

# Begründung

## Bebauungsplan Nr.118 "Eschstraße / Stefanstraße"

- Endfassung -

Erstellt durch  
h2 architekten und städtebauer  
Spatzenweg 21  
48282 Emsdetten

Im Auftrag der  
Stadt Emsdetten  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

<b>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>6</b>
2.1    Stadträumliche Lage	6
2.2    Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3    Gegenwärtige Situation im Plangebiet	7
<b>3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen</b>	<b>8</b>
3.1    Regionalplan	8
3.2    Flächennutzungsplan	8
3.3    Baumschutz	8
3.4    Bestehendes PLanungsrecht	8
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
4.1    Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2    Bauweisee, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3    Stellplätze, Garagen und Nebenflächen	10
4.4    Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	10
4.5    Verkehrsflächen	11
4.5.1    Verkehrliche Situation, Erschließung	11
4.5.2    Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
4.5.3    Öffentlicher Personennahverkehr	11
4.6    Gestaltung - örtliche Bauvorschriften	11
<b>5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b>	<b>12</b>
5.1    Eingriff in Natur und Landschaft	12
5.2    Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	12
5.2.1    Bodenschutz	12
5.2.2    Wasserschutz	13
5.2.2    Klimaschutz / Klimaanpassung	13
5.3    Artenschutz	13
5.4    Bodenfunde / Altlasten	14
5.5    Immissionsschutz	14
5.6    Baumschutz	15
<b>6. Sonstige Belange</b>	<b>15</b>
6.1    Grundstücksbelange	15
6.2    Technische Ver- und Entsorgung	16
6.3    Vertragliche Regelungen	16
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>8. Gutachten</b>	<b>16</b>

9. Kosten

17

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 118 „Eschstr. / Stefanstr.“**

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

**1.1 Anlass**

Basierend auf einem in 2006 erstmals umgesetzten, nachhaltigen Flächenmanagementsystem hat die Stadt Emsdetten einen Orientierungsrahmen entwickelt, der unter dem Motto „Innen wohnen-außen schonen: Qualitätsvolles Stadtwachstum durch Binnenentwicklung in einer flächenbegrenzten Stadt“ ressourcenschonende und qualitativ hochwertige Stadtentwicklung als Leitziel formuliert.

In diesem Zusammenhang wurden Altstandorte innerstädtischer Gewerbebetriebe sinnvollen Nachfolgenutzungen zugeführt. (z. B. Entwicklung des ehemaligen Biederlackgeländes zwischen Lange Straße und Hermannstraße zu einem innerstädtischen Wohnquartier.)

In Fortführung der benannten Stadtentwicklungsziele soll nun der Bereich zwischen Lange Straße, Kolpingstraße, Weststraße und Eschstraße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Neben den Produktionsstätten der Textilfirma LECO wurde dieser Bereich auch durch den seit 35 Jahren ansässigen Baustoffhandel Eilers und deren Nachfolgeunternehmen geprägt. Der Baufachhandel ist zwischenzeitlich an den Standort Spatzenweg in Emsdetten verlagert worden. Die ehemaligen Betriebsstätten lagen seit 2014 brach; die vormaligen Betriebsgebäude wurden in 2016 abgerissen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 befinden sich nördlich des ehemaligen Baustoffmarktes die Flächen der Flurstücke 54, 55 und 352 des Flures 50. Der auf diesen Flächen bestehende „Dechant-Burghoff-Kindergarten“, in Trägerschaft der katholischen Kirche, wird zukünftig aufgegeben und durch einen Ersatzbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 „nördlich Weststraße / Stefanstraße“ ersetzt.

Entsprechend den vorgenannten Entwicklungszielen der Stadt Emsdetten kann und soll eine Überplanung und städtebauliche Neuordnung durch Ansiedlung von innenstadtnahen Wohnbauflächen erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“ sollen für den Bereich des ehemaligen Baustoffmarktes sowie des derzeitigen Dechant-Burghoff-Kindergartens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung in ein Wohnquartier geschaffen werden.

**1.2 Ziel und Zweck**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung ehemals gewerblich genutzten Flächen sowie die als Kindergarten genutzten Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers erfolgen, damit dem Bedarf nach zentrumsnahen Wohnraum in Emsdetten entsprochen werden kann. Die Entwicklung entspricht der Reaktion der Stadt Emsdetten auf den demographischen und wirtschaftlichen Wandel mit dem strategischen Schwerpunkt „Standortwettbewerb, Standortmarketing und Wirtschaft“ planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um für möglichst viele Altersgruppen entsprechende Wohnungen zu entwickeln und den Wirtschaftsstandort Emsdetten zu stärken.

Zur Deckung unterschiedlicher Nachfragebedarfe werden Wohnbauflächen in ortstypischen, aber vielfältigen Wohnformen vorgesehen. Das städtebauliche Konzept wurde im nördlichen Verlauf der Eschstraße (Dechant-Burghoff-Kindergarten) von Verwohlt Architekten, Emsdetten, im südlichen angrenzenden Bereich (ehemaliges Eilers-Gelände) von h2 architekten, Emsdetten, erstellt.

Auf dem vorgenannten Gelände des Dechant-Burghoff-Kindertages mit einer Größe von ca. 2.100 m<sup>2</sup> sieht das vorgesehene Baukonzept Wohnnutzungen in Form von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und einem Dach- bzw. Staffelgeschoss vor, welches ein drittes Vollgeschoss sein darf, vor. Etwa 18 Wohneinheiten gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof einschließlich einer Gruppe von zwei bestehenden Einzelbäumen. Grundsätzlich sind auch andere Konzeptionen, wie Hausgruppen oder andere Haustypen in einer Einzelhausbebauung, vorstellbar. Für diesen Teilbereich wird der kommunalpolitisch geforderte Mindestanteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Ratsbeschluss vom 23.06.2015) innerhalb neu zu entwickelnder Wohnbauflächen festgesetzt. In diesem Fall sind mindestens vier Wohnungen in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB derart zu errichten, dass Mittel der sozialen Wohnraumförderung geltend gemacht werden könnten.

Der Bereich des vormaligen Eilers-Geländes sieht in seinem städtebaulichen Konzept vornehmlich Einfamilienhäuser, bzw. Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten, vor. Hier sind auch Varianten in Form von Doppelhäusern denkbar. Ein Teilbereich an der Stefanstraße, südlich angrenzend an das „Haus Mirjam“, ist für ein Einzelgebäude bzw. eine Hausgruppe vorgesehen. Auch für diesen Teilbereich wird der geforderte Mindestanteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgesetzt. Hier sind ebenfalls mindestens vier Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung anzusiedeln.

Die im Plangebiet vorhandenen Wohngrundstücke im nördlichen Bereich entlang der Lange Straße sowie im südöstlichen Teil des Plangebietes, im Eckbereich Stefanstraße / Weststraße, bleiben in ihrem Zuschnitt erhalten und werden planungsrechtlich abgesichert. Nordöstlich an die Stefanstraße angrenzend befindet sich die stationäre Nachsorgeeinrichtung für hörgeschädigte und suchtkranke Menschen des Caritas-Verbandes Emsdetten -Greven e V, „Haus Mirjam“. Hier werden Festsetzungen getroffen, die sowohl den Bestand sichern als auch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erlauben.

Die Umsetzung der Planung einschließlich der Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Regelungen hierzu sind über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger und der Stadt Emsdetten verbindlich vereinbart. Der Abriss der bestehenden Betriebsgebäude des ehemaligen Baumarktes Eilers wurde am 25.08.2016 - auch unter Prüfung des Artenschutzes bei Umbau- und Abbrucharbeiten- genehmigt. Die Arbeiten wurden vom 09.11.2016 bis 16.12.2016 durchgeführt.

Ein von der unteren Umweltschutzbehörde des Kreises Steinfurt geforderte gutachterliche Begleitung wurde durch das Umweltlabor ACB GmbH, Münster durchgeführt. (s. Pkt. 5.4 Bodenfunde / Altlastensituation).

### 1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen.

Im vorliegenden Fall trifft beides zu.

Um dieses Verfahren anwenden zu können, sind weiterhin folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> betragen, wenn zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Das Vorhaben bedarf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder einem Landesrecht.
- Das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte aufwerfen, die auf eine Beeinträchtigung der Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebiete hindeutet.
- Für das Vorhaben muss die Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen ein bedeutsames Indiz sein.

Von den zuvor genannten Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt:

- Mit einer Gesamtgrundfläche des Bebauungsplanes von ca. 11.600 m<sup>2</sup> unterschreitet die Größe des Geltungsbereiches bereits die gemäß § 13 a BauGB vorgegebene, vorgenannte Flächenobergrenze.
- Das Vorhaben unterliegt auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - siehe Liste über UVP-pflichtige Anlagen in Anlage 1 zum UVPG.
- Die Vorhabenfläche ist bebaut bzw. brachliegend; es bestehen daher keine Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung eines ökologisch schützenswerten Bereiches hindeuten.
- Durch das Vorhaben entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen demnach vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung vom 11.02.2016 beschlossen.

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

### **2.1 Stadträumliche Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.600 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Innenstadtbereiches. Die Entfernung zum Zentrum des Stadtkerns beträgt ungefähr 700 m Luftlinie.

Östlich der Stefanstraße befindet sich das ehemalige Areal der LECO-Werke. Die ehemaligen Betriebsgebäude wurden mittlerweile abgerissen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 116 „nördlich Weststraße / Stefanstraße“ wurden für diese Flächen die planerischen Grundlagen für eine Wohnnutzung geschaffen. Des Weiteren ist in der südlichen Mitte des Bebauungsplanes Nr. 116 der Neubau des zur Disposition stehenden Dechant-Burghoff-Kindergartens geplant.

In den weiter angrenzenden Bereichen befinden sich Wohnbaugrundstücke in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich in ca. 350 m Entfernung südlich an der Kolpingstraße sowie in ca. 300 m nördlich an der Hermannstraße. Weitere Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsangebote sind in gut erreichbarer Entfernung im Stadtkern zu finden.

Der Planbereich ist über die an der Wilhelmstraße vorhandenen Bushaltestellen an den ÖPNV-Verkehr angebunden. Zudem ist das Plangebiet unmittelbar in das Emsdettener Radwegenetz integriert.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“ befindet sich im Flur 50 der Stadt Emsdetten. Er umfasst die Flurstücke Nrn. 47, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 69, 71, 106, 177, 203, 204, 205, 235, 236, 237, 238, 270, 323, 351 und 352 und wird wie folgt um-grenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der „Lange Straße“
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der „Stefanstraße“
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der „Weststraße“
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der „Eschstraße“

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite, schwarze gerissene Linie dargestellt.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt, Vermessungs- und Katasteramt, ST/1/2016

## 2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Änderungsbereich wird vom technisch ausgebauten, geradlinig verlaufenden Graben „Lange Water“ durchzogen.

Im Bereich zwischen Grünring und Schüttenrode stellen sich die Gewässer begleitenden, etwa 5 m breiten Randstreifen beidseitig der Bachparzelle (Böschungen) und die Fläche für den festgesetzten Fuß- und Radweg als extensive Grünflächen dar. Sporadisch säumen Gehölz- und Strauchwerke das Gewässer.

Im Bereich zwischen Schüttenrode und Antonskamp bzw. Frischolt, der weniger dicht bebaut ist, stellt sich die Ostseite als extensive Wiesenfläche dar. Auf der Westseite des Grabens ist eine relativ regelmäßige Baum-/Strauchreihe auszumachen. Etwa in

Höhe des Grundstückes Antonskamp 13 kommen auch auf der Ostseite der Grabenparzelle nennenswerte Baum- und Strauchwerke hinzu.

Im Bereich zwischen dem Grundstück Antonskamp 13 und Frischholt kehren sich die Begrünungsstrukturen um. Auf der Westseite sind nun extensive Wiesenflächen und auf der Ostseite vereinzelte Baum- und Strauchwerke festzustellen.

In allen Bereichen steht für die Bewirtschaftung des Gewässers eine ausreichend breite und ebene Fläche zur Verfügung. Diese Fläche stellt sich als extensives Grünland dar, ist aber von Unterhaltungsfahrzeugen zu benutzen.

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

#### **3.1 Regionalplan**

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet sowohl „Wohnbaufläche“ als auch „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dar. Die zukünftige Nutzung wird ausschließlich durch Wohnbauflächen geprägt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

#### **3.3 Baumschutz**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung

#### **3.4 Bestehendes PLanungsrecht**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich unbeplanter Innenbereich. Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind demzufolge bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“ wird ein Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich entwickelt.

Ziel der Planung ist, eine angemessene Mischung aus unterschiedlichen, für Emsdetten strukturell typischen Wohnformen, anzubieten.

In den nördlichen und südöstlichen Bereichen, straßenbegleitend zur „Lange Straße“ und zur „Weststraße“, werden bestehende Wohnhausgrundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung planungsrechtlich abgesichert.

Der Bereich des ehemaligen Baumarkt-Geländes Eilers sieht ein Baukonzept vor, dass sich an der Umgebungsbebauung des Umfeldes in Art und Maß orientiert. Daher sind Wohnhäuser in Einzelhausbauweise in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Maßstabvermittelnd soll angrenzend an das „Haus Mirjam“ an der Stefanstraße ein Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Hier wird der vom Rat der Stadt Emsdetten geforderte Anteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau planungsrechtlich sichergestellt.

Nördlich angrenzend ist am Standort des bestehenden Dechant-Burghoff-Kindergartens eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise oder drei Baukörper mit Hausgruppen geplant. Ein Kindergarten-Neubau soll im östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 „Nördlich Weststraße / Stefanstraße“ durchgeführt werden. Dieser Bereich sowie der Standort „Haus Mirjam“ werden von Wohnungszahlbeschränkungen ausgenommen, sofern eine Einzelhausbebauung realisiert werden soll.

Der vom Rat der Stadt Emsdetten geforderte Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen wird planungsrechtlich sichergestellt. Die Architektursprache soll zeitgemäß, urban und modern sein und so einen Beitrag zu städtischem anspruchsvollem Wohnen liefern.

Ziel der Planung ist es, ein Angebot für alle Altersgruppen zu schaffen, denn neben älteren Menschen, die nicht selten ortszentrale Lagen bevorzugen, sollen auch junge Familien die Möglichkeit zum ortszentralen Wohnen bekommen. Ein weiteres innenstadtnahes Wohnquartier soll nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ zu den wichtigen Dingen des täglichen Lebens beitragen.

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird - entsprechend der Gebietscharakteristik der angrenzenden Wohngebiete - WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Durch diese Ausweisung soll die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Allgemeinen Wohngebiete sind in die Gebiete WA 1 bis WA 6 gegliedert. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund ihrer Störwirkung ausgeschlossen, um an diesem Standort die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer der Nachbarschaft entsprechenden homogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu sichern.

Im Plangebiet werden für alle Baugebiete als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, um den beabsichtigten Charakter der neuen Teilsiedlung sicherzustellen. Das Plangebiet sieht grundsätzlich eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit vor, um zeitgemäße, kompakte Bauformen zu schaffen, die flächensparende Grundrissbildungen ermöglichen. Diese Maßgabe verfolgt das Ziel einer energetisch optimierten und damit ökologisch verbesserten Bauweise.

Eine Ausnahme davon wird im WA 6 gemacht. Neben Mehrfamilienhäusern sollen hier alternativ auch Reihenhäuser zulässig sein. Die Gebäudekonzeption des Investors sieht zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vor, welches die Kriterien eines klassischen Staffelgeschosses nicht erfüllt, da es nicht allseitig um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringt. Deshalb werden in diesen Bereichen des Baufensters 3 Vollgeschosse festgesetzt, um diese Bebauung zu ermöglichen. Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen gewährleisten, dass über dem 3. Vollgeschoss keine weiteres auch kein Nichtvollgeschoss gebaut werden kann.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden im gesamten Vorhabengebiet Einschränkungen der Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Diese sollen zu einer durchgängigen, teilweise akzentuierten Entwicklung der jeweiligen Baukörper führen und den Nachbarschutz gewährleisten. Des Weiteren sollen zu starke Höhendifferenzen zwischen den Gebäuden im Geltungsbereich vermieden werden.

Im Einzelnen sind die Höhen in Form einer Tabelle in die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Sie gehen von einer Sockelhöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) bezogen auf die Verkehrsfläche von max. 0,50 m, von heute üblichen Geschosshöhen (3,00 m) und - nur bei Sattel- und Pultdächern - von moderaten Drempelhöhen aus.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzung orientiert sich an der Planungsabsicht, hier ein hochwertiges, übersichtliches Wohnkonzept zu schaffen, das eine lockere, additive Solitärbauweise mit seitlichen Grenzabständen verfolgt.

Für das Plangebiet wird eine Bebauung differenziert nach Einzelhäusern, Doppelhäusern und / oder Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der vor-

nehmlich offenen Bauweise und den unterschiedlichen Wohnformen im angrenzenden Umfeld und den Entwicklungszielen des Planungskonzeptes.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die trotz gewünschter Verdichtung eine gewollte städtebauliche Struktur sowie eine Schaffung privater Gartenflächen gewährleisten sollen. Durch Zonierung des Plangebietes mithilfe der Baugrenzen in stadträumlich angepassten Bautiefen gelingt es, die gewollte Ordnung im Quartier auszudrücken sowie einen gewissen Spielraum in der Anordnung auf den Grundstücken zu gewähren.

Die Anordnung und der Verlauf der Baugrenzen folgen auch der Prämisse, ein angemessenes Verhältnis von bebauter Fläche und unbebauter Fläche zu erhalten.

#### **4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenflächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Über die Regelungen der Landesbauordnung, ruhenden Verkehr ausschließlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen, werden weitergehende Festsetzungen getroffen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den für Garagen (Ga), Carport (Cp) und Stellplätzen (St) festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen sorgen für ein geordnetes Bild im Straßenraum und stellen sicher, dass Freiflächen in den Vorgartenzonen attraktiveren Nutzungen zugeführt werden können.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind in den mit St+Cp gekennzeichneten Flächen Stellplätze aber auch Carports zulässig, da diese, durch ihre Korrespondenz mit dem Hauptbaukörper und ihr transparenteres Erscheinungsbild, nur unerhebliche Einschränkungen im Stadtbild darstellen. Den hier festgesetzten Wohnungen gemäß der sozialen Wohnraumförderung soll so die Möglichkeit für geschützten Parkraum zur Verfügung gestellt werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen, die in Längsausrichtung geplant sind, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um Einnengungen im Verkehrsraum zu vermeiden.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hierdurch soll einem ungeordneten Erscheinungsbild durch untergeordnete Baukörper in diesem Bereich vorgebeugt werden. Um jedoch Sicht- und Zugangsschutz zu ermöglichen, werden hiervon Einfriedungen wie Zäune oder Hecken-/ Zaunkombinationen ausgenommen.

#### **4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Ergänzend zu dem Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Zahl von Wohnungen festgesetzt. Im Einzelnen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA5 bei einer Einzelhausbebauung pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Diese Festsetzung sichert den Ausschluss einer ungewollten städtebaulichen Dichte und damit einhergehendem erhöhtem Verkehrsaufkommen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sowie WA5 und WA6 ist aus zuvor aufgeführtem gleichem Grund bei einer Doppelhaus- und/ oder Hausgruppenbebauung max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. je einzelnes Haus (z.B. Reihenhaus) einer Hausgruppe zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 wird bei einer Einzelhausbebauung die Wohnungszahl nicht reglementiert. Hier sollen auch Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen können. Das städtebauliche Konzept kommt so einer Forderung des Rates der Stadt Emsdetten nach. Mit den Vorhabenträgern werden vertragliche Regelungen geschlossen, um die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sicherzustellen. Ergänzend dazu soll im Allge-

