Stadt Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 4 „Franz-Mülder-Straße / Nordring“

- Endfassung -

Bearbeitet durch:

Planungsbüro Hahm
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
Ri/Re-18069013-24

Stand: April 2019

Inhalt:

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 4

1. Anlass / Ziel und Zweck der Planung 4
1.1 Anlass und Erfordernis 4
1.2 Ziel und Zweck der Planung 4
1.3 Planverfahren 5

2. Städtebauliche Lage / räumlicher Geltungsbereich 5

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes 6

4. Planungskonzeption und Inhalt des Bebauungsplanes 6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 7
4.2 Verkehrserschließung 8
4.3 Technische Infrastruktur 8
4.4 Bodenbelastungen / Kampfmittelbelastungen 9
4.5 Denkmäler 9
4.6 Grünflächen / Ökologie / Landschaftsbild 9
4.7 Artenschutz 10
4.8 Klimaschutz 10
4.9 Boden- / Flächenschutz 10
4.10 Immissionsschutz 11
4.11 Vertragliche Regelungen 12
4.12 Planverwirklichung / Bodenordnung 12
4.13 Städtebauliche Daten 12

II: BESCHREIBUNG MÖGLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN 13

1.1 Fläche / Boden 13
1.2 Gewässer / Grundwasser 14
1.3 Klima / Lufthygiene 15
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 15
1.5 Orts- / Landschaftsbild 15
1.6 Mensch / Gesundheit 16
1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter 16
1.8 Wechselwirkungen 16

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 17
2.1 Fläche / Boden 17
2.2 Gewässer / Grundwasser 17
2.3 Klima / Lufthygiene 17
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften 17
2.5 Orts- / Landschaftsbild 18
2.6 Mensch / Gesundheit 18
2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter 18
2.8 Wechselwirkungen 18

3.	**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachhaltiger Auswirkungen**	**18**
3.1	**Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen**	**19**
3.2	**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen**	**19**
4.	**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**	**19**
5.	**Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB**	**19**
6.	**Zusammenfassung**	**20**
7.	**Liste der verwendeten Fachgesetze / Richtlinien / Gutachten**	**20**

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass / Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis

Auf Antrag des Vorhabenträgers Herrn Marc Aurel Lehmann vom 27.02.2018 zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern an der Franz-Mülder-Straße / Ecke Nordring hat der Rat der Stadt Emsdetten am 12.04.2018 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis von § 12 (2) BauGB beschlossen.

Mit dem Vorhaben kann der Entwicklungsabsicht der Stadt entsprochen werden, den Bereich zwischen Bahnlinie und Nordring im Umfeld des ehemaligen Textilwerkes „Schilgen C“ zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Zur Realisierung der Stärkung des Bereiches als Wohnstandort ist die Herbeiführung des Planungsrechtes erforderlich.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Plangeltungsbereich wurde bislang als Lager- und Parkplatzflächen für den städtischen Baubetriebshof genutzt. Diese Flächen sind zu überwiegenden Teilen für die Realisierung des Vorhabens erforderlich. Kleinere Flächenanteile werden für allgemeine städtische Belange in die Planung einbezogen.

Im Geltungsbereich soll eine Wohnbebauung mit zwei Baukörpern für Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Gebäude sollen drei- bis viergeschossig mit Flachdach errichtet werden. Entlang der Franz-Mülder-Straße ist ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten (III-geschossig), entlang des Nordrings sind zwei Gebäudeteile (IV-geschossig), die durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden, mit 15 bzw. 20 Wohneinheiten vorgesehen. Die Erschließung erfolgt laubengangartig von der Ostseite. Die Stellung der Baukörper orientiert sich parallel zu den vorhandenen Straßen. Damit ergibt sich ein Innenhofbereich, der grün gestaltet wird und die erforderlichen Infrastrukturanlagen einbindet. Entsprechend des Antrages werden insgesamt 47 Wohneinheiten mit 2- bis 3-Zimmern mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 3.000 m² entstehen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 55 und 85 m² mit Schwerpunkt bei den 2-Zimmerwohnungen mit 55 – 65 m².

Ein Teil der Wohnungen (im Bereich der Franz-Mülder-Straße) wird als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet. Eine Kraft-Wärme-Kopplung soll für die Wärmeversorgung der Wohnungen eingesetzt werden. Zudem sollen erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz sowie den Einsatz regenerativer Energien (Photovoltaik-Anlage für Strom und E-Mobilität) Bestandteil des Vorhabens werden.

Mit der Planung wird dem dringenden Wohnbedarf im Bereich des Mietwohnungsbaus Rechnung getragen.

Das Planverfahren entspricht dem strategischen Schwerpunkt „Standortwettbewerb, Standortmarketing und Wirtschaft“.

1.3 Planverfahren

Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage eines Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen dafür mit dem Ziel der Nachverdichtung zu Wohnzwecken bei einer Flächengröße unter 20.000 m² Grundfläche und der Tatsache, dass keine Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden und keine Auswirkungen im Sinne von § 50 BImSchG zu erwarten sind, sind gegeben.

2. Städtebauliche Lage / räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Siedlungsschwerpunkt und östlich angrenzend an das Stadtzentrum Emsdettens. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 250 m Luftlinie.

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich um eine allseitig von Mauern oder Gebäuden umgebene Fläche, die bislang im Wesentlichen als Materiallager für den Bauhof der Stadt genutzt wird. Der nördliche Teil stellt sich als eine offene, befestigte Fläche dar, auf der Schüttgüter, Steinpaletten, Materialbehälter, Gerätschaften etc. gelagert werden. Zum Nordring platzieren sich geschlossene bzw. teilgeschlossene Gebäude, die ebenfalls überwiegend Lagerzwecken dienen. Dieses Gelände verfügt über eine mit Toranlage verschließbare Zufahrt zur Franz-Mülder-Straße. Ebenfalls zur Franz-Mülder-Straße orientiert und unmittelbar westlich an die zuvor beschriebene Fläche angrenzend, befindet sich eine offene Parkplatzfläche, die den Mitarbeitern des Bauhofes für ihre Pkw’s zur Verfügung steht.

Nördlich an diesem Parkplatz und westlich an die offene Lagerfläche anschließend befinden sich die überwiegend dem Wohnen dienenden Grundstücke entlang der Straße Krähenhügel. Es handelt sich überwiegend um zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach.

Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft in Tieflage die Bundesstraße B 481 (Nordring) mit auf der Ostseite der Verkehrsfläche gelegenen zweigeschossigen Wohngebäuden mit unterschiedlichen Neigungen.

Die südlichste Spitze des Geltungsbereiches bildet eine Verkehrsgrünfläche zwischen Nordring und Franz-Mülder-Straße. Südwestlich der Franz-Mülder-Straße befindet sich das ehemalige Betriebsgelände des Textilwerkes „Schilgen C“. Der überwiegende Teil der dortigen baulichen Anlagen wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Dieses Gelände soll bis zur Verlagerung des städtischen Baubetriebshofes (vsl. Ende 2022) als Ersatzlagerplatz genutzt werden. Nordwestlich der Franz-Mülder-Straße befindet sich der städtische Bauhof, der bis 2022 in das Industriegebiet Süd verlagert werden soll.

Die Höhen innerhalb des Geltungsbereiches bewegen sich zwischen 40,81 m ü NHN an der Südspitze und 43,45 m ü NHN am nördlichsten Punkt. Die Mauer an der Westseite der Lagerfläche weist eine Höhe von etwa 1,3 m auf. Der Höhenunterschied zwischen der Lagerfläche und dem Nordring beträgt ca. 0,6 bis 1,0 m.

Die Geländehöhen im Umfeld des Plangebietes stellen sich als kleinräumig recht bewegt dar. Ein grundsätzliches Gefälle ist in nordöstlicher Richtung und eine lineare Vertiefung insbesondere entlang des in über 100 m Entfernung östlich und südlich verlaufenden Mühlenbaches festzustellen.

Die Verkehrsfläche des Nordringes bildet im Umfeld des Geltungsbereiches eine erkennbare Gefällesituation. Ansonsten ist der westlich gelegene Bahndamm ein weiteres verkehrliches Element, das die Topografie beeinflusst. Visuell wird das städtische Umfeld jedoch auch durch sehr unterschiedlich große und hohe Gebäude geprägt. Neben frei stehenden Wohngebäuden sind dies auch massive Hallenkörper.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In dem seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emsdetten wird die Geltungsbereichsfläche vollständig als „Mischgebiet“ dargestellt. An der Südseite ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas) abgebildet. Damit entspricht das Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Realisierung des Vorhabens jedoch nicht beeinträchtigt, da im Umfeld bereits Wohnnutzungen vorhanden sind und nach Freiräumung des südlich angrenzenden Gewerbestandortes auch dort eine wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt ist. Deshalb soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden.

4. Planungskonzeption und Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtnahen, verkehrsgünstig gelegenen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Ein-Personen-Haushalte geschaffen werden, um in Emsdetten der großen Nachfrage nach diesem Wohnungssegment nachzukommen. Gleichzeitig besteht durch Abriss der Lagerhallen und Neubau einer Wohnbebauung die Chance, das städtebauliche Erscheinungsbild an der B 481 / Nordring in diesem Abschnitt positiv zu gestalten. Zudem fügt sich weitere Wohnbebauung an dieser Stelle gut in das Gesamtumfeld ein, da die südlich angrenzenden Flächen des ehem. Schilgen-Werk C entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung ebenfalls als Wohnstandort entwickelt werden sollen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen, in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiete für Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung wird vorhabenbezogen in zwei Gebiete unterteilt:

In dem W_{MEFA}1-Gebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden. Eine derartige Reglementierung für Teile des Geltungsbereiches ist erforderlich, da bezahlbarer Wohnraum für Familien und Einzelpersonen in Emsdetten in zunehmendem Maße benötigt wird. An dieser Stelle des Stadtgebietes ist die Platzierung preisgünstigen Wohnraumes sinnvoll, da die zentrale Lage / die Nähe zum Bahnhof insbesondere für Personen mit einer tendenziell niedrigen Kfz-Besitzstandsrate vorteilhaft ist.

In den W_{MEFA}2/3-Gebieten sind Wohnungen ohne weitere Einschränkungen zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Es handelt sich dabei um Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien sowie der Elektromobilität dienen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung manifestiert sich insbesondere mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse (Z). Die GRZ soll dabei der für „Allgemeine Wohngebiete“ festgelegten Obergrenze (gem. § 17 BauNVO) mit 0,4 entsprechen und damit eine bauliche Ausnutzung des Grundstückes von 40 % sowie weiteren 30 % für Anlagen gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) ermöglichen. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze wird damit um 10 % überschritten. Dies wird an dieser Stelle ermöglicht, weil eine innerstädtische Fläche umgenutzt wird, die bisher eine nahezu vollständige Versiegelung aufweist. Zudem werden Teile der Fläche als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Verkehrsgrünfläche neu festgesetzt – was den verfügbaren Grundstücksanteil reduziert. Mit der Sicherung des Einzelbaumes und einer Vergrößerung der Grünfläche im südlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches sowie der grundsätzlichen Reduzierung der Versiegelung werden Verbesserungen der klimatisch / ökologischen Situation im Geltungsbereich bewirkt, die die Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO ausgleicht.

