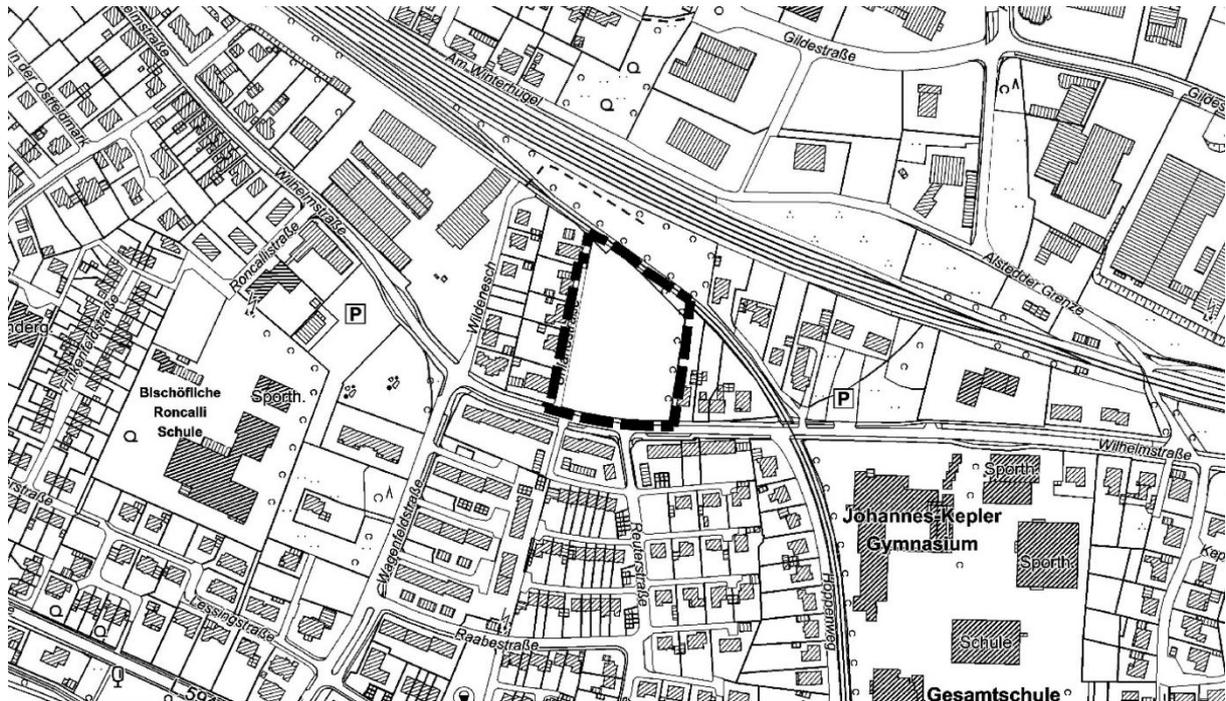


Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 207 „Umlandstraße“

Ortsteil: Ibbenbüren
Plangebiet: Nördlich der Wilhelmstraße, östlich der Umlandstraße



Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

30.03.2021

Verfasser:

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.1	Standortwahl	2
1.2	Planungsalternativen	2
2	Verfahren	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Situationsbeschreibung	5
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation	5
4.2	Planungsrechtliche Situation	6
5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
6	Nutzungs- und Baukonzept	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
7.5	Grünordnung	12
7.6	Örtliche Bauvorschriften	13
8	Belange der Ver- und Entsorgung	13
9	Belange der Umwelt	14
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
9.3	Artenschutz	14
10	Immissionsschutz	15
10.1	Auf die Planung einwirkender Gewerbelärm	16
10.2	Auf die Planung einwirkender Verkehrslärm	17
10.3	Von der Planung ausgehender Betriebslärm	21
10.4	Diskussion möglicher und zu ergreifender Lärmschutzmaßnahmen	21
10.5	Zusammenfassende Lärmbetrachtung / Gesamtabwägung	29
11	Sonstige Auswirkungen der Planung	30
11.1	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	30
11.2	Belange des Klimaschutzes	30
11.3	Belange des Denkmalschutzes	31
11.4	Kampfmittel / Altlasten	31

Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzprüfung Stufe I +II zum Bebauungsplan Nr. 207 'Umlandstraße' (Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Münster, Oktober 2020)
- Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG zum Ausbau der Umlandstraße im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 'Umlandstraße' (Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Münster, November 2020)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 207 "Umlandstraße" (WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Oktober 2020)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 207 „Umlandstraße“

Ortsteil: Ibbenbüren
Plangebiet: Nördlich der Wilhelmstraße, östlich der Umlandstraße

Verfahrensstand: Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll in Ibbenbüren an der Wilhelmstraße ein Seniorenwohnheim mit rd. 80 Pflegeplätzen und angegliedertem Servicewohnen mit bis zu 30 Wohneinheiten realisiert werden. Anlass für die Planung ist der hohe Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung hinsichtlich einer stark zunehmenden Zahl älterer Menschen in Ibbenbüren.

Für die integriert im Siedlungsgebiet gelegene, zurzeit ackerbaulich genutzte Fläche, zwischen der Wilhelmstraße im Süden und den Bahnlinien im Norden, bestand bereits im Jahr 2016 das Bestreben eines Siedlungslückenschlusses durch Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes herbeizuführen. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umlandstraße“ angestrebte Verfahren zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhausgrundstücken wurde allerdings aufgrund der Lärmimmissionen durch die nördlich angrenzenden Bahntrassen nicht zu Ende geführt. Mit dem Betrieb der Bahnlinie Ibbenbüren-Lengerich sowie der Bahnstrecke der LWS Lappwaldbahn Service GmbH sind auf Großteilen der Fläche tagsüber Lärmwerte bis zu 72 dB(A) zu verzeichnen, wodurch sich gesunde Wohnverhältnisse in einer herkömmlichen offenen Bebauungsstruktur nicht ohne umfassende Lärmschutzmaßnahmen herstellen lassen (die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sehen für allgemeine Wohngebiete tagsüber bis zu 55 dB(A) und für Mischgebiete bis zu 60 dB(A) vor (siehe auch Kapitel 10 ff.).

Der Bebauungsplan Nr. 33 sollte dabei als sog. Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, bei dem mittels Festsetzungen den späteren Bauherren ein Rahmen an Bebauungsmöglichkeit für das jeweilige Grundstück zur Verfügung gestellt wird. Durch diesen offenen Ausgestaltungscharakter und der sich daraus ergebenden Vielzahl an Bebauungsmöglichkeiten, kann der Immissionsschutz zumeist nicht städtebaulich - also abschließend auf der Ebene des Bebauungsplanes - gelöst werden, sondern muss ein Großteil der Konfliktlösung auf die späteren privaten Bauherren verlagert werden. Da in herkömmlich wohngenutzten Gebieten auch ein ausreichender Lärmschutz für Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Wohngärten zu berücksichtigen ist, entstehen für den Einzelnen zum Teil erhebliche Aufwendungen, die eine Vermarktung entsprechend erschweren.

Die nun vorliegende Planung zur Entwicklung eines Seniorenwohnheims mit angegliedertem betreuten Wohnen soll nicht in Form eines Angebotsbebauungsplanes, sondern in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können das Bau- und Nutzungskonzept bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes benannt und die jeweiligen immissionsschutzrechtliche Anforderungen berücksichtigt werden, sodass die Festsetzungen im Bebauungsplan individuell hierauf zugeschnitten sind. Die geplante Gebäudestruktur und -positionierung wurde in einem schalltechnischen Gutachten überprüft (Anlage 3) und ist geeignet die Lärmauswirkungen auf die schützenswerten Bereiche der Pflegeeinrichtung hinreichend abzuschirmen. Alternative Umsetzungen sind auf dieser Grundlage nicht möglich. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll somit durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Inhalt des Bebauungsplanes soll die ausschließliche Zulässigkeit des Seniorenwohnheims als Einrichtung der Altenpflege sowie das Servicewohnen im Sinne des betreuten Wohnens mit den entsprechenden baulichen Anlagen und zugehörigen Räumlichkeiten sein. Hierfür soll die Festsetzung eines „Gebietes für Altenpflege und betreuten Wohnens“ erfolgen.

Die Stadt Ibbenbüren macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrags von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche im Siedlungszusammenhang.

1.1 Standortwahl

Der Standort zwischen der Wilhelmstraße im Süden und der Bahnlinie Ibbenbüren-Lengerich zeigt sich trotz der bestehenden Lärmbelastung für das geplante Vorhaben eines Seniorenwohnheims mit angegliederten Servicewohnungen als geeignet. Einerseits da es gelingt dem Schallschutz durch das Baukonzept in Form einer U-förmigen lärmabgewandten Ausrichtung Rechnung tragen zu können (siehe Kapitel 6). Andererseits befindet sich die rd. 8.500 m² große Fläche im Siedlungszusammenhang und somit in integrierter Lage. Vergleichbare Flächengrößen sind im Siedlungszusammenhang der Stadt Ibbenbüren nicht verfügbar, sodass alternativ auf Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden müsste.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bushaltestelle „Abzw. Reuterstraße“, sodass mit der Linie 234 eine sehr gute Anbindung sowohl ins Zentrum und den dort gelegenen Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgungsangeboten als auch zum Hauptfriedhof gegeben ist. Ca. 350 m südlich befindet sich der Aasee als attraktives, vielseitiges und inklusives innerstädtisches Naherholungsgebiet.

1.2 Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zu wohngenutzten Bereichen im Süden, Westen und Osten, sodass auf der noch unbepflanzten Fläche eine wohngebietsverträgliche Nutzung zu etablieren ist. Eine gewerbliche Nutzung ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht. Wie in Kapitel 1 erläutert, eignet sich aufgrund der einwirkenden Lärmimmissionen ein herkömmliches Baugebiet nicht für die Entwicklung der Fläche. Mit der Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Pflegeheim sowie Service-Wohnungen kann dem Lärmschutz beiderseits Rechnung getragen werden, sowohl hinsichtlich der auf die Fläche einwirkenden Immissionen als auch in Bezug auf den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und der durch das Vorhaben zu erwartenden Immissionen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar (siehe Kapitel 5.2). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Gebiet für Altenpflege

und betreutes Wohnen festgesetzt werden, sodass das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen der Stadt für diesen Bereich entspricht. Die Beibehaltung der heutigen Nutzung als Ackerfläche im Siedlungszusammenhang soll nicht weiterverfolgt werden. Grundsätzlich ist der Innenentwicklung von mindergenutzten Flächen eine höhere Bedeutung beizumessen als der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

2 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- Die Planung dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Die zu erwartende Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,8 ha)
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, 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.

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Münster, November 2020 / siehe Anlage 2). Die Einzelfallvorstudie kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind. Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan

seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat im Wesentlichen drei Bestandteile:

- Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Fassadenansichten des Vorhabens,
- den Durchführungsvertrag

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Gemeinde gemacht werden.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 09. Oktober 2019 (Drucksache Nr. 205/2019) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 207 „Umlandstraße“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist durch Versammlung für die Öffentlichkeit am 23. September 2020 erfolgt, in der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen einer Online-Beteiligung in der Zeit vom 12. September bis 14. Oktober 2020. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen während der vorgenannten Beteiligungsfrist zur Einsichtnahme im Windfang des Haupteinganges des Technischen Rathauses ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28. Dezember 2020 bis einschließlich 02. Februar 2021. Auch in diesem Beteiligungsverfahren wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren veröffentlicht sowie zur Einsichtnahme im Windfang des Haupteinganges des Technischen Rathauses ausgelegt.

Während beider Beteiligungen wurden keine Bedenken, Anregungen oder sonstige Äußerungen vorgetragen, sodass auf Grundlage der erarbeiteten Unterlagen der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,84 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Ibbenbüren und umfasst in der Flur 114 vollständig die Flurstücke 795 und 796 (Umlandstraße) sowie in der Flur 113 das Flurstück 991 (Bahnlinie Ibbenbüren-Lengerich).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die innerhalb des Flurstücks 991, Flur 113 verlaufende Nutzungsgrenze der Bahntrasse;
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 21 (sowie dessen Verlängerung nach Norden), 22, 25, 27, 797 und 798 in der Flur 114;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 790 in der Flur 114 (Wilhelmstraße);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 794 in der Flur 114.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Ibbenbüren nördlich der Wilhelmstraße sowie östlich der Umlandstraße. Die Fläche ist heute überwiegend ackerbaulich geprägt. Im Westen wird mit der Umlandstraße die heutige Erschließung der westlich angrenzenden Wohngebäude ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen, wobei diese mit 4,00 m Breite bisher keinen finalen Endausbau erfahren hat. Im Norden wird das Plangebiet durch die Strecke der Bahnlinie Ibbenbüren-Lengerich begrenzt. Hier befinden sich zum Plangebiet vereinzelter Strauchbewuchs und vier einzelne Laubbäume. Im Nordosten umfasst das Plangebiet einen Teil des hier angrenzenden Wohngartens, der in erster Linie als Ziergarten, partiell auch als Nutzgarten angelegt ist.

Die angrenzende Wohnbebauung entlang der Umlandstraße ist überwiegend durch traufständige eineinhalb-geschossige Einfamilienhäuser geprägt, mit Traufhöhen von rd. 4,0 m sowie Firsthöhen von bis zu rd. 10,0 m. Lediglich an der Wilhelmstraße befindet sich ein zweieinhalb-geschossiges Mehrfamilienhaus, mit einer Traufhöhe von rd. 7,0 m sowie einer Firsthöhe von rd. 12,5 m. Südlich der Wilhelmstraße befinden sich ebenfalls Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Ausführung mit Traufhöhen von rd. 10,0 m sowie Firsthöhen von rd. 15,0 m. Südöstlich des Plangebietes grenzt an das Plangebiet nördlich der Wilhelmstraße ebenfalls eine eineinhalb-geschossige Einfamilienhaus-Bebauung an. Nördlich der Bahnanlage befindet sich an der Gildestraße in rd. 80 m Entfernung zum Plangebiet ein Gewerbegebiet mit überwiegend nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (siehe auch Kapitel 10.1).

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bushaltestelle „Abzw. Reuterstraße“, wodurch mit der Linie 234 eine sehr gute Anbindung sowohl in Richtung Zentrum mit den dort gelegenen Einrichtungen der öffentlichen Versorgung und sozialen Infrastruktur als auch Richtung Hauptfriedhof gegeben ist. Ca. 350 m südlich befindet sich der Aasee als attraktives, vielseitiges und inklusives innerstädtisches Naherholungsgebiet.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab - Quelle: Geobasis.NRW

4.2 Planungsrechtliche Situation

Derzeit besteht für das Plangebiet kein geltendes Planungsrecht.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hatte in seiner Sitzung am 28. September 2016 (Drucksache Nr. 135/2016) beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umlandstraße“ einzuleiten. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bauleitplanverfahren vom 09. Oktober 2019 wurde vorgenannter Beschluss aufgehoben bzw. durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 207 ersetzt.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung 2). Die nördlich angrenzende Bahnlinie ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland, ohne Maßstab - Quelle: Bezirksregierung Münster

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar (siehe Abbildung 3). Die Bahnlinie Ibbenbüren-Lengerich wird nördlich angrenzend zum Plangebiet als Bahnanlage ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Gebiet für Altenpflege und betreutes Wohnen festgesetzt werden, was dem Prinzip einer gemischten Nutzung im Sinne des Nebeneinanders von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen entspricht. So ist mit der Planung neben der Unterbringung von Wohnnutzungen auch die Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegedienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten vorgesehen. Somit entspricht das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen der Stadt für diesen Bereich.

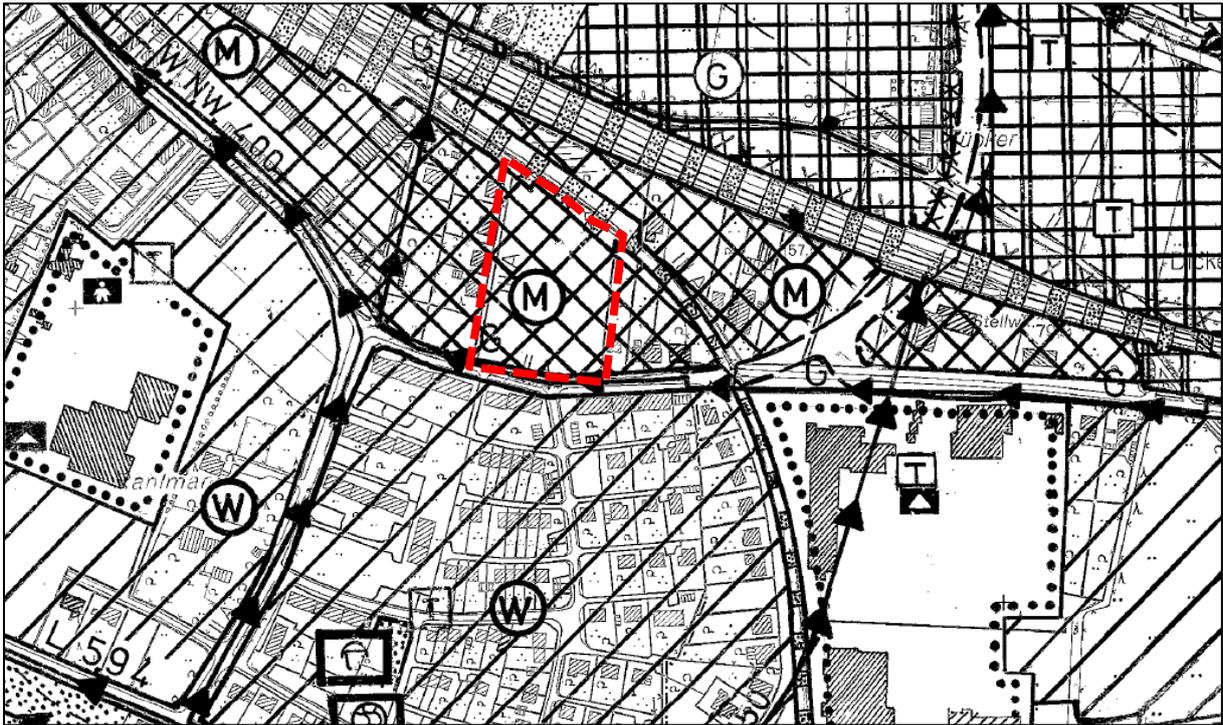


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, ohne Maßstab

6 Nutzungs- und Baukonzept

Mit der vorliegenden Planung soll ein Seniorenwohnheim mit südlich angegliedertem Service-wohnen realisiert werden. Das Seniorenwohnheim ist mit rd. 80 Pflegeplätzen geplant, bei der sowohl die Begleitung und Integration der Bewohner in das soziale Umfeld als auch die Versorgung und Unterstützung altersbedingt behinderter, pflegebedürftiger oder kranker Personen im Fokus steht. Das betreute Wohnen ist mit bis zu 30 Wohneinheiten vorgesehen, für die die Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen in Verbindung mit den Angeboten des angrenzenden Seniorenwohnheims zu sehen ist.

Die beiden Nutzungen gliedern sich dabei in einen nördlichen Gebäudekomplex, der mit einem dreigeschossigen U-förmigen Gebäude eine nach Norden hin abschirmende Wirkung erzielt, sowie zwei südlich anschließende Gebäudezeilen mit ebenfalls drei Geschossen. Die beiden südlichen Baukörper stehen leicht versetzt zueinander und führen die sich öffnende Gebäudestruktur des nördlichen Gebäudeteils zur Wilhelmstraße fort (siehe Abbildung 4). Durch die Gebäudeanordnung entsteht somit ein zentraler, innenliegender Freibereich, der als lärmberuhigte Außenanlage genutzt werden kann. Wesentlich lärmabschirmende Wirkung entfaltet dabei das dreigeschossige U-förmige Gebäude im Norden, welches eine klare Raumkante zur Bahnstrecke hin ausbildet. Um eine ausreichende Besonnung für die nach Norden hin gelegenen Aufenthaltsräume sicherstellen zu können, sind hier von der Fassade vorspringende Gebäudeteile vorgesehen, die verglast ausgestaltet werden sollen.

Der Eingangsbereich zum geplanten Pflegeheim ist im zentral gelegenen Gebäudeteil vorgesehen und soll über den Innenhof erreicht werden. Eine architektonische Betonung erfolgt durch die Anordnung von Balkonen über dem Eingangsbereich, welche den in den oberen Geschossen vorgesehenen, nach Süden hin ausgerichteten Gemeinschaftsräumen zugeordnet sind (siehe auch Ansichten zum Pflegeheim in Abbildung 5). Im westlich angrenzenden Gebäudeflügel ist im Erdgeschoss eine Gastronomie geplant, deren Außenbereichsflächen sich bis in den Eingangsbereich erstrecken. Insgesamt entsteht somit als Empfang ein Begegnungs- und Kommunikationsbereich, der einladend auf Bewohner und Gäste wirkt.



Abbildung 4: Lageplan des geplanten Wohnheims mit südlich anschließendem Service-Wohnen (Stand: März 2021), ohne Maßstab - Quelle: PORTARION GmbH & Co.KG

Um zur Bestandsbebauung im Westen einen verträglichen Übergang zu erhalten, soll in diesem Bereich eine Höhenstaffelung des Gebäudes auf zwei Geschosse erfolgen sowie am südlichen Gebäudeende ein weiterer Rücksprung in Form einer Freitreppenanlage vorgenommen werden. Im Südosten reduziert sich die Gebäudekubatur des Pflegeheims auf einen eingeschossigen Anbau, wodurch eine Verschattung des östlich angrenzenden Wohngartens weitestgehend vermieden werden kann.



Abbildung 5: Süd- und West-Ansicht zum geplanten Pflegeheim Wohnen (Stand: März 2021), ohne Maßstab - Quelle: PORTARION GmbH & Co.KG

Die beiden Gebäude im südlichen Anschluss an das Pflegeheim weisen einen Grundriss von rd. 28 x 16 m auf und führen in ihrer Längsausrichtung die städtebauliche Figur des nördlichen Baukörpers des Pflegeheims fort. Die Gebäude sind in gleicher Art und Weise konzipiert und stehen gespiegelt, allerdings leicht versetzt zueinander. Die Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen sind jeweils an den Längsseiten der Gebäude nach Osten und Westen hin angeordnet. Das westliche Gebäude springt um rd. 12 m von der Umlandstraße zurück, um hier ein zu nahes Heranrücken an die Bestandsbebauung zu vermeiden und zudem Raum

für Stellplätze senkrecht zur Uhlandstraße einzuräumen. Das östliche Gebäude orientiert sich hinsichtlich der Lage an der bestehenden Bebauung östlich angrenzend und ist somit eher zur Wilhelmstraße orientiert.