meinen Wohngebiet WA6 ein möglichst ausgewogenes Angebot auch an kleineren Wohnungen, unter anderem für Single-Haushalte, möglich gemacht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird ebenfalls auf eine Wohnungszahlbeschränkung bei einer Einzelhausbebauung verzichtet. Das hier befindliche Wohnheim für hörgeschädigte und suchtkranke Menschen soll in seiner Funktion als Heimstätte mit kleinen, separaten Wohnbereichen für die genannte Zielgruppe erhalten bleiben.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### **4.5.1 Verkehrliche Situation, Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wie auch die der angrenzenden, bestehenden Wohnnutzungen erfolgt allseitig über die Lange Straße, Weststraße, Eschstraße und Stefanstraße. Für die Erschließung der im Innenbereich des Plangebietes befindlichen Wohngrundstücke werden private Stichwege von der Weststraße und von der Stefanstraße geschaffen.

##### **4.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der privaten Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke von der Stefanstraße und sind öffentlich-rechtliche Grundlage für eine Erschließungsfläche zu Gunsten der Eigentümer und Besucher der direkt angrenzenden Grundstücke.

Um die Erschließung im Sinne des Baurechts abzusichern, ist eine privatrechtliche Umsetzung der öffentlich-rechtlichen Regelung erforderlich. Per Baulast und / oder Eintrag im Grundbuch muss die entsprechende Nutzbarkeit sichergestellt werden.

##### **4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Planbereich verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und wird durch die vorhandenen Bushaltestellen in ca. 300 m („Wilhelmstraße“) bzw. in ca. 100 m („Biederlack“) Entfernung ausreichend versorgt.

#### **4.6 Gestaltung - örtliche Bauvorschriften**

gem. § 86 BauO NRW

Die Gestaltungsqualität und charakteristische Merkmale des städtebaulichen Konzeptes werden planungsrechtlich durch örtliche Bauvorschriften unterstützt.

Um den Ansprüchen an eine zeitgemäße Architektur gerecht werden zu können, werden für die neu zu errichtenden Wohnhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 Flach- und Pultdächer als Dachform festgesetzt. Für die vorhandenen Wohnbaugrundstücke an der Weststraße und Lange Straße (WA 2 und WA 5) werden gemäß ihrem bestehenden Charakter zu den vorgenannten Dachformen auch Satteldächer mit einem angemessenen Dachneigungsspektrum festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Satteldächer neben den im Plangebiet festgesetzten Dachformen zulässig, um Reihenhaustypen auch ortstypischen Gebäudeformen zu ermöglichen. Ebenso wird das bestehende Tonnendach im Allgemeinen Wohngebiet WA4 zu den Dachformen Flach- und Pultdach festgesetzt und somit planerisch gesichert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers - eine Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern oder mit Hausgruppen in Form von Reihenhäusern - eine Bebauung mit Flachdächern vor. Für den Fall, dass dieses Konzept nicht zu vermarkten ist, möchte der Investor auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zurückgreifen können. Diese wiederum sollen dann in Anpassung an die bestehende Bebauung Satteldächer erhalten. Demzufolge sind hier Flach- und Satteldächer zulässig. Die in Teilen dieses Nutzungsbereiches zulässigen drei Vollgeschosse gelten nur bei einer Flachdachbebauung. Diese Geschossigkeit uneingeschränkt auch für Satteldächer zuzulassen, würden Firsthöhen ergeben, die in diesem städtebaulichen Kontext unverhältnismäßig hoch wären, was stadtgestalterisch nicht gewünscht ist.

Damit aneinander gebaute Gebäude, insbesondere bei Doppelhäusern und Hausgruppen, ordnend auf den öffentlichen Raum wirken, werden Festsetzungen getroffen, die hier die gleiche Dachform, Dachneigung und Höhen regeln.

Auf Festlegungen von Materialien für Dacheindeckungen und Dachaufbauten sowie für Farben wird verzichtet. Die Festsetzungen über Dachneigungen und -formen sowie Gebäudehöhen sind für eine städtebaulich geordnete Wirkung auf den Außenraum angemessen und ausreichend.

Dachaufbauten tragen zum typischen Bild münsterländischer Dachlandschaften bei. Daher sind im Plangebiet auf den bebauten Wohnbaugrundstücken (WA2 und WA5) sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 Dachaufbauten zulässig. Um die Dominanz der Hauptdächer gegenüber Dachaufbauten zu unterstützen, werden die Längen- und Höhendimensionen der Dachaufbauten beschränkt. Bei gegeneinandergestellten Pultdächern muss der First des untergeordneten bzw. niedrigeren Gebäudeteiles um mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers bzw. hohen Gebäudeteiles liegen. Hierdurch soll ebenfalls das Hauptdach hervorgehoben werden.

Um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Plangebiet zu ermöglichen, sind Solarpaneele und Photovoltaikanlagen mit gestalterischen Einschränkungen zulässig.

## 5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

### 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, somit ist die/der formale Umweltprüfung/ Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Trotzdem werden im Rahmen des gesamten Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange im Detail beleuchtet und dargestellt.

