

## **Begründung**

- Textliche Fassung / Stand 27.07.2007 -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 A – Industriegebiet Süd – 12. Änderung**

**Stadt Emsdetten  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt**

Aufgestellt durch:

**verwohl** architekten + stadtplaner  
dipl.-ing. joerg verwohl ° architekt **bda**

büro emsdetten :  
franz-muelder-strasse 11a  
48282 emsdetten  
fon : 02572 – 960 75 85

büro duelmen :  
dorfstrasse 6  
48249 duelmen  
fon : 02594 – 94 94 45

## Inhaltsverzeichnis

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>- 2 -</b>
<b>2. Stadträumliche Lage / Beschreibung des Geltungsbereiches</b>	<b>- 2 -</b>
2.1 Lage, Abgrenzung und Grösse	- 2 -
2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	- 2 -
2.3 Derzeitige Nutzung / Derzeitige Situation im Plangebiet	- 2 -
2.4 Baugrund / Altlasten	- 2 -
<b>3. Vorgaben, Rahmenbedingungen und Rechtlicher Planungsrahmen</b>	<b>- 3 -</b>
3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)	- 3 -
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	- 3 -
3.3 Bestehendes Planungsrecht	- 3 -
<b>4. Städtebauliche Planung</b>	<b>- 3 -</b>
4.1 Formales Konzept	- 3 -
<b>5. Bauliche Nutzung</b>	<b>- 3 -</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	- 3 -
5.2 Maß der baulichen Nutzung	- 4 -
5.3 Bauweisen	- 4 -
<b>6. Baugestaltung</b>	<b>- 4 -</b>
<b>7. Erschließung</b>	<b>- 4 -</b>
7.1 Verkehr	- 4 -
7.2 Ruhender Verkehr	- 5 -
7.3 Mit Geh,-Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	- 5 -
7.4 Versorgung / Entsorgung	- 5 -
<b>8. Umwelt und Sonstiges</b>	<b>- 5 -</b>
8.1 Immissionsschutz	- 5 -
8.2 Bepflanzung	- 5 -
8.3 Wasserschutzgebiet / Grundwassermessstelle	- 6 -
<b>9. Kosten</b>	<b>- 6 -</b>

## 1. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Intention der städtebaulichen Planung ist es, die zZt. unbebaute und brachliegende Fläche zu einer Grösse von rund 5.500 qm zu entwickeln und nachfolgend entsprechend zu bebauen. Zum Jahresende 2006 wurde das Plangebiet von der Stadt Emsdetten im Rahmen von anderen Grundstücksangelegenheiten an einen Investor in Form eines Kaufoptionvertrages veräußert.

Das Plangebiet soll zu einem Mischgebiet entwickelt werden in dem Dienstleistungen und Einzelhandel ermöglicht wird, der sich nicht innenstadtschädlich auswirken soll. Auch die Möglichkeit des Betriebswohnens soll gegeben sein.

Gleichzeitig soll im Bereich des Kreisverkehrs ein städtebaulicher Akzent in Bezug auf die vorhandene „Torsituation“, entsprechend den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Emsdetten entstehen.

## 2. Stadträumliche Lage / Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung und Grösse

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang der Stadt Emsdetten, nördlich des Kreisverkehrs am „Grevener Damm“. Es wird in südlicher Richtung von der Einmündung des Kreisverkehrs in den „Buchenweg“ begrenzt. In östlicher und nördlicher Richtung wird das Gebiet von einem Wohngebiet abgegrenzt. Die westliche Grenze bildet der Strassenraum des „Grevener Damms“. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rund 1,4 km und der Geltungsbereich umfasst ca. 5.500 qm. Für den Geltungsbereich ist zZt. der seit dem 13.05.1976 rechtskräftige B-Plan Nr. 17 A – Industriegebiet Süd – maßgebend.

### 2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Das zu beplanende Gebiet ist momentan brachliegend, d.h. ohne Bebauung und mit einem durchgehenden Grasbewuchs versehen. Auf dem Grundstück stehen zwei Solitärgehölze, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallen. Ein entsprechender Befreiungsantrag wurde gestellt und genehmigt. Ausgleichsmaßnahmen für den Abgang werden vorgesehen. Das Gelände ist annähernd ebenerdig und liegt ca. 25 cm über dem Strassenniveau des „Grevener Damms“. Das Plangebiet ist Wasserschutzgebiet – Wasserschutzzone III a -, was zur Folge hat, dass Nutzungen, wie z.B. Tankstellen und KFZ- Betriebe nicht zulässig sind.

### 2.3 Derzeitige Nutzung / Derzeitige Situation im Plangebiet

Die Fläche ist brachliegend und wird im Moment nicht genutzt.

### 2.4 Baugrund / Altlasten

Nach jetzigem Stand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Es handelt sich um normalen Baugrund der Bodenklassen 3 – 4. Das Gebiet war in der Vergangenheit mit 8 Einzelhäusern bebaut, die von der Stadt Emsdetten inkl. Keller und Fundamente abgetragen worden sind. Im Erdreich befinden sich in ca. 2 Meter Tiefe Entwässerungsleitungen aus Tonrohren, die nicht mehr in Funktion sind und im Rahmen der Neubebauung entweder entsorgt oder überbaut werden.

### **3. Vorgaben, Rahmenbedingungen und Rechtlicher Planungsrahmen**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Der für das Plangebiet gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emsdetten ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der FNP wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer nachgeschalteten Berichtigung angepasst.

#### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das bestehende Planungsrecht definiert sich durch den seit 13.05.1976 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17A – Industriegebiet Süd.

Es bestehen im wesentlichen folgende Festsetzungen :

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise (O)
- GRZ 0,4
- GFZ 1,0
- 4 Geschosse (IV)

### **4. Städtebauliche Planung**

#### **4.1 Formales Konzept**

Für das Plangebiet wurde ein Gesamtkonzept, bestehend aus zwei Teilbereichen die durch einen Parkplatz mit rund 40 Stellplätzen voneinander räumlich getrennt sind, entwickelt.

Die Planung sieht vor im südlichen Bereich des Gebietes (Kreisverkehr) eine städtebauliche Dominante in Form eines bis zu dreigeschossigen Gebäudekörpers zu schaffen, der die bereits unter Punkt 1. beschriebene „Torsituation“ zum Stadtgebiet unterstützt.

Parallel zum „Grevener Damm“ stuft sich der Gebäudekörper auf 2 Geschosse ab. Im nördlichen Teil des Plangebietes schließt sich eine eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 7 Metern an. Der langgestreckte Gebäudekörper gliedert sich in zwei Teilbereiche, die sich durch Materialwechsel in der Fassadengestaltung und einen Rücksprung des hinteren Teilbereichs unterscheiden. Der Abstand der Baugrenze zur unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbebauung wurde auf 1,50 Meter festgelegt, um auf dem relativ schmalen Grundstück die Möglichkeit zu schaffen, den geplanten Gebäudekörper aus städtebaulichen Gründen nicht zu nahe an den Strassenraum zu rücken.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grevener Damm, für den rechtsabbiegenden und optional den linksabbiegenden PKW-Verkehr über eine Zu- und Abfahrt zum mittig liegenden Parkplatz. Zum Buchenweg wird eine Ausfahrt für den PKW-Verkehr (Links- und Rechtsabbieger) angelegt. Die fußläufige Anbindung erfolgt ebenfalls über die PKW Zu- und - Abfahrten.

### **5. Bauliche Nutzung**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet dient vorwiegend der Nutzung als Gebiet für Einzelhandel und Dienstleistungen mit nicht innerstadtschädlichem Sortiment und mit der Möglichkeit der Einrichtung von Betriebswohnungen und wird somit als Mischgebiet (MI) festgelegt. Im Bereich des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes ist die Gemeinde gem. § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden.

## 5.2. Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 bestimmt sowie durch Baugrenzen. Entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzepts werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maximalgebäudehöhen bestimmt. Die Maximalgebäudehöhe liegt für das nördlich angeordnete Gebäude (MI I) bei 7,00 Metern. Für das südlich am Kreisverkehr geplante Gebäude (MI II + III) liegen die Maximalgebäudehöhen bei 12,00 Metern für den 1 – 2 geschossigen Teil und bei maximal 15,00 Metern für den 2 – 3 geschossigen Gebäudeteil. Die Mindesthöhe für das an den Kreisverkehr angrenzende Gebäude wird auf 2 Geschosse festgelegt, um die städtebaulich gewollte Dominante dort zu bilden.

## 5.3. Bauweise

Um die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren wird für die beiden Gebäudekörper eine abweichende Bauweise (a) festgelegt, um Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zu ermöglichen. Für die Gebäude werden Dachneigungen von 0° - 5° festgelegt, zulässig sind nur Flachdächer, um eine einheitliche Bauweise abzusichern.

## 6. Baugestaltung

Die Baugestaltung der Fassaden, der Einfriedungen und der Werbeanlagen wird in den „Gestalterischen Festsetzungen“ (textlicher Teil) zum Plangebiet, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, bestimmt. Ziel dieser Festsetzungen ist es Mindestqualitäten der zukünftigen Bebauung abzusichern. Die Art und Form der Einfriedungen wird festgelegt, um eine einheitliche und hochwertige Gestaltung der Aussenanlagen abzusichern. Die Gestaltung der Fassaden durch Materialwechsel soll die Qualität der Architektur betonen.

Alle Werbeanlagen sind in hochwertiger Form auszuführen und müssen durch die Stadt Emsdetten genehmigt werden.

## 7. Erschließung

### 7.1. Verkehr

Der PKW – Verkehr erschließt das Plangebiet über den „Grevener Damm“. Hier soll vor der Einmündung in das Plangebiet auf dem „Grevener Damm“, von der Stadtmitte kommend nach Möglichkeit eine Linksabbiegerspur eingerichtet werden. Umgesetzt werden soll hier ein Vorschlag des Landesbetriebes Strassenbau NRW, mit dem die Verkehrsführung abgestimmt wurde. Der aus der Richtung Greven kommende PKW – Verkehr biegt rechts über den „Grevener Damm“ in das Plangebiet ein. Die Abfahrt des PKW – Verkehrs erfolgt einerseits über den Buchenweg mit anschließendem Kreisverkehr, andererseits über die Ausfahrt am „Grevener Damm“.

Im Norden des Plangebietes wird eine Zu- u. Abfahrt für die LKW – Anlieferung angeordnet, diese dient ausschließlich der Belieferung des dort befindlichen Baukörpers. In der Regel wird die Anlieferung 2 x täglich stattfinden. Dies sieht das der Stadt Emsdetten vorliegende Betriebskonzept des zukünftigen Betreibers vor.

Die Anbindung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs erfolgt über den vorhandenen Fahrrad- u. Gehweg des „Grevener Damms“. Die geplante Verkehrsführung wird durch eine gutachterliche Stellungnahme des Ing.-Büros NTS aus Münster, die Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, abgesichert und bestätigt. Das Büro NTS hat die Verkehrsplanung mit dem Landesbetrieb Strassenbau NRW abgestimmt.

## 7.2 Ruhender Verkehr

Zwischen den Gebäuden wird ein Parkplatz mit rund 40 Stellplätzen, davon 1 Behindertenstellplatz eingerichtet. Zusätzlich werden zum Kreisverkehr hin 8 Stellplätze geschaffen. Zur Strassenseite, vor dem nördlichen Gebäudekomplex, werden für das Personal 2 Stellplätze geschaffen. Somit werden insgesamt 51 PKW-Stellplätze im Plangebiet vorhanden sein.

## 7.3 Mit Geh,- Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Parallel zum „Grevener Damm“ verläuft direkt neben dem Gehweg eine ca. 2,00 - 2,50 Meter breite Versorgungstrasse im Plangebiet, die mit Leitungs,- Geh – und Fahrrechten zugunsten der Stadtwerke Emsdetten planungsrechtlich gesichert wird. Die Grundwassermessstelle der Stadtwerke Emsdetten wird ebenfalls mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Emsdetten planungsrechtlich gesichert. Ausserdem wird im B-Plan (unter Hinweise) auf die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Emsdetten hingewiesen, die die Möglichkeit schafft 2 x jährlich für rund 6 Stunden dort Wartungs- u. Pumparbeiten durchzuführen.

## 7.4 Versorgung / Entsorgung

### (a) Abfall

Das Plangebiet kann mit Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Geplant ist, die Müllgefäße zur Entsorgung im Strassenrandbereich aufzustellen. Die Stellflächen für Müllgefäße werden an den jeweiligen Gebäudekörpern angeordnet und werden so gestaltet, dass sie den öffentlichen Strassenraum nicht negativ beeinträchtigen.

### (b) Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Strassenraum des „Grevener Damms“.

### (c) Niederschlags- und Oberflächenwasser

Die Entwässerung von Niederschlags – und Oberflächenwasser erfolgt über die vorhandene Kanalisation im „Grevener Damm“.

## 8. Umwelt und Sonstiges

### 8.1 Immissionsschutz

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach dem Verfahren gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom 01.01.2007 durchgeführt (Vorhabenbezogener B-Plan für den Innenbereich). Es kann zwar auf einen Umweltbericht verzichtet werden, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 BauGB dürfen jedoch nicht vernachlässigt werden. Eine gutachterliche Stellungnahme (Schalltechnischer Kurzbericht Nr. 508407) des Umweltbüros Uppenkamp & Partner aus Ahaus kam zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung und Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Beeinträchtigung durch Schallimmissionen auf die direkte Umgebungsbebauung zur Folge hat. Um diese Aussage zu untermauern wurde am 03.07.2007 ein komplettes Gutachten (Schallschutzgutachten Nr. 5 08407 – 2) vorgelegt, dass das Ergebnis des Kurzberichtes weitestgehend bestätigt. Die einzige Auflage im Gutachten ist die Ausführung der Fahrbahnoberflächen auf dem Grundstück als asphaltierte Decke (Textliche Festsetzung im B-Plan), damit die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

### 8.2 Bepflanzung

Im Plangebiet werden einheimische Baum – u. Pflanzenarten zur Ausgestaltung der Grünflächen verwendet. Die Festlegungen sind der „Textlichen Festsetzung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Der nördlich angeordnete Baukörper wird in östlicher Richtung (zur Wohnbebauung) Rankpflanzen (Rankgerüst an der Ostfassade) bekommen. Diese Maßnahme dient der Sicherung der Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung.

8.3 **Wasserschutzgebiet / Grundwassermeßstelle**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „ Wassergewinnungsanlage Grevener Damm“ und ist als Wasserschutzzone III A eingestuft, was zur Folge hat, dass bestimmte Nutzungen, wie z.B. Tankstellenbetriebe und KFZ – Werkstätten ausgeschlossen sind. Im Bereich der Abfahrt zum Buchenweg ist eine unterirdische, überfahrbare Grundwassermeßstelle der Stadtwerke Emsdetten eingerichtet. Die Grundwassermeßstelle und ihre Zugänglichkeit sind über Festsetzung im B-Plan planungsrechtlich abgesichert (Verweis auf Punkt 7.3).

9. **Kosten**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadt Emsdetten Personal - und Sachkosten für die Begleitung des Verfahrens. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen der Stadt Emsdetten und dem Investor sind bereits in einem Durchführungsvertrag geregelt worden.

Emsdetten, 27.07.2007

**Stadt Emsdetten**  
Der Bürgermeister  
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt  
Im Auftrag

---

FDL Stadtentwicklung und Umwelt