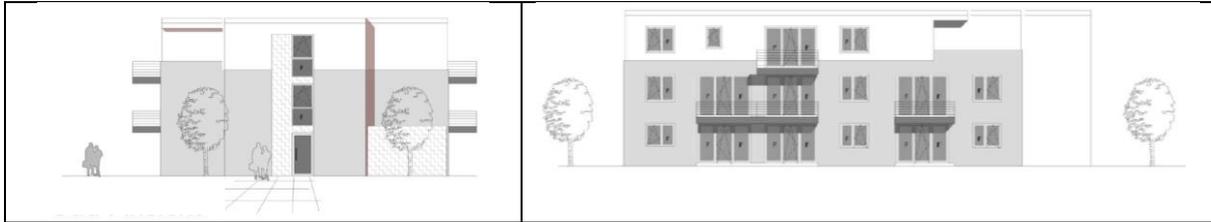


Abbildung 6: Süd- und West-Ansicht zum westl. Service-Wohnen bzw. Ost-Ansicht zum östl. Wohnen (Stand: Februar 2021), ohne Maßstab - Quelle: PORTARION GmbH & Co.KG

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Uhlandstraße vorgesehen. Hierfür ist diese auf eine Breite von 7,50 m zu erweitern. Der Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll dabei auf Kosten des Investors als Verursacher erfolgen, sodass keine Erschließungsbeitragspflicht für die angrenzenden Bestandgrundstücke entsteht. Um hier zukünftig auch Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge zu ermöglichen, wird zudem eine Wendeanlage mit rd. 13 m Durchmesser vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen zu einem Großteil mit 32 Stellplätzen auf einer Fläche entlang der Wilhelmstraße angeordnet werden. Weitere 8 Stellplätze können entlang der Uhlandstraße angeordnet werden. Auch im nördlichen Bereich der Uhlandstraße sind 7 Stellplätze vorgesehen, wobei hier allerdings hauptsächlich Mitarbeiterstellplätze vorgesehen sind, sodass der Fahrverkehr auf diesen Personenkreis beschränkt werden kann. Hinzuzurechnen ist hier auch die geplante Anlieferung, die im Nordwesten des Vorhabens verortet ist. Zur Abfallentsorgung ist im Westen an der Uhlandstraße ein eigenständiger Anbau vorgesehen, der in räumlicher Nähe zur geplanten Wendeanlage angeordnet wird.

Zum derzeitigen Stand plant der künftige Betreiber die Schichten der Pflege von 8.00 bis 15.00 Uhr und von 11.00 bis 18.00, wobei dies je nach Personalbestand variieren kann (Teilzeit/Halbtags etc.). In der Pflege arbeiten voraussichtlich ca. 20-30 Mitarbeiter je Schicht. Die Küchenmitarbeiter verlassen das Haus überwiegend nach dem Mittagessen gegen 14.00 / 15.00 Uhr. Hier wird je nach Stellenanteil mit 5 bis 8 Mitarbeiter in der Küche gerechnet. Die Anlieferung erfolgt üblicherweise per LKW (7,5 t bis 12,5 t) bis zu zwei Mal in der Woche (ausschließlich werktags). Die Anlieferung der Lebensmittel erfolgt in der Regel zwischen 6.00 und 10.00 Uhr, die Anlieferung von Pflege- und Reinigungsmittel sowie Wäsche in der Regel zwischen 08.00 und 16.00 Uhr.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Inhalt des Bebauungsplanes soll die ausschließliche Zulässigkeit des Seniorenwohnheims als Einrichtung der Altenpflege sowie das Servicewohnen im Sinne des betreuten Wohnens mit den entsprechenden baulichen Anlagen und zugehörigen Räumlichkeiten sein. Hierfür soll die Festsetzung eines „Gebietes für Altenpflege und betreuten Wohnens“ erfolgen.

Damit wird von der Möglichkeit des § 12 (3) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

In dem Gebiet sind entsprechend der geplanten Nutzung zulässig:

- Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen, Service-Wohnen und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen);

- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches;
- der Hauptnutzung (Altenpflege und betreutes Wohnen) zugeordnete Gastronomie mit Außenbereichsanlagen und zugehörigen Sanitäreinrichtungen;
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebengebäude und -anlagen, Funktions- und Abstellräume (auch als separate Gebäude) sowie Zugänge, Terrassen, freie Stellplätze und Zufahrten.

Die vorgesehene Nutzung erfüllt die Ansprüche an die Erfüllung der Daseinsvorsorge, also einer Dienstleistung, an deren Erbringung ein allgemeines öffentliches Interesse besteht. Hier im Besonderen die Anforderung an die durch den demografischen Wandel immer mehr in den Fokus der kommunalen Planung rückenden Versorgung von älteren Menschen mit betreutem Wohnraum sowie die Bereitstellung von Pflegeeinrichtungen. Dies ist unabhängig davon zu sehen, ob ein solches Angebot von einem öffentlichen oder einem privaten Dienstleister vorgehalten wird, sodass das Vorhaben im Grunde dem Gemeinbedarf entspricht. Solche Nutzungen sind gemeinhin auf Flächen für den Gemeinbedarf vorzusehen, auf denen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden dürfen, die der Allgemeinheit dienen.

Der Begriff des „Betreuten Wohnens“ bzw. des „Service-Wohnens“ ist jedoch gesetzlich nicht definiert, allenfalls in den Bestimmungen des Heimgesetzes umschrieben. Es handelt sich hierbei um eine Wohnform für ältere Menschen, die sich erst seit Anfang der 1990er Jahre entwickelt hat. Hierbei wird eine alten- bzw. behindertengerechte Wohnung, die als privater eigenständiger Haushalt geführt wird, vertraglich verbunden mit der Sicherheit einer Grundversorgung und im Bedarfsfall weiteren Dienstleistungen. Um jedoch den Gemeinbedarf zu begründen, ist es nicht ausreichend, dass ein Vorhabenträger die Anlage mit Hilfe von sozialen Trägern betreibt. Der Gemeinwohlbezug scheitert dann daran, dass der Bauträger als juristische Person des Privatrechts selbst kein Bedarfsträger der freien Wohlfahrtspflege ist.

Dies ist mit vorliegendem Vorhaben der Fall. Dennoch trägt die hier in Rede stehende Fläche bzw. das Vorhaben einem besonderen Nutzungsinteresse der Allgemeinheit und dem gesteigerten Gemeinwohlbezug dieser Nutzung Rechnung und erlaubt dem Plangeber, mit der standortgenauen Festsetzung von Gemeinbedarfsanlagen die kommunale Infrastruktur wirksam zu steuern. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Absicht durch den konkreten Vorhabenbezug mit der Ausschließlichkeit eines „Gebietes für betreutes Wohnen und Tagespflege“ für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Betreuung und Pflege) sichergestellt.

Die besonderen baulichen Merkmale der betreffenden Wohngebäude müssen sich zudem aus dem besonderen Wohnbedarf bestimmter Personengruppen ergeben. Hierbei kann es nicht auf individuelle Eigenarten der jeweils in Betracht kommenden Benutzer ankommen, vielmehr muss es sich um Bedürfnisse handeln, die typischerweise der betreffenden Personengruppe zugerechnet werden können. Solche typisierten besonderen Wohnbedürfnisse lassen sich z.B. bei Behinderten und alten Menschen feststellen. Der betreffende Personenkreis wird in der Festsetzung genau bezeichnet (s.o.).

Der Wohnbedarf für die besondere Bevölkerungsgruppe muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommen, z.B. in der baulichen Form, der Raumzahl, der Raumaufteilung, in der Innenraumgestaltung, der Ausstattung, zusätzlichen Einrichtungen oder - Außenanlagen. Dies wird durch die Vorhabenplanung und die Bauleitplanung eingeleitet und durch die vorhabenbezogene Hochbauplanung fortgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die

Festsetzungen sollen entsprechend dem in Kapitel 6 beschriebenen Nutzungs- und Bauungskonzept getroffen werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für den nördlichen Bereich des geplanten Pflegeheims mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie für den südlichen Bereich des geplanten betreuten Wohnens mit einer GRZ von 0,4 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die geplanten Stellplätze, Zufahrten sowie Zuwegungen ist eine Überschreitung dieser GRZ erforderlich, die allerdings durch § 19 (4) BauNVO allgemein zulässig ist. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall ist für den nördlichen Bereich somit eine GRZ von insgesamt von 0,75 und für den südlichen Bereich eine GRZ von 0,6 anzusetzen.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen werden bis zu drei Vollgeschosse im Plangebiet festgesetzt. Eine Gliederung hinsichtlich der Höhenentwicklung erfolgt mittels Baugrenzen über die Definition von Bereichen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten. So wird für das geplante Pflegeheim zur westlich angrenzenden Wohnbebauung eine Reduzierung auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt und somit ein verträglicher Übergang zur Bestandsbebauung gesichert. Im Südosten des Gebäudekomplexes wird ein eingeschossiger Gebäudeteil mit geplantem Rücksprung vorgesehen, wodurch der Erholungswert des östlich angrenzenden Wohngartens gesichert werden kann. Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden auch die Gebäudevorsprünge im Norden und geplanten Balkone eingefasst. Somit wird deren Umsetzung an vorgesehener Stelle gesichert. Die im Süden vorgesehenen Gebäude für das betreute Wohnen werden ebenfalls entsprechend der Vorhabenplanung mitsamt der geplanten Balkone gefasst.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll insbesondere die Außenwirkung des Vorhabens zur angrenzenden Wohnbebauung zugunsten einer verträglichen Einbindung in den städtebaulichen Kontext gesichert werden, während das Innenverhältnis eher als nachrangig betrachtet wird.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird dagegen generalisierend für das gesamte Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt, was der Höhe bei Ausnutzung einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit entspricht. Eine weitergehende Gliederung soll hier zugunsten einer verbesserten Lesbarkeit der Festsetzungen ausbleiben. An dieser Stelle kann so verfahren werden, da über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bereits eine ausreichende Definition hinsichtlich der städtebaulichen Figur des Vorhabens erfolgt. Zudem ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den zugehörigen Ansichten die Höhenentwicklung des Vorhabens klar vorgegeben.

Da die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allesamt mit Flachdach ausgebildet werden sollen, berücksichtigt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe einen Konstruktionsraum für die Ausbildung einer Attika. Die Dachform ist dementsprechend auf das Flachdach beschränkt.

Zudem wird für technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m eingeräumt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Höhenpunkte in Meter über NHN angegeben. Diese beziehen sich auf die heutigen vorhandenen Kanaldeckelhöhen in der Umlandstraße, über die die Erschließung des Plangebietes erfolgen soll.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die geplante Bebauung soll weitestgehend entsprechend dem städtebaulichen Konzept eng gefasst werden, um somit die Umsetzung der vorgesehenen Bauungsstruktur mit dem dadurch ausgebildeten Freiraum zu gewährleisten. Wie in Kapitel 7.2

beschrieben, erfolgt über die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen auch gleichzeitig eine Gliederung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Als Bauweise wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, dass Gebäude von über 50,00 m Länge zulässig sind. Da das geplante Gebäude U-förmig errichtet werden soll, wird ausgehend von den äußeren Gebäudekanten die Länge von 50,00 m überschritten. Entsprechend der offenen Bauweise ist das Vorhaben allerdings mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

7.4 Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich gelegene Umlandstraße. Hierfür ist diese auf eine Breite von 7,50 m zu erweitern. Um zukünftig auch Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge zu ermöglichen, ist zudem eine Wendeanlage mit rd. 13 m Durchmesser vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

An der Wilhelmstraße befindet sich heute ein verglastes Wartehäuschen der Bushaltestelle „Abzw. Reuterstraße“, welches auf dem Grundstück des Vorhabens liegt. Der Standort des Wartehäuschens wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - „Bushaltestelle“ - gesichert.

Um darüber hinaus einen Anschluss über die Wilhelmstraße auszuschließen, wird der gesamten Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze (mit Ausnahme der Umlandstraße) als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Hierdurch soll insbesondere ein zusätzlicher Anschluss der geplanten Stellplatzfläche an die Wilhelmstraße verhindert werden.

Im südlichen Randbereich zur Wilhelmstraße verläuft auf dem Baugrundstück eine Stromleitung der Westnetz GmbH. Die Lage der Stromleitung ist zu sichern. Dementsprechend wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH in 2,00 m Abstand beidseitig des Leitungsverlaufes festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind keine Maßnahmen zulässig, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf die Fläche weder überbaut, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenaufschüttungen vorgenommen werden. Die in diesem Bereich vorgesehenen Baumanpflanzungen sind dementsprechend vom Leitungsverlauf abzurücken (siehe auch Kapitel 7.5).

7.5 Grünordnung

Zugunsten einer verbesserten Einbindung des Vorhabens in das Umfeld und die angrenzenden Straßenräume sind entlang der Umland- und Wilhelmstraße jeweils Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Diese sind in Form von heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Die Anpflanzungen müssen spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgen.

Im Bebauungsplan wird eine beispielhafte Anpflanzliste mit geeigneten Gehölzarten angegeben, die jedoch nur beispielhaft und nicht als abschließend anzusehen ist. Als beispielhafte Anpflanzliste werden folgende Gehölzarten benannt: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Eisenholzbaum (*Parrotia persica* 'Vanessa').

Zum Schutz der vorhandenen Versorgungsleitungen im Nahbereich der Wilhelmstraße sind bei Baumanpflanzungen mit Abständen unter 2,50 m zur Versorgungsleitung Wurzelsperren vorzusehen. Bei dem Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden. Dies entspricht dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Die genannten auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Neben der geplanten Dachform (Flachdach) sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu dem Festsetzungen zur Fassadengestaltung, entsprechend der Vorhabenplanung vor. Das Baukonzept sieht eine überwiegend verputzte Fassade in weißem Grundton vor. Das Erdgeschoss soll als Sockel hierzu farblich abgehoben in einem Grauton gestaltet werden. Eine zusätzliche Gliederung ist an den östlichen und westlichen Fassadenseiten durch einen Materialwechsel (holfarben) in der Mitte der dort vorgesehenen Fensterbändern.

Durch die Definition eines Hellbezugswertes wird das Maß für die Helligkeit der Fassadenoberflächen näher bestimmt, ohne sich auf konkrete Farbtabelle wie die RAL beziehen zu müssen und lässt somit einen flexibleren Spielraum zu. Als Hellbezugswert werden mindestens 65% vorgegeben, sodass hier im Farbton eine Spanne zwischen hellen Grautönen und Weiß ermöglicht wird. (Zur Orientierung enthält Grauweiß (RAL 9002) einen Hellbezugswert von 67%, Cremeweiß (RAL 9001) einen Hellbezugswert von 76% und Reinweiß (RAL 9010) einen Hellbezugswert von 85%).

Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche einschließlich untergeordneter Bauteile zulässig, sodass insgesamt das geplante Fassadenkonzept umsetzungsfähig ist.

Zur Reduzierung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sind gem. § 89 (1) Ziffer 4 BauO NRW (Beschaffenheit von Stellplätzen) für Stellplätze und Zufahrten nur wasserdurchlässige Pflastersysteme und Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen, wie z.B. Schotterrassen oder wassergebundene Decken, zu verwenden. Allerdings sind einige Stellplätze rollstuhlgerecht auszugestalten, sodass für derartige Stellplätze sowie für Zuwegungen die Verwendung von konventionellem Pflaster geboten ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu vorliegendem Bebauungsplan forderte die LWS Lappwaldbahn Service GmbH zur Bahntrasse hin die Errichtung eines standfesten Zaunes ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50m. Dieser Anregung soll zur Sicherstellung Verkehrssicherheit gefolgt werden. Hier soll allerdings nicht ausschließlich eine Zaunanlage errichtet werden können, sondern zudem die Möglichkeit zur Errichtung einer schallabweisenden Einfriedung eingeräumt werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Schallschutzes für angrenzende Außenbereiche auf Erdgeschosebene. Daher wird festgesetzt, dass zur nördlich angrenzenden Bahnanlage eine Einfriedung in Form einer baulichen Anlage als Zaun, bepflanzter Zaun oder Mauer ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50m zu errichten ist. Das Aufwachsen eines Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft laut Forderung LWS Lappwaldbahn Service GmbH ebenfalls zu unterbinden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen (Umlandstraße, Wilhelmstraße) erfolgen. Im Plangebiet kann gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 über die vorhandene Trinkwasserleitung ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme hat über benachbarte Hydrantengruppen in einem Umkreis von 300 m aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu erfolgen.

Die Entwässerung des Vorhabens soll über den Anschluss an die vorhandene öffentliche Trennkanalisation in der Umlandstraße erfolgen. Ein Anschluss an die Wilhelmstraße ist nicht vorgesehen. Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit

dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Mit der Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal kann diesem Grundsatz entsprochen werden. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der gegebenen Kanal-Infrastruktur kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 gefordert werden, aufgrund dessen ggf. weitere Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich werden. Zum derzeitigen Stand des Bebauungsplanverfahrens ist die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Ein- und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regen- und Schmutzwassers nicht zu besorgen.

Der Anschluss an die städtische Müllabfuhr kann über die vorgesehene Wendeanlage in der Umlandstraße gewährleistet werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf planungsrelevante Arten sind bereits 2017 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 in einer Vorprüfung (Artenschutzprüfung Stufe I) untersucht worden (Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Münster, Oktober 2020 / siehe Anlage 1).

Diese kam zu dem Ergebnis, dass es durch eine Überplanung der heutigen Ackerflächen im Plangebiet nicht zur Tötung planungsrelevanter Vogelarten und Fledermäuse kommen wird, da sich weder Quartiere noch Brutstätten im Plangebiet selbst als auch in den direkt angrenzende Gehölzstrukturen befinden. Vor diesem Hintergrund kommt es nicht zu Störungen oder zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit auch nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegen. Damit müssen auch die Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) eingehalten werden. Daher erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis, dass Gehölzschnitte nicht zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen sind. Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden. Es wird darüber hinaus empfohlen Bauarbeiten vor der o.g. Brutvogelzeit zu beginnen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Gleiskörpern wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf ein mögliches Zauneidechsenvorkommen im Bereich der direkt nördlich angrenzenden Bahnlinie hingewiesen. Zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Konsequenzen erfolgte daher eine Artenschutzprüfung Stufe II auf der Basis einer fundierten faunistischen Untersuchung. Hierfür wurden jeweils drei Kartierdurchgänge im Frühjahr sowie Spätsommer 2020 durchgeführt. Im Zuge der Begehungen konnten allerdings keine Nachweise zu Zauneidechsen erbracht werden. Zusammenfassend kann daher davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechse im untersuchten Bahnabschnitt mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht vorkommt, zumal auch Anwohnern keine Vorkommen von Zauneidechsen bekannt sind. Da auch im Bereich des westlich gelegenen ehemaligen Güterbahnhofs, der wesentlich günstigere Lebensbedingungen für die Zauneidechse aufweist, kein Nachweis dieser Art im Rahmen einer parallel durchgeführten Untersuchung gelang, wird dieses Ergebnis entsprechend bekräftigt.

10 Immissionsschutz

Mit der Lage des Plangebietes unmittelbar südlich von Bahnanlagen sowie nördlich der Wilhelmstraße sind Verkehrslärmemissionen verbunden, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und zu bewerten sind. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sicherstellen zu können, sind die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu definieren und planungsrechtlich sicherzustellen.

Darüber hinaus sind die während des Betriebs des geplanten Pflegeheims zu erwartenden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft zu ermitteln und zu beurteilen.

Zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen sowie der durch die Planung an der angrenzenden Wohnbebauung aufschlagenden Immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Oktober 2020 / siehe Anlage 3). Die Ergebnisse der Untersuchung werden in den folgenden Kapiteln dargelegt sowie die möglichen Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung diskutiert.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

		WA	MI	Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 dB (A)	60 dB (A)	45 – 65 dB(A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 dB (A)	50 dB (A)	35 – 65 dB(A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind. Nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart tagsüber 45 bis 65 dB(A) und nachts 35 bis 65 dB(A). Bei den sonstigen Sondergebieten ist die Schutzbedürftigkeit auf das jeweilige Vorhaben abzustellen. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund des Vorhabencharakters als Pflegeheim ein verhältnismäßig hoher Schutzanspruch von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) anzusetzen.

Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA	MI	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 dB (A)	60 dB (A)	45 dB(A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 dB (A)	45 dB (A)	35 dB(A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Richtwerte unterscheiden sich somit tagsüber bis auf die Berücksichtigung der kurzzeitigen Geräuschspitzen im Grunde nicht von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Für den Nachtzeitraum liegen sie allerdings um 5 dB(A) niedriger, womit hier dem Wohnen ein erhöhter Schutz zu Teil wird. Auch bei der TA-Lärm gelten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall noch als gewahrt, wenn die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Für „Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ wird entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 ein Schutzanspruch von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts vorgegeben.

10.1 Auf die Planung einwirkender Gewerbelärm

Nördlich der Bahnanlagen der Deutschen Bahn sowie der Lappwaldbahn befindet sich das Gewerbegebiet an der Gildestraße, durch welches Emissionen auf das Plangebiet einwirken können. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob durch das Gewerbegebiet eine Gefährdung hinsichtlich der Bereitstellung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB besteht. Dies kann unter Berücksichtigung folgender Tatsachen ausgeschlossen werden:

Das Plangebiet befindet sich in rd. 80 m Entfernung zum Gewerbegebiet an der Gildestraße und wird durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn sowie der Lappwaldbahn von diesem getrennt. In rd. 60 m Entfernung liegen nordöstlich des Plangebietes und ebenfalls südlich der Bahnanlagen Wohngebäude, für die bereits ein Schutzstatus für Wohnnutzungen gewährleistet werden muss. Westlich des Gewerbegebietes befindet sich in rd. 40 m Entfernung das Wohngebiet an der Neumannstraße, welches durch einen Grünzug vom Gewerbegebiet getrennt wird und für das ebenfalls ein entsprechender Schutzanspruch besteht.

Für das Gewerbegebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 128 „Gewerbegebiet Laggenbecker Straße II“. Vor dem Hintergrund der anschließenden Wohnbebauung wurde entsprechend der Abstandsliste 1990 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 - der die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und

Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung regelt - das Plangebiet zum Schutz der Wohnbebauung gegliedert. Im Bebauungsplan werden angrenzend zu den Bahnanlagen Betriebe der Abstandsklassen 1 bis 6 bzw. 1 bis 7 ausgeschlossen, sodass im Grunde lediglich Betriebe mit einem mischgebietstypischen Störgrad zulässig sind. Hierdurch können erhebliche Nachteile und Belästigungen durch anzusiedelnde Betriebe und Anlagen in den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen werden. Dementsprechend haben sich bis heute auch keine stark emittierenden Gewerbebetriebe in den betroffenen Bereichen angesiedelt.

Vor dem Hintergrund der o.g. tatsächlichen und planungsrechtlichen Bestandssituation sowie aufgrund der Distanz des Plangebietes zum Gewerbegebiet, die sich größer darstellt als die Distanz zu weiteren schützenswerten Wohnnutzungen, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB gewährleistet sind. Der konkrete Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ eingehalten werden, ist nach Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10.2 Auf die Planung einwirkender Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verlaufen die Bahnstrecke der LWS Lappwaldbahn Service GmbH und weiter nördlich die Bahnstrecke 2992 des Schienennetzes der Deutschen Bahn AG. Derzeit findet auf der Strecke der Lappwaldbahn nach Aussage des Gutachters kein nennenswerter Schienenverkehr statt. Nach Auskunft der LWS Lappwaldbahn Service GmbH muss jedoch im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes von einer zukünftigen Reaktivierung der eingleisigen Strecke ausgegangen werden. Die Verkehrsdaten der Bahnstrecke 2992 im Bereich des Plangebietes wurden von der Deutschen Bahn AG in Form von Analysedaten des Jahres 2018 und Prognosedaten für das Jahr 2030 zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Geräuschemissionen und -immissionen der Wilhelmstraße erfolgt auf Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) aus dem Jahr 2016.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an den Fassaden der geplanten Gebäude sich lage- und geschossabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 48 dB(A) bis 72 dB(A) im Tageszeitraum und von 45 dB(A) bis 69 dB(A) im Nachtzeitraum ergeben (siehe Abbildungen 7 und 8). Das Maß der Verkehrslärmeinwirkungen hängt von der Ausrichtung und vom Abstand zu den Verkehrswegen, von der Aufpunkthöhe sowie von der Abschirmung durch die Gebäudekörper selbst ab. Im Norden schlagen entlang der Bahnlinie mit bis zu 72 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts die höchsten Lärmwerte auf. Somit werden in diesem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tagsüber von bis zu 17 dB(A) sowie für Mischgebiete von bis zu 12 dB(A) überschritten. Für den Nachtzeitraum kommt es an den nördlichen Fassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber von bis zu 29 dB(A) sowie für Mischgebiete von bis zu 24 dB(A). Bezogen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 für sonstige Sondergebiete umfassen die Überschreitungen unter Ansetzung des geringsten Schutzanspruches tagsüber noch bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 4 dB(A). Bezieht man die Lärmwerte auf den höchsten Schutzanspruch für sonstige Sondergebiete ergeben sich dagegen Überschreitungen von tagsüber bis zu 27 dB(A) und nachts von bis zu 34 dB(A).

Sofern die Strecke der Lappwaldbahn auch weiterhin nicht nennenswert genutzt werden sollte, ergäben sich an der Nord- und Ostfassade des nördlichen Gebäudekomplexes tagsüber um rund 7 dB(A) und nachts um rund 4 dB(A) geringere verkehrsbedingte Mittelungspegel. Unter dieser Voraussetzung können die Orientierungswerte der DIN 18005 für sonstige Sondergebiete mit geringstem Schutzanspruch sogar eingehalten werden. Im Weiteren soll hier allerdings im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von den Maximalwerten ausgegangen werden.

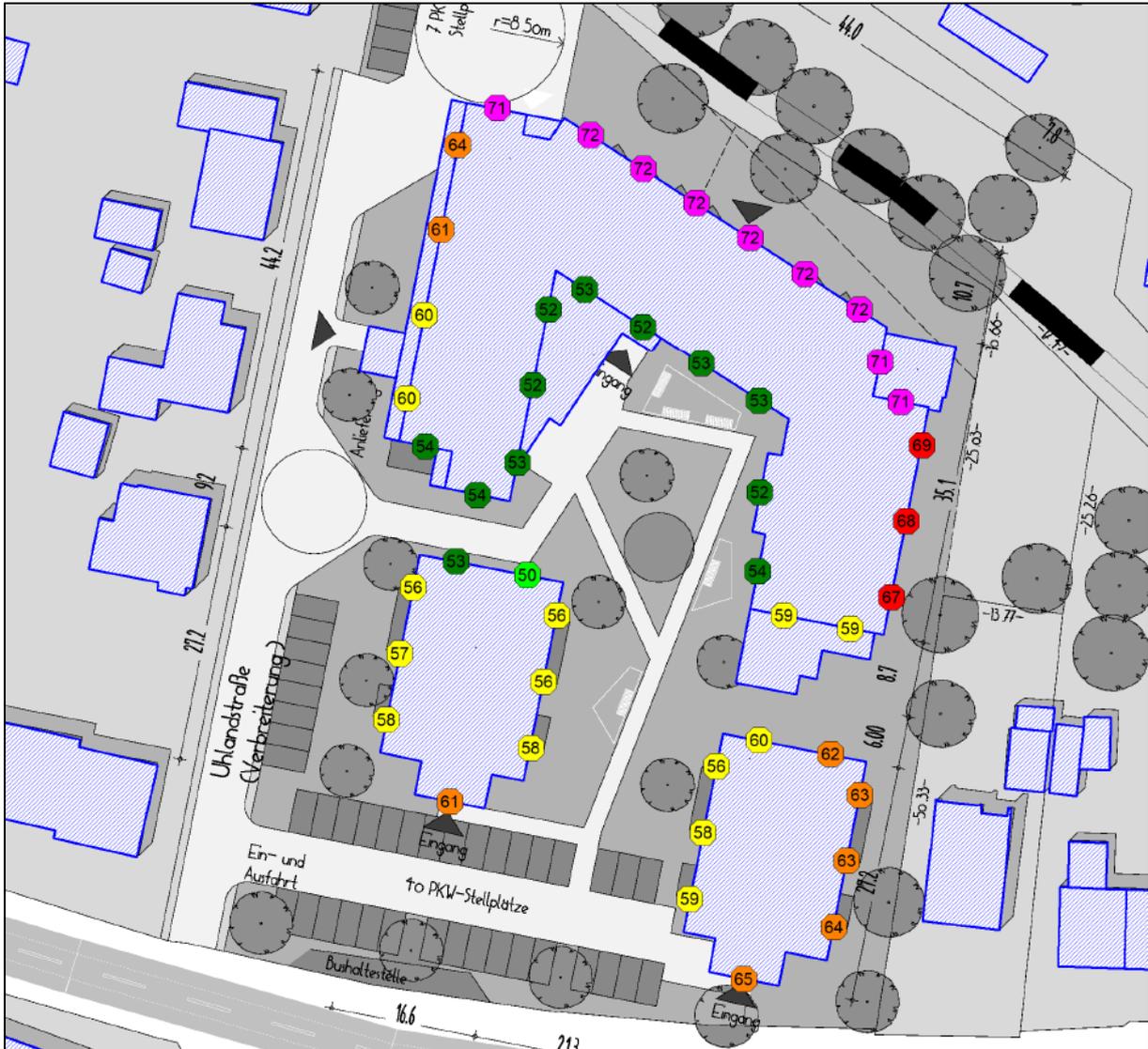


Abbildung 7: Verkehrsbedingte Mittelungspegel - tags für die Berechnungshöhe im 1. OG, ohne Maßstab - Quelle: Wenker & Gesing, Oktober 2020

Im Bereich der Wilhelmstraße treffen an den dort geplanten Fassaden tagsüber Lärmwerte von bis zu 65 dB(A) sowie nachts Lärmwerte von bis zu 60 dB(A) auf. Somit werden in diesem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tagsüber von bis zu 10 dB(A) sowie für Mischgebiete von bis zu 5 dB(A) überschritten. Für den Nachtzeitraum kommt es an den südlichen Fassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von bis zu 15 dB(A) sowie für Mischgebiete von bis zu 10 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für sonstige Sondergebiete von tagsüber und nachts bis zu 65 dB(A) werden für den geringsten Schutzanspruch dagegen eingehalten. Unter Ansetzung des höchsten Schutzanspruches ergeben sich Überschreitungen von tagsüber bis zu 20 dB(A) und nachts bis zu 25 dB(A).

Durch die abschirmende Wirkung des nördlichen Gebäudeteils können dagegen an den abgeschirmten Fassadenbereichen tagsüber weitestgehend die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Lediglich im 2. Obergeschoss kommt es im südlichen Bereich mit einem Beurteilungspegel von 56 dB(A) zu einer Überschreitung um 1 dB(A) (siehe auch Kapitel 9.3.1 der schalltechnischen Untersuchung). Hier können insbesondere für die geplante Außengastronomie am Eingangsbereich die Orientierungswerte tagsüber eingehalten werden.

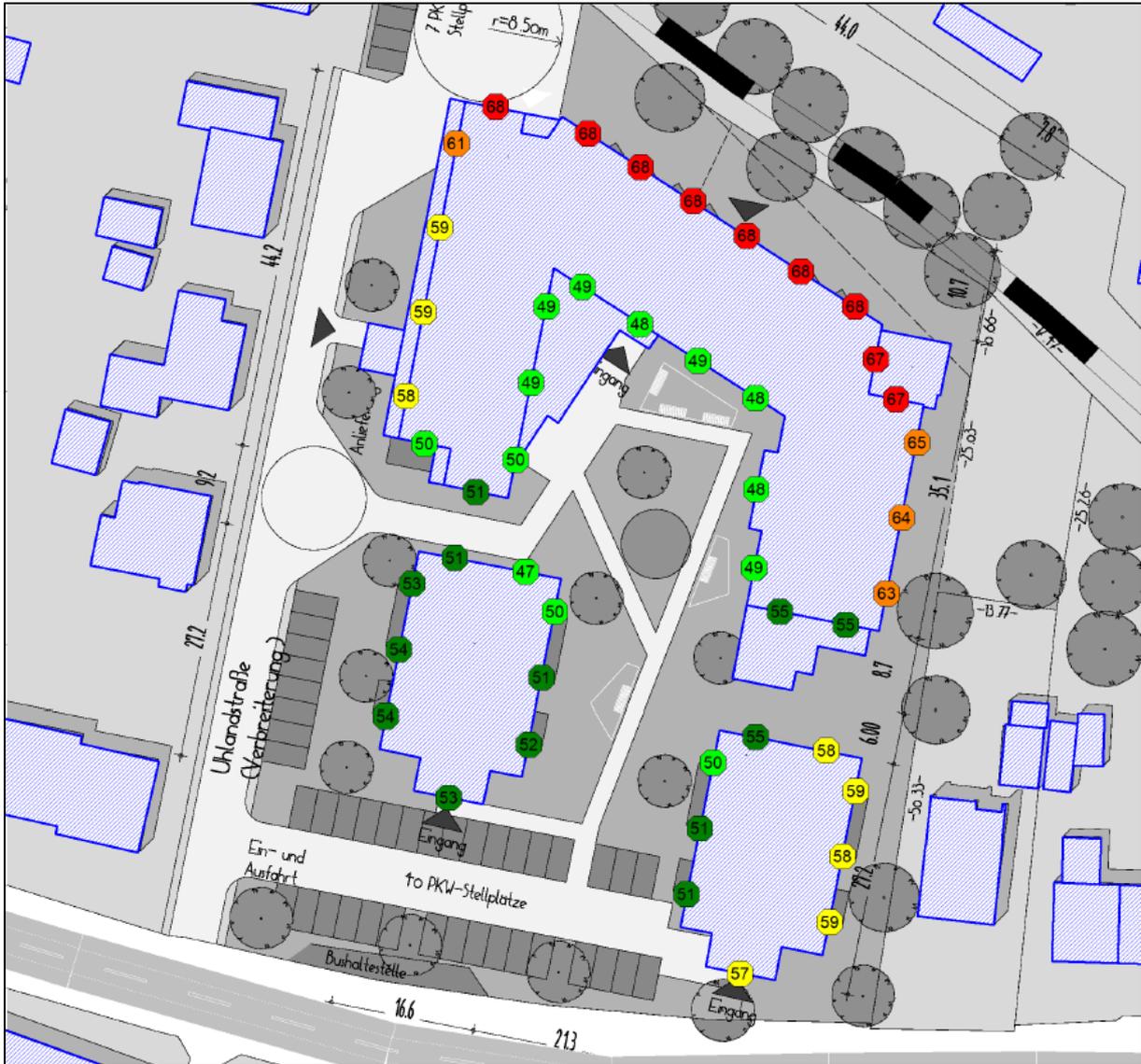


Abbildung 8: Verkehrsbedingte Mittelungspegel - nachts für die Berechnungshöhe im 1. OG, ohne Maßstab -
Quelle: Wenker & Gesing, Oktober 2020

Nachts kommt es an den innenliegenden Fassadenbereichen zu Lärmwerten von 45 bis 50 dB(A), im 2. Obergeschoss entlang der westlichen Innenfassaden sogar bis zu 52 dB(A). Hier werden nachts die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 7 dB(A) überschritten, wobei allerdings die Orientierungswerte für Mischgebiete weitestgehend eingehalten werden können. Lediglich entlang der westlichen und östlichen Innenfassaden im 2. Obergeschoss werden die Orientierungswerte für Mischgebiete nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete können in Bezug auf den geringsten Schutzanspruch hier dagegen vollständig eingehalten werden.

Auch für die südlich geplanten Gebäude kommt es an den innenliegenden Fassaden tagsüber zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (mit bis zu 60 dB(A) um bis zu 5 dB(A)), die Orientierungswerte für Mischgebiete können hier allerdings vollständig eingehalten werden. Nachts werden in diesem Bereich mit Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) die Orientierungswerte für Mischgebiete ebenfalls um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht die Festsetzung eines Baugebietstyps der BauNVO im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO oder eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO vorgesehen, sodass die höheren Orientierungswerte der DIN 18005 für sonstige Sondergebiete herangezogen werden können.

Dennoch soll mit der Vorhabenplanung eine Form der Wohnnutzung umgesetzt werden (hier: ein Seniorenpflegeheim sowie betreutes Wohnen), sodass bei den vorliegenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete zu prüfen ist, ob die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird.

Gemäß Beschluss des BVerwG vom 08.06.2004 (Az.: 4 BN 19/04) stellt das Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung eine absolute Planungssperre dar. Eine Lärmbelästigung im grundrechtskritischen Bereich wird dabei oberhalb eines Dauerpegels von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) angenommen (OVG Münster 08.10.2015, Az.: 2 D 4/14.NE). Allerdings ist höchstrichterlich noch nicht geklärt, wo exakt die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung verläuft. Die Rechtsprechung tendiert dazu, sie nicht mit einem allgemeingültigem dB(A)-Wert zu umschreiben. Vielmehr lässt sich die Grenze nur aufgrund wertender Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls ziehen, wobei die Gebietsart und die Lärmvorbelastung eine wesentliche Rolle spielen. Zumindest beim Erreichen eines Außenlärmpegels von mehr als 60 dB(A) nachts muss ernsthaft in Erwägung gezogen werden, dass die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten wird.

Nach den schalltechnischen Untersuchungen des Schallgutachters werden an den nördlichen, der Bahntrasse zugewandten Gebäudeseiten in der Nacht Außenpegel von bis zu 69 dB(A) erreicht, an der Südseite der geplanten Bebauung bewegen sich die Werte bei 53 bis 59 dB(A) in der Nacht. Eine schalltechnische Unbedenklichkeit kann deswegen nicht ohne weiteres attestiert werden. Der Verkehrslärm bewegt sich in einem für Wohnnutzungen kritischen Bereich. Hier kann allerdings die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Schädlichkeit von Fluglärm herangezogen. Danach ist – jedenfalls was die Lärmeinwirkungen zur Nachtzeit angeht – nicht allein auf die Außenpegel abzustellen. Diese Werte sind nicht zwangsläufig geeignet, um die Grenze von Gesundheitsbeeinträchtigungen zu markieren. (BVerwG, Beschluss vom 25.5.2005, Az.: 9 B 41/04)

Dafür kann auf das System der §§ 41 ff. BImSchG verwiesen werden. Danach ist in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bei der Überschreitung von Lärmgrenzwerten ein Ausgleich durch Anlagen des aktiven Schallschutzes oder eine Entschädigung für Schutzvorkehrungen an den durch Lärmbeeinträchtigungen betroffenen Gebäuden zu leisten. Lässt sich der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht dadurch erreichen, dass Außenpegel eingehalten werden, die geeignet sind, die Voraussetzungen für ein ungestörtes Wohnen zu schaffen, so entspricht es dem Lärmschutzkonzept der §§ 41 ff. BImSchG, durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes jedenfalls Innenpegel zu gewährleisten, die den betroffenen Straßennachbarn eine gegen unzumutbare Lärmbelästigung abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. (BVerwG, Beschluss vom 17.05.1995, Az.: 4 NB 30/94; BVerwG, Beschluss vom 25.5.2005, Az.: 9 B 41/04)

Unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen werden danach angenommen, wenn der Innenpegel in Wohnräumen 40 dB(A) und in Schlafräumen einen Pegel von 30 bis 35 dB(A) sowie Pegelspitzen in der Größenordnung von 40 dB(A) übersteigt (BVerwG, Urteil vom 17.11.1999, Az.: 11 A 4/98). Diese Werte werden aus Erkenntnissen der Lärmforschung hergeleitet. Demnach treten Kommunikationsstörungen nicht auf, wenn im Wohnbereich eine gute Sprachverständlichkeit auch bei entspannter Unterhaltung über größere Entfernungen gegeben ist. Dies ist bei einem Beurteilungspegel im Innenraum von 40 dB(A) sichergestellt. Schlafstörungen sind bei einem Dauerschallpegel am Ohr des Schlafers in einem Bereich zwischen 30 und 35 dB(A) und Pegelspitzen in der Größenordnung von 40 dB(A) nicht zu erwarten. (BVerwG, Beschluss vom 17.05.1995, Az.: 4 NB 30/94)

Auch wenn durch den Verkehrslärm auf dem Plangebiet Außenlärmpegel in der Nacht von 69 dB(A) prognostiziert werden, wird dadurch nicht die Vollziehbarkeit der Planung im Rahmen des § 1 Abs. 3 BauGB verhindert, solange durch Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass der für die Gesundheitsgefährdung in der Nacht relevante Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten wird. Kann wenigstens durch Maßnahmen des

passiven Schallschutzes sichergestellt werden, dass verkehrslärmbedingte Kommunikations- und Schlafstörungen ausgeschlossen werden, stellen die erhöhten Außenpegel kein absolutes Planungshindernis dar.

10.3 Von der Planung ausgehender Betriebslärm

Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschen sind auch die durch das geplante Vorhaben entstehenden Immissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu untersuchen. Hierbei sind die Emissionen durch die gewerblich bedingte Nutzung des Pflegeheims und den mit dem Betrieb verbundenen Einrichtungen sowie der geplanten Pkw-Stellplätze einschließlich des Anlieferverkehrs zu betrachten. Die beim geplanten Betrieb des Seniorenheims mit Servicewohnungen zu erwartenden Geräuschemissionen werden nach den Emissionen durch den Pkw-Verkehr (Mitarbeiter, Besucher, ggf. Bewohner) sowie nach den Emissionen durch die Anlieferung und Abholung von Speisen (Küche) und Hauswirtschaftsbedarf / Wäsche differenziert. Verkehrsbewegungen in der Nachtzeit sind nicht vorgesehen. Geräuschrelevante stationäre Aggregate der Kühl- und Lüftungstechnik sollen nicht installiert werden.

Dementsprechend wurden als zu betrachtende Immissionsorte die Bestandswohnbebauung in räumlicher Nähe zu den geplanten Anlagen mit den jeweils zu erwartenden Verkehrsbewegungen untersucht. Für die angrenzende Wohnbebauung wird die Gebietstypik eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, sodass die in Kapitel 10 benannten Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete heranzuziehen sind.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass am Immissionsort „Umlandstraße Nr. 5“ gegenüber der geplanten Abfallsammelanlage mit 53,9 dB(A) am Tag die höchsten Beurteilungspegel aufschlagen. Somit werden die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) vollumfänglich eingehalten. Durch kurzzeitige Geräuschspitzen kann es ebenfalls am Immissionsort „Umlandstraße Nr. 5“ sowie an der „Umlandstraße Nr. 9“ zu Maximalwerten von tagsüber bis zu 79 dB(A) kommen. Die TA Lärm sieht hier für Allgemeine Wohngebiete eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) vor. Dies entspricht für Allgemeine Wohngebiete einer Maximalüberschreitung von 85 dB(A), womit auch für diesen Betrachtungsfall die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können.

10.4 Diskussion möglicher und zu ergreifender Lärmschutzmaßnahmen

Es verbleibt im Plangebiet eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die angrenzenden Verkehrsanlagen. Im Plangebiet schlagen entlang der nördlichen Bahntrasse bis zu 72 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 69 dB(A) im Nachtzeitraum auf. Im Bereich der Wilhelmstraße treffen an den dort geplanten Fassaden tagsüber Lärmwerte von bis zu 65 dB(A) sowie nachts Lärmwerte von bis zu 57 dB(A) auf.

Die Stadt Ibbenbüren hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine Wohnnutzung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein für die Wohnnutzung ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Kommune eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen.

Auf die Ermittlung - und Abwägung - konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dies ist hier nicht der Fall, womit zunächst die Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst

anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort zu begründen ist:

Standortwahl vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Überplanung des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Lärmbelastung ist hier zumindest unter Berücksichtigung einer möglichen Reaktivierung der Bahnstrecke der LWS Lappwaldbahn Service GmbH von solchem Ausmaß, dass jegliche Wohnnutzung zu vermeiden wäre. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass sowohl westlich als auch östlich des Geltungsbereiches bereits bestehende Wohnnutzungen an den bestehenden Bahnanlagen liegen.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gebietes für Altenpflege und betreutes Wohnen zu schaffen. Die Planung stellt stadträumlich einen sinnvollen Lückenschluss zwischen der östlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung dar.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort getroffen worden. Dabei spielen die Kriterien der Siedlungsentwicklung in Ibbenbüren sowie der Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur,
- der gewünschten Nachverdichtung vorhandener Freiflächen im Sinne einer Innenentwicklung,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- dem weitgehenden Verzicht der Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer entsprechenden Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für ein Pflegeheim mit angegliedertem betreutem Wohnen zu treffen, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der angrenzenden Verkehrsanlagen. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden.

Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der Bahnanlagen sowie der Wilhelmstraße für zugewandte ausgerichtete schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Wirksamkeit geprüft worden. Hier ist zunächst festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand für ihre Wirksamkeit unmittelbar an der Emissionsquelle angebracht werden müssen.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Wilhelmstraße erscheint im Hinblick auf die dort nicht ungewöhnliche hohe Verkehrsbelastung, den örtlichen Gegebenheiten und das städtebauliche Erscheinungsbild als nicht realistisch. Um eine annähernd vollständige Schutzwirkung zur Einhaltung der idealtypischen Orientierungs- und Richtwerte für die Planung zu erlangen, wäre vor dem Hintergrund einer geplanten Bebauung mit drei Geschossen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 8,00 m erforderlich (Fensterhöhe im obersten Geschoss). Ein aktiver Lärmschutz hätte mit der Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Ibbenbüren entlang von Stadtstraßen nicht vorkommt und nicht üblich ist. Von daher wird im Bereich der Wilhelmstraße aus stadträumlichen Gründen von aktiven Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßenlärm Abstand genommen.

Im Weiteren wurde gutachterlich geprüft inwiefern zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze hin die Errichtung einer Lärmschutzwand zweckdienlich zu Erreichung ausreichender Lärmwerte sein kann. Zunächst ist davon auszugehen, dass eine etwaige Lärmschutzwand innerhalb des Plangebietes zu errichten ist, da die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Nahbereich der Gleise der Strecke 2992 und damit auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG erfahrungsgemäß nicht ohne Weiteres möglich ist. Aus dem Umstand, dass die (auch nachts) stark frequentierte Bahnstrecke 2992 vom Plangebiet aus gesehen in Hochlage (Höhendifferenz rund 3 m) und in einem Abstand von rund 50 m verläuft, kann abgeleitet werden, dass durch die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer üblichen Höhe in der Größenordnung von bis zu 4 m entlang der nördlichen Plangebietsgrenze allenfalls die derzeit ohnehin nur planerisch bestehenden Geräuschimmissionen der Lappwaldbahn nennenswert gemindert werden könnten (im Wesentlichen in der Erdgeschosebene).

Die durch eine solche Wand ($h = 4 \text{ m}$) zu erreichende Pegelminderung der Summe der Schienenverkehrsgeräusche (Deutsche Bahn + Lappwaldbahn) kann in der Erdgeschosebene nachts bis zu rund 7 dB(A) betragen, in den beiden Obergeschossen jedoch lediglich etwa 2 - 3 dB(A). Ausgehend von der derzeitigen Situation ohne nennenswerten Schienenverkehr auf der Strecke der Lappwaldbahn ergäbe sich durch die Errichtung einer solchen Abschirmung im Erdgeschoss lediglich eine Pegelminderung von bis zu etwa 3 dB. In den Obergeschossen könnte hierdurch keinerlei Verbesserung der Geräuschsituation erreicht werden.

Um außen vor den Gebäuden in allen Geschossen (EG, 1. OG und 2. OG) verkehrsbedingte Mittelungspegel von max. 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen zu können, wäre im Norden und Nordosten des Plangebietes die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer relativen Höhe von etwa 8,50 m über Gelände und einer Länge von rund 120 m erforderlich (entspricht in etwa der Höhe der geplanten dreigeschossigen Gebäude). Dann ergäben sich an den Fassaden der geplanten Gebäude lage- und geschossabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von tagsüber 48 dB(A) bis 65 dB(A) und nachts 45 dB(A) bis 59 dB(A), wobei die höchsten Werte tagsüber an der Wilhelmstraße zu erwarten wären.

In den Abbildungen 9 und 10 (Kapiteln 9.4.1 und 9.4.2 der schalltechnischen Untersuchung) sind die hierzu für den Tages- und Nachtzeitraum berechneten verkehrsbedingten Mittelungspegel exemplarisch unter Berücksichtigung einer solchen Lärmschutzwand (Höhe 8,5 m, Länge ca. 120 m) dargestellt. Insgesamt ist somit zu konstatieren, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine flächendeckende, nennenswerte Minderung der Verkehrsgläusche durch die Umsetzung vertretbarer aktiver Maßnahmen (hier: Errichtung einer Lärmschutzwand) nicht möglich erscheint.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Errichtung von Lärmschutzwänden Abstandsflächen ausgelöst werden, deren Berechnung und Einhaltung vom Bauherrn sicherzustellen sind. Die Abstandsflächen sind einerseits gegenüber den Grundstücksgrenzen, also zur nördlich angrenzenden Bahnfläche nachzuweisen. Andererseits dürfen sich Abstandsflächen von baulichen Anlagen nicht überschneiden, also müssten das geplante Gebäude und eine mögliche Lärmschutzwand in ausreichendem Abstand zueinander (hier: mind. 7,00 m) errichtet werden. Dies würde zu starken Einbußen hinsichtlich der tatsächlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen führen.

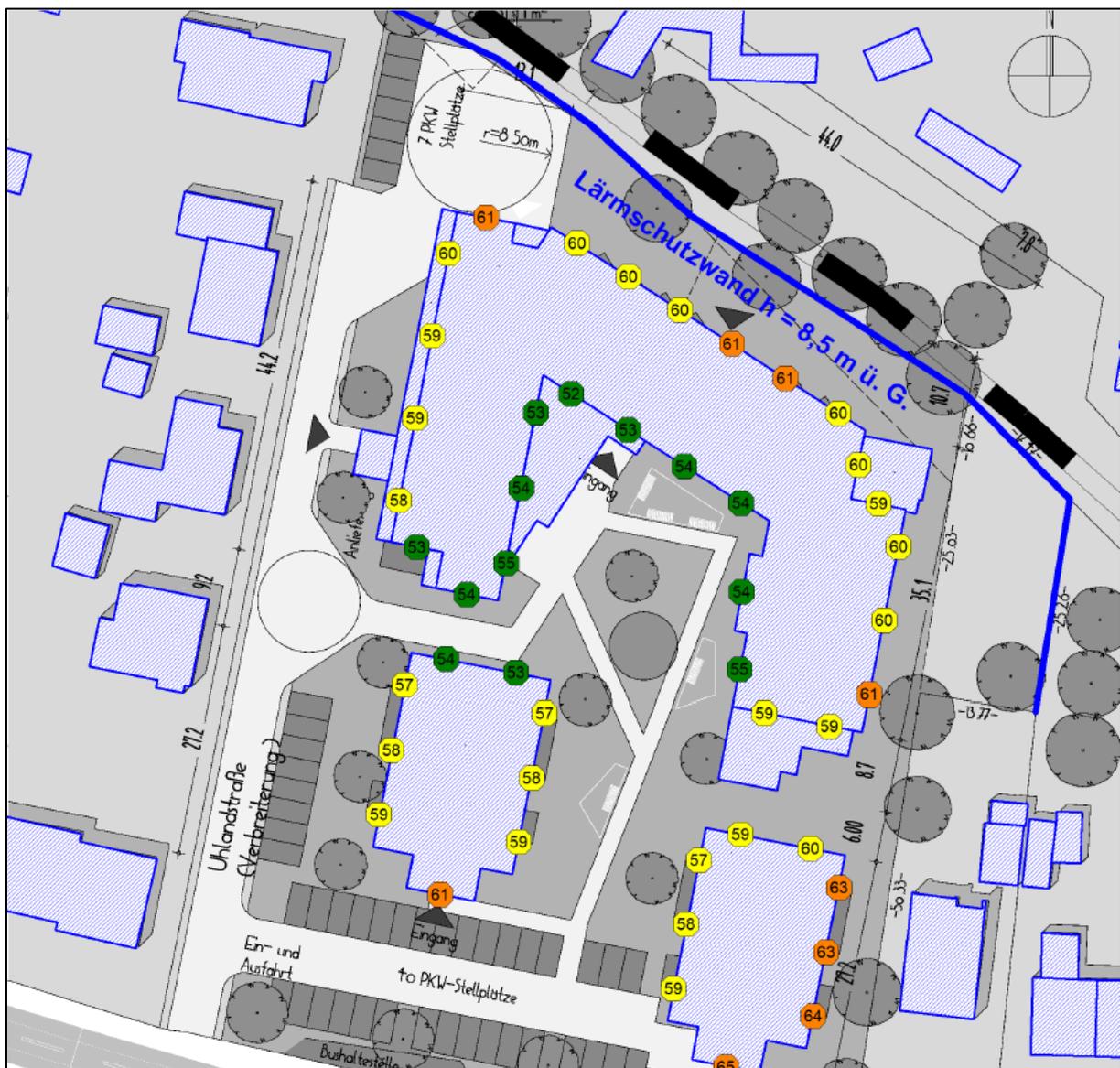


Abbildung 9: Verkehrsbedingte Mittelungspegel - tags für die Berechnungshöhe im 2. OG mit Errichtung einer Lärmschutzwand (Höhe=8,50 m, Länge=120 m), ohne Maßstab - Quelle: Wenker & Gesing, Oktober 2020

Insgesamt ist festzustellen, dass die zu treffenden erforderlichen aktiven Maßnahmen am Emissionsort unter städtebaulichen und hochbaulichen Gesichtspunkten kaum umsetzbar oder nicht wünschenswert sind. Dahingehend ist untersucht worden, inwieweit es möglich ist, mittels passiven Schallschutzmaßnahmen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gerecht zu werden:

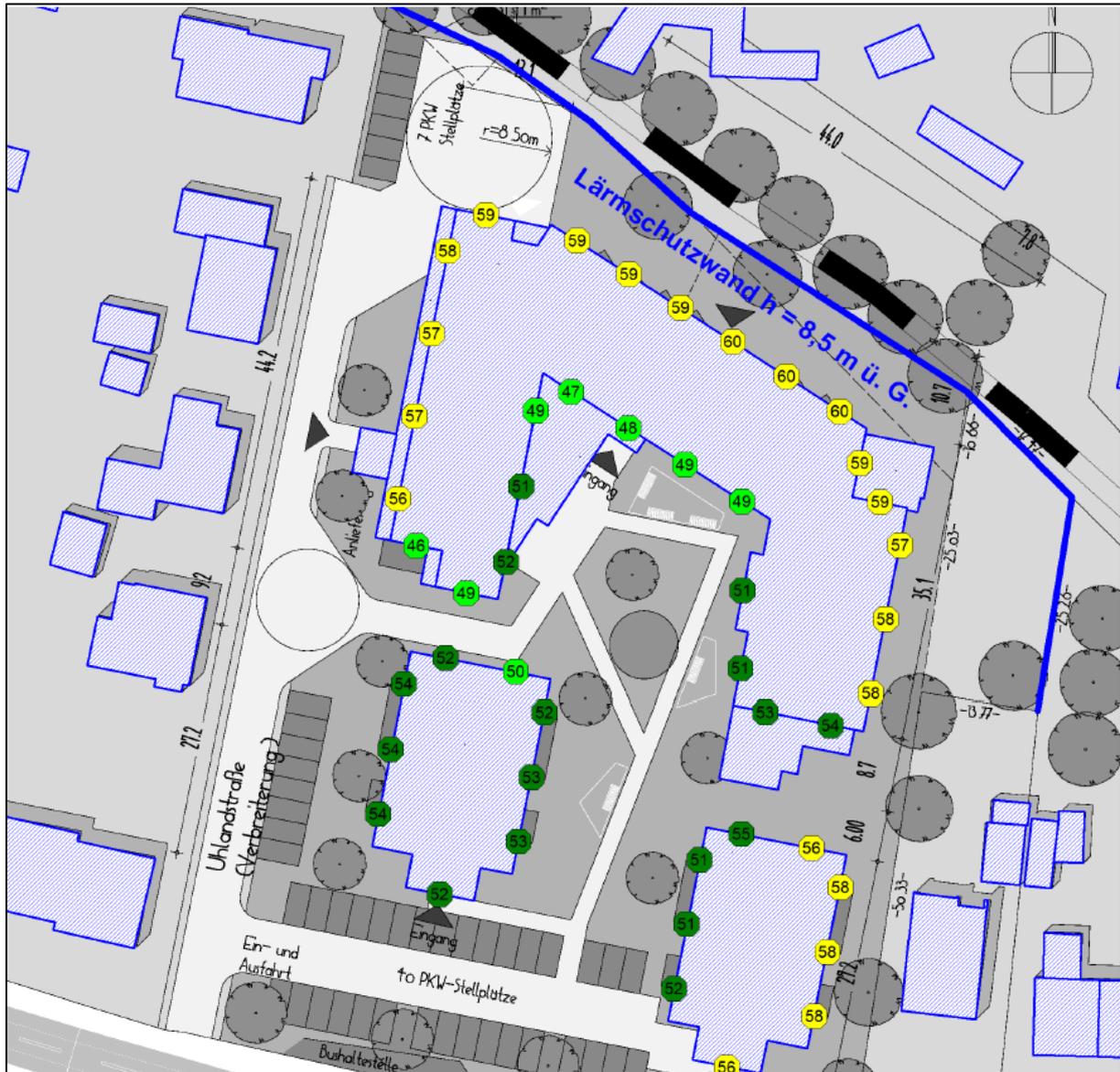


Abbildung 10: Verkehrsbedingte Mittelungspegel - nachts für die Berechnungshöhe im 2. OG mit Errichtung einer Lärmschutzwand (Höhe= 8,50 m, Länge=120 m), ohne Maßstab - Quelle: Wenker & Gesing, Oktober 2020

Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass ein aktiver Schallschutz aus Gründen der Stadtgestaltung nicht zur Ausführung kommen soll. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB herzustellen, sind somit passive Lärmschutzmaßnahmen für die zukünftig zulässigen Nutzungen vorzusehen.

Hier ist zunächst festzustellen, dass aufgrund der geplanten Nutzung sowie sowohl von Norden als auch von Süden einwirkenden Immissionen eine von den Emissionsquellen abgewandten Bebauung nicht möglich ist. Somit verbleiben verschiedene passive

Schallschutzmaßnahmen, um den ausreichenden Schallschutz in den Aufenthalts- und Schlaf-
räumen sicherzustellen:

- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Das schalltechnische Gutachten hat hierfür die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen errechnet. Hierbei ist zu beachten, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes bei Verkehrsgeräuschen aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) ergibt, wenn die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. Darüber hinaus ist der Beurteilungspegel allein für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, für die sich die höhere Anforderung ergibt.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrsgeräusche (ohne aktiven Lärmschutz) berechnen sich an den Fassaden der geplanten Gebäude lage- und geschossabhängig maßgebliche Außenlärmpegel L_a von 53 dB(A) bis 77 dB(A). Daraus resultieren gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden der Lärmpegelbereiche I bis VI.

Dementsprechend sind im Bebauungsplan Gebäudelärmkarten enthalten, die die erforderlichen Lärmpegelbereiche an den jeweiligen Außenfassaden kennzeichnen (siehe Abbildung 11). An den in den Gebäudelärmkarten gekennzeichneten Fassaden der geplanten Bebauung sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'w,ges$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche I und II:

erf. $R'w,ges$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich III:

erf. $R'w,ges$ = 31 - 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

erf. $R'w,ges$ = 30 dB für Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich IV:

erf. $R'w,ges$ = 36 - 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

erf. $R'w,ges$ = 31 - 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich V:

erf. $R'w,ges$ = 41 - 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

erf. $R'w,ges$ = 36 - 40 dB für Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich VI:

erf. $R'w,ges$ = 46 - 47 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

erf. $R'w,ges$ = 41 - 42 dB für Büroräume und Ähnliches

Auf Basis der an den geplanten Gebäuden ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 53 dB(A) bis 77 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w,ges$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Detail nach folgender Gleichung:

$R'w,ges = L_a - K_{Raumart}$ mit

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten ist:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

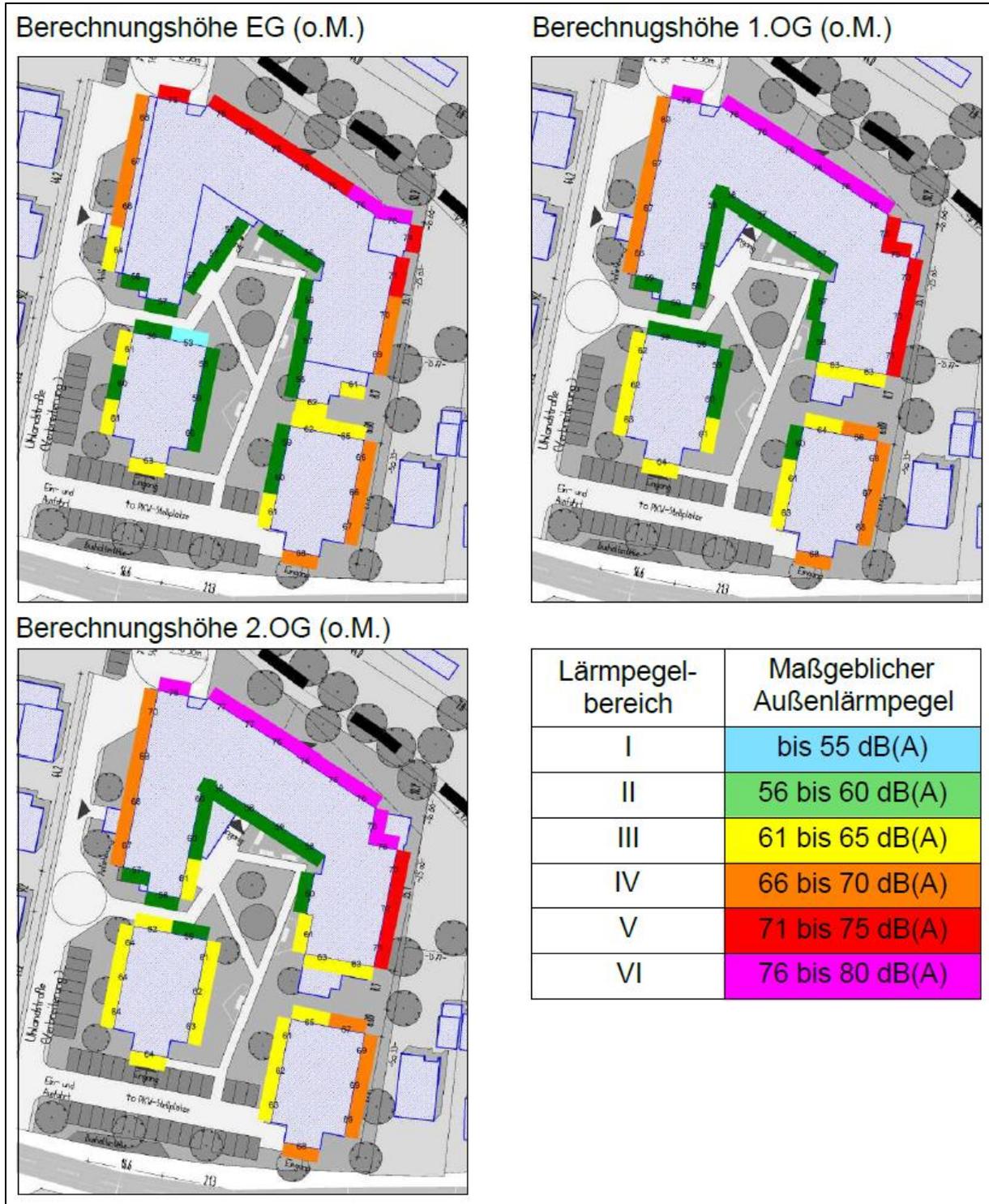


Abbildung 11: Gebäudelärmkarten mit den erforderlichen Lärmpegelbereiche an den jeweiligen Außenfassaden

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach DIN 4109-2 zu korrigieren.

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ist bei Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern nicht möglich; gemäß VDI 2719 ist bei einem nächtlichen Mittelungspegel von > 50 dB(A) an Schlafräumen eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Mit "fenster-unabhängig" ist dabei gemeint, dass zur Gewährleistung des hygienisch und bauphysikalisch notwendigen Luftwechsels in Schlafräumen eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung erforderlich ist. Der Zusatz "schalldämmend" bedeutet, dass das nach DIN 4109-1 erforderliche gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenfassade durch diese Lüftungseinrichtung nicht unterschritten werden darf. Für betroffene Schlafräume sind daher entsprechende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Bebauungsplan wird daher zudem festgesetzt, dass für Schlafräume in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Laut schalltechnischer Untersuchung fallen hierunter alle geplanten Fassadenteile im Plangebiet. Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Plangebiet insgesamt ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm sichergestellt werden. Mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass der für die Gesundheitsgefährdung in der Nacht relevante Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten wird. Durch die Maßnahmen des passiven Schallschutzes können verkehrslärmbedingte Kommunikations- und Schlafstörungen ausgeschlossen werden.

Schutz von Außenwohnbereichen

Darüber hinaus ist auch für Außenwohnbereiche ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität in Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) kann die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler bzw. leicht angehobener Sprechlautstärke sein. Ausgehend von der Lautheit normaler Sprache im Bereich von 50 bis 55 dB(A) ist auch in Außenwohnbereichen bei einem Dauergerauschniveau von ca. 55 dB(A) noch eine angemessene Kommunikation mit leicht angehobenem Sprachpegel möglich, sodass eine zumutbare Nutzung der dort gelegenen Freibereiche ohne weiteres möglich erscheint.

Den Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation unter den o. g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung in einem Urteil zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Mit der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) wurden für Außenwohnbereiche Werte für den fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag festgelegt, bei deren Überschreitung Entschädigungen durch den Flughafenbetreiber zu leisten sind. Dies betrifft bei zivilen Flugplätzen im Sinne von § 2 (2) Satz 2 Nr. 1 des Fluglärm-schutzgesetzes den Bereich der Tag-Schutzzone 1, in dem der äquivalenten Dauerschallpegel tagsüber einen Wert von 65 dB(A) überschreitet.

Im vorliegenden Fall soll hier auf die Orientierungswerte der DIN 18005 zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können auch noch als gewahrt angesehen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass an den Fassaden mit Lärmpegelbereichen II bis VI Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen sind, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Dabei

sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

10.5 Zusammenfassende Lärmbetrachtung / Gesamtabwägung

Mit der Lage des Plangebietes unmittelbar südlich von Bahnanlagen sowie nördlich der Wilhelmstraße sind Verkehrslärmemissionen verbunden, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und zu bewerten sind. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sicherstellen zu können, sind die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu definieren und planungsrechtlich sicherzustellen. Darüber hinaus sind die während des Betriebs des geplanten Pflegeheims zu erwartenden Geräuschmissionen in der Nachbarschaft zu ermitteln und zu beurteilen.

Zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen sowie der durch die Planung an der angrenzenden Wohnbebauung aufschlagenden Immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Oktober 2020 / siehe Anlage 3). Die Schalltechnische Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine wesentlich störenden Emissionen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Im Plangebiet selbst schlagen entlang der nördlichen Bahntrasse bis zu 72 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 69 dB(A) im Nachtzeitraum auf. Im Bereich der Wilhelmstraße treffen an den dort geplanten Fassaden tagsüber Lärmwerte von bis zu 65 dB(A) sowie nachts Lärmwerte von bis zu 60 dB(A) auf. Somit kommt es im Plangebiet zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die angrenzenden Verkehrsanlagen.

Nach geltender Rechtsprechung wird durch die aufschlagenden Lärmwerte die Vollziehbarkeit der Planung im Rahmen des § 1 (3) BauGB nicht verhindert, solange durch Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass der für die Gesundheitsgefährdung in der Nacht relevante Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten wird. Kann wenigstens durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes sichergestellt werden, dass verkehrslärmbedingte Kommunikations- und Schlafstörungen ausgeschlossen werden, stellen die erhöhten Außenpegel kein absolutes Planungshindernis dar.

Zunächst ist geprüft worden, inwiefern der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Anwendung finden kann, vor dem Hintergrund der Fragestellung, ob es an dieser Stelle erforderlich ist, immissionsempfindliche Nutzungen unterzubringen. Angesichts der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch den Verkehr sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Altenpflege und betreuten Wohnens zu schaffen.

In einem weiteren Schritt ist geprüft worden, inwieweit es möglich ist, an den vorhandenen Immissionsorten entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen (aktiver Schallschutz). Dies hat zu dem Ergebnis geführt, dass die dort zu treffenden Maßnahmen unter städtebaulichen Gesichtspunkten nur bedingt umsetzbar oder wünschenswert sind.

Hierzu müssten entlang der Wilhelmstraße Schallschutzwände in einer Höhe von 8,00 m bzw. entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze von 8,50 m errichtet werden. Ein aktiver Lärmschutz mit der Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Ibbenbüren nicht vorkommt und nicht üblich ist. Zudem sind bei der Errichtung von Lärmschutzwänden Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen und zwischen den baulichen Anlagen zu berücksichtigen, was zu starken Einbußen hinsichtlich der tatsächlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen führen würde.

Somit verbleiben Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes. Unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrsgeräusche wurden an den Fassaden der geplanten Gebäude lage- und geschossabhängig maßgebliche Außenlärmpegel L_a von 53 dB(A) bis 77 dB(A) berechnet. Daraus resultieren gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden der Lärmpegelbereiche I bis VI.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Gebäudelärmkarten enthalten, die die erforderlichen Lärmpegelbereiche an den jeweiligen Außenfassaden kennzeichnen. An den in den Gebäudelärmkarten gekennzeichneten Fassaden der geplanten Bebauung sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer etc.) einzuhalten. Es wird zudem festgesetzt, dass für Schlafräume in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis VI durch architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen sind, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird.

Mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass der für die Gesundheitsgefährdung in der Nacht relevante Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten wird. Durch die Maßnahmen des passiven Schallschutzes können verkehrslärmbedingte Kommunikations- und Schlafstörungen ausgeschlossen werden.

11 Sonstige Auswirkungen der Planung

11.1 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Mit der Planung soll eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 (1) und (2) und § 4 (1) und (2) LBodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes sind Erosionen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Belange des Gewässerschutzes sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

11.2 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Das geplante Vorhaben soll über ein Nahwärmenetz energetisch versorgt werden. Hierzu ist auch die Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vorgesehen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise

zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Gemäß Solardachkataster des Kreises Steinfurt ist für die Bestandsgebäude im direkten Umfeld eine Eignung für die Solarthermie und Photovoltaik gegeben. Dies gilt explizit auch für die vorhandenen Flachdachgebäude. Der Bebauungsplan räumt bzgl. der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen aus Gründen der Energieeffizienz eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 1,00 m für technische Anlagen ein, was auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beinhaltet. Die Beschränkung auf Flachdächer als zulässige Dachform i.V.m. den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen steht der Errichtung von Solarmodulen somit nicht entgegen.

Bezüglich der Nutzung von Geothermie liegt gemäß Datenbank des Geologischen Dienstes NRW eine mittlere geothermische Ergiebigkeit vor. Das Plangebiet weist bei Sondenlängen von 40 m bis 100 m ein gutes bis mittleres Potenzial (Klasse 2c) zur Nutzung von Geothermie auf. Stadtklimatische Veränderungen sind aufgrund der Versiegelung der bisherigen Freifläche auf mikroklimatischer Ebene zu erwarten. Diese Auswirkungen werden durch die verpflichtende Anpflanzung von insgesamt acht Laubbäumen gemindert.

11.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet können bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden. Bauvorbereitend sind folgende Auflagen zu beachten:

1. 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.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

11.4 Kampfmittel / Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 zur Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr).

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

gez.
Dipl.-Ing. Jonas Runge

Bielefeld / Ibbenbüren, März 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de