Neben den Maßgaben aus dem planungsrechtlichen Verfahren erfolgt mit der Umsetzung der Entwicklungsziele die Überplanung eines zu großen Teilen vormals versiegelten Gewerbegrundstückes mit Wohnnutzungen, sodass die Fläche eine geringe Auswirkung für die natürliche Pflanzen- und Tierwelt hat. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die bestehenden Grün- und Habitatstrukturen der Vorhabenfläche geprüft worden. Eine Betroffenheit von geschützten Tierarten kann ausgeschlossen werden (s. Pkt: 5.3 Artenschutz).

Im südwestlichen Freibereich des Kindergartengrundstückes sind große Einzelbäume erwähnenswert (zwei Kastanien sowie eine Platane). Des Weiteren befinden sich Hainbuchen und Weiden sowie eine Trauerbuche auf dem Gelände. Sofern sie unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallen, eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke nicht behindern sowie dem sparsamen Umgang mit innerstädtischem Grund und Boden nicht entgegenstehen, werden sie als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Für den geplanten Innenhof der neuen Wohnanlage sind diese Bäume ein wesentliches Element (Identifikation), weshalb diese auch nach Verlust wieder herzustellen sind.

Die Brachfläche des ehemaligen Baumarktes ist ohne Grünstrukturen.

Eine Betroffenheit von geschützten Tierarten kann ausgeschlossen werden

### 5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

#### 5.2.1 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, Nachver-

dichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Durch die geplante Umnutzung werden große Flächen entsiegelt. Mit Abriss der Betriebsgebäude sowie der versiegelten Flächen des Eilers-Geländes ist bereits ein großer Teil davon umgesetzt. Die Versiegelung von Flächen wird im Vergleich zum vormaligen Bestandszustand stark reduziert.

Durch die Nachnutzung dieser vormals bereits bebauten Flächen müssen keine „neuen“ Flächen für die Realisierung von Wohnbauland, z.B. im Außenbereich, ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

#### 5.2.2 Wasserschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Eschstraße / Stefanstraße" werden keine Gewässer berührt.

Durch die Entsiegelung großer Flächenteile, insbesondere im Bereich des vormaligen Baumarktes Eilers, ist eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit zu erwarten.

#### 5.2.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

In Anlehnung an das integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für Emsdetten proKLIMA entspricht das Plangebiet den hohen Erfordernissen und Zielen zur CO<sub>2</sub> Einsparung. Die Entsiegelung von Flächen tragen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation bei.

Des Weiteren entstehen Gebäude, die den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EE-WärmeG und EnEV) entsprechen. Bedingt dadurch werden Maßnahmen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung sowie zur ressourcenschonenden Energienutzung ergriffen

### **5.3 Artenschutz**

Durch die Umsetzung der europäischen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vom 08.03.2010 in nationales Recht ist im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben, das heißt sämtlicher Planungs- und Zulassungsverfahren, zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 kam zusammengefasst zu nachstehendem Ergebnis.<sup>1</sup>

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Flächen eines Baustoffhandels, eines Kindergartens, vier Wohngebäude im Norden, zwei Wohngebäude im Süden und ein Wohnheim im Westen.

Grünstrukturen befinden sich in den Gärten der Wohnhäuser und im Umfeld des Kindergartens, bestehend aus ortstypischen Gartenstrukturen wie Beete und Ziergehölze. Im Freibereich des Kindergartens sind große Einzelbäume zu nennen (eine Trauerbuche, zwei Kastanien sowie eine Platane). Des Weiteren befinden sich Hainbuchen und Weiden auf dem Gelände. Die Brachfläche des ehemaligen Baumarktes ist ohne Grünstrukturen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung konnten keine streng geschützten Tierarten festgestellt werden. Weder strukturell noch in Verbindung mit angrenzenden Flächen bietet das Plangebiet Lebensraum für geschützte Arten.

Bezüglich der Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist festzuhalten, dass die Lebensraumstrukturen für streng geschützte Arten aufgrund fehlender Grünbestände und einem hohen Maß an bebauter und ehemals versiegelter Fläche deutlich einge-

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Stand: Februar 2017, Landschaftsarchitekt Schultewolter, Telgte

schränkt sind. Die Betroffenheit von Gebäudebewohnern wie Fledermausarten und planungsrelevante Vögeln ist aufgrund der Lärm- und Lichtemissionen, insbesondere im Kindergartenbereich, als sehr gering einzustufen.

Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung wurde festgehalten, dass innerhalb des Plangebietes die Fledermausart Zwergfledermaus als Gebäudebewohner die vorhandenen Gebäude nutzen könnte, jedoch aufgrund fehlender ergänzender Strukturen im Plangebiet und im Umfeld sowie aufgrund der erheblichen Störungen die Art kaum zu erwarten ist.

Bruten von streng geschützten, planungsrelevanten Vögeln kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Entsprechende Quartiersstrukturen (Baumhöhlen, Nester) sind aufgrund fehlender Nahrungsfelder nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund können artenschutzrelevante Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Drei große Einzelbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

#### 5.4 Bodenfunde / Altlasten

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, auf dem ehemaligen Baumarktgelände Eilers eine Wohnnutzung anzusiedeln, wurde am 01.07.2016 ein Antrag zum Abbruch der bestehenden Betriebsgebäude gestellt.<sup>2</sup> Das ehemalige Betriebsgrundstück des Baustoffmarktes ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt als altlastenverdächtige Fläche unter Aktenzeichen 02-126 geführt.

In diesem Zusammenhang wurde vom Vorhabenträger das Umweltlabor ACB GmbH, Münster beauftragt, zur Vorbereitung eine Baustoffprobenuntersuchung durchzuführen und den Abbruch gutachterlich zu begleiten.<sup>3</sup> Der Antrag wurde am 25.08.2016 von der Stadtverwaltung Emsdetten genehmigt.

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden vereinzelt asbesthaltige Baustoffe und KMF-haltige Dämmungen sowie nach organoleptischen Maßstäben ölverunreinigtes Mauerwerk ermittelt. Im Zuge des Rückbaues wurden diese Bauschadstoffe repariert und einer geregelten Entsorgung zugeführt.

Ebenso wurde die Bergung und Entsorgung von ehemaligen Heizöl- und Erdtanks hinsichtlich vorhandener Schadstoffe gutachterlich begleitet. Die Ergebnisse sind in einer Abschlussdokumentation zur gutachterlichen Begleitung zusammengefasst und zu entnehmen.<sup>3</sup> Der Abriss- und Entsorgungsvorgang ist mit dem Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt abgestimmt. Eine Gefährdung der Schutzgüter Bodenluft-Mensch sowie Grundwasser wurde nicht erkannt.

#### 5.5 Immissionsschutz

In der Zeit vom 17. bis 20.01.2017 hat die Stadt Emsdetten auf der Eschstraße eine Verkehrszählung durchgeführt, die eine DTV von 795 Kfz / 24 h zum Ergebnis hatte. Zudem wurde ein Schwerlastverkehr von 5 % festgestellt. Bei dieser geringen Verkehrsmenge sind von der Eschstraße keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräusche anzunehmen.

Die Weststraße, die Stefanstraße und die Lange Straße betreffend kann das aufgrund der anstehenden Konversion der westlich angrenzenden Gewerbefläche der LECO-Werke zu einem innerstädtischen Wohnquartier erstellte schalltechnische Gutachten herangezogen werden.<sup>4</sup> Hier erfolgte die Berechnung auf Grundlage einer Verkehrszählung der Stadt Emsdetten aus dem Jahre 2009 für die Weststraße mit einer Hochrech-

---

<sup>2</sup> Abbruchgenehmigung Nr. X-2016-0013-04 der Stadt Emsdetten -Untere Bauaufsichtsbehörde-

<sup>3</sup> Abschlussdokumentation zur gutachterlichen Begleitung BY Umnutzung ehemaliger Baumarkt Eilers, Eschstraße 54, Emsdetten, Umweltlabor ACB GmbH aus Münster, Stand: Januar 2017

<sup>4</sup> 4 Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung für die Überplanung des LECO-Geländes (Bebauungsplan NR. 116) in Emsdetten, Schallimmissionsprognose Nr. 05032616-1, uppenkamp und partner Stand: 23.08.2016

nung auf das Jahr 2025 bei einem jährlichen Verkehrszuwachs von 5 %. Die Zählraten der Weststraße wurden bei vergleichbarer Straßencharakteristik auf die Lange Straße übertragen. Die Stefanstraße ist mit keinem relevanten Straßenverkehr belegt und kann daher vernachlässigt werden.

Im Ergebnis wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete

- zur Tageszeit (55 dB(A)) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Maximale Werte von bis zu 62 dB (A) sind im Bereich der Lange Straße und der Weststraße erkennbar. Damit sind zu den benannten straßennahen Flächen auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB (A) überschritten. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 65 dB (A) tags wird jedoch nicht überschritten.
- zur Nachtzeit werden mit maximalen Werten von 55 dB (A) die Orientierungswerte der DIN 18005 (45 dB(A)) und die Grenzwerte der 16. BImSchV (49 dB(A)) in straßennahen Teilbereichen überschritten. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 55 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete - insbesondere zur Nachtzeit im Bereich der Lange Straße und der Weststraße über den Verkehrslärm bereits im Bestand überschritten werden. Eine relevante Änderung der bestehenden Immissionssituation aus Verkehrslärm ist mit Umsetzung der geplanten Wohnnutzung nicht verbunden. Für die straßenabgewandten Bereiche ist mit Einhaltung der Orientierungswerte die Schutzbedürftigkeit uneingeschränkt gegeben.

Zu den betroffenen Straßenseiten sind mit teilweiser Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. Einhaltung des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Unabhängig von den Untersuchungsergebnissen kann für die direkten Anwohner insgesamt sogar von einer leichten Verbesserung der Lärmsituation durch Wegfall der nicht unerheblichen Verkehre aus der früheren gewerblichen Nutzung des Betriebes LECO ausgegangen werden.

Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse werden baugebietsbezogene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Verkehrslärm getroffen. In den mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind Fassaden und Ausbauteile mit den gemäß DIN4109 vorgeschriebenen Schalldämm-Maßen zu errichten.

## 5.6 Baumschutz

Im derzeitigen Freibereich des Dechant-Burg-Kindergartens befinden sich prägende Gehölzstrukturen bzw. Einzelbäume, im nördlichen Bereich eine Trauerbuche und im Außenspielbereich zwei Kastanien, eine Platane und eine Baumgruppe aus Hainbuchen. Die Brachfläche des ehemaligen Baumarktes ist ohne Grünstrukturen.

Insbesondere die Trauerbuche sowie eine Kastanie und die Platane sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorprüfung bedeutsam. Sie gelten zudem als Standort prägende Bäume und sind somit als erhaltenswert einzustufen. Die vorgenannten Bäume werden im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsfestsetzung mit Erhaltungspflicht belegt.

## 6. Sonstige Belange

### 6.1 Grundstücksbelange

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“ erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

Die ehemaligen Betriebsflächen des Baumarktes Eilers sind vollständig im Besitz des Vorhabenträgers. Sie werden von ihm entwickelt und vermarktet. Die hier zur inneren Erschließung geplanten privaten Stichwege werden durch den Vorhabenträger erstellt und an die späteren Nutzer veräußert. Gleiches gilt für das Grundstück des Dechant-Burghoff-Kindergartens. Der Investor entwickelt und vermarktet die geplante Wohnanlage.

Die vorhandenen Wohngrundstücke bleiben in ihrem Zuschnitt unverändert erhalten.

## 6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) lässt einen Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz problemlos zu. Sie ist auch kapazitätsmäßig in der Lage, das neu geplante Wohnquartiers durch vorhandene und ergänzende Leitungen zu versorgen.

Entsprechend dem strategischen Schwerpunkt "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft" hat sich die Stadt Emsdetten zum Ziel gesetzt, die Versorgung mit Breitbandkabel (Glasfaser) flächendeckend auszubauen. In einer Stellungnahme der Stadtwerke Emsdetten zu diesem Plangebiet führten sie aus, dass eine Versorgung über LWL-Kabel (FTTH-Ausbau) angedacht sei.

## 6.3 Vertragliche Regelungen

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Emsdetten wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Weststraße /Stefanstraße“ regelt.

Das Gelände des Dechant-Burghoff-Kindergartens soll durch einen weiteren Investor bebaut werden. Im vorgenannten städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes im Innenverhältnis mit dem Investor regelt.

Neben zuvor genannten Vertrag schließt die Stadt mit beiden Vorhabenträgern jeweils einen weiteren städtebaulichen Vertrag ab, in dem sie sich zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen und dazu verpflichten, mit den Stadtwerken Emsdetten den Ausbau von Breitband zu regeln.

## 7. Flächenbilanz

Mit den zeichnerisch dargestellten Planungszielen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Größe des Geltungsbereichs	11.620 m <sup>2</sup>	100%
Allgemeines Wohngebiete	11.620 m <sup>2</sup>	100%

## 8. Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten verwendet:

- Gutachten zu den Ergebnissen der Bauschadstoffenerhebung - Baumarkt Eilers und Lagerhalle - Eschstraße 53, Emsdetten, Projekt-Nr. 00053GA16, Umweltlabor ACB GmbH aus Münster, Stand: 19.04 2016
- Kurzbeurteilung zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen - BV Umnutzung ehemaliger Baumarkt Eilers - Eschstraße 53, Emsdetten, Projekt-Nr. 00053GA16, Umweltlabor ACB GmbH aus Münster, Stand: 21.04.2016
- Abschlussdokumentation zur gutachterlichen Begleitung - BV Umnutzung ehemaliger Baumarkt Eilers -, Eschstraße 53, Emsdetten, Projekt-Nr. 00053GA16, Umweltlabor ACB GmbH aus Münster, Stand: 27.01.2017
- Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung für die Überplanung des LECO-Geländes (Bebauungsplan NR. 116) in Emsdetten, Schallimmissionsprognose Nr. 05032616-1, uppenkamp und partner, Stand: 23.08.2016.
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Stand: Februar 2017, Landschaftsarchitekt Schultewolter, Telgte, Stand: März 2017

Sie können im Rathaus der Stadt Emsdetten, 5. Etage im Fachdienst 61 Stadtentwicklung und Umwelt eingesehen werden.

## 9. Kosten

Durch den Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“ entstehen der Stadt Emsdetten keine Kosten.

Die Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren einschließlich der erforderlichen Gutachten sowie die Aufwendungen aus der Umsetzung der Entwicklungsziele werden gemäß den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger als Grundstückseigentümer sowie vom Investor des Bereiches Dechant-Burghoff-Kindergarten getragen.

Emsdetten, 14. August 2017  
Stadt Emsdetten  
Der Bürgermeister  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt  
Im Auftrag

gez.  
Brunsiek Städtischer Oberbaurat  
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt