

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“

- ENDFASSUNG -

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I - BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel und Zweck	4
1.3 Planverfahren	5
<b>2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Übergangsbereich zum Außenbereich	6
2.4 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	7
2.5 Umgebung des Plangebietes	8
<b>3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
3.1 Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bestehendes Planungsrecht	8
<b>4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
4.1 Planungskonzept	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3.1 Bauweise	12
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.3.3 Stellung baulicher Anlagen	12
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
4.6 Verkehrsflächen	13
4.6.1 Straßenverkehrsflächen	13
4.6.2 Ruhender Verkehr	14
4.6.3 Fuß- und Radwege	14
4.7 Grünflächen	14
4.8 Flächen für die Wasserwirtschaft	15
4.9 Flächen und/oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.10 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4.11 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	16
4.12 Niederschlagswasserbeseitigung	16
<b>5. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES</b>	<b>16</b>
5.1 Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	17
5.2 Eingriffsregelung	18
5.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	19
5.3.1 Bodenschutz	19
5.3.2 Klimaschutz	19
5.4 Baumschutzsatzung	19
5.5 Geruchsimmissionen	19
5.6 Schallimmissionen	22
5.7 Altlasten	25

<b>6.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>25</b>
6.1	Bodenordnung	25
6.2	Vertragliche Regelungen	25
6.3	Technische Infrastruktur	25
6.4	Entwässerung	25
6.5	Löschwasserversorgung	26
<b>7.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>26</b>
7.1	Dächer	26
7.2	Fassaden	27
7.3	Einfriedungen	27
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>29</b>
	<b>TEIL II - UMWELTBERICHT</b>	<b>30</b>

## **Teil I - Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### **Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

##### **1.1 Anlass**

Nachdem die Vermarktung der Grundstücke in den Baugebieten „Josefschule“ und „Lerchenfeld (erster, zweiter sowie dritter Bauabschnitt) weit vorangeschritten und insbesondere die Nachfrage nach Grundstücken für den freistehenden Einfamilienhausbau in Emsdetten weiterhin gegeben ist, soll nunmehr das Wohngebiet „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“-im nördlichen Stadtgebiet, entwickelt werden. Die Stadt Emsdetten hat große Teile der Plangebietsfläche erworben bzw. vertraglich gesichert.

Die bestehende Infrastruktur im Gebiet ist unter allen Gesichtspunkten bereits optimal. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfes ist in der Nähe sichergestellt. Weiterhin grenzt das Plangebiet direkt an ein gewachsenes Wohngebiet.

Durch die Betriebsschließung der LEOMI - Textilwerke GmbH & Co. KG im Jahr 2008 am Standort Rheiner Straße in Emsdetten hat sich eine weitere Möglichkeit zur Entwicklung bedarfsgerechter Wohnraumpotenziale für breite Bevölkerungskreise ergeben. Eine Nachnutzung des ehemaligen gewerblich genutzten Grundstückes als Wohnstandort erschien aufgrund der Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe nicht unproblematisch (immissionsschutzrechtliche Belange - insbesondere Geruch). Durch die verbindliche Aufgabe des Tiermastbetriebes einer benachbarten Hofstelle, liegen die Voraussetzungen (Einhaltung von Immissionsschutz-Grenzwerten) für eine Überplanung des Areals für Wohnzwecke vor.

Durch die Arrondierung und Miteinbeziehung der westlich an die Brachfläche angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche in das Plangebiet wird ein Beitrag zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Verbindung mit kostensparendem Bauen für unterschiedliche Ansprüche geleistet.

Nachdem der fortgeschriebene Regionalplan Münsterland seit dem 27. Juni 2014 wirksam ist, sind die landesplanerischen Grundlagen für die dringend benötigten Wohngebietsflächen geschaffen. Neben der zeichnerischen Darstellung als Allgemeine Siedlungsbereiche ist gleichzeitig das landesplanerische Ziel zur bedarfsgerechten sowie freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung zu beachten.

##### **1.2 Ziel und Zweck**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich und ehemals gewerblich genutzten Flächen für die Wohnnutzung geschaffen werden.

Entsprechend den Strategischen Schwerpunkten Familie, Erziehung, Bildung sowie Standortwettbewerb, -marketing, Wirtschaft wird mit der Entwicklung dieses Plangebietes der Nachfrage nach weiteren Wohnbaugrundstücken in attraktiver Umgebung Rechnung getragen.

Darüber hinaus soll dieser Bebauungsplan durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für die Wohnnutzung einen Betrag zum strategischen Schwerpunkt "Nach-

haltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“ leisten (Wiedernutzung von Brachflächen).

Durch den Bebauungsplan können vermutlich - je nach Grundstücksaufteilungen - 62 neue Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Zudem sind 5 Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohnungen und eine Kindertagesstätte im Bebauungsplan geplant. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes können somit 87 Wohneinheiten realisiert werden.

### **1.3 Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 99 "Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße" wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei soll die frühzeitige Beteiligung mit der verwaltungsintern abgestimmten Rahmenplanung erfolgen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchen die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht ist als Teil 2 Bestandteil der Begründung.

## **2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Stadträumliche Lage**

Das Plangebiet liegt westlich der Rheiner Straße am nördlichen Siedlungsrand von Emsdetten, zwischen der Jan-van-Detten-Straße und der Rheiner Straße, direkt nördlich angrenzend an das bestehende Baugebiet Hummertsesch.

Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

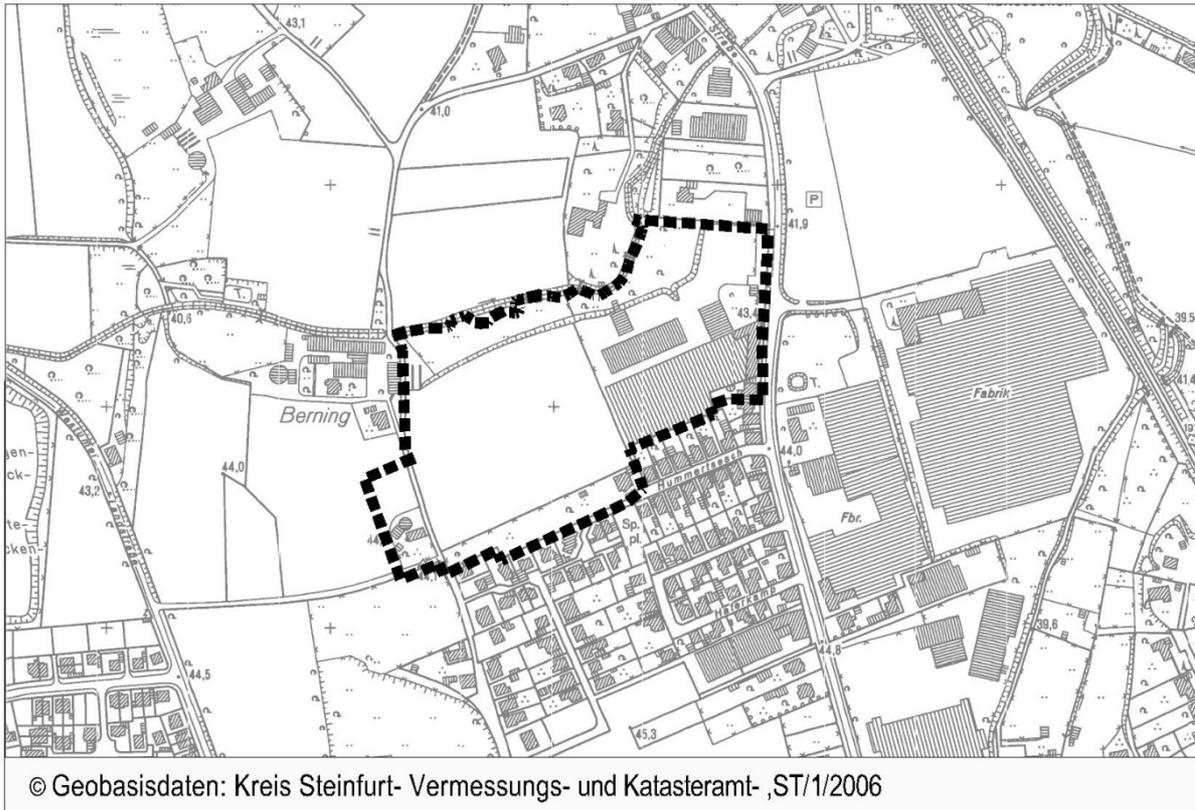
Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 55. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und stellt die Grenze zum Außenbereich dar. Die genaue und natürliche Grenze zum Außenbereich wird von der nördlichen Böschungskante zum Hummertsbach gebildet. Weiterhin wird das Plangebiet durch die Jan-van-Detten-Straße und die Rheiner Straße klar definiert und bildet - entsprechend den Darstellungen des Regionalplanes - eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 68.016 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Norden maßgeblich durch den Hummertsbach,
- im Osten durch die Rheiner Straße,
- im Süden durch die rückwärtige Bebauung der Straße Hummertsesch bzw. das Bebauungsplangebiet Nr. 41 „Ackerstraße Nord“ sowie
- im Westen durch die Jan-van-Detten-Straße.

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

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets



### 2.3 Übergangsbereich zum Außenbereich

Das Plangebiet soll durch die zukünftige Wohnbebauung den Übergangsbereich zwischen Wohnbauflächen bzw. dem Siedlungsbereich und dem Außenbereich darstellen. Die „Siedlungsgrenze“ in nördliche Richtung bildet hier die Böschungskante zum Hummertsbach. Die tieferliegenden Grünflächen entlang des Hummertsbaches sind bereits als Außenbereich zu definieren. Dieser natürliche Geländeversprung als Grenze zwischen Innen- und Außenbereich entspricht den Darstellungen des Regionalplanes, welcher den südlichen Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und den nördlichen Teil als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur darstellt. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen in nördliche Richtung ist aus Gründen des Naturschutzes und den Darstellungen des Regionalplanes nicht möglich und auch nicht beabsichtigt.



Gleiches gilt für die westliche Geltungsbereichsgrenze. Die Jan-van-Detten-Straße bildet die westliche Grenze zwischen Siedlungsbereich und Außenbereich. Das Plangebiet fügt sich siedlungsstrukturell in die vorhandene östliche und südliche Bebauung ein und arrondiert den Siedlungskörper in diesem Bereich. Zudem war das Plangebiet durch den vorherigen Gewerbebetrieb bereits zu großen Teilen bebaut und weist somit eine bauliche Vorprägung auf. Die Siedlungsgrenze wird in diesem Bereich bis zu der bestehenden Jan-van-Detten-Straße - entsprechend den Darstellungen des Regionalplanes - ausgedehnt. Durch die Nachnutzung einer

ehemals gewerblich genutzten Fläche für die Wohnnutzung kann einen Beitrag zum Thema Flächenrecycling und Nachverdichtung geleistet werden.

Aufgrund der Lage - angrenzend an den Außenbereich - ist das Plangebiet durch landwirtschaftliche Gerüche vorbelastet. Das dem Planverfahren aktuell zugrundeliegende Geruchsgutachten (Richters & Hüls 31.05.2017) weist für das geplante Wohngebiet einen Geruchsimmissionswert von maximal 0,15 aus.

Somit ist aufgrund der natürlichen Grenzen (Verlauf der Hummertsbaches und der Böschungskante) und der Jan-van-Detten-Straße der Übergangsbereich zum Außenbereich eindeutig definiert.

#### Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 08.02.2017:

Das OVG Münster hat am 08.02.2017 beschlossen, dass der Übergang zum Außenbereich - im Hinblick auf die lagebedingte Geruchssituation - nicht als eine klar abgrenzbare Linie zu begreifen ist, sondern als eine Zone von einiger Tiefe, in der sich die mit der landwirtschaftlichen Nutzung des benachbarten Außenbereichs regelmäßig verbundenen Geruchsimmissionen gehäuft ausbreiten.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) enthält keine Rechtsnormen, sondern stellt ein technisches Regelwerk dar, das auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruht und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten hat. Dementsprechend ist ihre Auslegung auch keine Rechtsanwendung, sondern Tatsachenfeststellung.

Die Orientierungswerte der GIRL können auch im Bauleitplanverfahren in begründeten Einzelfällen - etwa im Übergangsbereich zum Außenbereich oder bei einer Planung in der Nähe emittierender Betriebe - überschritten werden. Von ungesunden Wohnverhältnissen kann jedenfalls bei einem Geruchsimmissionswert von 0,15, der nach der GIRL in einem Dorfgebiet, in dem auch gewohnt wird, zumutbar ist, nicht die Rede sein.

Das OVG NRW hält an seiner Einschätzung fest, dass es im Einzelfall im Ergebnis abwägungsgerecht sein kann, wenn eine Stadt künftigen Bewohnern eines in der Nähe zum Außenbereich geplanten Wohngebiets eine Geruchsbelastung von 15 % der Jahresstunden zumutet.

In dem oben genannten Urteil stellt das OVG zudem fest, dass ein Geruchsimmissionswert von 0,15 für ein gesamtes Plangebiet nicht zu beanstanden ist. Bei der Bewertung der konkreten planungsrechtlichen Situation wurde zu Recht angenommen, dass das Plangebiet nach seiner Bebauung den Übergang zum Außenbereich markieren werde, und dass in einer solchen Zone, was auch denjenigen, die dort künftig wohnen wollten, bewusst sein müsse, häufiger als in 10 % der Jahresstunden Gerüche wahrzunehmen seien, die bei der landwirtschaftlichen Nutzung des Außenbereichs üblicherweise aufträten.

#### Fazit:

Das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanaufstellung ist als Übergangsbereich zum Außenbereich zu definieren. Nach Auffassung des OVG NRW ist es kein Abwägungsfehler, dass ein ganzes Plangebiet den Übergangsbereich zum Außenbereich darstellt. Ebenso kann nicht beanstandet werden, dass den zukünftigen Bewohnern in einem solchen Gebiet Geruchshäufigkeiten von bis zu 15 % zugemutet werden kann.

## **2.4 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Die gegenwärtigen Nutzungsarten des Plangebietes sind in drei Bereiche zu unterteilen. Die südwestlich gelegene Fläche im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Im östlichen Bereich befindet sich Fläche des ehemaligen Gewerbebetriebs „LEOMI“. Die Betriebsgebäude wurden mittlerweile vollständig abgerissen. Im Norden des Plangebietes fällt das Gelände zum Hummertsbach bis zu 4 m ab. Auf dem Böschungsbereich hat sich ein strukturreicher Gehölzbestand aus überwiegend Eichen, Erlen und Birken entwickelt. Im tiefer gelegenen Auenbereich haben sich Pioniergehöl-

ze angesiedelt. Insbesondere den nördlichen Grünzonen wird eine hohe ökologische Funktion zugesprochen. In jedem Fall bilden sie wichtige Elemente des Landschaftsbildes.

Im südlichen und östlichen Bereich wurden drei angrenzende private Grundstücke zur städtebaulichen Optimierung und auf Wunsch der Eigentümer in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

## **2.5 Umgebung des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl landwirtschaftlich, gewerblich-industriell sowie von angrenzender Wohnbebauung geprägt. Im Norden und Westen des Plangebiets befinden sich Ackerland und mehrere Hofflächen. Im Zuge der dieser Flächennutzungsplanänderung sowie der dazugehörigen Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde mit dem Landwirt der angrenzenden Hofstelle in Grundstückskaufverträgen vereinbart, dass zukünftig keine Masttierhaltung mehr stattfinden kann.

An die östliche Plangebietsseite grenzt ein Parkplatz, welcher für die angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt wird, an. Im Zusammenhang der Entwicklung des geplanten Wohngebietes werden die noch unbebauten aber im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (Bebauungsplan Nr.100 T2 „Gewerbegebiet Nord“) hinsichtlich möglicher Emissionen - durch Steuerung von Abstandsklassen - angepasst.

Südlich befindet sich das bestehende Wohngebiet Hummertsesch.

## **3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

### **3.1 Regionalplan**

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Der am 27.06.2014 rechtswirksam gewordene Regionalplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs nun als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Dies wurde durch Schreiben vom 18.12.2015 durch die Bezirksregierung bestätigt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen des Plangebiets als Flächen für die Landwirtschaft sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Um die Flächen zu Wohngebietsflächen zu entwickeln, ist die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten entsprechend geändert (11. Änderung des Flächennutzungsplanes).

### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Ca. die Hälfte des Plangebietes (die westliche Ackerfläche und die nördliche Grünfläche), welche für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist planungsrechtlich bisher als Außenbereich einzustufen.

Angrenzend befindet sich im Süden der Bebauungsplan Nr. 41 „Ackerstraße Nord“, welcher im Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 100 T2 "Gewerbegebiet Nord" an das Plangebiet an. Dieser Bebauungsplan wird im Zuge

dieses Planungskonzeptes geändert und hinsichtlich möglicher Emissionen an die geplante Wohnnutzung angepasst.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Planungskonzept**

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ wurde durch das Planungsbüro WoltersPartner (Coesfeld) erstellt und basiert auf folgenden Leitgedanken und Zielen:

- Schaffung attraktiver Wohnflächen am nördlichen Stadtrand auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche
- Anbindung an bestehende Erschließungssysteme
- Erhalt und Aufwertung des nördlichen Grünzugs (zwischen Hummertsbach und Böschungskante)

#### **Schaffung attraktiver Wohnflächen am nördlichen Stadtrand**

Insgesamt können ca. 87 Wohneinheiten (davon 62 in Einfamilienhäusern und 25 in Mehrfamilienhäusern) und eine Kindertagesstätte entstehen. Aufgrund der Nachfragesituation werden im westlichen und zentralen Planbereich vorwiegend freistehender Einfamilienhäuser (vereinzelt auch als Doppelhäuser) angeboten. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich ist insbesondere für junge Familien geeignet, die am Stadtrand und dennoch in Stadtnähe und im Umkreis vorhandener infrastruktureller Einrichtungen einen attraktiven Wohnstandort finden. Die voraussichtlichen durchschnittlichen Grundstücksgrößen liegen entsprechend der Nachfrage zwischen 400 und 600 qm. Auf Grundlage der aktualisierten Geruchsausbreitungsberechnung des Büros Richters & Hüls vom 31.05.2017 können im übrigen Plangebiet wohngebietsverträgliche Geruchskennwerte (entsprechend der dörflichen Randlage) nachgewiesen werden.

Im östlichen Plangebiet sollen entlang der Rheiner Straße Mehrfamilienhäuser - mit bis zu fünf Wohneinheiten pro Gebäude - entstehen. In diesem Zusammenhang soll in Teilen geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

Im angrenzenden südlichen und südöstlichen Bereich an das Plangebiet haben mehrere Anwohner - zur Optimierung der eigenen Grundstücke - Interesse geäußert, in das Plankonzept miteinbezogen zu werden. Aufgrund dieser Möglichkeit auch bislang private Flächen miteinzubringen, entsteht die Möglichkeit einer zentralen Fußwegeverbindung zur Straße Hummertsesch oder Grundstücksarrondierungen entlang der Rheiner Straße.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches soll eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich fünf Gruppen entstehen, welche über die Rheiner Straße erschlossen wird. Eine Kindertagesstätte ist in einem allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig. Durch Realisierung der Kindertagesstätte an diesem Standort kann das Angebot an Kita-Plätzen der Stadt Emsdetten erweitert und ein Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Betreuungseinrichtungen geleistet werden.

#### **Anbindung an bestehende Erschließungssysteme**

Die verkehrliche Erschließung (siehe Kapitel 4.6) des Plangebietes soll über die Rheiner Straße erfolgen. Der Einmündungsbereich in das Plangebiet soll auf gleicher Höhe wie die östliche Einfahrt in das Gewerbegebiet entstehen. Nördlich dieser Kreuzungssituation soll zudem eine Querungshilfe für Fuß- und Radfahrer entstehen, welche eine sichere Überquerung der Rheiner Straße gewährleisten soll.

Die Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße, welche wiederum mehrere Wohnhöfe erschließt.

Die Jan-van-Detten-Straße wird in das Erschließungskonzept miteinbezogen, soll aber nur als Notdurchfahrt für Rettungsfahrzeuge und dem nicht-motorisierten Individualverkehr dienen. Über die Jan-van-Detten-Straße werden lediglich die nord-westliche Hofstelle, die Sängermühle und drei neue Grundstücke erschlossen.

Im zentralen Planbereich soll eine Wegeverbindung zum bestehenden Wohnviertel „Hummertsesch“ und damit verbunden zum südlich angrenzenden Spielplatz entstehen.

#### **Erhalt und Aufwertung des nördlichen Grünzugs**

Im Bereich des ehemaligen Gewebetriebes und der Ackerfläche befinden sich keine nennenswerten Grünstrukturen. Im Norden des Plangebietes fällt das Gelände zum Hummertsbach bis zu 4 m ab. Auf dem Böschungsbereich hat sich ein strukturreicher Gehölzbestand aus überwiegend Eichen, Erlen und Birken entwickelt. Im tiefer gelegenen Auenbereich haben sich Pioniergehölze angesiedelt. Insbesondere der Bereich unterhalb der Böschungskante soll als Grünbereich erhalten werden.

Zur Entwässerung dieses Wohngebietes ist es erforderlich in diesem Bereich Retentionsvolumen für Regenwasser zu schaffen. Durch Schaffung dieses Retentionsraumes wird der naturnahe Zustand der Hummertsbachaue erhalten. Die vorhandenen Eichen an der Böschungskante werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der Größe der Bäume ist die Nutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke beeinträchtigt. Weiterhin ist eine Zuwegung für die Entwässerung und Bewirtschaftung der Retentionsfläche geplant. Es wird davon ausgegangen, dass die acht Eichen im östlichen Rand und die sieben Eichen am westlichen Rand nicht erhalten werden können. Eine entsprechende Ersatzpflanzung für die Bäume im östlichen Bereich ist im Retentionsraum vorgesehen. Für die sieben Eichen im westlichen Teil sollen entsprechende Ersatzpflanzungen linear, im geeigneten Abstand zur Wohnbebauung, in der sich nördlich anschließenden Auenfläche erfolgen.

## **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes und der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umfeld wurde eine ausführliche Geruchsausbreitungsberechnung durchgeführt. Die Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete sind so ausgewiesen, dass die Kennwerte für Wohngebiete in dörflicher Lage und in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Außenbereich eingehalten werden. Die Trennlinie zum Außenbereich bildet die nördliche Böschungskante.

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen nicht zulässig sein. Diese Festsetzung begründet sich mit dem planerischen Ziel, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, um der erhöhten Nachfrage an Bauland in Emsdetten gerecht zu werden. Die Flächen sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Festsetzung als WA-Gebiet unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur der südlich angrenzenden Wohngebiete und an der Lage des Plangebietes am Stadtrand von Emsdetten.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches soll eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich fünf Gruppen entstehen, welche über die Rheiner Straße erschlossen wird. Eine Kindertagesstätte ist in einem allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig. Durch Realisierung der Kindertagesstätte an diesem Standort kann das Angebot an Kita-Plätzen der Stadt Emsdetten erweitert und ein Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Betreuungseinrichtungen geleistet werden.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,4 an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung, um eine optimale bauliche Nutzung zu ermöglichen. Im bereits bebauten WA 4 wird dagegen aufgrund der Grundstücksgröße eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Im Plangebiet können maximal 2 Vollgeschosse ermöglicht werden. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser sollen Gebäude mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit entstehen. In diesem Bereich ist soll eine verdichtete Bauweise für den Mehrfamilienhausbau errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung WA 2 können auch Gebäude mit Flachdach entstehen. Durch Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit für Flachdachgebäude sollen z.B. eingeschossige Flachdachbungalows vermieden und eine einheitliche Gebäudekubatur im Plangebiet geschaffen werden.

Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen von max. 10 m für den Einfamilien- und Doppelhausbereich sowie 11 m für den Mehrfamilienhausbereich soll den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit einer angemessenen, zeitgemäßen und - im Hinblick des südlich angrenzenden Wohngebiets - verträglichen Bebaubarkeit der Grundstücke zu geben. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen wird das geplante Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücke festgelegt. Da es sich um eine vorläufige Höhenplanung für den Straßenbau handelt, können die tatsächlichen Straßenoberkanten geringfügig von den im Bebauungsplan festgesetzten Fahrbahnhöhen abweichen.

Im zentralen und westlichen Bereich soll die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf 2 Wohnungen das Ziel der Entwicklung eines einheitlichen Wohngebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern unterstützen. Eine zu starke Verdichtung mit ihren Konsequenzen (Stellplatzbedarf etc.) soll vermieden werden.

Im östlichen Bereich entlang der Rheiner Straße sollen bis zu 5 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt werden. Dies unterstützt zum einen den Wunsch attraktiven und teilweise öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau zu realisieren und andererseits eine zu starke Verdichtung in diesem Eingangsbereich zu vermeiden.

Insgesamt können rd. 87 neue Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der Nachfragesituation sollen überwiegend neben den westlich geplanten Mehrfamilienhäusern insbesondere Einfamilienhäuser - meist freistehend, z.T. als Doppelhäuser - angeboten werden.

Den zukünftigen Bauherren im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 3) wird ein Bonus eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten. D.h., dass Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden. In Bezug auf die möglichen Flächengrößen, den erforderlichen Stellplatznachweis und der Grundflächenzahl soll kann durch diese Festsetzung zu einer geringeren Versiegelung beigetragen werden. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser gilt diese Festsetzung nicht. Die Flächengrößen der Grundstücke erlauben hier eine zeitgemäße Bebauung hinsichtlich der Grundflächenzahl unter Einhaltung des Stellplatznachweises.

#### Festsetzungstableau:

Im Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung anhand eines Festsetzungstableaus dargestellt. Durch diese Darstellungsform sollen insbesondere die Abhängigkeiten zwischen der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen und der Gestaltung der Dachform zum Ausdruck gebracht werden.

In den Baugebieten mit der Bezeichnung WA 2 soll somit deutlich werden, dass Wohngebäude mit Flachdächern zwingend zwei Vollgeschosse vorweisen müssen. Wohngebäude mit geeigneten Dächern können hingegen ein- als auch zweigeschossig errichtet werden.

### **4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### **4.3.1 Bauweise**

Entsprechend der südlich vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes sowie den beabsichtigten Zielen des Bebauungsplanes, soll eine aufgelockerte Bauweise festgesetzt werden. Diese kann insbesondere im nördlichen Bereich in Form von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. wo die Grundstückszuschnitte es zulassen - zumeist im südlichen Bereich - auch in Form von Doppelhäusern erfolgen. Diese Festsetzung soll die Möglichkeit schaffen, auf die enorme Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Emsdetten reagieren zu können, ohne jedoch den wohngebietstypischen Charakter einer aufgelockerten Bebauung in Siedlungsrandlage zu verlieren. Der nördliche Bereich des Wohngebietes soll den zukünftigen Siedlungsrand darstellen und kennzeichnen. Daher sollen hier einheitlich Einfamilienhäuser mit Satteldächern errichtet werden. Im westlichen Bereich ist für die geplante Realisierung der Mehrfamilienhäuser eine offene Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um einerseits das städtebauliche Ziel der Ausbildung von räumlichen Kanten zum Straßenraum sicherzustellen und um andererseits die Einschränkungen bezüglich der Gebäudeplanung zu minimieren. Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei im ganzen Plangebiet einheitlich 3 m, um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten.

Die Baufelder für die Mehrfamilienhäuser (WA 3) sind großzügig festgesetzt, um hier eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Stellung der Gebäudekörper und möglicher Anbauten zu gewähren.

