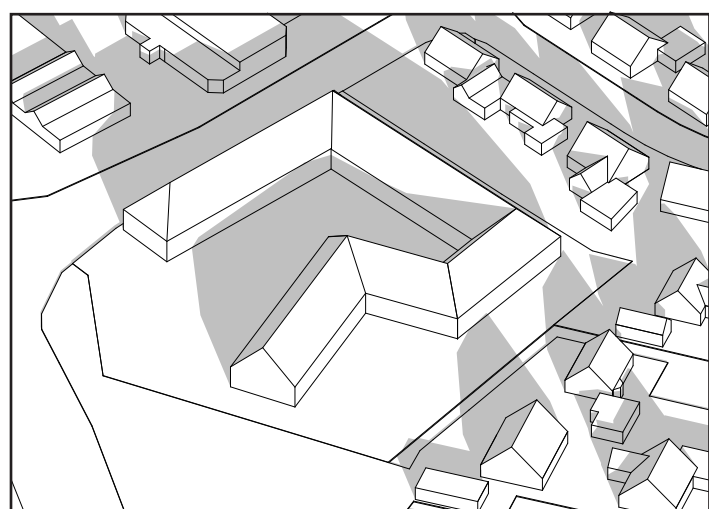
Neuer BPlan | 11:30 Uhr



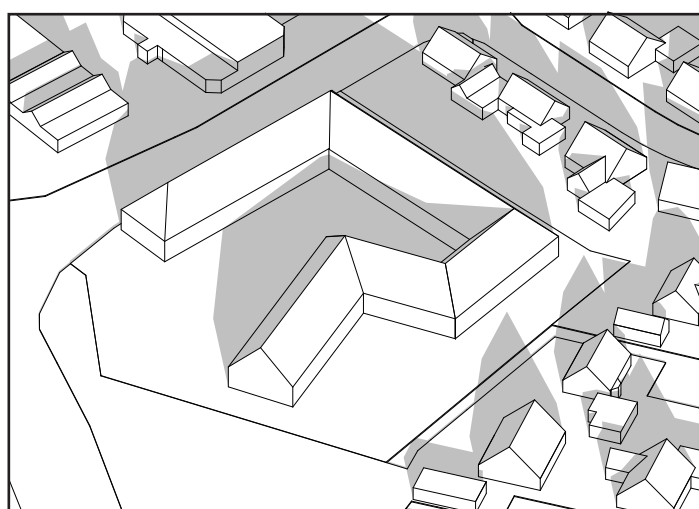
Neuer BPlan | 12:00 Uhr



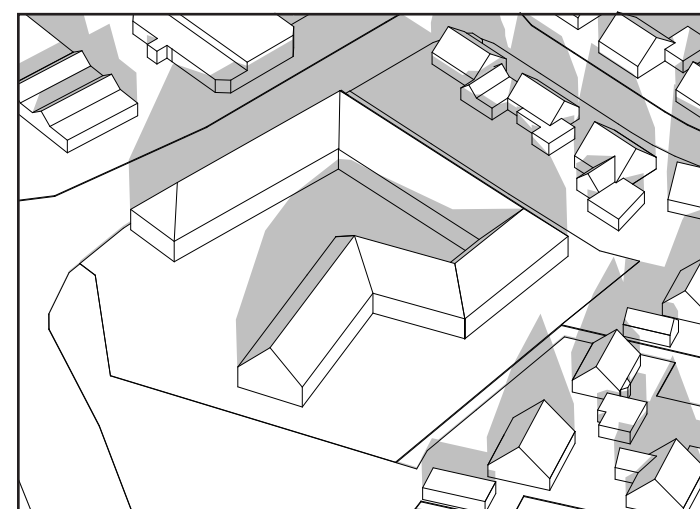
Neuer BPlan | 12:30 Uhr



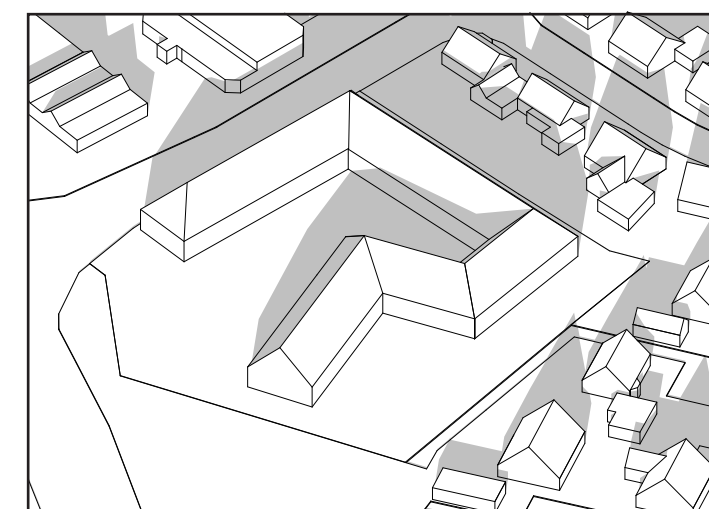
Alter BPlan | 11:00 Uhr



Alter BPlan | 11:30 Uhr



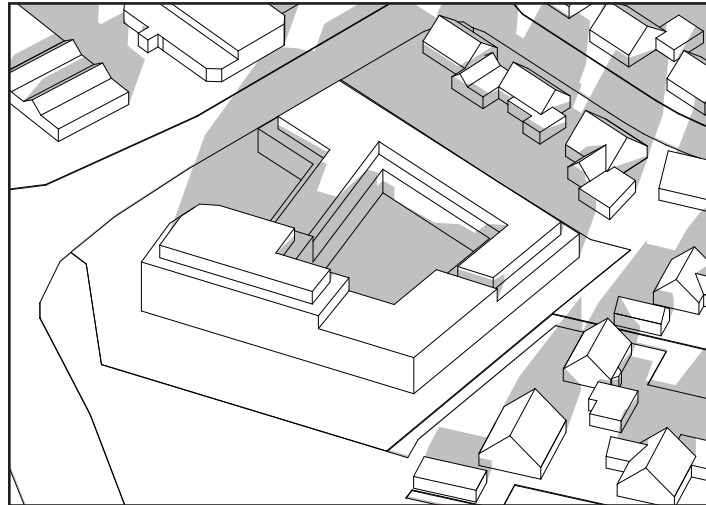
Alter BPlan | 12:00 Uhr



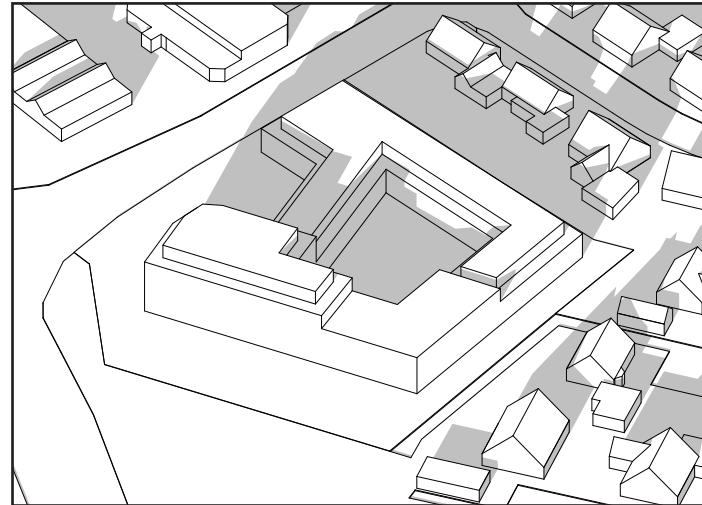
Alter BPlan | 12:30 Uhr

Sonnenaufgang 8:36

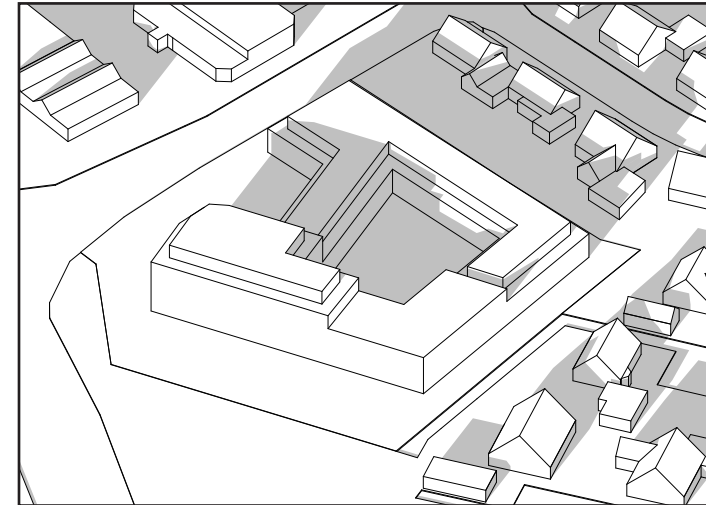
Sonnenuntergang 16:19



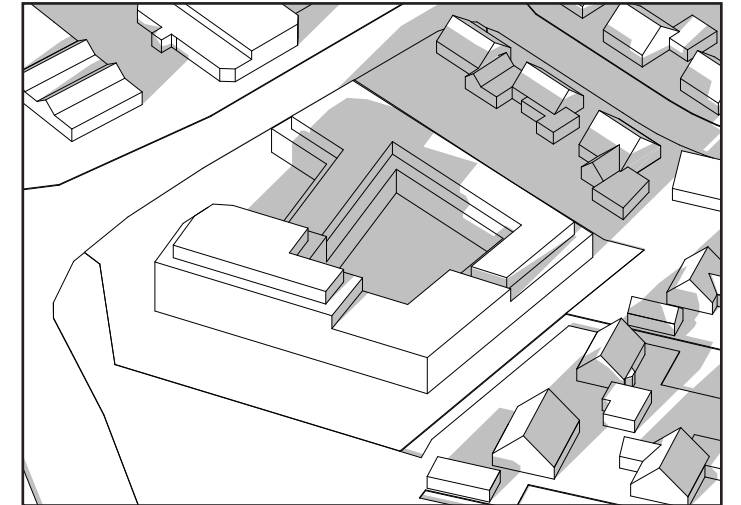
Neuer BPlan | 13:00 Uhr



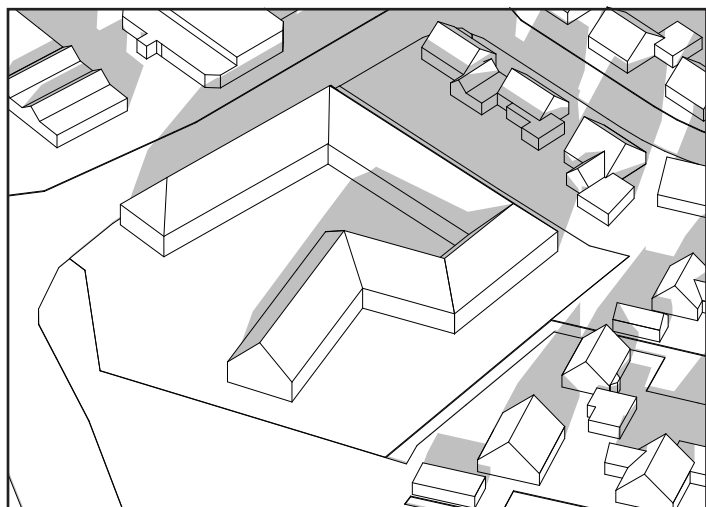
Neuer BPlan | 13:30 Uhr



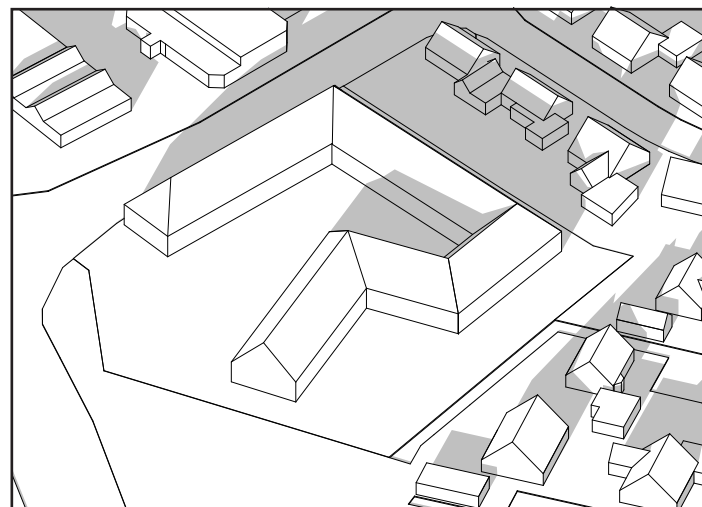
Neuer BPlan | 14:00 Uhr



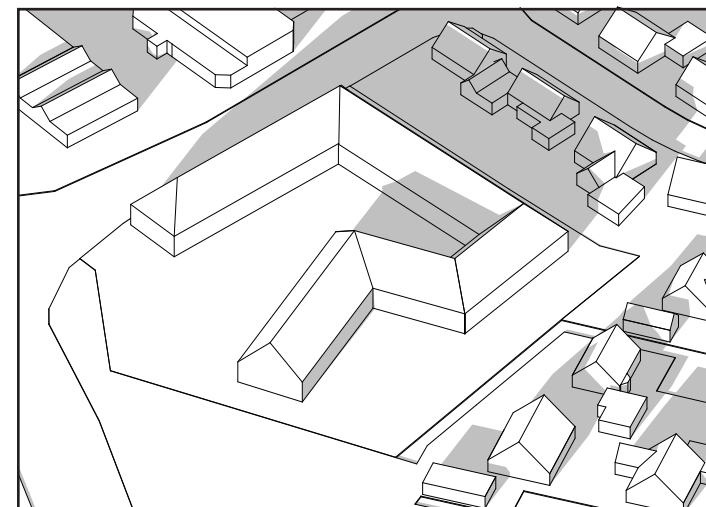
Neuer BPlan | 14:30 Uhr



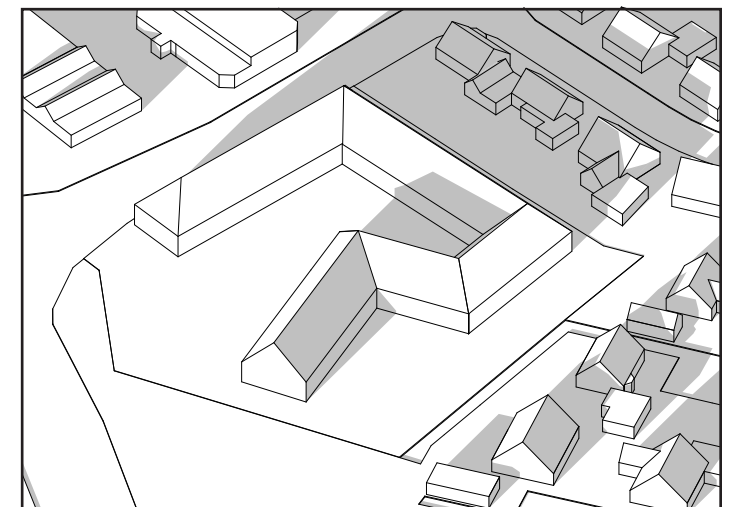
Alter BPlan | 13:00 Uhr



Alter BPlan | 13:30 Uhr



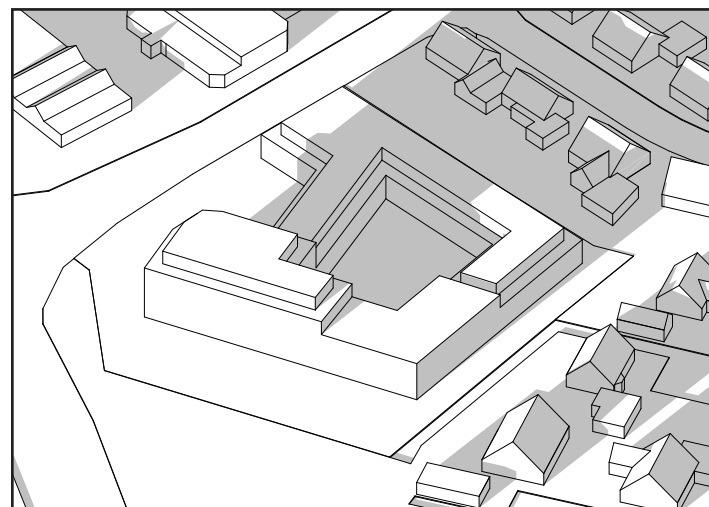
Alter BPlan | 14:00 Uhr



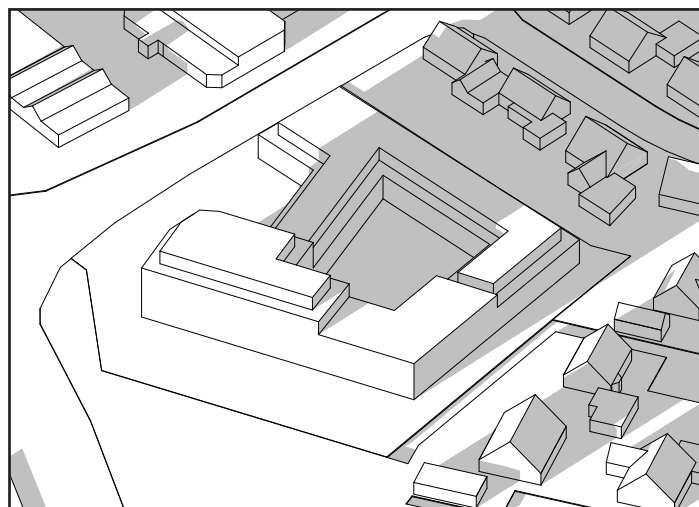
Alter BPlan | 14:30 Uhr

Sonnenaufgang 8:36

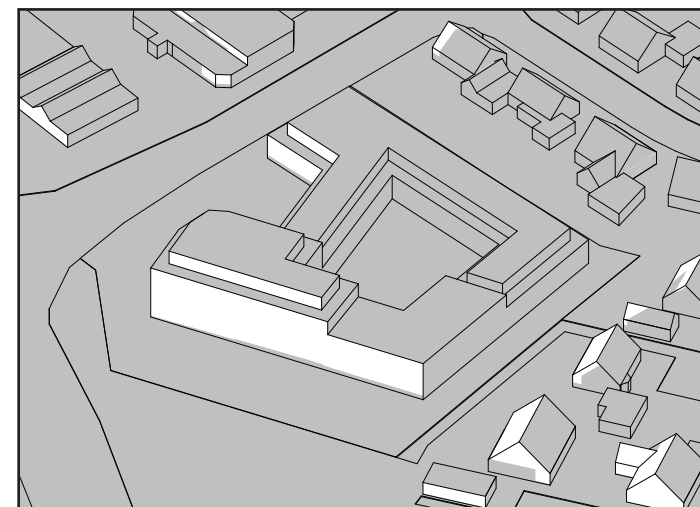
Sonnenuntergang 16:19



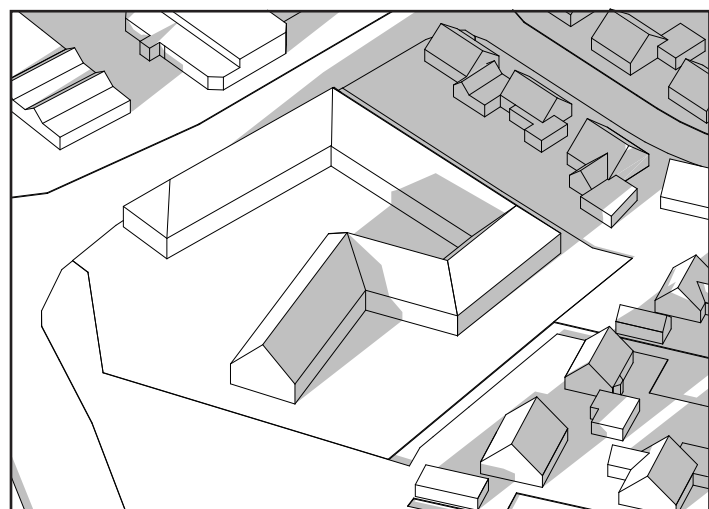
Neuer BPlan | 15:00 Uhr



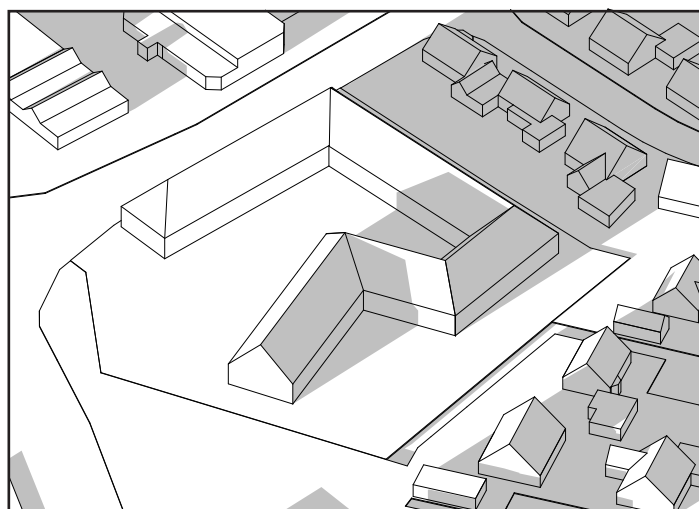
Neuer BPlan | 15:30 Uhr



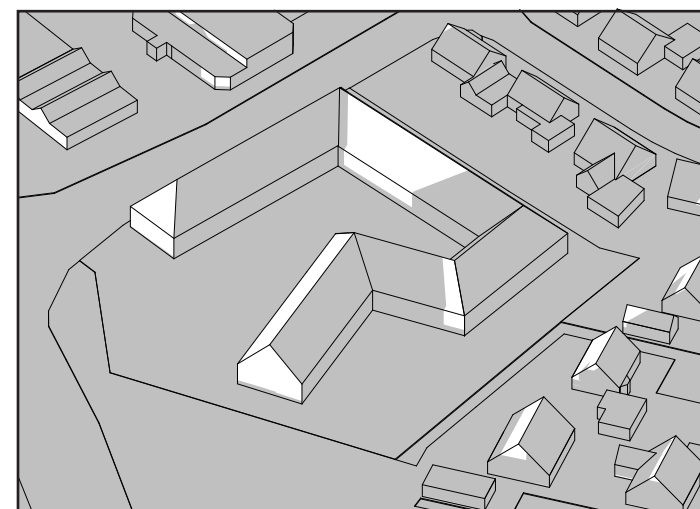
Neuer BPlan | 16:00 Uhr



Alter BPlan | 15:00 Uhr



Alter BPlan | 15:30 Uhr



Alter BPlan | 16:00 Uhr