Entlang des Nordringes ist eine lineare Bebauung mit IV Vollgeschossen vorgesehen. Sie sollen eine klare Raumkante zur Hauptverkehrsstraße (B 481) ergeben und die westlich gelegenen Bereiche von den Auswirkungen der verkehrlichen Emissionen abschirmen. Im Anschluss an die vorhandenen Baustrukturen am Krähenhügel ist für den Baukörper an der Franz-Mülder-Straße eine Reduzierung um ein Vollgeschoss auf maximal III vorgesehen. Abgestimmt auf die Geschossigkeit werden die GFZ-Werte mit 1,2 fixiert, damit ist eine effektive Ausnutzbarkeit aller Geschossebenen möglich.

Ergänzend zu den Geschossen erfolgt eine Höhenbeschränkung für die Gebäude, um eine baulich / optische Beschränkung der Baukörper zu erreichen. Diese maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, die mit NHN (Normalhöhennull) angegeben ist.

Mit diesen Maßen soll eine nachhaltige Grundstücksausnutzung und eine effektive Nutzung der im Innenbereich zur Verfügung stehenden Fläche ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden entsprechend der geplanten Baukörper als Baugrenzen festgesetzt. Sie erlauben nur geringe Spielräume, die ggf. in der baulichen Ausführung, z. B. im Hinblick auf besondere Materialanforderungen genutzt werden können. Terrassen zur Franz-Mülder-Straße können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es verbleibt dort zur öffentlichen Verkehrsfläche ein schmaler Raum für eine abgrenzende Begrünung.

Die neuen Baukörper lassen sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen zu privaten Nachbargrundstücken errichten.

Eine bestimmte Bauweise soll nicht fixiert werden, da sich die Form der Baukörper aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt.

Die Gebäudehöhe kann ausnahmsweise (z. B. abhängig von konkreten statischen Anforderungen) um bis zu einem Meter reduziert werden.

Mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Kombination mit der Anordnung der Baukörper wird auf das bereits bebaute Umfeld in besonderer Weise Rücksicht genommen. Zum Nordring wird der Gebäudeabstand gegenüber dem Bestand erhöht; zum Krähenhügel liegen die Abstände i. d. R. deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben insofern hinsichtlich Belichtung und Belüftung deutlich gewahrt.

4.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Franz-Mülder-Straße als öffentliche Erschließungsstraße an. Von hier besteht über die Moorbrückenstraße und im Weiteren über die Elbersstraße ein Anschluss an die B 481.

Eine unmittelbare Zufahrt zum Nordring (B 481) existiert nicht und soll durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet werden. Die Wegeführung sowohl zum übergeordneten Straßenverkehrsnetz als auch zur Innenstadt in nördlicher Richtung wird als ausreichend leistungsfähig erachtet. Dies ergibt sich auch aus einer diesbezüglich durchgeführten Untersuchung,[1] die die Verkehrsauswirkungen einer P+R-Anlage an der Ostseite der Bahnlinie und eine Neubebauung des ehem. Schilgengeländes untersuchte und welche auch bei der geplanten Nutzungsänderung im vorliegenden Geltungsbereich ihren Aussagewert erhält.

Auf dem Grundstück innerhalb des Plangeltungsbereiches sollen teils unterhalb der Wohnnutzungen des am Nordring gelegenen Gebäudes und teils oberirdisch zwischen den Baukörpern sowie auch unmittelbar an der Franz-Mülder-Straße Stellplätze für die Bewohner geschaffen werden. Daneben ist ein Angebot für ein Car-Sharing-Projekt mit einer Tankstelle vorgesehen, die vom BHKW und von einer PV-Anlage gespeist wird.

Die Stellplätze werden in der Planzeichnung räumlich fixiert, um eine Zuordnung zu Gebäuden und zur Erschließungsstraße zu bestimmen und andererseits unbefestigte Freiräume zu gewährleisten.

Für die Radfahrer werden gesonderte Unterstellmöglichkeiten angelegt.

4.3 Technische Infrastruktur

Der versiegelungsbedingte Niederschlagswasserabfluss des geplanten Wohnstandortes erfolgt über die vorhandene Infrastruktur.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen durch belastete Niederschlagswasser zu vermeiden und den Sauerstoffeintrag bei der Niederschlagsentwässerung zu minimieren.

Das häusliche Schmutzwasser wird ebenfalls in vorhandenen Kanälen entsorgt und der kommunalen Kläranlage zugeführt. In der Franz-Mülder-Straße befindet sich ein Trennkanalsystem. Der westlichste Teil des Plangeltungsbereiches (Flurstück Nr. 374) wird derzeit in einem Mischwasserkanal in der Straße Krähenhügel entwässert. Dieses Flurstück ist zukünftig an die Franz-Mülder-Straße anzuschließen.

[1] Brilon, Bondzio, Weiser, Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19A in Emsdetten, Bochum, Mai 2006

Der in den südlichen Bereichen der Flurstücke Nr. 187 und 374 befindliche Leitungsbestand befindet sich zukünftig überwiegend in einem als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereich und bedarf somit keiner zusätzlichen Sicherung. Nur ein kleiner Teil des Flurstückes Nr. 374 wird mit einem Leitungsrecht belegt.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von 48 m³/h bereitgestellt werden.

4.4 Bodenbelastungen / Kampfmittelbelastungen

Der Kreis Steinfurt weist in seiner Stellungnahme vom 15.06.2018 aus Sicht des Bodenschutzes darauf hin, dass im Plangebiet oder direkt angrenzend zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBl. NRW. 2005. S. 582) vom 14.03.2005 bekannt sind und Untersuchungen im Planbereich Auffüllungen bis zu einer Stärke von 1 Meter unter Geländeoberkante gezeigt haben. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist danach das anstehende Auffüllungsmaterial gemäß der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ zu betrachten (vgl. auch Kapitel II, 1.1). Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist daher in den folgenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden. Durch die bestehende Nutzung als Lagerplatz für den Bauhof der Stadt Emsdetten wurde das Bodenprofil nachhaltig verändert. Der Boden hat gemäß der Stellungnahme seine schutzwürdigen Eigenschaften verloren.

Es liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor.

Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt deshalb für ehemalige Stellungsbereiche deren Sondierung (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden). Die Sondierung sollte erfolgen, wenn die aufstehenden Gebäude zurückgebaut sind.

Allgemein wird darauf verwiesen, dass bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub, sofern er außergewöhnlich verfärbt ist, oder verdächtige Gegenstände aufweist, die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen ist.

4.5 Denkmäler

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt und werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

4.6 Grünflächen / Ökologie / Landschaftsbild

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich um einen innerstädtischen Raum, der ringsum mit unterschiedlichen baulichen Strukturen besiedelt ist. Die Fläche selbst ist nahezu vollständig versiegelt und bietet kaum Lebensraum für Pflanzen oder Tiere. Nur der süd-

lichste Teil weist, zwischen zwei Straßen gelegen, geringe Grünstrukturen auf. Eine Verbindung zur freien Landschaft oder anderen Grünbereichen besteht nicht. Zum Schutz eines großkronigen, hochstämmigen Laubbaumes (Linde) im südlichsten Teil des Plangeltungsgebietes, der sich derzeit innerhalb des Gehweges befindet, soll dieser als zu erhalten festgesetzt und in eine öffentliche Grünfläche integriert werden.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope werden durch die Planung weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

4.7 Artenschutz

Ein Vorkommen besonders zu berücksichtigender Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung[2] gutachterlich überprüft.

Auf Basis einer Begehung am 25.05.2018 wurde insbesondere das am Nordring gelegene Gebäude begutachtet und festgestellt, dass es von keinen planungsrelevanten Vogelarten oder von Fledertieren bewohnt wird und dass es aus Sicht des Artenschutzes keine Gründe gibt, die dem Abbruch des Gebäudes entgegenstehen.

4.8 Klimaschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im verdichteten und stark versiegelten Innenbereich der Stadt Emsdetten. Klimatisch bedeutsame Ausgleichs- und Verbundräume liegen für das unmittelbare Plangebiet nicht vor.

Durch die Planungsmaßnahme wird der Anteil der versiegelbaren Fläche gegenüber dem heutigen Grad der Flächeninanspruchnahme reduziert. Damit werden kleinklimatisch wirksame Grünflächen geschaffen, die sowohl hinsichtlich der Temperaturamplitude als auch der Luftfeuchtigkeit ausgleiche Wirkung entfalten können.

Kleinteilige Luftströmungen werden durch die neuen Baukörper im Plangeltungsbereich vsl. beeinflusst, aber in dem ohnehin dicht bebauten Siedlungsraum werden keine signifikant anderen Austauschwirkungen erwartet.

Zudem ist seitens des Vorhabenträgers ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärmeverbund und Stromerzeugung geplant. Für Pkw ist eine Elektroladestation vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird die innerstädtische Klimasituation im Geltungsbereich und im Umfeld kleinteilig verbessert.

4.9 Boden- / Flächenschutz

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 begrenzen.

[2] Pfeiffer, Friedrich, Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung zur Vorlage bei der Baubehörde, Ahaus, 05.06.2018

Diesen Anforderungen wird in vollem Umfang gefolgt. Die aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen des städtischen Bauhofes frei werdende Betriebsfläche wird wieder genutzt.

Zusätzliche Flächenversiegelungen sind dabei nicht erforderlich.

4.10 Immissionsschutz

Durch die Aufgabe des Baubetriebshofes entfallen betriebsbedingte Emissionen, die durch Fahrzeugbewegungen (u. a. Lkw, Radlader), Verladetätigkeiten (u. a. Schüttgüter, Steine) und andere Aktivitäten als Lärm und Stäube auftreten. Auch An- und Abfahrten von Lkw finden zukünftig nicht mehr statt.

Die bisherigen Pkw-Bewegungen der Mitarbeiterfahrzeuge entfallen ebenfalls. Gleichzeitig sind jedoch durch die neuen Nutzer Pkw-Bewegungen zu erwarten.

Durch die neuen Wohnnutzungen werden nur relativ geringe Fahrzeugbewegungen erwartet. Dies resultiert aus der innenstadtnahen Lage des Gebietes, aus dem Angebot eines Carsharing-Projektes, aus der guten Radinfrastruktur sowie auch aus einer tendenziell niedrigeren Pkw-Besitzrate bei gefördertem Wohnraum. Die verbleibenden Pkw-Bewegungen lassen weder bezüglich Schadstoffausstoß noch Schallemissionen erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen erwarten.

Das Vorhaben selbst empfängt Immissionen von den benachbarten Verkehrsflächen – insbesondere von der B 481. Eine diesbezüglich erstellte Untersuchung[3] kommt zu dem Ergebnis, dass an den straßenzugewandten Gebäudefronten erhebliche Belastungen vorliegen. Da aktive Schutzmaßnahmen aus Platzgründen und optischen Gestaltungsvorstellungen im Innenstadtbereich und insbesondere an dieser Stelle nicht in Frage kommen, sind passive Schutzmaßnahmen an den Baukörpern (z. B. Laubengangerschließung) erforderlich. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche geben Auskunft über den erforderlichen Umfang. Durch die Baukörperstellung entstehen Schutzwirkungen, die einen Aufenthalt im begrünten Innenbereich ermöglichen.

In derselben Untersuchung wurde geprüft, welche Auswirkungen der verlegte Bauhof haben wird. Es ist seitens der Stadt vorgesehen, die südlich der Franz-Mülder-Straße gelegenen Flächen solange als Übergangslösung zu nutzen, bis ein neuer Bauhofstandort fertig gestellt ist. Die geplanten Nutzungen wurden simuliert und die Schallemissionen berechnet. Dabei sind sowohl der ausschließlich vorgesehene Tagbetrieb wie auch eine parallel der Franz-Mülder-Straße vorgesehene Mauer berücksichtigt worden. Im Ergebnis zeigt sich, dass nur ein Gebäude im Bereich des vorliegenden Plangeltungsbereiches leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erfährt. Angesichts der aktiven Schutzmaßnahme (Wand) im Bereich des geplanten temporären Bauhofstandortes beschränkt sich die Überschreitung auf das 2. OG des Baukörpers im Baugebiet W_{MEFA1}. Die Überschreitung beträgt 0,9 dB(A).

Angesichts der beschränkten Zahl der Betroffenen, der maßgeblichen Einwirkung nur auf eine Fassadenseite, die Begrenzung auf die Tageszeit, die ohnehin wegen verkehrlicher Belastungen erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen und den zeitlich beschränkten Umfang der Auswirkungen kann die geringe Überschreitung der Orientierungswerte akzeptiert werden.

[3] Planungsbüro Hahm; Stadt Emsdetten – B-Plan Nr. 4 „Franz-Mülder-Straße / Nordring“, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005, Gewerbelärm nach DIN 18005; Lärmpegelberechnung nach DIN 4109, Erläuterungsbericht 11/2018, Osnabrück, 23.11.2018

Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 481 keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.

Um einschätzen zu können, ob die neuen Baukörper im Zusammenhang mit Reflexionseffekten negative Auswirkungen auf die Gebäude an der Ostseite des Nordringes haben können, wurde auch dies berechnet.[4] Dabei zeigt sich, dass die Schallwerte an den betrachteten Immissionsorten entweder gleich bleiben oder sich sogar minimal reduzieren.

4.11 Vertragliche Regelungen

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Sämtliche Kosten für externe Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen und für die Begleitung der Bauleitplanung sind entsprechend dieses städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger zu tragen. Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen Stadt und Vorhabenträger zudem ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u. a. Fristen für die Bebauung geregelt sind.

4.12 Planverwirklichung / Bodenordnung

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht nicht vollständig dem Vorhabengebiet. Die an der Franz-Mülder-Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Teilfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Emsdetten.

Die Grundstücksfläche des Vorhabenplans wurde von der Stadt Emsdetten an den Vorhabenträger verkauft. Der Kaufvertrag unterliegt verschiedenen aufschiebenden Bedingungen. Diese verbindlichen vertraglichen Regelungen zum Besitz- und Eigentumsübergang der Flächen auf den Vorhabenträger werden erst mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wirksam. Im Zuge der Planverwirklichung werden dafür Neuvermessungen und bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

4.13 Städtebauliche Daten

Die Bebauungsplanänderung weist folgende Flächenbilanz auf:

Nutzungen	Größe ca.	
	in m²	in %
Baugebiete für Mehrfamilienhäuser	3.915	91
Verkehrsgrünflächen	255	6
Verkehrsflächen	145	3
Geltungsbereich	4.315	100

[4] Planungsbüro Hahm, a. a.O.

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Maßgebliches Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 4 „Franz-Mülder-Straße / Nordring“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die Realisierung einer Wohnbebauung.

Das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten umfasst ca. 0,4 ha und befindet sich auf dem Gelände einer bisherigen Teilfläche des Baubetriebshofes zwischen Franz-Mülder-Straße und Nordring.

Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens werden beschrieben und bewertet. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verhinderungs- und Ausgleichs- sowie Überwachungsmaßnahmen erläutert.

1.1 Fläche / Boden

Es handelt sich beim Plangeltungsbereich um eine weitgehend versiegelte und bebaute Fläche im verdichteten Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten.

Als geologische Schichtung werden im Datenserver Geoportal NRW Fein- und Mittelsande, z. T. schluffig, gelbbraun, teilweise Grobsand, feinkiesig, hellgrau angegeben. Bei dem ursprünglichen Bodentyp handelte es sich um Plaggenesch mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Die Wertzahlen der Bodenschätzung sind mit 26 – 33 gering.

Eine durchgeführte Kampfmittelabfrage kommt zu dem Ergebnis, dass sich in der geprüften Fläche Stellungsbereiche befinden und sich ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausschließen lässt.

Eine Sondierung sollte allerdings erst erfolgen, wenn die aufstehenden Gebäude rückgebaut sind.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBl. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt.

Eine Baugrundbeobachtung[5] kommt zu folgenden Erkenntnissen:

„Nach den durchgeführten Rammkernsondierungen steht […] an der Geländeoberfläche zunächst überwiegend eine Oberflächenbefestigung aus Pflaster oder Beton bis max. 0,16 m u. GOK an. Darunter folgen flächendeckend anthropogene Auffüllungen in Form einer unterschiedlich ausgebildeten Tragschicht. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um fein- bis grobkörnige Sande mit unterschiedlichem Anteil an Schotter- und Ziegelsteinresten. Zum Teil wurden humose oder schluffige Beimengungen innerhalb der Auffüllungen angetroffen. Die Auffüllungen reichen bis in eine Tiefe von maximal 1,50 m u. GOK. Unterhalb der Auffüllung folgen bis zur jeweiligen Endteufe fein- bis mittelkörnige Sande mit wechselndem Anteil an Schluff.“

Chemische Analysen[6] haben in dem untersuchten Bodenmaterial erhöhte Cyanid-Gehalte ergeben. Der ermittelte Wert liegt knapp innerhalb der Grenzwerte der Zuordnungsklasse Z 1,2 gem. LAGA TR-Boden (2004). Da es sich um eine Mischprobe handelt, können einzelne Proben deutlich höhere Cyanid-Gehalte aufweisen. Seitens der Stadt werden deshalb weitere Bodenproben beauftragt. Der Kreis Steinfurt hatte bereits in seiner Stellungnahme vom 15.06.2018 darauf hingewiesen, dass aufgrund durchgeführter Untersuchungen das anstehende Auffüllungsmaterial gemäß LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ in die Zuordnungsklasse Z 2 einzustufen sei und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde in den folgenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Diese Analysen wurden weitergehend mit folgenden in einer Stellungnahme[7] verfassten Ergebnissen geprüft:

„Nach den vorliegenden Analysen liegen die jeweiligen Messwerte der Einzelproben für Cyanid im Eluat immer unter der Bestimmungsgrenze. Damit liegen keine Hinweise für einen lokalen Schaden durch Cyanide vor, ebenso konnte der in der Mischprobe ermittelte Wert […] nicht bestätigt werden.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse der Mischprobe und der Einzelproben kann der Parameter Cyanide im Eluat aus gutachterlicher Sicht vernachlässigt werden. Für eine Verwertung des Aushubmaterials bei der Bebauung […] sind der TOC-Gehalt […], Bleigehalt […] und Zinkgehalt […] als maßgebende Parameter anzusehen […]. Alle vorgenannten Messwerte halten die Grenzwerte der Einbauklasse Z 1 gem. LAGA TR-Boden (2004) ein. Bodenmaterial der Einbauklasse Z 1 ist für den offenen Einbau in technischen Bauwerken geeignet.“

1.2 Gewässer / Grundwasser

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Gewässer oder offene Wasserflächen. Der östlich und südlich befindliche Mühlenbach (WL 1000) weist Abstände von über 100 m zum Geltungsbereich auf. Der Grenzflurabstand wird als mittel angegeben (Grundwasser ist nicht vorhanden). Dies wird durch das Baugrundgutachten[8] (in keiner Sondierung Grundwasser) bestätigt. Die Niederschlagsversickerung ist in den bereits versiegelten Bereichen vollständig eingeschränkt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen nicht. Überschwemmungsbereiche sind nicht tangiert.

[5] conTerra, Geotechnischer Untersuchungsbericht 160518-EMS-FMS, Bebauung des Flurstückes 187, Franz-Mülder-Straße in Emsdetten, Baugrunduntersuchungen, Greven, 09.10.2018

[6] conTerra, 160518-EMS-FMS, Bebauung des Flurstückes 187, Franz-Mülder-Straße in Emsdetten, Ergänzende chemische Analysen, Greven, 29.10.2018

[7] conTerra, 061118-EMS-FMS, Bebauung des Flurstücks 187 an der Franz-Mülder-Straße in Emsdetten, Ergänzende chemische Analysen, Greven, 18.11.2018

[8] conTerra, Geotechnischer Untersuchungsbericht 160518-EMS-FMS, Bebauung des Flurstückes 187, Franz-Mülder-Straße in Emsdetten, Baugrunduntersuchungen, Greven, 09.10.2018

1.3 Klima / Lufthygiene

Die Stadt Emsdetten liegt im übergeordneten Kaltluftsammelgebiet der Ems. Im Planungsbereich ist aufgrund der Integration in die verdichteten Strukturen der vorhandenen Bebauung von einer typischen stadträumlichen klimatischen Situation auszugehen.

Das bedeutet stark schwankende Temperaturniveaus bei gleichzeitig relativ geringer Luftfeuchtigkeit. Windbedingte Luftströmungen werden durch bauliche Strukturen stark und uneinheitlich beeinflusst.

Lufthygienische Beeinflussungen von landwirtschaftlichen Betrieben und von der Bewirtschaftung von Ackerflächen sind im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten. Negative Einflüsse benachbarter gewerblicher Betriebe sind nicht bekannt.

Durch die bisherige Bauhofnutzung bestehen Vorbelastungen, welche durch Zufahrts- und Rangierverkehre sowie Schüttgut- und Materialbewegungen entstehen. Zudem sind kleinräumige Belastungen durch die Nutzung der Bundesstraße zu erwarten.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich nährstoffreicher Sternmieren-Hainbuchenwald, Eichen-Buchenwald mit Birke und trockener Eichen-Buchenwald zu nennen. Das Plangebiet liegt im Bereich dieser drei Typen. Bei der tatsächlichen Vegetation des Gebietes bzw. dessen unbebaute Bereiche handelt es sich um einen anthropogen beeinflussten Lebensraum.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Die Landschaftsinformationssammlung stellt den Nahbereich des Emsdettener Mühlenbaches als Biotop (Bk 3811-0211) des Biotopkatasters und gleichzeitig Teil des Biotopverbundsystems (VB 3811-01) dar.

Das Vorkommen gegebenenfalls besonders schützenswerter Arten wurde geprüft[9]. Der bauliche Bestand wird nicht als artenschutzrechtlich relevant erachtet.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Planbereich liegt im Landschaftsraum „Dünen-, Flugsand- und Eschbereiche zwischen Rheine, Greven und Ladbergen“. Er ist der naturräumlichen Einheit „Ostmünsterland, Großlandschaft Westfälische Bucht“ zugeordnet und ist Teil des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Emsdetten. Das Ortsbild des umgebenden Siedlungsbereiches wird sowohl durch lineare Verkehrstrassen (Bahnlinie tlw. in Hochlage / B 481 tlw. in Tieflage) als auch durch unterschiedliche Baukörperformen (freistehende Einfamilienhäuser / großvolumige Gewerbebauten) geprägt und erweist sich im relevaten Beurteilungsraum als inhomogen.

Bedeutsame Sichtbezüge innerhalb des Siedlungsraumes liegen nicht vor. Einblicknahmen auf die Fläche sind aufgrund umgebender baulicher Anlagen nicht möglich. Die hochbaulichen Anlagen am Ostrand wirken optisch auf den Verkehrsraum des Nordringes.

[9] Pfeiffer, Friedrich, a. a. O.

Visuelle Verbindungen zum Landschaftsraum bestehen nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Nordring besteht eine primär durch Fahrzeugbewegungen bewirkte Belastung des Geltungsbereiches (Schall, Feinstäube) sowie dessen Umgebung. Gewerblich relevante Beeinträchtigungen des Plangeltungsbereiches liegen nicht vor. Vom Plangeltungsbereich gehen allerdings durch den Betrieb der bisherigen Bauhofaktivitäten wechselnde Emissionen aus, die auf das unmittelbare Umfeld (insbesondere auf die Straße Krähenhügel) einwirken.

Durch die bisherige Nutzung des Grundstückes liegen Bodenbelastungen vor, die gutachterlich untersucht und hinsichtlich ihrer Entsorgung bewertet wurden (vgl. Kapitel II Nr. 1.1).

Durch die Landwirtschaft bedingte Immissionen sind im Planungsraum nicht wirksam.

Nennenswerte Freizeit- und Erholungsfunktionen sind an dieser Stelle nicht gegeben.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Planung als auch in ihrem näheren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten enthalten sind.

1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen Wirkungszusammenhang. Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden. Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.1 Fläche / Boden

Durch die geänderte Form der Bodeninanspruchnahme (Wohnnutzung anstatt gewerblicher Nutzung) kann der Versiegelungsgrad deutlich reduziert werden. Nach Beseitigung der Oberflächenbefestigung werden die Freiraumbereiche wieder mit Oberboden angedeckt und bepflanzt. Die Versiegelung der neuen Nutzung wird auf den erforderlichen Umfang beschränkt. Damit kann der Grad der bisherigen Belastung des Umweltmediums reduziert werden.

Erste Erdbewegungen sind der LWL-Archäologie für Westfalen und dem LWL-Museum für Naturkunde ca. 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich mitzuteilen.

Sollten im Zusammenhang mit Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind dem LWL-Archäologie für Westfalen oder Stadt als Untere Denkmalbehörde diese unverzüglich zu melden.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das auf den Plangeltungsbereich auftreffende Niederschlagswasser wird entsprechend der Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet.

Das auf den unbefestigten Flächen auftreffende Niederschlagswasser kann entsprechend der Aufnahmefähigkeit der neu aufgetragenen Böden versickern. Damit erfährt das Grundwasser in geringem Umfang eine lokale Anreicherung.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen und nutzungsbedingten Maßnahmen wird sich das Kleinklima voraussichtlich in kleinem Maße verbessern. Dies wird durch Entsiegelung und Begrünung sowie technische Maßnahmen bei der Gebäudeausstattung (z. B. BHKW, Gebäudedämmung) bewirkt.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum während der Baumaßnahmen und die Individuenzahl sind durch die Realisierung des Vorhabens allenfalls in sehr geringem Umfang durch temporäre Verdrängung von „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Das ubiquitäre Artenspektrum und die Biodiversität werden durch die Vorhabenrealisierung gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich gefördert, da der Anteil der unversiegelten Flächen steigt und neue Habitatstrukturen entstehen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

„Zum Schutz brütender europäischer Vogelarten wird angeregt, den Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit, also von Oktober bis Ende Februar, vorzunehmen. Sollte der Abriss innerhalb der Brutzeit realisiert werden, sind mögliche Neststandorte (z. B. Kletterpflanzen, Hohlräume) vor der Brutsaison zu entfernen bzw. zu verschließen. Sollte es dennoch zu einer erfolgreichen Eiablage kommen, darf der Abriss erst nach Ausflug der Jungvögel erfolgen.“

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Anstelle eines Gewerbestandortes mit offenen Hallen sowie frei gelagerten Materialien und Schüttgütern entsteht eine eher dem zentralen Siedlungsbereich entsprechende Wohnbebauung mit begrünten Außenflächen. Dadurch wird das Ortsbild grundsätzlich aufgewertet.

Durch eine randliche Bebauung des Geltungsbereiches entstehen, soweit der Flächenzuschnitt dies zulässt, optisch nachvollziehbare Raumkanten. Insbesondere der ohnehin bereits als leichte Höhenzäsur wirksame Nordring erfährt durch die parallele Bebauung eine verstärkte Bedeutung.

Die Kubatur der baulichen Anlagen bewegt sich in einem für den städtischen Siedlungsraum verträglichen Rahmen.

2.6 Mensch / Gesundheit

Spürbare Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Planung nicht. In geringem Umfang sind zwar zusätzliche Pkw-Bewegungen durch die neuen Bewohner zu erwarten; bisherige Betriebsgeräusche auf dem Gelände sowie Lkw-Verkehre entfallen jedoch. Die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Verlagerung der Bauhofnutzung auf die Südseite der Franz-Mülder-Straße ist nach derzeitigen Erkenntnissen bis max. Ende 2022 befristet. Somit ist dann eine noch weitergehende Belastungsreduzierung zu erwarten.

Durch die vorherige Grundstücksnutzung entstandene Verunreinigungen der oberen Bodenschichten werden im Zuge der Grundstücksfreiräumung unter Fachaufsicht der Unteren Bodenschutzbehörde entsorgt, sodass keine wirksamen Bodenbelastungen verbleiben.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Da keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.8 Wechselwirkungen

Die zukünftig zulässigen Maßnahmen bewirken reduzierte Eingriffe, sodass auch Wechselwirkungen auf die einzelnen Umweltmedien tendenziell abnehmen. So wird die reduzierte Bodeninanspruchnahme sowohl Auswirkungen auf die Wasserspeicherung in Boden und Grundwasserleiter als auch auf die Flora haben. Damit werden zumindest in geringem Maße auch die Lebensräume der Fauna positiv verändert.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachhaltiger Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird erneut eine bauliche Nutzung im Umfeld bereits bestehender Nutzungen sowie vorhandener Erschließungsstraßen planungsrechtlich ermöglicht. Der Geltungsbereich ist durch dieses Umfeld sowie seine bisherige Nutzung bereits vorbelastet. Durch die Standortumnutzung wird eine Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen vermieden.

Mit der Platzierung hochbaulicher Anlagen parallel zum Nordring wird der Einfluss der Hauptverkehrsstraße auf den dadurch abgeschirmten „Innenbereich“ der Plangebietsfläche reduziert.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Nr. 4 „Franz-Mülder-Straße / Nordring“ ist zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den bereits vorhandenen Eingriff durch den baulichen Bestand und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Da in diesem Planverfahren der § 13a BauGB Anwendung findet, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Für das Wohnungsbauvorhaben wären auch andere Standorte in Frage gekommen. Es handelt sich hier jedoch um einen für die Nutzung besonders geeigneten Bereich. Einerseits besteht eine geringe Entfernung zum Stadtkern, andererseits befindet sich der Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet sich die Fläche auch aus ökologischen Gründen an, da es sich um eine Wiedernutzung eines bereits baulich in Anspruch genommenen Bereiches handelt.

Besser geeignete Alternativen bieten sich derzeit nicht an.

5. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Die Lage des Standortes lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung erwarten. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben (Wohngebäude) stehen nicht für eine Anfälligkeit schwerer Unfälle oder Katastrophen (mit negativen Auswirkungen auf sensible Nachbarbereiche), weshalb hier auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden kann.

6. Zusammenfassung

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung hinsichtlich der ökologischen Teilaspekte keine relevanten Belastungswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil wird durch die Nutzungsänderung teilweise eine Reduzierung bestehender Versiegelungen und eine nachfolgende Begrünung der Flächen erfolgen. Dadurch werden sämtliche Umweltmedien positiv beeinflusst. Gegebenenfalls durch andere Baumaßnahmen anfallender Oberboden kann im Plangeltungsbereich angedeckt und Basis organischer Funktionsabläufe werden. Niederschlagswasser kann auf ca. 40 % der Baugebietsflächen in den Boden eindringen und versickern. Das innerstädtische Kleinklima erfährt punktuelle Ausgleichseffekte und wird in geringem Umfang egalisiert.

Arten und Lebensgemeinschaften erhalten jenseits von baulich bedingten Extremstandorten einen naturnäheren Lebensraum. Das Ortsbild erfährt eine gestalterische Aufwertung und Angleichung an standortangepasste Wohnfunktionen.

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit wird im Hinblick auf bestehende Immissionsbelastungen positiv beeinflusst.

Zum Schutz der neuen Wohnnutzung werden passive Schutzmaßnahmen an den Baukörpern vorgenommen. Zudem bewirken diese durch ihre Platzierung im Plangeltungsbereich selbst Schutzfunktion gegenüber der Bundesstraße.

7. Liste der verwendeten Fachgesetze / Richtlinien / Gutachten

Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.

- Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV.NRW. S. 96), in der zurzeit gültigen Fassung

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2541), in der zurzeit gültigen Fassung

- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz – LnatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016 S. 934), in der zurzeit gültigen Fassung

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zurzeit gültigen Fassung

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmal-Schutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, in der zurzeit gültigen Fassung

Richtlinien

- Richtlinie 92/43 EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S 7), in der zurzeit gültigen Fassung

- Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7), in der zurzeit gültigen Fassung

Gutachten / Stellungnahmen

- Brilon, Bondzio, Weiser, Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19A in Emsdetten, Bochum, Mai 2006

- Pfeiffer, Friedrich, Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung zur Vorlage bei der Baubehörde, Ahaus, 05.06.2018

- Planungsbüro Hahm, Stadt Emsdetten – B-Plan Nr. 4 „Franz-Mülder-Straße / Nordring“, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005, Lärmberechnung nach DIN 4109, Erläuterungsbericht 11/2018, Osnabrück

- conTerra, Geotechnischer Untersuchungsbericht 160518-EMS-FMS, Bebauung des Flurstückes 187, Franz-Mülder-Straße in Emsdetten, Baugrunduntersuchungen, Greven, 09.10.2018

- conTerra, 160518-EMS-FMS, Bebauung des Flurstückes 187, Franz-Mülder-Straße in Emsdetten, Ergänzende chemische Analysen, Greven, 29.10.2018

- conTerra, 061118-EMS-FMS, Bebauung des Flurstücks 187 an der Franz-Mülder-Straße in Emsdetten Ergänzende chemische Analysen, Greven, 18.11.2018

Emsdetten, April 2019
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

i.A. gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung
und Umwelt

Aufgestellt:
Osnabrück, April 2019
Ri/Re-18069013-21

gez. Uphoff
Planungsbüro Hahm GmbH