#### **4.3.3 Stellung baulicher Anlagen**

Für einen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Kennzeichnung WA 1 werden Firstrichtungen festgesetzt. Die Firstrichtung wird parallel zur der gebietsprägenden Böschungskante ausgerichtet. Die Ausrichtung dient der Gestaltung des Ortsrandes sowie der Bebauung zur Haupteinfahrtsstraße und ermöglicht eine optimale Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen.

Garagen und Carports sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, da sich kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung und Firstrichtung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

#### 4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig; sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage als Stellplatz nutzen zu können. Der öffentliche Straßenraum wird so weniger Einengung durch parkende Kfz erfahren. Den Grundstückseigentümern südlich der HAUPTerschließungsstraße ist es erlaubt die Garagen auch längsseitig unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Hierdurch soll die Grundstücksaufteilung optimiert werden, in dem die südwestlichen Grundstücksflächen als Gartenflächen genutzt werden können.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts im Zusammenhang mit dem Erschließungskonzept, darf das südlich gelegene Grundstück des östlichen Stichweges die Garage mit der Zufahrtsseite ausnahmsweise unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichten. In diesem Wohnhof sprechen keine stadtgestalterischen Gründe gegen einen unmittelbaren Anbau der Garage an die öffentlichen Erschließungsflächen.

Hecken und grundstücksseitig hinter der Hecke errichtete Zäune oder Mauern von max. 1,50 m Höhe sollen auch zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig sein, um dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner durch Einfriedung gerecht zu werden.

#### 4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf zwei Wohnungen in Einzelhäusern bzw. eine Wohnung in Doppelhaushälften soll das Ziel der Entwicklung eines einheitlichen Wohngebietes mit Einfamilienhauscharakter unterstützen. Eine zu starke Verdichtung mit ihren Konsequenzen (Stellplatzbedarf etc.) soll vermieden werden.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Wohneinheiten pro Gebäude entstehen. Dies dient dazu, eine nicht zu massiv wirkende Bebauung zu erreichen, die zum einen städtebaulich dort nicht gewünscht ist, zum anderen für eine ausreichende Besonnung der Freiflächen sorgt. Nach aktuellem Planungskonzept können im Eingangsbereich Rheiner Straße / Albert-Lüke-Straße fünf Mehrfamilienhäuser entstehen. Das nord-östliche Baufenster ist für die Unterbringung einer Kita gedacht.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser soll - in Teilen - geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

#### 4.6 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### 4.6.1 Straßenverkehrsflächen

Das Erschließungssystem des Plangebietes folgt dem Prinzip der klaren Hierarchie der Straßen. Dies schafft eine eindeutige Orientierung und bildet damit die HAUPTerschließung des neuen Wohngebietes. Für die Ausweisung des Wohngebietes zwischen der Jan-van-Detten-Straße und der Rheiner Straße übernimmt eine Sammelstraße die HAUPTerschließungsfunktion. Die Sammelstraße wird mit einer Breite von 11 m festgesetzt. Die maximal zulässige Geschwindigkeit soll bei 30 km/h liegen. Die gewählte Straßenbreite soll einen angemessenen geschwindigkeitsreduzierten Verkehrsfluss ermöglichen und gleichzeitig Raum für einen beidseitigen Fußweg, Stellplätze und Baumpflanzungen ermöglichen. Im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgt ein Versatz dieser HAUPTerschließungsstraße in südliche Richtung.

Dies soll den städtebaulichen Charakter des Wohngebietes erhöhen und zugleich eine natürliche Geschwindigkeitsreduzierung herbeiführen.

Die Erschließung des südlichen Gebietsteils erfolgt in über längere verkehrsberuhigte Stichstraßen (6,50 m breit) mit abschließenden Wohnhöfen ( $r = 7$  m). Die Breite der Straße ist so gewählt, dass neben der Fläche für den Erschließungsverkehr zusätzlich Raum für Straßenbäume, Stellplätze und Kommunikation angeboten werden kann. Aufweitungen und Baumpflanzungen sollen eine Maßstäblichkeit innerhalb des Wohngebietes herstellen und den Straßenraum als kommunikativen, öffentlichen Raum stärken. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sollen die inneren Erschließungstiche verkehrsberuhigt nach dem Prinzip des Mischsystems ausgebaut werden, d.h. ohne Trennung von KFZ-, Rad- und Fußgängerverkehr. Hierdurch soll die Nutzung des Straßenraums als wohnungsnaher Spielfläche unterstützt werden. Im Rahmen der Ausbauplanung werden detaillierte Aussagen zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen getroffen.

Die nordwestlich der Haupteerschließungsstraße geplanten Wohngebäude - in kleinen Baugruppen angelegt - werden von kurzen Stichstraßen (6,50 m breit) erschlossen. Damit wird vor allem den Aspekten einer kostensparenden und technischen Optimierung Rechnung getragen und die Auffindbarkeit und Orientierung im Gebiet erleichtert. Aufgrund der geringeren Anzahl an angrenzenden Grundstücken wird keine Wendeanlage als notwendig angesehen.

Der Kreuzungsbereich der Rheiner Straße wird in den Geltungsbereich miteinbezogen. Innerhalb dieser Kreuzungsbereichsflächen entstehen neben neuer Linksabbiegespuren auch eine Überquerungshilfe für Radfahrer und Fußgänger.

Die Straßenbreite der Jan-van-Detten-Straße wurde bis zum nördlichen Ende des festgesetzten Wohngebietes auf 6,5m festgesetzt. Somit soll perspektivisch die Möglichkeit bestehen, diese Straße auszubauen.

#### 4.6.2 Ruhender Verkehr

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Darüber hinaus sind Besucherstellplätze im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehen.

#### 4.6.3 Fuß- und Radwege

Der südlich angrenzende Spielplatz an der Straße „Hummertesch“ soll auf möglichst kurzen Wegen erreicht werden. Aus diesem Grund wird im zentralen Bereich ein überwiegend 3 m breiter Fußweg entstehen, welcher eine direkte Verbindung zum Wohngebiet „Hummertesch“ ermöglicht.

Durch verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Jan-van-Detten-Straße sollen Fußgängern und Radfahrern eine Durchlässigkeit in westliche Richtung ermöglicht werden. Für den motorisierten Individualverkehr ist diese westliche Erschließung nicht vorgesehen und wird mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Straßenpoller - Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge) verhindert.

### 4.7 Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich größere zusammenhängende private Grünflächen unterhalb der Böschungskante. Nach Angabe der Biotoptypenkarte des Umweltberichtes handelt es sich hier um Erstaufforstungen landwirtschaftlicher

Flächen mit Laubbäumen und Nass- und Feuchtgrünlandbrachen. Diese Grünfläche soll nach Angabe des Eigentümers in ihrer Funktion erhalten und geschützt werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine größere Gartenfläche, welche als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt und erhalten werden soll.

#### **4.8 Flächen für die Wasserwirtschaft**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die zuerst favorisierte technische Variante - Bau eines Regenrückhaltebeckens mit definiertem Volumen und Drosselabfluss - fand beim Kreis Steinfurt als zuständiger Genehmigungsbehörde keine Zustimmung, da die dafür notwendigen Wallaufschüttungen und Einbauten einen zu großen Eingriff in die sich bereits ausgebildete Auenlandschaft bedeutet hätte.

Aus diesem Grund werden gewässerstrukturelle Maßnahmen zur Förderung der naturnahen Entwicklung des Wasserlaufes durchgeführt. Neben Schaffung neuer Lebensräume gelingt es dadurch auch, verlorenes natürliches Retentionsvolumen für Hochwasser zu reaktivieren.

Dies wird mit Ausbildung einer Parallelrinne und natürlicher Böschungssicherung erreicht, in die auch der Hummertsbach nach teilweisem Böschungsabtrag bei Bedarf überlaufen kann. Im breit angelegten Parallelgewässer wird die Fließgeschwindigkeit der Einleitung aus dem Baugebiet deutlich reduziert sowie eine gedrosselte Weiterleitung ermöglicht. Feste Vorgaben für ein einzuhaltendes Volumen wurden nicht erhoben.

Die hierfür vorhandene Flächenverfügbarkeit und der enge örtliche und zeitliche Zusammenhang mit der baulichen Erschließung des Plangebietes ermöglichen die Umsetzung der sich auf eine positive Gewässerentwicklung auswirkenden wasserbaulichen Maßnahme.

Der Gewässerausbau sowie die Genehmigung für die Einleitung des Regenwassers in den Hummertsbach ist nach § 68 WHG mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen und wird in einem separaten Verfahren (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens) durchgeführt.

Das Gewässer bzw. dessen Unterhaltungstreifen wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Diese sind zum Schutz und zur Unterhaltung der Gewässer von jeglichen baulichen Anlagen (Zäune etc.) frei und für die Mitarbeiter der Unterhaltungsverbände jederzeit zugänglich und begehbar zu halten.

#### **4.9 Flächen und/oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um in Wohngebietsnähe einen ökologisch wertvollen Freiraumbereich zu erhalten, wird die Fläche als „Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Böschungskante mitsamt der nördlich angrenzenden Grünfläche bildet den Übergang zum Außenbereich und soll erhalten bleiben.

#### **4.10 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Verlauf der Erschließungsstraße (Albert-Lüke-Straße) alle 20 m ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar. Zur besseren Orientierung und Identitätsbildung in den Straßenräumen sollten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einheitliche standortheimische Bäume gepflanzt werden.

Die vorhandenen festgesetzten Bäume entlang der Grundstücksgrenze des südlichen Privatgrundstückes sind stadtbildprägend und sollen erhalten werden. Bäume und Sträucher die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Neupflanzungen gem. Pflanzliste an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.

Die vorhandenen Eichen an der Böschungskante werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Größe der Bäume ist die Nutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke beeinträchtigt. Weiterhin ist eine Zuwegung für die Entwässerung und Bewirtschaftung der Retentionsfläche geplant. Es wird davon ausgegangen, dass die acht Eichen im östlichen Rand und die sieben Eichen am westlichen Rand nicht erhalten werden können. Eine entsprechende Ersatzpflanzung für die Bäume im östlichen Bereich ist im Retentionsraum vorgesehen. Für die sieben Eichen im westlichen Teil sollen entsprechende Ersatzpflanzungen linear, im geeigneten Abstand zur Wohnbebauung, in der sich nördlich anschließenden Auenfläche erfolgen. Eine vertragliche Verpflichtung mit dem Eigentümer der privaten Grünfläche soll das Anpflanzen der neuen Bäume gem. Pflanzliste des Bebauungsplanes garantieren. Im Bebauungsplan sind Vorschläge für die Neuanspflanzungen der Bäume gekennzeichnet.

Zur landschaftlichen Einbindung sieht der Bebauungsplan an der westlichen Grenze zum Landschaftsraum die Anlage eines Grüngürtels vor. Die betreffende Fläche wird in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt zugeordnet. Entsprechend der Festsetzung sind je Quadratmeter Pflanzfläche ein Strauch gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Somit entsteht eine heckenartige Eingrünung des Ortsrandes.

#### **4.11 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB verursachen einen Kompensationsbedarf von 19.081 WE. Das Kompensationsdefizit wird dem Ökokonto des Kompensationskatasters der Stadt Emsdetten (siehe hierzu Kapitel 5.2 Eingriffsregelung und den Umweltbericht als Teil 2 der Begründung).

Die Kompensation kann z. T. durch eine Aufwertung der Aue des Hummertsbaches innerhalb des Plangebietes erfolgen. Durch ökologische Aufwertung der Fläche für die Wasserwirtschaft und Schaffung von Retentionsvolumen können 6.046 WE generiert werden (siehe Umweltbericht Kapitel 5.2.1). Die Umgestaltung dieser Fläche für die Wasserwirtschaft erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens (siehe Kapitel 4.8).

#### **4.12 Niederschlagswasserbeseitigung**

gem. § 9 Abs. 4 Nr. 1a BauGB

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

### **5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Belange des Umweltschutzes zu betrachten. Auf die Belange des Umweltschutzes, ein-

schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Umweltbericht, der als Teil 2 dieser Begründung beigefügt ist, intensiv eingegangen.

Auf die Beachtung der gem. § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz wird an dieser Stelle eingegangen.

## 5.1 Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) werden die Voraussetzungen geschaffen, vormalige Ackerflächen im westlichen Bereich sowie eine Industriebrache (ehem. LEOMI-Werksgelände) im östlichen Teil des Plangebietes in Wohnbauflächen umzuwandeln. Die Planung wird erforderlich, da die Nachfrage nach Wohnbauland nach wie vor hoch ist und mit den bestehenden Baulandreserven aktuell nicht gedeckt werden kann. Die Gesamtzahl der Bewerbungen für ein städtisches Baugrundstück liegen aktuell (Stand: 01. Juni 2017) bei ca. 440 Bewerbungen.

Die in unmittelbarer Nähe bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Spielplatz, Schule, Einkaufsmöglichkeiten) und die bereits vorhandene Rheiner Straße als Haupterschließungsachse, sind weitere Gründe für die Entwicklung der Flächen an dieser Stelle.

Weiterhin kann durch Entwicklung dieses Plangebiets das ehemalige Betriebsgelände der Firma LEOMI einer neuen Nutzung zugeführt werden (Revitalisierung von Brachflächen).

Darüber hinaus ist hier eine Verfügbarkeit über die Flächen gegeben, die eine zeitnahe Umsetzung der Vorhaben gewährleistet. Brachflächen dieser Größenordnung stehen als Alternativstandorte im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung. Ebenso befindet sich die Mehrheit der erschlossenen Baulücken mit Baurecht in privater Hand und lässt sich somit für die nachgefragte Einzelhausbebauung nicht in ausreichender Anzahl kurzfristig aktivieren.

Aktuell und auch in jüngerer Vergangenheit wurden und werden im Stadtgebiet Emsdettens bereits eine Vielzahl von Brachflächen aktiviert (z.B. ehemalige Fabrikgelände der Firmen Schilgen, Biederlack, WABO, Berkemeyer, LECO, Helmers). Allein seit 2005 wurden auf diese Weise ca. 15 ha Industrie- bzw. Brachfläche für Wohngebietsnutzungen aktiviert.

Aktuell wird das Gelände der Firma LECO (Bebauungsplan Nr. 116 „nördliche Weststraße / Stefanstraße“) und das Gelände des Baustoffhandels Eilers (Bebauungsplan Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“) neu überplant. Anstelle der ehemaligen gewerblichen Nutzungen soll hier ebenfalls Wohnbebauung entstehen. In der Summe stehen der Wohnbebauung somit ca. 2 ha kurz- bis mittelfristig zur Verfügung. Vor dem Hintergrund dieser aktuell laufenden Brachflächenaktivierungen im Stadtgebiet kann derzeit allerdings auf keine weiteren Brachflächen zurückgegriffen werden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche ist in diesem Fall unvermeidbar. Die Ackerfläche zwischen Jan-van-Detten-Straße und der ehemaligen gewerblichen Fläche ist eine sinnvolle Arrondierung der Siedlung- bzw. Plangebietsfläche und stellt eine klare sowie mit der Böschungs- und Grünfläche auch natürliche Grenze zum Außenbereich dar (siehe Kapitel 2.3). Um diese Inanspruchnahme möglichst flächensparend durchzuführen, werden die Grundstücksgrößen optimiert, so dass keine Fläche verschwendet wird, die Grundstücksgrößen aber dennoch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.

In der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, vorhandene Wohnungsbaureserven sowie der Wohnbaulandbedarf detailliert dargelegt. Im Ergebnis ist daher die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt

Emsdetten mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar. Dies wurde durch Schreiben vom 18.12.2015 durch die Bezirksregierung Münster bestätigt.

Im Zusammenhang dieser Bebauungsaufstellung wurde eine Geruchsausbreitungsberechnung erstellt. Für die Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes werden Geruchshäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden oder weniger dargestellt. Diese Werte können für Wohngebiete in Ortsrandlagen als vertretbar eingestuft werden (siehe Kapitel 5.5). Das Plangebiet ist durch die nördliche Böschungskante und die westliche Jan-van-Detten-Straße klar definiert und grenzt an beide Seiten an den Außenbereich an. Dies ist auch im Regionalplan entsprechend dargestellt. Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte ist auch vertretbar, da sich Emsdetten - im Gegensatz zu Großstädten in Metropolregionen - im ländlich und landwirtschaftlich geprägten Münsterland befindet. Eine erforderliche und städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers für Wohngebiete führt in dieser Region oft zu erhöhten Geruchsbelastungshäufigkeiten (aufgrund der Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe). Für dieses geplante Wohngebiet in Ortsrandlage wurden durch Abbruch und Sanierung des ehemaligen Gewerbebetriebsstandortes und der verbindlichen Aufgabe des Mastbetriebes einer unmittelbar angrenzenden Hofstelle alle notwendigen Voraussetzungen für die Umnutzung und Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Fläche geschaffen. Neben den o.g. aktuellen Bebauungsplanverfahren stehen weitere Flächen zur Ausweisung von Wohngebieten in Emsdetten aktuell nicht zur Verfügung.

## 5.2 Eingriffsregelung

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

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Während die Fläche des ehemaligen Gewerbebetriebes entsiegelt wurde, wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche im westlichen Bereich neu versiegelt. Diese Maßnahmen werden eine Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen mit sich bringen.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Dieser kann nicht vollständig im Plangebiet durchgeführt werden. Das Kompensationsdefizit von 19.081 WE wird dem Ökokonto des städtischen Kompensationskaster zugeordnet. Durch die ökologische Aufwertung des nördlichen Grünzugs können ca. 6.000 Werteinheiten und somit ca. ein Drittel des Kompensationsdefizits innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan detailliert dargestellt. Dieser und auch der Umweltbericht, welcher als Teil 2 Bestandteil dieser Begründung ist, stellen den Kompensationsbedarf ausführlich dar.

Die Ermittlung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells. Dabei werden sowohl der Zustand vor dem Eingriff als auch der Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplanes berechnet. Die Bewertung erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen bzw. für die zukünftige Nutzung. Dieser Faktor wird mit der Flächengröße multipliziert (Eingriffsflächengröße x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)).

## **5.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

### **5.3.1 Bodenschutz**

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

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

Durch die Revitalisierung und Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Standortes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Umgebung deutlich aufgewertet. Städtebaulich soll dieser ehemalige gewerbliche Bereich bis zur Jan-van-Detten-Straße sowie zum Hummertsbach (als natürliche Grenze) im Norden hin als Wohnbaufläche arrondiert werden. Es müssen keine nennenswerten Infrastrukturmaßnahmen für Entwicklung des Plangebietes realisiert werden. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfes ist in der Nähe sichergestellt. Weiterhin grenzt das Plangebiet direkt an ein gewachsenes Wohngebiet.

Durch diese Arrondierung und Miteinbeziehung der Landwirtschaftsfläche in das Plangebiet wird ein Beitrag zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Verbindung mit kostensparendem Bauen für unterschiedliche Ansprüche geleistet. Die landwirtschaftliche Fläche hat keine bedeutende ökologische Wertigkeit. Weiterhin gibt es innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Arten. Somit müssen keine ökologisch hochwertigen Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, sodass insbesondere durch die Revitalisierung der Brachfläche insgesamt ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

### **5.3.2 Klimaschutz**

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet den Erfordernissen und Zielen zur CO<sub>2</sub> Einsparung.

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

Der unmittelbare Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet Hummertsesch entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt. Ebenfalls zur CO<sub>2</sub>-Einsparung trägt die Einbindung ins bestehende Infrastrukturnetz bei. Hierdurch wird die Nahmobilität und Erreichbarkeit gesteigert. So beträgt die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt im Mittel nur 1.500 m.

Stellenweise werden Ost-Westausrichtung der geplanten Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt. Somit wird eine aktive und passive Solarausnutzung ermöglicht.

## **5.4 Baumschutzsatzung**

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

## **5.5 Geruchsmissionen**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Außenbereich an und stellt somit den Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich dar (siehe Kapitel 2.3). Hier ist das Gebiet vom Westen her bis zum Nordosten von verschiedenen Hofstellen und landwirtschaftlichen Betrieben mit aktiver Tierhaltung umgeben.

Es wurde eine Untersuchung mit dem Partikelmodell der TA Luft 2002 durchgeführt. Die Geruchsemissionen wurden nach der neuen VDI-Richtlinie 3894 angesetzt. Die Flächenbewertung erfolgte nach den Vorgaben der Geruchsmissionsrichtlinie, Zählschwelle 1 GE/ m<sup>3</sup>.

Die Geruchsmissionsrichtlinie führt folgende Immissionswerte zur Beurteilung auf:

- Für Wohn- und MI-Gebiete IW = 0,10

Das Oberverwaltungsgericht (10. Senat OVG Münster) führt in einem aktuellen Urteil (10 B 1176/16.NE) aus, dass die Orientierungswerte der GIRL auch im Bauleitplanverfahren in begründeten Einzelfällen - etwa im Übergangsbereich zum Außenbereich oder bei einer Planung in der Nähe emittierender Betriebe - überschritten werden können. Von ungesunden Wohnverhältnissen kann jedenfalls bei einem Geruchsmissionswert von 0,15, der nach der GIRL in einem Dorfgebiet, in dem auch gewohnt wird, zumutbar ist, nicht die Rede sein.

In dem Forschungsprojekt "Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft" wurde die Belästigungswirkung der unterschiedlichen Tierarten untersucht. Wie die Ergebnisse aus dem o.g. Forschungsprojekt und die daraus resultierende Novellierung der Geruchsmissionsrichtlinie zeigen, ist das Belästigungspotential der Geruchsmissionen einzelner Tierarten unterschiedlich.

Mithilfe der Gewichtungsfaktoren:

- f = 1,5 für Mastgeflügel,
- f = 1,0 für Legehennen und Mastbullen,
- f = 0,75 für Mastschweine und Sauen,
- f = 0,5 für Milchvieh

kann die Belästigungswirkung der jeweilige tierartspezifischen Geruchsqualität berücksichtigt und die belästigungsrelevante Kenngröße IGb ermittelt werden:

- $IGb = IG * f_{gesamt}$

Im vorliegenden Fall werden auch die Pferde und die Bullenhaltung mit einem tierartspezifischen Gewichtungsfaktor von 0,5 in Ansatz gebracht.

Gemäß GIRL ist "im Falle der Beurteilung von Geruchsmissionen, verursacht durch Tierhaltungsanlagen, (...) eine belästigungsrelevante Kenngröße IGb zu berechnen und diese anschließend mit den Immissionswerten nach Tabelle 1 zu vergleichen". Die Geruchsausbreitungsberechnung führt zu folgendem Ergebnis:

Die Darstellung der Berechnungsergebnisse erfolgt in Form von Flächenkennwerten. Es zeigt sich, dass die Emissionsdaten der berücksichtigten Hofstellen (Bestandssituation) in dem B-Plangebiet Nr. 99 zu belästigungsrelevanten Kenngrößen IGb von flächendeckend 0,11 bis 0,16 beitragen (siehe Abbildung). Für Wohngebiete gibt die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) einen Wert bis zu 10 % (0,10) der Jahresstunden für die Überschreitung der Geruchsschwelle von 1 GE/m<sup>3</sup> an. Vereinzelt können bei Wohngebieten in dörflicher Lage und in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Außenbereich entsprechend des OVG Münster (10 B 1176/16.NE) auch Geruchsmissionen von bis zu 0,15 als zumutbar angesehen werden.

Die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebietes erfolgt nur für die Bereiche, die die Werte von 0,15 nicht überschreiten (oberhalb der Böschungskante). Innerhalb des Geltungsbereiches werden auch Werte mit über 0,15 Geruchsstunden erreicht. Diese Bereiche werden allerdings nicht als Wohngebiet, sondern als private Grünflächen oder Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes - unterhalb der Böschungskante - ist die Ausweisung eines Wohngebietes aufgrund der geruchlichen Ausgangssituation nicht umsetzbar und auch nicht beabsichtigt.

Abbildung 2: Geruchsbelastung des Plangebietes<sup>1</sup> (genehmigte Tierbestände)



Eine erforderliche und städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers für Wohngebiete führt in dieser Region oft zu erhöhten Geruchsbelastungshäufigkeiten (aufgrund der Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe). Für dieses geplante Wohngebiet in Ortsrandlage wurden durch Abbruch und Sanierung des ehemaligen Gewerbebetriebsstandortes und der verbindlichen Aufgabe des Mastbetriebes einer unmittelbar angrenzenden Hofstelle alle notwendigen Voraussetzungen für die Umnutzung und Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Fläche geschaffen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und der geringen Flächenverfügbarkeit in Emsdetten, besteht eine Erforderlichkeit zur Entwicklung dieses Wohngebietes.

Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten

Am 27.01.2016 fanden Gesprächstermine mit allen involvierten Landwirten statt (entsprechend der nachgewiesenen Betroffenheit von der bzw. auf die Planung anhand der Lage im 600 m Radius um das Plangebiet oder anhand eines Immissionsbeitrages von mindestens 0,02 auf das Plangebiet). In diesen Terminen wurden die vorhandenen und genehmigten Tierbe-

<sup>1</sup> Quelle: Richters & Hüls vom 31. Mai 2017

stände sowie insbesondere die Erweiterungsabsichten der einzelnen Landwirte aufgenommen.

Eine Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten (Plansituation) auf den umliegenden Hofstellen trägt zu einer Veränderung der Flächenkennwerte gegenüber der genehmigten Istsituation bei. So kommt es im B-Plangebiet Nr. 99 zu einer geringfügigen Erhöhung auf 0,12 (im südlichen Bereich entlang der bestehenden Wohngebäude) bis 0,17 (im nördlichen Bereich in der festgesetzten Grünfläche).

Den Berechnungsergebnissen für den weiteren Fernbereich ist zu entnehmen, dass bereits in der Bestandssituation an etlichen Wohnhäusern im Außenbereich der zulässige Richtwert von 0,20 bis 0,25 (20 % bis 25 %) überschritten ist. Zudem sind teilweise die Werte von 0,10 bis 0,15 an der bestehenden Wohnbebauung von Emsdetten ausgeschöpft. Daher können Erweiterungsabsichten auf den einzelnen Hofstellen nur in Verbindung mit Minderungsmaßnahmen, die zu einer Verbesserung der Immissionssituation beitragen, durchgeführt werden. So sind z. B. bestehende Abluftkamine dem Stand der Technik (mind. 10 m über Erdboden und mind. 3 m über First) sowie einer Mindestaustrittsgeschwindigkeit von 7 m/s anzupassen oder es ist die Errichtung einer Abluftreinigungsanlage notwendig.

Für die Beurteilung der Geruchsbelastung des Plangebietes ist damit der genehmigte Istzustand auf den einzelnen Hofstellen maßgeblich, da auf Grund schon vorhandener Wohnbebauung keine Erweiterungen, die mit einer Erhöhung der Geruchsbelastung einhergehen, mehr möglich sind. Eine Erhöhung der Viehzahlen auf den umliegenden Hofstellen kann dennoch möglich sein, wenn gleichzeitig Minderungsmaßnahmen realisiert werden, die zu einem Gleichstand bzw. zu einer Verringerung der Geruchsbelastung führen. Diese Erweiterungsmöglichkeiten müssen jedoch für jede Hofstelle als Einzelfallbetrachtung geprüft werden. Nicht die Ausweisung der beiden Plangebiete sondern die schon vorhandene Wohnbebauung mit zu hohen Geruchswerten stellt damit die Einschränkung für mögliche Betriebserweiterungen dar.

## 5.6 Schallimmissionen

Für die Beurteilung der Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Wenker & Gesing erstellt (vom 29.06.2015). Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich neuer Erkenntnisse - insbesondere in Sachen Gewerbelärm - aktualisiert (mit Stand vom 10.10.2017). Aufgrund der neuen schalltechnischen Beurteilungen und notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan wurde eine erneute Offenlage erforderlich.

Entsprechend der an das Plangebiet angrenzenden Lärmquellen unterscheidet das überarbeitete Gutachten in Verkehrs- und Gewerbelärm.

### Verkehrslärm:

Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der das Plangebiet flankierenden Rheiner Straße erfolgte gemäß den Richtlinien zum Lärmschutz an Straßen (RLS-90), während die Geräuschimmissionen, die von der Bahnstrecke Rheine - Münster ausgehen, gemäß der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung (Anlage 2: Schall 03) ermittelt wurden.

Im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet (WA)) ergeben sich lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel  $L_m$  von 46 - 67 dB(A) im Tageszeitraum und 44 - 59 dB(A) im Nachtzeitraum. Das Maß der Verkehrslärmeinwirkungen hängt insbesondere von den Abständen zu den Verkehrswegen, aber auch von der Aufpunkthöhe ab.

Die Bereiche, die durch den Verkehr auf der Bahnstrecke Rheine - Münster und der angrenzenden Rheiner Straße Geräuschimmissionen oberhalb der Orientierungswerte ausgesetzt sind, sollten zumindest durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Daher sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen der künftigen Wohnbebauung aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche II bis IV zu stellen.

Darüber hinaus sind in den Teilbereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Entsprechend den Lärmkarten in der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Mittelungspegel mit zunehmender Gebäudehöhe ansteigt. Im Bebauungsplan sind sowohl die Lärmpegelbereiche als auch die Überschreitungsbereiche des nächtlichen Verkehrslärms (größer als 45 dB(A)) für in Höhen von 8,40 m über Grund (Dachgeschoss) gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung entspricht dem Worst-Case-Szenario, welches allerdings auch nur dann anzuwenden ist, wenn Gebäude oder Gebäudeteile diese Höhe erreichen. In der schalltechnischen Untersuchung sind in den jeweiligen Lärmkarten auch die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Mittelungspegel für das Erdgeschoss (2,8 m über Grund) und das Obergeschoss (5,6 m ü. G.) angegeben. Es ist daher in Anbetracht der tatsächlichen Gebäudehöhe zu prüfen, welche Lärmeinwirkungen geschossbezogen auftreten.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt in den Lärmkarten keine Widerstände (geplante Gebäude, Garagen, etc.), sondern stellt die Lärmsituation bei freier Schallausbreitung dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Realisierung der Mehrfamilienhäuser entlang der Rheiner Straße eine deutliche Reduzierung der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Mittelungspegel stattfinden wird.

#### Gewerbelärm / Gemengelage:

Der Begriff Gemengelage ist bauplanungsrechtlich nicht definiert. Häufig stehen in städtebaulichen Gemengelagen störanfällige und störintensive Nutzungen (z. B. Wohnnutzungen einerseits und gewerbliche Nutzungen andererseits) nebeneinander.

Im Unterschied zum Bauplanungsrecht findet sich im Immissionsschutzrecht eine Definition in Nummer 6.7 der TA Lärm. Danach liegt eine Gemengelage vor, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen.

Aufgrund der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ werden zukünftig ein Wohngebiet (westlich der Rheiner Straße) und ein Gewerbegebiet (östlich der Rheiner Straße) aneinandergrenzen. Damit entsteht eine Gemengelage im Sinne der Nr. 6.7 TA Lärm. Als das Plangebiet noch gewerblich genutzt wurde, grenzte der vorhandene Gewerbebetrieb (LEOMI) sowie die östlich der Rheiner Straße befindlichen Gewerbebetriebe unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet (Wohnbebauung am Hummertsech), sodass bereits früher eine Gemengelage an diesem Standort bestand. Im Sinne einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme können bei solchen Aneinandergrenzen von Gebieten unterschiedlicher Schutzwürdigkeit weder die für Gewerbegebiete noch die für Wohngebiete geltenden Richtwerte herangezogen werden.

Für diesen Fall sieht die TA Lärm die Möglichkeit einer Bildung von Zwischenwerten zur Anhebung der Immissionsrichtwerte (IRW) vor, wobei die IRW für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden sollen.

Da für die bestehenden Wohnnutzungen bereits eine Gemengelage vorliegt, ergibt sich durch Ausweisung des neuen Wohngebietes keine Verschlechterung der Ausnutzbarkeit der im Gewerbegebiet gelegenen Flächen. Für die neu hinzukommenden Wohnnutzungen können die

gleichen (angehobenen) Immissionsrichtwerte zugrunde zu legen, wie für die bestehenden Wohnnutzungen. Im Zusammenhang dieser Bebauungsplanaufstellung wurde auch der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ geändert (rechtskräftig seit 04.10.2017) und hinsichtlich möglicher Emissionen auf die geplante und vorhandene Wohnnutzung abgemildert (GE statt GI und Reduzierung möglicher Abstandsklassen). Somit wurde eine Verbesserung der Konfliktsituation (Gewerbe - Wohnen) herbeigeführt.

Die schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm, hervorgerufen durch die Betriebe östlich der Rheiner Straße und die im Bebauungsplan Nr. 100 T2 "Gewerbegebiet Nord" festgesetzten, bislang allerdings noch ungenutzten Gewerbeflächen, haben ergeben, dass der in allgemeinen Wohngebieten tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) (Anm.: Zahlenwert ist identisch mit dem schalltechnischen Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1) unterschritten wird. Im Nahbereich einer auf der Hofstelle Berning im nordwestlichen Bereich des Plangebietes betriebenen technischen Anlage (Gebläse zur Holz Trocknung) wird der Richtwert überschritten, in den überbaubaren Bereichen jedoch auch sicher eingehalten.

Im deutlich immissionsempfindlicheren Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr finden auf den Betriebsgrundstücken der umliegenden Gewerbebetriebe in geringerem Umfang Betriebstätigkeiten (u. a. einzelne Lkw-Fahrten) statt. Insbesondere durch die teilweise auch im Nachtzeitraum geöffneten Hallentore sowie die nächtliche Parkplatznutzung wird der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) im Nahbereich zur Rheiner Straße auf den überbaubaren Flächen des geplanten Wohngebietes allerdings auch um bis zu 5 dB(A) überschritten. Das Gebläse auf der Hofstelle Berning wird im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) nicht betrieben.

Legt man als Schutzanspruch für das Wohngebiet den Zwischenwert nach Nr. 6.7 TA Lärm in Höhe von 60/45 dB(A) zugrunde, so ist der zulässige Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag eingehalten (Lärmkarten S. 56 - 58 für den Gewerbelärm am Tage mit den unterschiedlichen Berechnungshöhen von 2,80 m 5,60 m und 8,40 m). Nachts ist der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nur auf der kleinen Fläche zwischen der Rheiner Straße und der Baugrenze für den Kindergarten (S. 60-62) überschritten. Überbaubare Grundstücksflächen sind nicht betroffen. Zudem ist bei dem geplanten Kindergarten nicht mit einer nächtlichen Nutzung zu rechnen.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm zulässigen Maximalpegel infolge einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen (nachts max. 20 dB über zul. Beurteilungspegel, d.h. max. 60 dB(A)) sind in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet lediglich im Nachtzeitraum bei einer nächtlichen Parkplatznutzung des Mitarbeiterparkplatzes der Unternehmen Interdomo GmbH, Remeha GmbH und der Caritas Werkstätten für das Türeenschlagen eines Pkw im Nahbereich der Rheiner Straße zu erwarten. Die geplanten Baufelder sind von diesen Überschreitungen nicht betroffen. Liegt der zulässige Beurteilungspegel in Höhe des Zwischenwertes von 45 dB(A), darf auch der Spitzenpegel um 20 dB(A) höher, also bei 65 dB(A) liegen (vgl. etwa VGH Mannheim, Urteil vom 8.3.2011 - 10 S 161/09 Juris Rn. 33 f).

Es wird daher auf alternative Maßnahmen zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (z.B. Lärmschutzwände, vorhandene Gebäude) in den Festsetzungen verzichtet.

Im Bebauungsplan soll aber auf die Überschreitung der IRW für Wohngebiete im Zusammenhang der Gemengelage hingewiesen werden. Eine Empfehlung in den Hinweisen zur Anbringung künstlicher Lüftungen für Schlafräume wegen des Gewerbelärms erübrigt sich, da solche künstlichen Lüftungen schon aufgrund der Festsetzungen zum Verkehrslärm eingebaut werden müssen.

Es erfolgt daher folgender Hinweis im Bebauungsplan:

*Aufgrund der Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 99 werden zukünftig ein Wohngebiet und ein Gewerbegebiet (östlich der Rheiner Straße) aneinandergrenzen. Damit entsteht eine Gemengelage im Sinne der Nr. 6.7 TA Lärm.*

*An den nach Osten ausgerichteten Fassaden im östlichen Teil des Plangebietes (längs der Rheiner Straße) können nachts Beurteilungspegel bis 45 dB(A) und Spitzenpegel bis 65 dB(A) durch Gewerbelärm auftreten.*

## **5.7 Altlasten**

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befand sich der Textilbetrieb LEOMI. Im Zuge der Überplanung und dem Abbruch der Betriebsgebäude wurde - aufgrund der sensiblen Nachnutzung (Wohnen) und in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt - ein Sanierungsplan (Büro Wessling vom 19.06.2015) gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erstellt.

Die Untersuchung hat u.a. durch Rammkernsondierungen ergeben, dass stellenweise umweltgefährdende Stoffe im Boden vorhanden sind.

Die Sanierung ist mittlerweile abgeschlossen. Mit Schreiben vom 19.07.2016 wurde durch den Kreis Steinfurt bestätigt, dass die Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt wurden und die Fläche somit einer wohnbaulichen Folgenutzung zugeführt werden kann.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Bodenordnung**

Die Anordnung zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 99 "Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße" wurde vom Rat der Stadt Emsdetten am 16.12.2014 beschlossen (vgl. BVL 226/2014).

Nach den Grundsätzen der Bodenpolitik der Stadt Emsdetten wurden und werden mit den Eigentümern größerer oder für die Planung relevanter Grundstücke Gespräche zur Übernahme von Grundstücksflächen geführt. Hierbei waren und sind umfangreiche liegenschaftliche und steuerrechtliche Fragen zu klären. Für die im westlichen Teilbereich zu übernehmenden Flächen sind verbindliche Regelungen herbeigeführt.

### **6.2 Vertragliche Regelungen**

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

### **6.3 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen erfolgt über die Rheiner Straße. Im Eingangsbereich ist eine Transformatorenstation für die Stromversorgung geplant, welche das Plangebiet mit Elektrizität versorgt.

Im Hinblick auf die Telekommunikation soll das Wohngebiet mit Breitband versorgt werden. Die Stadtwerke Emsdetten beabsichtigen für diesen Bereich eine „Fibre To The Home“- Erschließung (FTTH / LWL).

### **6.4 Entwässerung**

Das Regenwasser wird an zentraler Stelle des Plangebietes in den Hummertsbach eingeleitet. Im Gegensatz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im nord-östlichen Bereich

des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die vorhandene Flächenverfügbarkeit wird in Absprache mit der UWB für eine gewässerstrukturelle Maßnahme zur Förderung der naturnahen Entwicklung genutzt. Durch Schaffung eines Parallelgerinnes mit Auenwald wird verlorenes natürliches Retentionsvolumen reaktiviert. Der enge örtliche und zeitliche Zusammenhang mit der baulichen Erschließung des Plangebietes ermöglicht die Umsetzung der wasserbaulichen Maßnahme.

Der Gewässerausbau sowie die Genehmigung für die Einleitung des Regenwassers in den Hummertsbach ist nach § 68 WHG mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen und wird in einem separaten Verfahren (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens) durchgeführt.

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

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

## 6.5 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird von der Stadtwerke Emsdetten GmbH bereitgestellt. Es können maximal 48 m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können in Bebauungsplänen aufgeführt werden. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

### 7.1 Dächer

Um ein attraktives Erscheinungsbild zu wahren, werden im Geltungsbereich Dacheindeckungen, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dachausrichtung differenziert festgesetzt.

In Anlehnung an die vorherrschenden Dacheindeckungen in der Umgebung sind bei geneigten Dächern nur rote, anthrazitfarbene und schwarze Dacheindeckungen zulässig. Dachbegrünungen (extensiv wie intensiv) sind darüber hinaus immer zulässig. Somit kann, insbesondere im Hinblick auf den Versiegelungsgrad des neuen Baugebiets, ein sinnvoller ökologischer Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und des Naturhaushalts geleistet werden.

Allen neuen Gebäuden gemeinsam ist die Begrenzung der Gebäudehöhe. Im Mehrfamilienhausbereich an der Rheiner Straße sind maximal 11m zulässig. Die Gebäudehöhe der Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern ist auf 10m und bei Flachdächern auf 9,5m begrenzt. Das erlaubt sowohl eine eingeschossige Bebauung mit Steildach, eine zweigeschossige

ge Bauweise mit flach geneigten Dächern, als auch eine Flachdachbauform mit einem Staffelgeschoss.

Entlang der nördlichen Böschungskante ist in einem Teilbereich des WA1 die Firstrichtung festgesetzt. Durch diese traufständige Gebäudeausrichtung soll hinsichtlich der Hauptschließung und des Siedlungsrandes ein einheitliches Erscheinungsbild dieser Baureihe geschaffen werden.

Die Dachneigung ist so bemessen, dass über eine Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann, aber eine einheitliche Gestaltlinie in den Wohnquartieren gewahrt bleibt. Der Einsatz von alternativen Energietechniken wie z.B. Sonnenkollektor- oder Fotovoltaikanlagen ist zulässig und wird mit der Vorgabe von Firstrichtungen unterstützt.

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

## **7.2 Fassaden**

Die Vorschriften hinsichtlich der einheitlichen Fassadengestaltung von Doppelhäusern verfolgen das Ziel, ein harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erreichen und zumindest bei zusammengehörigen Häusern das verbindende Element zu sichern.

## **7.3 Einfriedungen**

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie im Anschluss an öffentliche Grünflächen einen harmonischen Übergang zu ermöglichen.

Aus Gründen des Sicherheitsbedürfnisses der zukünftigen Bewohner wird für die Einfriedung zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zusätzlich zu den Hecken zurückgesetzt ein Zaun oder eine Mauer zugelassen, die Höhe ist auf 1,50 m begrenzt.

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

Standplätze für Abfallgefäße sind zum öffentlichen Straßenraum hin vor Einblicken zu schützen, da der Straßenraum nicht durch unattraktive Einstellsituationen von Müllboxen sowie Abfallbehältern optisch beeinträchtigt werden soll.

## **8 Flächenbilanz**

Durch den Bebauungsplan können vermutlich - je nach Grundstücksaufteilungen - 62 neue Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Zudem sind 5 Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohnungen und eine Kindertagesstätte im Bebauungsplan geplant. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes können somit 87 Wohneinheiten realisiert werden.

Nutzung	B-Plan Nr. 99 "Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße"	
	in m <sup>2</sup>	in %
Größe des Geltungsbereiches	68.016	100%
Allgemeines Wohngebiet	43.726	64,3%
Verkehrsflächen	5.891	8,7%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.059	4,5%
Private Grünflächen	8.455	12,4%
Fläche für die Wasserwirtschaft	6.856	10,1%
Fläche für Versorgungsanlagen	30	0,04%
Umgestaltung von Flächen für Anpflanzungen <u>innerhalb</u> der WA-Fläche	382	
Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <u>innerhalb</u> der privaten Grünfläche	3.384	

## 9 Gutachten

Folgende Gutachten / umweltrelevanten Informationen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes vor:

- Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten des Büros Bio-Consult vom 14. Juni 2017
- Artenschutzprüfung als Bestandteil zur Begründung der 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Emsdetten des Büros Bio-Consult vom 14. Juni 2017
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ der Stadt Emsdetten des Büros Bio-Consult vom 14. Juni 2017
- Artenschutzprüfung als Bestandteil zur Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ der Stadt Emsdetten des Büros Bio-Consult vom 14. Juni 2017
- Projekt-Nr.: G-3218-07 - Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Str. / Rheiner Str.“ und Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ in Emsdetten des Büros Richters & Hüls vom 31. Mai 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ der Stadt Emsdetten des Büros Wenker & Gesing vom 10.10.2017 (Bericht Nr. 2824.1/02)
- Geotechnischer Bericht 040215-EMS-LEO, Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“, Geologisch / Hydrogeologische Untersuchungen - Prüfung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser - Bodenuntersuchungen der conTerra geotechnische Gesellschaft mbH vom 30. April 2015
- Projekt -Nr: CAL-15-0293 - Sanierungsplan zur Rückbaumaßnahme Rheiner Straße 166, Emsdetten des Büros Wessling vom 19. Juni 2015

## 10 Kosten

Sämtliche Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes (z.B. externe Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen und ähnliches) werden von der WGZ Bank gemäß Betreuungs- und Managementvertrag mit der Stadt Emsdetten übernommen. Der Stadt Emsdetten entstehen für die Begleitung der Verfahren Personal- und Sachkosten.

Emsdetten, 02. Januar 2018  
**Stadt Emsdetten**  
Der Bürgermeister  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt  
Im Auftrag

---

gez. Brunsiek  
Städtischer Oberbaurat  
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

## **Teil II - Umweltbericht**

(gem. § 2a BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem auch die Aspekte des Artenschutzes einfließen sollen. Zudem soll der Umweltbericht eine Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation enthalten.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch größere zusammenhängende private Grünflächen unterhalb der Böschungskante. Nach Angabe der Biotoptypenkarte des Umweltberichtes handelt es sich hier um Erstaufforstungen landwirtschaftlicher Flächen mit Laubbäumen und Nass- und Feuchtgrünlandbrachen. Diese Grünfläche soll nach Angabe des Eigentümers in ihrer Funktion erhalten und geschützt werden.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Dieser kann nicht vollständig im Plangebiet durchgeführt werden. Das Kompensationsdefizit von 19.081 WE wird dem Ökokonto des städtischen Kompensationskaster zugeordnet.

Besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20 bis 23 LG, NW oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Hinweise auf besondere Artvorkommen liegen derzeit nicht vor.