

Begründung

Bebauungsplan Nr. 15 „Diemshoff“, 11. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	3
1.3 Planverfahren	4
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Stadträumliche Lage	4
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan	6
4. Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1 Planungskonzept	7
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom	9
4.7 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.8 Erschließung	11
4.9 Niederschlagswasserbeseitigung	11
4.10 Starkregenereignisse / -vorsorge / Hochwasserschutz	11
4.11 Örtliche Bauvorschriften	12
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	12
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	12
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	13
5.3 Artenschutz	13
5.4 Bodenfunde	14
5.5 Immissionsschutz	14
5.6 Baumschutz	15
5.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	15
6. Sonstige Belange	15
6.1 Grundstücksbelange	15
6.2 Private Belange	15
6.3 Vertragliche Regelungen	15
6.4 Technische Ver- und Entsorgung	16
7. Flächenbilanz	16
8. Gutachten	16
9. Kosten	16

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan
Nr. 15 „Diemshoff“, 11. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Mit der Erarbeitung des Handbuches der Binnenentwicklung „Innen Wohnen - Außen schön“ hat die Stadt Emsdetten bereits im Jahr 2006 die hohe Bedeutung von Nachverdichtung im Innenbereich für die Stadtentwicklung verdeutlicht. Durch den gemeinsamen Antrag der Fraktionen von CDU, SPD und UWE sowie der FDP und des Vereins EEM vom 31.05.2021 wurde das Thema erneut in der Politik beraten. Ergebnis dieser Beratungen war u.a. die Überprüfung älterer Bebauungspläne auf Nachverdichtungspotenziale. Zusätzlich sollen die herausgefilterten Bebauungspläne geändert werden, um die Potenziale bestmöglich nutzen zu können.

Entsprechend den politischen Forderungen wurden vorerst Bebauungspläne betrachtet, zu denen Anfragen auf Änderungen von privaten Grundstückseigentümern eingegangen sind. Darunter fällt der Bebauungsplan Nr. 15 „Diemshoff“ aus dem Jahr 1969. Hier konzentrieren sich die Verdichtungsmöglichkeiten auf die Erweiterung der Baugrenzen im Bereich zwischen dem Stich Neubrückenstraße und der Straße Diemshoff.

In diesem Bereich liegt eine Anfrage auf Nachverdichtung des rückwärtigen Bereiches vor. Im Zuge der Untersuchung des Bebauungsplans wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken mit Nachverdichtungspotenzialen angeschrieben, um das Interesse an einer möglichen Nachverdichtung zu erfahren.

Durch die Änderung wird gewährleistet, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann und gleichzeitig wird das Einfügen in das Ortsbild gesichert. Das städtebauliche und politische Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen wird dadurch verfolgt. Die Änderungen des Planes fügen sich in den Bebauungszusammenhang ein und vervollständigen die Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplans.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Diemshoff“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche geschaffen werden. Damit wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB nachgekommen, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Stadt Emsdetten verfolgt das strategische Ziel, bis 2038 ein noch attraktiverer Lebensort mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen zu werden (s. Vorlage 117/2023). Dementsprechend wird dem Ziel durch die Schaffung zusätzlich bebaubarer Flächen durch die Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

1.3 Planverfahren

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Diemshoff“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB. Die maximal zulässige Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden darf, liegt unter 20.000 m². Der Plan erfüllt diese und die weiteren Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird aufgrund dessen verzichtet.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Emsdetten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 0,8 km Luftlinie.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen der Neubrückenstraße, im Osten von der Straße Diemshoff und im Süden von privaten Wohnbaugrundstücken begrenzt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten und umfasst die Flurstücke 526, 527, 528, 765, 766, 562, 563 und 532 der Flur 47. Daraus ergibt sich eine Gesamtgröße von ca. 3.849 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der folgenden Abbildung entnommen werden. Die Änderungsbereiche sind in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz-weiß-schraffierte Flächen gekennzeichnet, während der Gesamtgeltungsbereich des Ursprungsplanes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

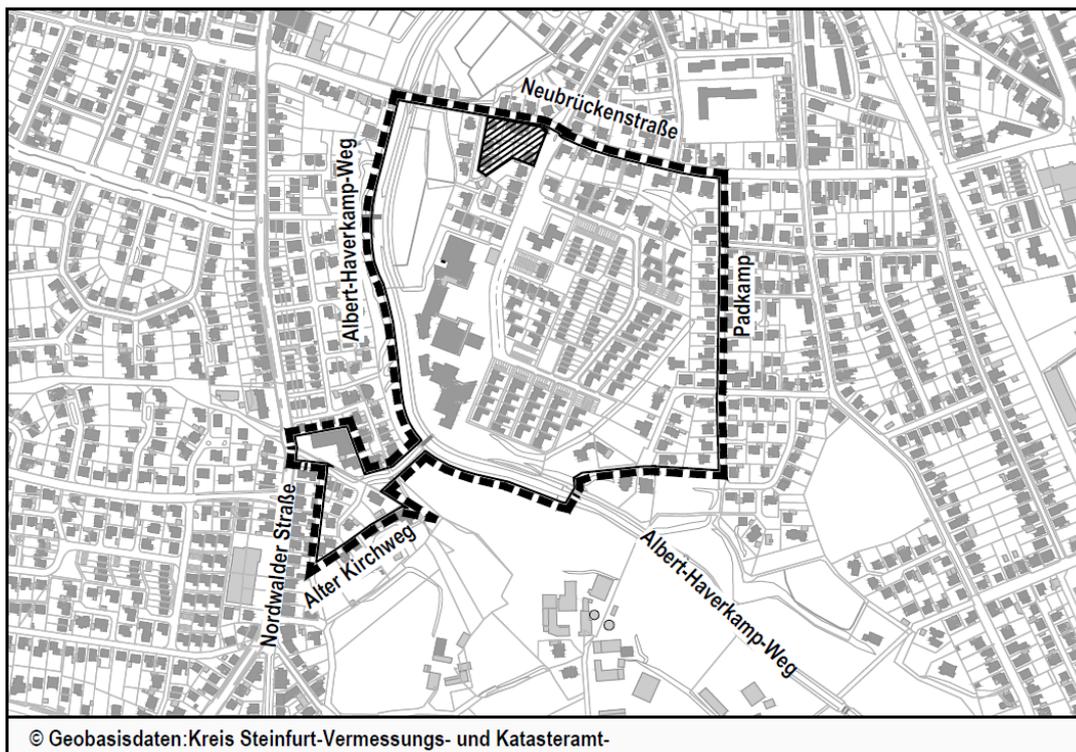


Abbildung 1: Räumliche Lage des Geltungsbereiches

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Die Flächen im Änderungsbereich und dessen Umgebung werden derzeit wohnbaulich genutzt und sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die Gebäudehöhen auf den im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken liegen in etwa zwischen 5,00 bis 10,00 m. Die Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Die Dachformen der Hauptgebäude sind überwiegend als geneigte Dächer ausgebildet, im südlich angrenzenden Baugebiet sind überwiegend Flachdächer zu finden.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Regionalplan Münsterland beschrieben. Dort ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit den o.g. Zielen entspricht dem Regionalplan.

3.2 Flächennutzungsplan

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Stadt Emsdetten liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der für den Änderungsbereich Wohnbauflächen darstellt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen.

Die Flächen im Änderungsbereich dieser Bauleitplanung sollen auch künftig einer wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung stehen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, womit dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB entsprochen wird.

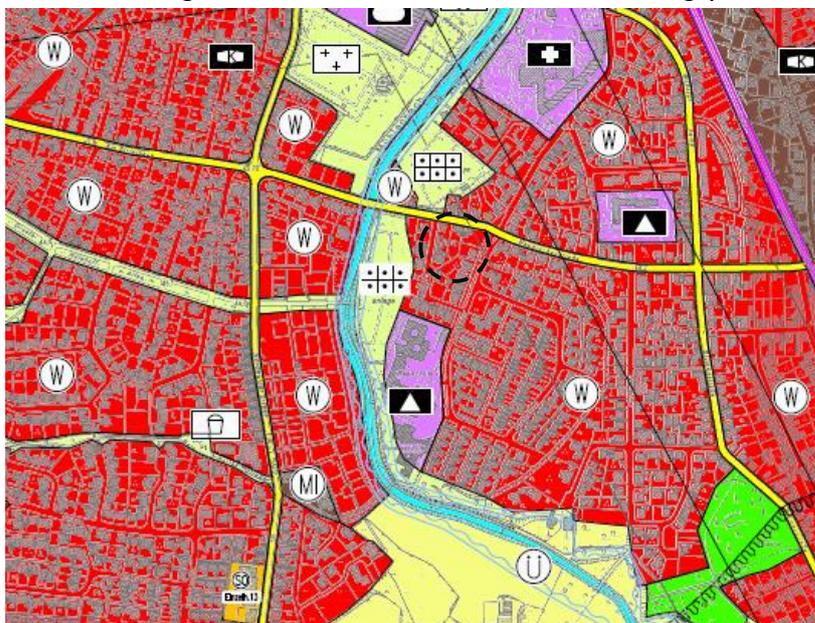


Abbildung 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten

3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 29.09.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Diemshoff“.

Für das Plangebiet bestehen im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,7
- maximal II Vollgeschosse
- Überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen
- offene Bauweise

Bezüglich Gebäude- und weiteren Höhen und der Gestaltung baulicher Anlagen werden keine konkreten Vorgaben gemacht. Diese sind zumeist an die Nachbargebäude bzw. die umliegende Bebauung anzupassen. Eingangshöhen sind zwischen 15 cm und 50 cm über der Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen anzunehmen.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Diemshoff“ wird das bestehende Planungsrecht in den Änderungsbereichen ersetzt. Die sonstigen Bereiche dieses Bebauungsplans bleiben von den Festsetzungen der 11. Änderung unberührt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Diemshoff“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen.

Das Planungsrecht der Bestandsbebauung wird weitestgehend beibehalten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient unverändert der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Der Bereich der Bestandsbebauung wird dabei als WA 1, der rückwärtige Bereich der Grundstücke als WA 2 festgesetzt.

In beiden Gebieten sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

im WA 2 zusätzlich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen

unzulässig.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt insbesondere aufgrund der zu erwartenden Störungen, u.a. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet und dessen Umfeld. Außerdem weisen Gartenbaubetriebe und Tankstellen meist einen hohen Flächenverbrauch auf, der mit der vorherrschend dichten kleinteiligen Wohnnutzung kaum zu vereinbaren und der aus stadtgestalterischen und -strukturellen Gründen am Standort planerisch nicht vorgesehen ist.

Im Bereich der Hinterlandbebauung werden zur Minimierung des Störpotenzials weitere Anlagen ausgeschlossen. Zudem verfolgt diese Nachverdichtung das Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und soll daher vordergründig für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Da die Nachverdichtung Rücksicht auf die Bestandsbebauung nehmen und sich dieser in ihren Ausmaßen unterordnen soll, werden für das WA 1 und WA 2 unterschiedlichen Festsetzungen getroffen. So sollen mögliche Beeinträchtigungen minimiert werden.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher im WA 1 (Bestandsbebauung) entsprechend des bestehenden Planungsrechts auf zwei, im WA 2 (Nachverdichtungsgebiet) auf ein Vollgeschoss begrenzt. Um die Zahl der weiteren möglichen Geschosse zu begrenzen, erfolgt zudem die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen. Im WA 1 orientiert sich die Vorgabe mit einem Wert von 10,00 m an der bestehenden Bebauung.

Im innen liegenden WA 2 ordnet sich die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 7,00 m gem. den Grundsätzen der Binnenentwicklung der bestehenden Bebauung unter. Dadurch werden hinsichtlich der Höhe und Geschossigkeit überdimensionierte Baukörper im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ausgeschlossen.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung festgelegten Kanaldeckel in der Neubrückenstraße mit einer Höhe von 43,37 m, 43,28 m und 43,78 m ü. NN sowie am Diemshoff mit einer Höhe von 40,83 m ü. NN.

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

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich in beiden Gebieten nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO und soll sowohl eine optimale Grundstücksausnutzung als auch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauten und unversiegelten Grundstücksbereichen gewährleisten. Entsprechend der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergeben sich für die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ein Wert von 0,8 im WA 1 bzw. 0,4 im WA 2. Diese an das Umfeld angepassten Maße verbessern die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und passen diese an die heute üblichen Bedarfe an.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl im WA1-Gebiet, als auch im WA2-Gebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien des Ursprungsbebauungsplans werden innerhalb des WA1-Gebiets nicht übernommen, um eine höhere Flexibilität und Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich der örtlichen Umgebung entsprechende Gebäude errichtet werden und dass die künftige Bebauung die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

In dem Bereich des WA 2 sind gemäß dem Prinzip des sich Unterordnens nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, womit dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Bestandsbebauungen Rechnung getragen wird.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Zuge der 11. Änderung werden die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplans im Bereich der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie entlang der Straße Diemshoff ausgeweitet, um somit eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und eine Bebauung der aktuell als Gärten genutzten Grundstücke zu ermöglichen.

Innerhalb der Baufenster dürften Wohngebäude errichtet werden, sofern seitens der Bauwilligen Zufahrten von mindestens 3 m Breite geschaffen werden können.

4.3.3 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit des bestehenden Wohngebiets wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 eine maximale Grundfläche pro Gebäude von 180 m² vorgegeben, im WA2 160 m². Dies hat den Grund, dass der Charakter des Gebiets und der näheren Umgebung trotz der Ausweitung der Baugrenzen und der damit verbundenen besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke Rechnung getragen wird. Im rückwärtigen Bereich wird eine geringere Grundfläche angesetzt, wodurch eine geringere Dichte als im vorderen Bereich der Grundstücke entstehen kann, um dem Gebot des Unterordnens zu entsprechen.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

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

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen. Damit wird dem Prinzip der Maßstäblichkeit aus dem Binnenentwicklungskonzept Rechnung getragen. Potenzielle städtebauliche Konflikte durch eine zu starke Verdichtung mit ihren negativen Konsequenzen (hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Erhöhung der Immissionen im Blockinnenbereich, Stellplatzbedarf an öffentlichen Parkplätzen wie auch privaten Stellplätzen etc.) sollen vermieden werden.

4.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 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.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

4.7.1 Baumschutz

Auf dem bislang unbebautem Grundstück Gemarkung Emsdetten, Flur 47, Flurstück 765 wurde ein Baum als erhaltenswert beurteilt. Um den vitalen Einzelbaum zu schützen, wird er gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Dies führt dazu, dass der Charakter der Grün- und Gartenstrukturen trotz baulicher Nachverdichtung beibehalten wird und dem Naturschutz Rechnung getragen wird.

Der als „zu erhalten“ festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Bei Zerstörung oder natürlichem Abgang ist auf dem Grundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ist auf Grundlage der zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Emsdetten in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen.

4.7.2 Dachbegrünung

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. Deshalb hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung vom 29.09.2022 entschieden, neben den Bau von Solaranlagen, auch die

Begrünung von Dächern künftig in allen Bebauungsplänen verbindlich festzusetzen (siehe Vorlage Nr. 166/2022).

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

4.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die anliegenden Straßen „Neubrückenstraße“ und „Diemshoff“. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Die Erreichbarkeit der Nachverdichtungsbereiche ist über mind. 3 m breite private Zuwegungen (auch gemeinsam mit dem Nachbarn möglich) zu gewährleisten, für welche die Eigentümer selber zuständig sind. Da die Zuwegungen lediglich zur Erschließung von 1-2 Grundstücken dienen und in ihrer Länge unter 50 m bleiben, ist diese Alternative zu öffentlichen Erschließungsflächen vertretbar. Sie gewährleistet eine schnellere Umsetzung der Planung und löst keine erschließungsbeitragspflichtigen Situationen aus.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

4.9 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

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

4.10 Starkregenereignisse / -vorsorge / Hochwasserschutz

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

Mit Umsetzung der Planung gehen neue Versiegelungen einher, welche Einfluss auf die Niederschlagswasserbeseitigung haben. Die Obergrenzen der Orientierungswerte der BauNVO werden jedoch nicht überschritten. Zudem wird entfallender Retentionsraum durch die verpflichtende Vorgabe von Dachbegrünungen kompensiert. Die Grundstücksflächen sind an die Trennkanalisation angeschlossen. Ein Erfordernis darüberhinausgehender Maßnahmen wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Das Plangebiet wird innerhalb der Starkregenhinweiskarte für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ nicht als überschwemmter Bereich ausgewiesen.

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

4.11 Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Um einen positiven Einfluss auf die Gestaltung des Gebiets zu nehmen, werden für die Gestaltung baulicher Anlagen örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

Begrünung / Bepflanzung

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

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

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

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

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Da der Bebauungsplan Nr. 15 „Diemshoff“, 11. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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

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

Ein Eingriff in Natur und Landschaft hat planungsrechtlich und auch tatsächlich bereits stattgefunden. Durch die Planänderung entstehen zusätzliche Eingriffe in Natur und

Landschaft, da in den bisherigen Gartenbereichen zusätzliche überbaubare Flächen entstehen.

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

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz und Fläche

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

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

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

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

5.3 Artenschutz

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

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

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

- Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus) und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.
- Die genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch die untere Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn durch eine Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nicht vorhanden sind. Das Ergebnis der Begehung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm von Fällarbeiten betroffen sind diese auch vom 01. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der uNB unverzüglich vorzulegen.
- Für geplante Gebäudeabriss sind diese zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch Fachbegutachtung auf das Vorhandensein von geschützter Tierarten zu überprüfen. Als konfliktarmer Zeitraum werden die Monate September und Oktober empfohlen. Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.
- Das Formblatt „Artenschutz-Gebäudekontrolle - Protokoll Fachgutachter“ (unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz) ist nach der Kontrolle unmittelbar dem Kreis Steinfurt (Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität, untere Naturschutzbehörde) per E-Mail zu übersenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse dieser Gebäudekontrolle zur Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss führen können. Zudem können auch eine Ökologische Baubegleitung oder weitere faunistische Untersuchungen durch Fachbegutachtung erforderlich werden.

5.4 Bodenfunde

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

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

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

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

Von der Erstellung einer Geräuschimmissionsuntersuchung wurde abgesehen.

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

5.6 Baumschutz

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

5.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

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

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

6.2 Private Belange

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Diemshoff“ werden private Belange, hier der Grundstückseigentümer, berührt.

Städtebauliches Ziel ist die Nachverdichtung und bessere Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen durch die Optimierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch reduzieren sich zwar zentral gelegene Garten- und Freiflächen, allerdings zugunsten einer besseren Bebaubarkeit und Zugänglichkeit freier Grundstücksanteile. Für die Grundstückseigentümer wird insofern eine Aufwertung der Flächen erzielt und eine dem Wohl der Allgemeinheit zugutekommende nachhaltige Entwicklung ermöglicht, indem weniger Flächen in Außenbereichslagen einer neuen Versiegelung zugeführt werden.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke führt die vorliegende Änderung zu keinen nachteiligen Einschränkungen, die nicht zum Wohl der Allgemeinheit vertretbar wären. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise ist mit einem Heranrücken von baulichen Strukturen zu rechnen, allerdings ordnen sich die Bereiche innerhalb der Gartenbereiche unter, um private Belange zu schützen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke sind somit nicht zu erwarten.

6.3 Vertragliche Regelungen

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

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

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

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand ausreichend Feuerlöschwasser bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

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 einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz - IV9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

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

7. Flächenbilanz

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Diemshoff“ weist folgende Flächenbilanz auf:

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	3.849 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.209 m ²	78 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	640 m ²	22 %

8. Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

9. Kosten

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

Es sind keine Kosten für die Durchführung (Gutachten, etc.) der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

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

gez. Philipp Bunse
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt