

Begründung

Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“, 1. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Begründung | 3 |
| 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 1.1 Anlass | 3 |
| 1.2 Ziel und Zweck | 4 |
| 1.3 Planverfahren | 4 |
| 2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2.1 Stadträumliche Lage | 4 |
| 2.2 Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung | 5 |
| 3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen | 6 |
| 3.1 Regionalplan | 6 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 6 |
| 3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan | 6 |
| 4. Inhalt des Bebauungsplanes | 6 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen | 8 |
| 4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 8 |
| 4.5 Verkehrsflächen | 8 |
| 4.5.1 Straßenverkehrsflächen | 8 |
| 4.5.2 Ruhender Verkehr | 8 |
| 5. Örtliche Bauvorschriften | 8 |
| 5.1 Werbeanlagen | 8 |
| 6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes | 9 |
| 6.1 Eingriff in Natur und Landschaft | 9 |
| 6.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes | 9 |
| 6.2.1 Bodenschutz | 9 |
| 6.2.2 Klimaschutz | 9 |
| 6.3 Artenschutz | 10 |
| 6.4 Bodenfunde | 10 |
| 6.5 Immissionsschutz | 10 |
| 6.6 Oberflächenwasser / Versickerung | 10 |
| 7. Sonstige Belange | 11 |
| 7.1 Grundstücksbelange | 11 |
| 7.2 Vertragliche Regelungen | 11 |
| 7.3 Technische Ver- und Entsorgung | 11 |
| 8. Flächenbilanz | 11 |
| 9 Gutachten | 11 |

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“,
1. Änderung**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ ist seit dem 25.11.2009 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war es, auf dem ehemaligen Werksgelände der Weberei Biederlack GmbH & Co KG ein innerstädtisches, vorrangig dem Wohnen dienendes Quartier zu entwickeln. Das ehemalige Werksgelände wurde mit Ausnahme des im nordöstlichen Eckbereich befindlichen Turmgebäudes (Biederlackturm) vollständig abgerissen.

Das Plangebiet wurde - entsprechend der Lage im Stadtgebiet und den Zielsetzungen des Bebauungsplanes - zu großen Teilen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Biederlackturm sollte, obwohl er nicht unter Denkmalschutz steht, als Zeitzeuge der früheren gewerblichen Nutzung und Orientierungspunkt für das neue Quartier erhalten bleiben und wurde als eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet WAe gekennzeichnet.

Im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Senioren- Pflegeheim sollte an der Rheiner Straße eine verdichtete Bebauung entstehen. Daher wurde abweichend von der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie für den Bereich des Senioren- Pflegeheimes (WAPflegeheim) eine Geschößflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Diese Abweichung beruht auf der städtebaulichen Prämisse, im Bereich der Rheiner Straße zeitgemäße Bauformen in wirtschaftlich angemessener Dichte für das Senioren-Pflegeheim und eine wirtschaftliche Nutzung für den Biederlack- Turm zu ermöglichen.

Der Biederlackturm wurde mit Bauschein aus dem Jahr 2010 saniert und durch ein Treppenhaus erweitert. Es konnte allerdings seit Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen keine Nutzung gefunden werden, sodass der Turm bis jetzt als Leerstand an dieser prägenden Stelle im Stadtgebiet auffiel. Aktuell bekundet ein Emsdettener Dienstleistungsbetrieb Interesse diesen Standort als Bürogebäude zu nutzen.

Bürogebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig, sodass die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplanverfahren geändert werden muss. Bürogebäude sind in Mischgebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten zulässig.

Ein Kerngebiet kann an dieser Stelle und in dieser Größenordnung nicht festgesetzt werden. Es fehlt der Bezug zum Siedlungsschwerpunkt und das Gebiet ist flächenmäßig zu unbedeutend um kerngebietsbezogene Funktionen zu übernehmen.

Ein Mischgebiet würde in diesem Fall nur ein Grundstück beinhalten. Eine Mischnutzung ist bei diesem Vorhaben nicht vorgesehen, sodass es sich um „Etikettenschwindel“ handeln würde.

Im Gewerbegebiet sind Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude grundsätzlich zulässig. Aufgrund der umliegenden Wohngebiete soll das Gewerbegebiet hinsichtlich möglicher Emissionen und Nutzungen (z.B. Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten, etc.) eingeschränkt werden, sodass nur mischgebietsverträgliches Gewerbe und somit auch die geplante Büronutzung zulässig wäre.

Was den Störungsgrad der in einem in dieser Weise eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe betrifft, besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied. Von einem allgemeinen Wohngebiet ist ein solches Gebiet daher nur durch eine "Immissionsstufe" im Sinn der §§ 2 ff. BauNVO und der VDI-Richtlinie 2058 getrennt. Das Nebeneinander eines solchen Gebiets und eines allgemeinen Wohngebiets verstößt deshalb nicht gegen den städ-

tebaulichen Grundsatz, wonach in der Nutzung und in den Immissionsauswirkungen miteinander unverträgliche Baugebiete möglichst räumlich voneinander zu trennen sind, wie etwa das Nebeneinander eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiets.

Auf dem Vorhabengrundstück ist eine Abstandsfläche des angrenzenden Gebäudes mit Pflegeflächen eingetragen. Die Abstandsfläche für das dreigeschossige Gebäude des Pflegewohnheimes wird im Wege einer Abweichung nach § 68 BauO NRW reduziert. Dies ist in diesem Einzelfall aufgrund der verbleibenden Gesamtabstandsflächen zwischen den Gebäuden und der Lage der notwendigen Fenster in Bezug auf die Wahrung des Sozialabstandes möglich. Der Bestandsschutz ist sichergestellt. Die Stiftung St. Josef als Eigentümer hat dieser Verfahrensweise zugestimmt.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ursprünglich vorwiegend für Wohnzwecke vorgesehenen „Biederlackturmes“ in ein Bürogebäude geschaffen werden. Der „Biederlackturm“ bleibt als identitätsstiftendes Gebäude mit Wiedererkennungswert in der aktuellen Gestaltung erhalten.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes entspricht den strategischen Schwerpunkten „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ (Standortsicherung und Erweiterung eines Emsdettener Dienstleistungsbetriebes) und „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“ (Binnenentwicklung).

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 (Wiedernutzbarmachung von Flächen), der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im Kontext der ursprünglichen Bebauungsaufstellung des B-Planes Nr. 111 (ebenfalls im beschleunigten Verfahren durchgeführt), der historischen Bedeutung und dem geplanten Vorhaben treffen alle drei Punkte in diesem Fall zu. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Turmes, der ehemaligen gewerblichen Nutzung und der für die angrenzenden wohngebietsverträglichen geplanten Nutzung, ist die Nachnutzung dieses gewerblich geprägten Grundstückes als Maßnahme der Innenentwicklung zu definieren. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wie insbesondere Flächengröße sind ebenfalls erfüllt.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung be-

steht aus dem Flurstück 170 der Flur 52 und umfasst eine Größe von 740 m² und ist ca. 600 m Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

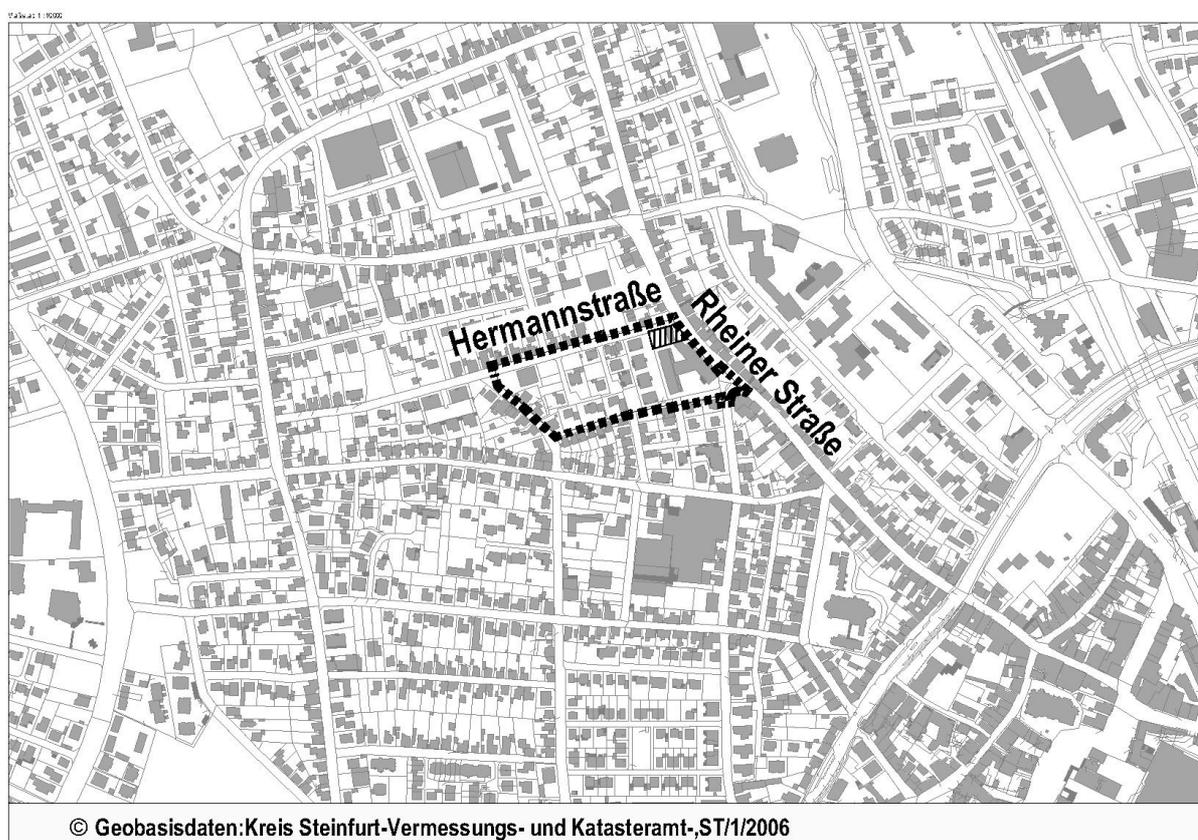
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 52. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 740 Quadratmeter und wird begrenzt:

- im Norden durch die Hermannstraße
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung auf dem ehemaligen „Biederlack-Gelände“,
- im Süden durch das Senioren Pflegeheim sowie
- im Osten durch die Rheiner Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz- weiß- schraffierte Fläche gekennzeichnet während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Das Grundstück im Änderungsbereich (der ehemalige Biederlackturm) wird aktuell nicht genutzt und steht leer. Nördlich, östlich und westlich grenzen vorhandene Wohngebäude an das Plangebiet an. Südlich wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ ein Senioren-Pflegeheim realisiert. Nord-westlich befindet sich an (der Hermannstraße) zudem ein Supermarkt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, Flächen für wohnverträgliches Gewerbe und Abstandsflächen ein. Kleine Gewerbegebiete können somit als Bestandteil der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt und aus diesen entwickelt werden.

Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!

8.3 In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnah Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.

Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet und die anliegenden Bereiche Wohnbaufläche dar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausübt. Der Geltungsbereich umfasst lediglich 740 qm. Die Grundzüge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind davon nicht berührt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 25.11.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“. Dieser setzt die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Mit der 1. Änderung werden alle bisherigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich überplant und somit neu gefasst.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Rheiner Straße / Hermannstraße" soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. In dem eingeschränkten Gewerbebetrieb sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach Baunutzungsverordnung emissionsintensiveren Nutzungsarten (Tankstellen, Einzelhandel, Vergnügungsstätten) sind innerhalb dieses eingeschränkten Gewerbegebietes unzulässig. Somit ist gewährleistet, dass die vorhandene und im Bebauungsplan festgesetzte Wohnnutzung durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt wird.

Ein weiteres Ziel ist die Umnutzung des Biederlackturmes in ein Bürogebäude. Die äußere Gestaltung des Turmes soll bewusst erhalten bleiben. Durch eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen soll ein zweigeschossiger Anbau an den Turm ermöglicht werden.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanurfassung, welche speziell für das Turmgebäude gefasst worden sind, formell aufgehoben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das vorhandene Gebäude (Biederlackturm) soll baulich ergänzt und zukünftig als Bürogebäude genutzt werden. Bürogebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Daher wird dieses Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der umgebenen Wohngebäude soll innerhalb dieses Gewerbegebietes ausschließlich mischgebietsverträgliches Gewerbe angesiedelt werden. Ein Bürobetrieb in der geplanten Größenordnung übt keine schädlichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung aus.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und grenzt an einen bestehenden Supermarkt an der Hermannstraße an. Der Bedarf auf diesem Grundstück Einzelhandelbetriebe - die der Versorgung des Gebietes dienen - anzusiedeln, ist nicht gegeben. Zudem würde eine Einzelhandelsnutzung durch den Kundenverkehr zusätzliche Emissionen auf die vorhandene Wohnbebauung ausüben.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 2 Nr.3 und 4 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung in dem Straßenkreuzungsbereich Rheiner Straße / Hermannstraße sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft verbunden. Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Umgebung des Geltungsbereiches durch Wohnnutzungen geprägt ist. Der Bebauungsplan folgt dem Ziel der Umnutzung dieses gebietsprägenden Gebäudes in ein Bürogebäude. Eine Vereinbarkeit mit den vorhandenen Wohngebäuden der Umgebung und der geplanten Nutzung in diesem Gewerbegebiet mit Vergnügungsstätten ist nicht gegeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Vorgaben zum **Maß der baulichen Nutzung** orientieren sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung sowie den bisher bestehenden Festsetzungen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind wie bisher auch maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit kann eine umfeldverträgliche optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche erfolgen. Im Bereich des Turmgebäudes sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Damit wird der vorhandene Turm in seinem Bestand gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) schöpft mit maximal 0,8 die zulässigen Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung aus und ermöglicht so eine optimale bauliche Nutzung, bei welcher eine städtebaulich verträgliche Dichte in diesem Bereich gewährleistet bleibt. Die Geschossflächenzahl wird im Vergleich zu der ursprünglich festgesetzten Zahl von 0,8 auf 1,2 erhöht. Als Grund für die geringfügige Erhöhung ist das vorhandene Turmgebäude mit vier Vollgeschossen zu benennen, welches in die GFZ-Berechnung des gesamten Grundstückes miteinfließt.

Den zukünftigen Bauherren wird ein Bonus eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten. D.h., dass Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotter-

rasen u. ä., befestigt sind, auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden. Hierdurch kann zu einer geringeren Versiegelung beigetragen werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und den bisherigen Festsetzungen wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet als zulässige Bauweise „Einzelhäuser“ festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden entsprechend des geplanten Vorhabens und des vorhandenen Turmgebäudes festgesetzt und halten ausreichende Abstände zu den angrenzenden Erschließungsstraßen bzw. Wohnnutzungen ein.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Für das Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplatzflächen bedarfsgerecht westlich und östlich des geplanten Gebäudes ausgewiesen. Die Erschließung der Stellplatzanlagen erfolgt über die die Rheiner Straße bzw. Hermannstraße.

4.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die Rheiner Straße und Hermannstraße. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Einschränkungen vorgenommen, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

5.1 Werbeanlagen

Das Plangebiet ist kein klassisches Gewerbegebiet, sondern besteht lediglich aus einem Grundstück, welches hauptsächlich von Wohngebäuden umgeben ist. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen an den Zufahrten (z.B. Hinweisschilder, Pylone), welche allerdings auf eine maximale Höhe von 4 m (Oberkante Werbeanlage) zu begrenzen sind. Werbeanlagen sollen in diesem Gebiet - unter Anbetracht der vorhandenen angrenzenden Wohngebiete - nicht zu aufdringlich wirken. Als unterer Bezugspunkt ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Regenwasserkanalisationsschachtdeckel an der Rheiner Straße (im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches) mit einer Höhe von 44,14 m ü. NN angegeben, welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.

An Gebäuden sind Werbeanlagen unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Weiterhin sind auch animierte Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig.

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 111, "Rheiner Straße / Hermannstraße", 1. Änderung im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB sind jedoch weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

Gemäß dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Das derzeitige Grundstück im Geltungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 führt zu keinen gravierenden Veränderungen des bereits bebauten Gebietes. Durch Änderung des Bebauungsplanes soll das vorhandene Gebäude geringfügig erweitert und durch Anpassung der Art der baulichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bürobetriebes geschaffen werden. Die Neu-Inanspruchnahme von bebaubaren Flächen zu einer mischgebietsverträglichen Gewerbenutzung erscheint zudem weitaus zweckmäßiger als die Ausweisung von Gewerbeflächen im Ortsrandbereich. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen nicht vor.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB werden nicht erforderlich.

6.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

6.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und dem vorhandenen Gebäude ist davon auszugehen, dass die Fläche nur eine sehr geringe ökologischer Bedeutung für Pflanzen und Tiere hat. Durch die bauliche Erweiterung des vorhandenen und aktuell leerstehenden Gebäudes wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

6.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Die bereits hoch versiegelte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich optimiert. Durch den Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO₂ ausstoßen.

Durch die verkehrsgünstige und innenstadtnahe Lage, die Anbindung an den ÖPNV sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO₂- Minderung geleistet werden.

6.3 Artenschutz

Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück. Weiterhin müssen auch keine Gebäudeteile abgebrochen werden. Für das Plangebiet liegen - nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) - keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

6.4 Bodenfunde

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ ist seit dem 25.11.2009 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war es, auf dem ehemaligen Werksgelände der Weberei Biederlack GmbH & Co KG ein innerstädtisches, vorrangig dem Wohnen dienendes Quartier zu entwickeln. Das ehemalige Werksgelände wurde mit Ausnahme des im nordöstlichen Eckbereich befindlichen Turmgebäudes (Biederlackturm) vollständig abgerissen. Das Turmgebäude wurde früher als Verwaltungsgebäude genutzt. Entsprechend des damaligen Sanierungsplanes wurde der Boden für eine Wohnnutzung vollständig saniert.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

6.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist mit aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Es ist bereits mit aus Verkehrsgeräuschen resultierenden Geräuschen vorbelastet. Diese entstehen aus den vorhandenen Ziel- und Quellverkehren der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke.

Im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 wird im Szenario 1, welches der aktuellen Bevölkerungsentwicklung derzeit am ehesten entspricht, wird der Rheiner Straße keine relevante Funktion im Hinblick auf mögliche Verkehrsbelastung zugewiesen. Diese geringe Verkehrsstärke lässt keine für das Wohnen unzumutbaren Verkehrsimmissionen plausibel erscheinen. Da die diesem Szenario zugrunde liegende Bevölkerungsprognose auch 2010 schon über der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung lag, dürfte die tatsächliche Verkehrsstärke stagniert oder sogar geringer sein.

Die sonstigen das Plangebiet umgrenzenden Straßen haben im Straßenhauptnetz eine untergeordnete Funktion. Die Verkehrsstärken liegen unterhalb der erfassungsrelevanten Größen und wurden im Verkehrsentwicklungsplan nicht erfasst.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine belastigungsrelevanten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre generiert. Die durch die potenzielle Büronutzung neu hinzukommenden Verkehre lassen keine unzulässigen zusätzlichen Immissionen erwarten. Das Wohnen beeinträchtigende Immissionen können somit ausgeschlossen werden. Von der Erstellung einer Geräuschimmissionsuntersuchung wurde abgesehen.

6.6 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen wird geordnet in das ausreichend dimensionierte vorhandene Trennsystem (separate Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden) abgeleitet.

7. Sonstige Belange

7.1 Grundstücksbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

7.2 Vertragliche Regelungen

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

7.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und ggf. neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Für das Plangebiet kann 48 m³/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Das auf den Grundstücken 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 26.5.2004) zu beachten.

8. Flächenbilanz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ weist folgende Flächenbilanz auf:

| | Aktuelle Bebauungsplan-Festsetzung | | gem. der 1. Änderung | |
|-------------------------------|------------------------------------|------|----------------------|------|
| | in m ² | % | in m ² | % |
| Größe des Geltungsbereichs | 740 | 100% | 740 | 100% |
| Allgemeines Wohngebiet | 740 | 100% | 0 | 0% |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet | 0 | 0% | 740 | 100% |

9 Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

Emsdetten, 21. Dezember 2016
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt