

Begründung

Bebauungsplan Nr. 116

"Nördlich Weststraße/Stefanstraße"

Bearbeitet durch:

stadtraum Architektengruppe

Düsselstraße 11	Am Mittelhafen 42 - 44
40219 Düsseldorf	48155 Münster
Telefon (0211) 393055	Telefon (0251) 45984
Telefax (0211) 393056	Telefax (0251) 58803

E-Mail: info@stadtraum-architekten.de
Internet: www.stadtraum-architekten.de

Stand: 10.11.2016

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
1.1 Anlass	2
1.2 Ziel und Zweck	3
1.3 Planverfahren	4
2 STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht	7
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	10
4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
4.4 Verkehrsflächen	14
4.4.1 Verkehrliche Situation, Erschließung	14
4.4.2 Verkehrsflächen	14
4.5 Gemeinbedarf/soziale Infrastruktur	15
4.6 Gestaltung - örtliche Bauvorschriften	15
4.7 Bau- und Bodendenkmale	16
5 BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	17
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	17
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	17
5.2.1 Bodenschutz	17
5.2.2 Wasserschutz	18
5.2.3 Klimaschutz	18
5.3 Artenschutz	18
5.4 Bodenfunde/Altlastensituation	20
5.5 Immissionsschutz	22
5.6 Baumschutz	25
6 SONSTIGE BELANGE	26
6.1 Grundstücksbelange	26
6.2 Technische Ver- und Entsorgung	26
6.3 Vertragliche Regelungen	26
7 FLÄCHENBILANZ	27
8 KOSTEN	27

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 116 „Nördlich Weststraße/Stefanstraße“

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die historische Entwicklung der Stadt Emsdetten ist u. a. geprägt durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere der Textilindustrie. Als ortsansässige Traditionsunternehmen mit zum Teil überregionaler Bedeutung sind die Betriebe fester Bestandteil der gewachsenen Stadtstruktur und bis heute ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt Emsdetten. In dem Nebeneinander gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen haben die Betriebsstandorte über viele Jahrzehnte das Stadtbild mit geprägt. Um den Anforderungen an moderne Unternehmens- und Produktionsprozesse begegnen zu können wurden jedoch zunehmend Veränderungen oder Erweiterungen der Betriebsstrukturen erforderlich, die vor dem Hintergrund fehlender Flächenpotentiale an den oftmals innerstädtischen Standorten nicht mehr bedient werden konnten; gleichzeitig standen zunehmend stadtstrukturelle Belange sowie Belange aus Emissionen einer gewerblichen Betriebserweiterung in den innerstädtischen Lagen im Umfeld bestehender Wohnnachbarschaften entgegen.

Um dem stadtstrukturellen Wandel aktiv zu begegnen, wurde von der Stadt Emsdetten zwischen 2005 und 2007 ein Flächenentwicklungskonzept zur Binnenentwicklung aufgestellt, in deren Folge auch neue Gewerbebestandorte entwickelt wurden, die den städtebaulichen Erfordernissen und den unternehmerischen Belangen der Gewerbebetriebe entsprechen und gleichzeitig für die Altstandorte sinnvolle Nachfolgenutzungen mit dem Schwerpunkt ‚Wohnen‘ sicherten (s. z.B. die Entwicklung des ehemaligen Biederlackgeländes zwischen Lange Straße und Hermannstraße zu einem innerstädtischen Wohnquartier).

In Fortführung der benannten Stadtentwicklungsziele soll nun der Bereich zwischen Lange Straße, Kolpingstraße, Weststraße und Eschstraße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Als innerstädtischer Gewerbebestandort wird der Bereich seit mehr als sechs Jahrzehnten durch die Produktionsbauten der Textilfirma LECO und seit 35 Jahren durch den Baustoffhandel Eilers und deren Nachfolgeunternehmen geprägt. Der Baufachhandel ist zwischenzeitlich an den Standort Spatzenweg in Emsdetten verlagert, die ehemaligen Betriebsflächen zwischen Stefanstraße und Eschstraße liegen seit Ende 2014 brach. Die Produktion der Fa. LECO am Standort Lange Straße ist derzeit noch in Betrieb, wird aber bis Ende des Jahres 2016 eingestellt.

Mit Aufgabe des Betriebsstandortes bzw. bereits erfolgter Umsiedlung des Betriebes sind die letzten großen Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Innenstadt Emsdettens ausgesiedelt und kann eine Überplanung der Standorte in den formulierten Stadtentwicklungszielen erfolgen.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die Konversionsflächen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB erfolgt über die Instrumente der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 116 „Nördlich Weststraße/Stefanstraße“ wird der Bereich zwischen Lange Straße, Kolpingstraße, Weststraße und Stefanstraße als Standort der Fa. LECO planungsrechtlich gesichert, die Sicherung der Entwicklungsziele für das ehemalige Eilers-Geländes zwischen Lange Straße, Stefanstraße, Weststraße und Eschstraße erfolgt in einem separaten Verfahren über den Bebauungsplan Nr. 118 „Eschstraße/Stefanstraße“.

1.2 Ziel und Zweck

Mit dem Bebauungsplan Nr. 116 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers einschließlich einer vier-Gruppen Kindertagesstätte als Nachfolgenutzung für das freiwerdende Betriebsgelände der Fa. LECO am Standort Lange Straße/Kolpingstraße geschaffen werden. Damit wird den Bedarfen nach zentrumsnahen Wohnraum in der Stadt Emsdetten sowie den Erfordernissen zum Ersatz einer wegfallenden sozialen Einrichtung entsprochen. Neben den Betriebsflächen der LECO-Werke werden zwei leerstehende Wohngebäude überplant. Die Entwicklung entspricht dem strategischen Schwerpunkt „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ der Stadt Emsdetten, gleichzeitig fördert das Projekt das städtebauliche Ziel der Brachflächennutzung und Innenentwicklung. Als Konversion einer ehemaligen innerstädtischen Gewerbefläche zu Wohnzwecken werden Störeinträge und Emissionen auf die übrigen Bestandsstrukturen verringert und wird dem städtebaulichen Zonierungsgebot mit einer Harmonisierung der Nutzungen und damit Aufwertung der Innenstadt von Emsdetten in besonderem Maße Rechnung getragen.

Die Planungen gehen zurück auf ein städtebauliches Konzept der Bleckmann/Krys Architekten aus Münster, das in Abstimmung mit der Verwaltung und mit Beschluss der politischen Gremien der Stadt Emsdetten mit dem vorliegenden Bebauungsplan in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden soll. Als Wohnnutzungen sieht das Konzept die Errichtung von bis zu vier zweigeschossigen Einfamilienhäusern sowie sechs Doppelhaushälften und sechs Mehrfamilienhäusern in zwei - dreigeschossiger Bauweise vor. Insgesamt werden im Quartier rd. 46 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 4.400 m² entstehen. Zur Deckung unterschiedlicher Nachfragebedarfe werden die Wohnbauflächen als freie Baugrundstücke bzw. als bebaute Grundstücke angeboten. Die geplante 4-Gruppen-Kindertagesstätte stellt den Ersatz für den durch die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 118 wegfallenden Dechant Burghoff Kindergarten an der Eschstraße dar.

Die im Plangebiet vorhandenen Wohngrundstücke im nordwestlichen Bereich zur Stefanstraße/Lange Straße und nach Osten und Süden zur Kolping- bzw. Weststraße sowie das im Plangebiet bestehende Kolpinghaus bleiben in ihrer Nutzung und ihrem Zuschnitt unverändert erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Für die städtische Freifläche unmittelbar westlich des Kolpinghauses liegt ein Nutzungskonzept der Kolpingfamilie vor, verbunden mit dem Antrag, diese Fläche dauerhaft zur Verfügung gestellt zu bekommen. Gegebenenfalls ist auch eine duale Nutzung von Teilflächen für die geplante Kita vorstellbar.

Die Umsetzung der Planung einschließlich der Erstellung der für die Erschließung des zukünftigen Wohnquartiers erforderlichen inneren Wohnstichstraße erfolgt durch einen privaten Investor, die Regelungen dazu werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Emsdetten verbindlich vereinbart.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Altlastensanierung der ehemaligen Gewerbeflächen entsprechend dem Entwicklungsziel einer Wohnnutzung vorzunehmen, der Sanierungsplan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nördlich Weststraße/Stefanstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrage gemäß § 11 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB 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. Unabhängig davon werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander berücksichtigt. Mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 6.150 m² für den Bebauungsplan Nr. 116 und ca. 4.650 m² für den im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 118 wird den Maßgaben zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprochen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit Umsetzung der Entwicklungsziele nicht zu erwarten, eine UVP-Pflicht der geplanten Wohn- und Kindergarten-nutzung oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter bestehen nicht, so dass weitergehende Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens ebenfalls nicht vorliegen.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nördlich Weststraße/Stefanstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 11.06.2015. Der Aufstellungsbeschluss mit dem Verweis auf das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Emsdetten am 16.06.2015 öffentlich bekanntgemacht. Unabhängig von den Maßgaben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurden für den Bebauungsplan die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.03.2016 bis einschließlich 01.04.2016 und wurde mit einer Informationsveranstaltung am 10.03.2016 im Kolpinghaus ergänzt, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht, die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 01.03.2016 bis einschließlich 01.04.2016. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.09.2016 im Amtsblatt Nr. 22 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2016 bis 24.10.2016 durchgeführt.

2 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt ca. 600 m westlich der zentralen Innenstadt von Emsdetten. Im direkten Umfeld grenzen überwiegend Wohnnutzungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an das Plangebiet.

Nach Westen zur Stefanstraße liegen die zwischenzeitlich leergezogenen ehemaligen Betriebsflächen Eilers, im weiteren Anschluss grenzt der Kindergarten der kath. Pfarrgemeinde St. Pankratius sowie ergänzende Wohnbaugrundstücke an. Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 118 im separaten Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird der westlich angrenzende Bereich zwischen Lange Straße, Stefanstraße, Weststraße und Eschstraße einer alleinigen Wohnnutzung zugeführt. Der bestehende Kindergarten wird über einen Neubau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 ersetzt.

Einrichtungen der Nahversorgung liegen in einer Entfernung von rd. 320 m nach Süden an der Kolpingstraße/Borghorster Straße und von rd. 600 m nach Norden an der Amtmann-Schipper-Straße, weitere Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer und gut erreichbarer Nähe in der Innenstadt.

Der Planbereich ist über die vorhandenen Bushaltestellen auf der Weststraße sowie an der Wilhelmstraße direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Standort ist gut in das Emsdettener Radwegenetz integriert.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 liegt in der Flur 40 der Stadt Emsdetten und umfasst die Flurstücke 76, 77, 78, 79, 82, 83, 85, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 141, 225, 226, 305, 306, 307 und 324 jeweils vollständig. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche der Lange Straße,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche der Kolpingstraße,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche der Weststraße und
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche der Stefanstraße

Die benannten Straßenverkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.300 m².

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan sowie der nachstehenden Abbildung durch eine breite, gerissene schwarze Linie gekennzeichnet.

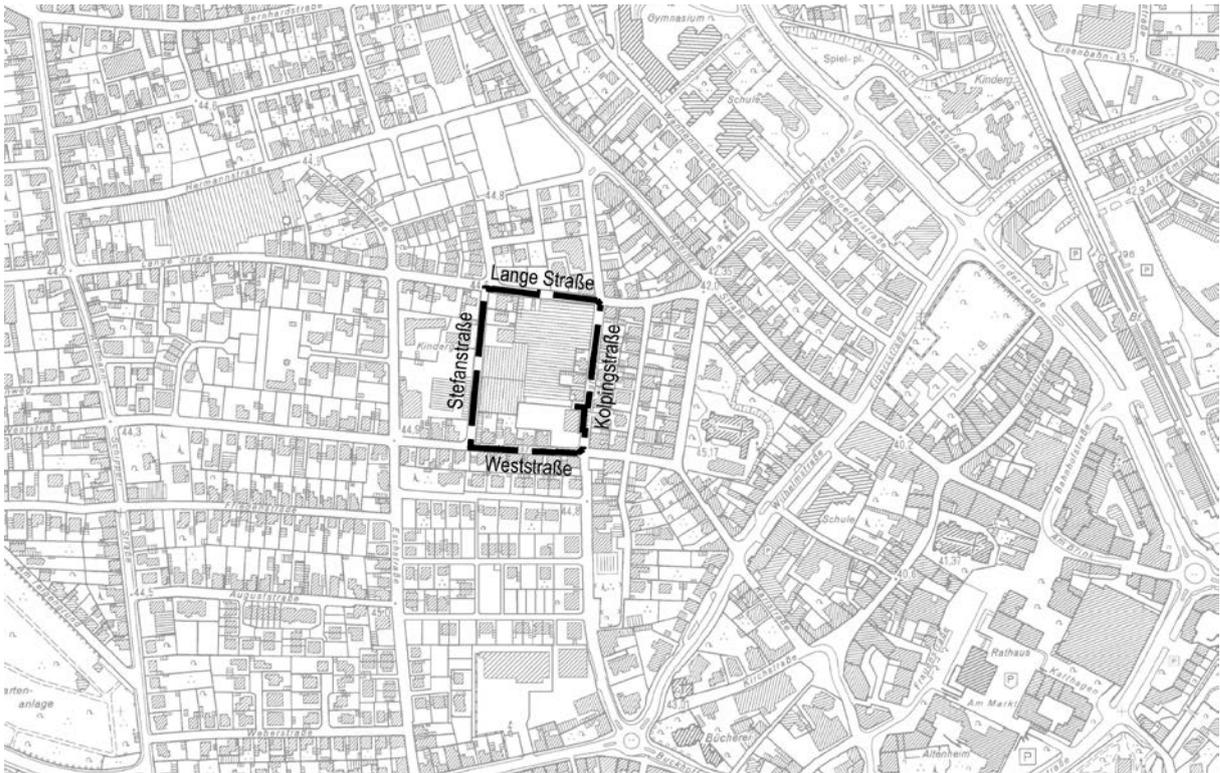


Abbildung 1 | Räumliche Lage des Geltungsbereiches

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Bereich der vorhandenen Wohngrundstücke, im Eckbereich zur Stefanstraße/Lange Straße und zur Kolping- bzw. Weststraße, durch eine ein- bis zweigeschossige Straßenrandbebauungen in offener Bauweise sowie durch das bestehende Kolpinghaus einschließlich seiner nach Westen und Süden angelagerten Freiflächen geprägt. Die westliche Freifläche ist als städtische Fläche den Außennutzungen des Kolpinghauses zugeschlagen, nach Süden wird der Freibereich als Parkplatz genutzt.

Die benannten Nutzungen stellen lediglich rd. 28 % des gesamten Plangebietes dar, mit einem Flächenanteil von 72 % ist der überwiegende Teil des Plangebietes von den Betriebsbauten der Fa. LECO belegt. Die Betriebsflächen sind vollständig versiegelt und nahezu vollständig und zu den umgebenden öffentlichen Straßen grenzständig überbaut.

Entsprechend ihrer Bedeutung sind die privaten Wohngrundstücke teilversiegelt mit Baumpflanzungen in den rückwärtigen Gartenbereichen. Außerhalb privater Wohngrundstücke sind Bäume lediglich im südlichen Eckbereich zur Weststraße als grünräumliche Einfassung des Kolpinghausparkplatzes und als Fortsetzung der Bauflucht in der Weststraße vorhanden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

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

In der Darstellung gilt der Bebauungsplan als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt das Plangebiet - mit Ausnahme des Kolpinghausgrundstücks - als Wohnbaufläche dar. Entsprechend seiner derzeitigen und auch zukünftigen Nutzung ist das Grundstück des Kolpinghauses als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Mit den Darstellungen wird den Entwicklungszielen zur Konversion der ehemals gewerblich genutzten Flächen in eine Allgemeine Wohnnutzung unter Erhalt der vorhandenen Wohnbebauungen sowie des bestehenden Kolpinghauses im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB weitestgehend entsprochen. Mit Festsetzung der Flächen für die Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche im nördlichen Anschluss an die bereits über den Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf des Kolpinghauses ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Beschluss über das vorliegende Bauleitplanverfahren von der Stadt Emsdetten durchgeführt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB nach Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nördlich Weststraße/Stefanstraße“ wird ein allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ planungsrechtlich gesichert.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte sind in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB und § 86 BauO NRW zur Sicherung der Entwicklungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 werden zur **Art der baulichen Nutzung** folgende Festsetzungen getroffen:

- Für das Plangebiet wird, mit Ausnahme der Flurstücke 129, 130, 131, 225, 305, 306 und 307 als Gemeinbedarfsflächen (siehe 4.5) im südlichen Teil des Geltungsbereiches, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete sind in die Baugebiete WA-1 bis WA-7 gegliedert.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund ihrer Störwirkung insbesondere über die mit den Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit den Festsetzungen werden ausschließlich die über das städtebauliche Konzept und durch die Stadt Emsdetten formulierten Entwicklungsziele für das Gebiet mit einer vorwiegenden Wohnnutzung aufgenommen. Über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sind alle Arten von störenden und abwertenden Nutzungen, die einer Aufwertung des Standortes entgegenwirken, ausgeschlossen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 werden zum **Maß der baulichen Nutzung** folgende Festsetzungen getroffen:

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird

- für alle Baugebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen GRZ-Obergrenze und sichert eine Überbaubarkeit der Grundstücke in den Maßgaben der BauNVO.

In Bezug auf die Versiegelungsanteile von Tiefgaragen wird zusätzlich festgesetzt, dass

- die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise auf bis zu 0,8 überschritten werden kann.

Mit der Festsetzung wird die Bebaubarkeit des Plangebiets in den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange zum ruhenden Verkehr gewährleistet. Aufgrund der teilweise knappen Grundstückszuschnitte führt vor allem die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Stellplatzflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu höheren Versiegelungsgraden.

Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird

- für die Baugebiete WA-3 bis WA-5 eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GFZ-Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 um 0,4 unterschritten. Sie findet Anwendung auf den

westlichen Grundstücken des Blockinnenbereichs (WA-5) sowie den südlichen Bestandsgrundstücken zur Weststraße (WA-4) und den östlichen Bestandsgrundstücken zur Kolpingstraße (WA-3) und sichert eine lockere Bebauung der Bestandsgrundstücke bzw. geplanten Grundstücke mit freistehenden maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

- für die Baugebiete WA-1, WA-2, WA-6 und WA-7 eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der GFZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und soll eine Bebaubarkeit mit einer zeitgemäß verdichteten Bebauung in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise auf kleinen bis mittelgroßen Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sowie für Geschoßwohnungsbau ermöglichen.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder Mindest- und Höchstmaß vorgegeben. Entsprechend des städtebaulichen Konzepts wird

- für die Baugebiete WA-1, WA-2, WA-6 und WA-7 eine mindestens Zwei- und maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.
- für die Baugebiete WA-3, WA-4 und WA-5 eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Neben der Festsetzung der Vollgeschossigkeit wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit der Festsetzung einer maximalen Bauhöhe der Gebäude über Bezugspunkt in Abhängigkeit von der Dachform bestimmt. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- In den Baugebieten WA-1, WA-2, WA-6 und WA-7 ist bei Gebäuden mit Satteldach (H_{max}^{SD}) eine maximale Bauhöhe von 11,50 m sowie bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach ($H_{max}^{FD/PD}$) eine maximale Bauhöhe von 10,50 m zulässig.
- In den Baugebieten WA-3, WA-4 und WA-5 ist bei Gebäuden mit Satteldach (H_{max}^{SD}) eine maximale Bauhöhe von 9,50 m sowie bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach ($H_{max}^{FD/PD}$) eine maximale Bauhöhe von 7,50 m zulässig.

Als maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach (H_{max}^{SD}) ist die Firsthöhe, bei Gebäuden mit Pultdächern (H_{max}^{PD}) ist der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches und bei Flachdachgebäuden (H_{max}^{FD}) ist die Oberkante der Attika des Flachdaches anzunehmen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsflächen gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes maßgebend. Bei aneinander gebauten Bauformen - Doppelhäuser, Hausgruppen - bilden Doppelhäuser eine Gebäudeeinheit und Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden. Bei Doppelhäusern ist die Mitte der Gebäudeeinheit als Bezugspunkt am Gebäude für die Höhenfestsetzungen anzunehmen. Die Bezugshöhe für das jeweilige Bau-

grundstück ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen (außerhalb des Geltungsbereiches) bzw. der festgesetzten Höhenlagen der Erschließungsstraße (innerhalb des Geltungsbereiches) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Zahl der Vollgeschosse; Höhe baulicher Anlage) sichern die Kubatur der geplanten und bestehenden Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit einer stadträumlich verträglichen Höhereinpassung in die umliegenden Bestandsstrukturen. Über die Höhenfestsetzung in Abhängigkeit zur Dachform ist ein maßstäbliches Nebeneinander der Gebäude auch bei unterschiedlicher Dachausbildung gewährleistet, überdimensionierte stadträumlich unverträgliche Gebäude sind innerhalb der Festsetzungen ausgeschlossen. Über die ergänzende Definition der Gebäudeeinheiten werden unerwünschte und das Gebäudeensemble negativ tangierende Höhenversätze bei aneinander gebauten Gebäuden vermieden.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als **Bauweise**

- für die Baugebiete WA-1 bis WA-4, WA-6 und WA-7 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert die Überbaubarkeit der Grundstücke gemäß dem städtebaulichen Konzept und in Sicherung der Bestandsstrukturen mit freistehenden Gebäuden in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand in einer maximalen Länge der Hausformen von bis zu 50 m.

- für das Baugebiet WA-5 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Demnach dürfen die Gebäude abweichend von der offenen Bauweise, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, an der südlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden.

Über die festgesetzte abweichende Bauweise wird eine Bebauung des Baugebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit Kettenhäusern und/oder freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht.

Neben der Festsetzung der Bauweise wird als **Wohnform**

- für die Baugebiete WA-3, WA-4 und WA-7 eine Bebauung mit Einzelhäusern (E) und Doppelhäusern (D) festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich an der überwiegend offenen Bebauung aus unterschiedlichen Wohnformen im angrenzenden Planumfeld und den über das städtebauliche Konzept formulierten Entwicklungszielen für die einzelnen Teilbereiche, so dass eine maßstäbliche städtebaulich architektonische Einbindung der Neubebauung in die Bestandsstruktur sichergestellt ist. Über die zusätzliche Festsetzung der Wohn-

formen ist ein vielfältiges Wohnangebot entsprechend den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Emsdetten mit einer nachfrageorientierten Vermarktbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Ergänzend zu der Festsetzung der Wohnform wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB eine **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** wie folgt festgesetzt.

- Für die Baugebiete WA-3, WA-4, WA-5 und WA-7 ist die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird das in den benannten Baugebieten geplante Bebauungsprofil mit einer Einfamilien-, Doppel- und Kettenhausbebauung gesichert und ein vertretbares Verhältnis der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken gewährleistet.

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept und den geplanten Wohnformen wird die Anordnung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen über die Festsetzung **überbaubarer Grundstücksflächen** in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO vorgegeben. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Im Baugebiet WA-1 wird ein Baufenster in Ost-West Richtung mit einer Tiefe von 15,00 m und einem Grenzabstand von 1,00 m zu den Verkehrsflächen im Norden und Osten sowie von 3,00 m zur westlichen Schmalseite festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einem vorgelagerten Bereich zur Straße entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

- In dem Baugebiet WA-2 werden insgesamt drei Baufenster festgesetzt. Ein L-förmiges Baufenster, parallel zu den Verkehrsflächen der Lange Straße und Koppingstraße, mit einer Tiefe von 15,00 m und Grenzabstand von 2,50 m zu den Verkehrsflächen sowie 1,00 m zur neuen Erschließungsstraße und 3,00 m zur südlichen Schmalseite. Ferner zwei nahezu quadratische Baufenster, östlich der neuen Erschließungsstraße und südwestlich des L-förmigen Baufensters, in Ost-West Richtung mit einer Tiefe von 17,50 m und Regelbreite von 19,00 m sowie jeweiligen Grenzabstand von 3,00 m zur Erschließungsstraße, 2,00 m zum Wendehammer und 6,50 m zur jeweils nördlich angrenzenden überbaubaren Fläche.

Mit der Festsetzung wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Aufnahme der neuen Raumkante aus dem Baugebiet WA-1 entlang der Lange Straße und Koppingstraße ermöglicht. Im Kontrast zu der umliegenden hauptsächlich grenzständigen Bebauung entlang der benannten Straßen rückt die Neubebauung in den Baugebieten WA-1 und WA-2 in geringem Maße von der Straße ab und verspringt zu den bestehenden Wohngebäuden. Die zukünftige Bebauung wird somit gleichzeitig akzentuiert und verträglich in die heterogene Bestandsbebauungsstruktur aus unterschiedlichen Bautypen und Entstehungszeiträumen eingegliedert.

- In den Baugebieten WA-3, WA-4 und WA-7 werden insgesamt drei Baufenster mit einer Regeltiefe von 14,00 m und einem jeweiligen Grenzabstand zu den Schmalseiten und hinteren Grundstücksgrenzen von mindestens 3,00 m sowie Grenzständigkeit zu der Er-

schließungsstraße festgesetzt, die die bestehenden Wohngebäude unter den beschriebenen Mindestabständen umfahren.

- In den Baugebieten WA-5 und WA-6 wird jeweils ein Baufenster in Nord-Süd Richtung mit einer Tiefe von 14,00 m und jeweiligen Grenzabstand von 3,00 m zu den Erschließungsseiten und Schmalseiten festgesetzt.

Neben den getroffenen Festsetzungen ist in den Baugebieten WA-5 und WA-6

- eine Überschreitung der zur Hauptgartenseite ausgerichteten Baugrenze durch Wintergärten oder Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dokumentieren die Gebäudestellungen des städtebaulichen Konzeptes in ihrer Anordnung und Lage, gleichzeitig bleibt innerhalb der Vorgaben ein angemessener Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück für den späteren Bauherrn gewährleistet. Mit der Festsetzung einer möglichen Überschreitung der Baugrenze in Teilbereichen des Plangebietes wird eine maßstäbliche und verträgliche Einpassung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen in den Baugebieten gesichert. Über die Festsetzung unterschiedlicher Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen wird den Erfordernissen der geplanten Wohnformen aus Einfamilienhaustypen und Mehrfamilienhäusern in den unterschiedlichen Gebäudetiefen entsprochen.

4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der ruhende Verkehr wird nach den Regelungen der Landesbauordnung ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. So werden in den Allgemeinen Wohngebieten Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen wie folgt getroffen:

- Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den als Garagenanlagen (Ga) oder als Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) festgesetzten Flächen zulässig.
- Zur gestalterischen Einbindung der ebenerdigen Stellplätze ist zusätzlich festgesetzt, dass auf den mit „GSt“ gekennzeichneten Flächen ausschließlich die Errichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen neben Garagen auch überdachte Stellplätze/Carports und offene Stellplätze zulässig sind.

Neben den getroffenen Festsetzungen sind

- offene, ebenerdige Stellplätze innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone (siehe 4.6) ergänzend zulässig.

Bei Mehrbedarf erforderlicher Stellplätze sowie zur gegebenenfalls wünschenswerten Optimierung der Gestaltung des wohnungsnahen Freiraums unter Verzicht auf ebenerdige Stellplatzflächen ist für die Baugebiete mit einer geplanten Mehrfamilienhausbebauung die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. So ist

- in den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-6 die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für Tiefgaragen (TGa) festgesetzten Flächen zulässig.

Mit Zuordnung von notwendigen Stellplätzen innerhalb einer zentralen Garagenanlage werden zusätzliche Überplanungen und damit verbundene Einschränkungen in der zukünftigen Nutzbarkeit der Außenflächen vermieden.

Zur Sicherung einer Freiraumqualität sind

- außerhalb von durch Hochbauten überdeckten Bereichen die Decken der Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Innerhalb der getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und (Tief-)Garagen werden vielfältige Möglichkeiten zur Anordnung und Ausgestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr entsprechend den jeweiligen Gebäudetypen und den unterschiedlichen Anforderungen im Quartier geschaffen.

Neben der Ordnung und Regelung der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen werden ergänzende Besucherstellplätze in Form von Längsparkständen in der neuen Erschließungsstraße angeordnet und verträglich in die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes eingebunden. Die Anordnung der privaten Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen aus dem städtebaulichen Konzept sowie die geplanten öffentlichen Parkstände in der Erschließungsstraße sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Nebenanlagen, insbesondere im Übergangsbereich privater Vorgartenflächen zu angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen, bestimmen neben Stellplatzflächen in einem nicht unerheblichen Maße das Erscheinungsbild von Wohnquartieren. Für eine grundlegende Gestaltungsqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass

- in den Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig sind, sofern sie einen umbauten Raum von maximal 25 m³ nicht überschreiten.

In den im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als Vorgartenzonen festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und/oder Fahrradabstellanlagen unzulässig.

Mit der Festsetzung wird den grundlegenden Erfordernissen nach den dem Baugebiet dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprochen. Zur Sicherung einer weitergehenden Gestaltqualität der Vorgartenflächen werden ergänzende Vorgaben als örtliche Bauvorschriften aufgenommen (siehe 4.6).

4.4 Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.4.1 Verkehrliche Situation, Erschließung

Das derzeitige Betriebsgelände der Fa. LECO ist sowohl über die Lange Straße als auch die Kolpingstraße an das Straßenverkehrsnetz der Stadt Emsdetten angebunden. Die bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen sind jeweils über die vorgelagerte Straße der Lange Straße, Kolpingstraße, Weststraße oder Stefanstraße erschlossen.

Auch nach Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 116 erfolgt die äußere Erschließung über die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches). Die Straßenquerschnitte sind, auch mit Blick auf die wegfallenden gewerblichen Verkehre der Fa. LECO, ausreichend dimensioniert um die zukünftigen Verkehre verkehrssicher und leistungsfähig abzuwickeln. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Lange Straße, in Höhe des Grundstückes Lange Straße 15 - 17, nach Süden in den Geltungsbereich. Eine ausreichende Wendemöglichkeit ist durch die Ausweisung eines Wendehammers für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge nach Rast06 als Abschluss des Erschließungsstiches gewährleistet.

Insgesamt ist über die umgebenden Straßen und den inneren Erschließungsstich eine verkehrstechnische Einbindung des Plangebietes im Kontext der bestehenden und zukünftigen Verkehrsstrukturen gewährleistet.

4.4.2 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des neuen Wohnquartiers (siehe 4.4.1) ist lediglich die Stichstraße von der Lange Straße nach Süden als Erschließung für die innenliegenden Wohngrundstücke planungsrechtlich neu festzusetzen. Ein Umbau oder Eingriff in die äußeren umgebenden Straßen ist zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 116 nicht erforderlich, so dass die umgebenden Straßen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen sind.

Der geplante Erschließungsstich wird gemäß den Vorgaben der Stadt Emsdetten und den Maßgaben zur Dimensionierung von Wohnstraßen nach RAST06

- mit einer Regelbreite von 6,00 m und einer Länge von rd. 80,00 m von der Lange Straße nach Süden mit einem Abschluss als Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m (3-achsiges Müllfahrzeug) festgesetzt.

Entsprechend der untergeordneten Bedeutung des Erschließungsstiches erfolgt die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche einschließlich der Anordnung der geplanten Besucherstellplätze ist als Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Mit den Festsetzungen zu Verkehrsflächen ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des neuen Wohnquartiers uneingeschränkt gewährleistet. Der Bau des Erschlie-

Bungsstiches erfolgt durch den Investor des Baugebietes und wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Emsdetten gesichert.

4.5 Gemeinbedarf/soziale Infrastruktur

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Das im Plangebiet bestehende Kolpinghaus, Kolpingstraße Nr. 36, bleibt in der Nutzung und im bestehenden Grundstückszuschnitt unverändert erhalten und soll auch zukünftig mit der gemeinnützigen Nutzung der zugehörigen städtischen Freiflächen dem Kolpinghaus dauerhaft zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist mit Konversion der Betriebsflächen des LECO-Werkes die Errichtung einer Kindertagesstätte im südlichen Bereich des Plangebiets, nördlich anschließend an die Grundstücksflächen des Kolpinghauses, übergeordnetes Planungsziel. Vor dem Hintergrund werden

- die Flurstücke 305, 306 und 307, Flur 40 des Kolpinghauses als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit ergänzender Kennzeichnung „Kolpinghaus“ und
- die Flurstücke 129, 130, 131 und 225, Flur 40 als Standort für die geplante Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit ergänzender Kennzeichnung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung werden die bestehenden und zukünftigen Gemeinbedarfsziele für den Standort planungsrechtlich gesichert und die bereits getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Grundstücke der Kolpingfamilie, ergänzt um die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte, in die verbindliche Bauleitplanung übertragen.

4.6 Gestaltung - örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

Um die Gestaltungsqualität und Charakteristik des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich sicherzustellen sind zusätzliche örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie umfassen Vorschriften für die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreibereiche insbesondere zu den angrenzenden Straßen.

Aneinander gebaute Gebäude wie Doppelhäuser und Hausgruppen wirken insbesondere in ihrer Gesamtheit als Gebäudeensemble auf den öffentlichen Raum. Zum Erhalt und zur Stärkung der Einheit als Gesamtgebäude und zur Sicherung einer gestalterischen Einheit auch der Anlagen für den ruhenden Verkehr wird festgesetzt, dass

- aneinander gebaute Gebäude mit gleicher Dachform sowie Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind.
- als Dachform für Garagen und Carports ausschließlich Flachdächer zulässig sind.

Zur Sicherung weitestgehend durchgrünter Vorgartenzonen, die den Übergang der Wohngebäude insbesondere zu den übergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen räumlich und gestalterisch prägen, setzt der Bebauungsplan eine 'Vorgartenzone' fest, für die besondere Gestaltungsvorgaben gelten. So sind

- die nach landesrechtlichen Vorgaben festgesetzten Vorgartenzonen mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % gärtnerisch anzulegen.
- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in den Vorgartenzonen nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünter Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

Einfriedungen sind als den Straßenraum begleitende Gestaltungselemente für ein verträgliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes von erheblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind

- als Grundstückseinfriedung der festgesetzten Vorgartenzone ausschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Außerhalb der Vorgartenzone sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Maschendraht-, Stabmatten- und/oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Um eine grundlegende Gestaltungsqualität auch für die rückwärtigen Flächen im Gebäudenahebereich zu gewährleisten wird zusätzlich festgesetzt, dass

- bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzzäunen ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig sind.

Zur Sicherung der Belange des Klimaschutzes in der Nutzung regenerativer Energiequellen ist

- die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden im gesamten Plangebiet zulässig.

Über die getroffenen Festsetzungen ist eine Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücksfreibereiche in den grundlegenden Maßgaben des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt, gleichzeitig bleibt ein angemessener Spielraum für ein vielfältiges Erscheinungsbild im Umfeld und Übergang zu den Bestandsstrukturen gewahrt.

4.7 Bau- und Bodendenkmale

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bei dem 1907 in Backsteinbauweise auf einem Sandsteinsockel errichteten Kolpinghaus handelt es sich in Erfüllung der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen des § 2 Abs. 1 DSchG NRW um ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Als straßenbildprä-

gendes Gebäude wurde das Haus in der Kolpingstraße 36 am 13.08.1984 unter der Nummer 13 als Baudenkmal in die Denkmal-Liste der Stadt Emsdetten aufgenommen.

Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes wird das Gebäude ‚Kolpingstraße 36‘ als Baudenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet. Mit der nachrichtlichen Übernahme wird der städtebaulichen Bedeutung des Baudenkmals in den Maßgaben des Denkmalschutzgesetzes auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen. Weitergehende Belange aus Baudenkmalen werden durch den Bebauungsplan Nr. 116 nicht berührt.

Zur Sicherung etwaiger Betroffenheiten von Bodendenkmalen im Zusammenhang mit den Erdarbeiten zur Errichtung der Bauvorhaben wird ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Fundstellen von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 116 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig und sind somit nicht zu bilanzieren.

Neben den Maßgaben aus dem planungsrechtlichen Verfahren erfolgt mit der Umsetzung der Entwicklungsziele die Überplanung eines derzeit nahezu vollständig versiegelten Gewerbegrundstücks mit Wohnnutzungen, so dass mit dem Bebauungsplan Nr. 116 ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben ist. Belange zum Ausgleich und Ersatz werden nicht berührt, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. § 9 Abs. 1a BauGB werden nicht getroffen.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Er bildet Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, ist mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen Bestandteil des Naturhaushalts und dient als Filter und Puffer dem Schutz des Grundwassers. Daneben erfüllt er Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte (z.B. fossile Böden wie Moorböden oder Plaggenesche als Dokument historischer Wirtschaftsformen).

Durch die geplante Umnutzung werden große Flächenteile entsiegelt. Die Versiegelung von Böden wird im Vergleich zum Ist-Zustand insgesamt stark reduziert.

Aufbauend auf Bodenuntersuchungen im Bereich des Werksgebietes wurde ein Sanierungsplan für die Bereiche aufgestellt, in denen Bodenverunreinigungen durch mineralölhaltige Kohlenwasserstoffe und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe vorliegen. Im Rahmen des Abbruchs der Werksgebäude und der Aufnahme der Oberflächenversiegelung werden in den verunreinigten Bereichen Kontroll- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das verunreinigte Bodenmaterial wird vollständig entfernt und fachgerecht entsorgt (vgl. Kap. 5.4).

5.2.2 Wasserschutz

Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer beansprucht oder verändert.

Eine Neuversiegelung von Flächen verursacht Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie z.B. die Herabsetzung der Grundwasserneubildung oder die Erhöhung des oberflächlichen Regenwasser-Abflusses. Durch die Entsiegelung großer Flächenteile ist eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung können ausgeschlossen werden.

5.2.3 Klimaschutz

Da es nicht zur Neuversiegelung von Flächen kommt, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Klimatische Ausgleichsräume oder bioklimatische Wirkungen werden nicht verändert, Belüftungsschneisen nicht beeinträchtigt. Die Entsiegelung von Flächen, zusammen mit dem Rückbau hoher Gebäude trägt zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation bei.

5.3 Artenschutz

gemäß § 44 BNatSchG

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 wurde eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an europäische Vorgaben vorgenommen. In der Folge sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten (siehe dazu: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 116 umfasst ein weitestgehend gewerblich genutztes innerstädtisches Grundstück. Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele ist der Abriss der auf dem Betriebsgrundstück bestehenden Gewerbehallen und baulichen Anlagen verbunden. Mit derzeitiger Nutzung und nahezu vollständiger Versiegelung des Gebietes sind keine prägenden Grünstrukturen oder Bepflanzungen in Form von Heckenstrukturen, Baumreihen und Einzelgehölzen vorhanden, die im Zuge der Errichtung des zukünftigen Wohnquartiers entfernt werden.

Zunächst wurden über eine artenschutzrechtliche Vorprüfung¹ als Stufe I insbesondere die nachfolgenden drei Hauptwirkfaktoren untersucht:

- Auswirkungen auf Gebäude bewohnende Arten im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss
- Auswirkungen auf Gehölz gebundene Arten im Zusammenhang mit der Fällung/Rodung von Gehölzen
- Auswirkungen auf Arten umliegender Biotopstrukturen im Zusammenhang mit Neubauten von Straßen und Gebäuden und die Herrichtung begleitender Flächen mit im Wesentlichen ebenfalls Gehölz gebundene Arten und Gebäude bewohnende Arten.

Im Ergebnis ist für Gehölz gebundene/bewohnende Arten im Zuge des Abrisses und der Baufeldfreimachung eine populationsrelevante Schädigung in den überwiegenden Fällen nicht zu erwarten. Die vorhandenen Strukturen bieten ausschließlich häufigen und ungefährdeten Brutvogelarten als sogenannte „Allerweltsarten“ einen potenziellen Lebensraum, planungsrelevante Arten können im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Dennoch ist eine Tötung dieser Arten inklusive ihrer Gelege zu vermeiden. Zur Konfliktvermeidung ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Die Fällung/Rodung von Gehölzen hat zur Konfliktvermeidung und zum Schutz vor Tötungen von Individuen außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Bei einer Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit kann ein Verlust von Gelegen und die Tötung von Jungvögeln mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Störung in umliegenden Gehölzen brütender Arten durch Baulärm und visuelle Effekte ist für die erwartungsgemäß in Siedlungen vorkommenden störungstoleranten Arten nicht zu erwarten.

Für **Gebäude bewohnende Arten** konnte eine Tötung insbesondere von möglicherweise ganzjährig an/in den Gebäudequartieren lebenden Fledermäusen ohne detailliertere Kenntnis der Nutzung im Jahresverlauf, ebenso wie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die unmittelbare Vernichtung von Gebäudequartieren nicht ausgeschlossen werden. Zur Eingrenzung/Feststellung der Betroffenheit der planungsrelevanten Fledermausarten wurden daher weitergehende faunistische Untersuchungen notwendig. Die Untersuchungen wurden im Zeitraum Mai bis September/Oktober 2016 durchgeführt, die Ergebnisse sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II² dokumentiert. Demnach konnten für ein leerstehendes ehemaliges Wohngebäude an der Stefanstraße Gebäude bewohnende Fledermausarten nachgewiesen werden, für ein anderes Abrissgebäude an der

¹ Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 116 „Nördlich Weststraße / Stefanstraße“. ökon GmbH Münster. Stand 15.04.2016

² Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) zum Bebauungsplan 116 „Nördlich Weststraße / Stefanstraße“. ökon GmbH Münster. Stand 04.11.2016

Kolpingstraße sind lt. Gutachter unregelmäßig genutzte Quartiere zu erwarten. Für die Gebäude auf dem ehemaligen Werksgelände lässt sich ein artenschutzrechtlicher Ausgleichbedarf nicht ableiten (s. Kapitel 7.2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II).

Zur Vermeidung der Tötung von Gebäude bewohnenden Arten (Gebäudebrütern) werden im Bebauungsplan Hinweise getroffen, die als nachfolgende Bedingungen zum Bestandteil der Abbruchgenehmigungen im Vorfeld der Errichtung der Gebäude zu machen sind. So

- sind für die Abrissarbeiten–Bauzeitenregelungen zu treffen, die Arbeiten sind bauökologisch zu begleiten.
- ist der Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen, für die Gebäude bewohnende Fledermausarten nachgewiesen wurden, erst zulässig, wenn die erforderliche Umsetzung der aus der faunistischen Untersuchung vorgetragenen CEF-Maßnahmen nachgewiesen ist.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, die einen Planvollzug verhindern könnte, über das aufgezeigte Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichskonzept sicher vermieden werden. Die Vorgehensweise ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde des Kreises Steinfurt abgestimmt.

5.4 Bodenfunde/Altlastensituation

Vor dem Hintergrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung im Plangebiet wurden zur Bewertung der Altlastensituation umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. So wurden bereits im Jahr 2014 erste **orientierende Bodenuntersuchungen**³ des LECO-Geländes durch die Umweltlabor ACB GmbH im Zusammenhang mit der anvisierten Konversion der gewerblichen Flächen durchgeführt, deren Ergebnisse in dem Gutachten vom 10.10.2014 dokumentiert und beurteilt worden sind. Mit Konkretisierung des Vorhabens wurde im Nachgang zu der orientierenden Untersuchung und Eingrenzung der Altlastenvorkommen eine **Detailuntersuchung**⁴ des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt. Der Detaillierungsgrad der Untersuchung ist im Rahmen der geplanten Konversion des Geländes mit dem Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt abgestimmt worden. Die Ergebnisse der Detailuntersuchung sind in einem **Sanierungsplan**⁴ zusammengefasst.

Im Zuge der Untersuchungen zum Sanierungsplan wurden insbesondere die in der orientierenden Untersuchung identifizierten, relevanten altlastenspezifischen Bereiche zur Überprüfung potenzieller nutzungsbedingter Boden- und Bodenluftverunreinigungen untersucht. Zur Analyse der altlastrelevanten Nutzungen sowie gleichzeitigen flächendeckenden Kon-

³ Gutachten zu den Ergebnissen der Bauschadstoffhebung - LECO-Werke Lechtreck GmbH & Co. KG Werk II, Lange Straße 12, 48282 Emsdetten. Projektnummer: 00245GB14. Umweltlabor ACB GmbH Münster. Stand 10.10.2014

⁴ Sanierungsplan für das Gelände der LECO-Werke Lechtreck GmbH & Co. KG, Werk II, Lange Straße 12, 48282 Emsdetten. Projektnummer: 00091GA16. Umweltlabor ACB GmbH Münster. Stand 23.05.2016

trolle des Standortes wurden insgesamt 27 Rammkernsondierungen bzw. Kleinrammbohrungen auf der Fläche niedergebracht um mögliche Beeinträchtigungen des Bodens und der Bodenluft zu überprüfen.

Die Böden bestehen größtenteils aus sandigen Auffüllungen einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,20 m bis 1,50 m, die teilweise Fremdbestandteile wie Bauschutt-, Schlacke, Ziegelbruch-, Asche- und Hochofenschlackereste in wechselnden Anteilen und kiesiger Korngröße enthalten. Hinsichtlich der Bodenluft ergaben die Untersuchungen keine Hinweise auf den Eintrag von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in den Untergrund des Betriebsgeländes. Die während der orientierenden Untersuchung ermittelten relevanten Bodenluftgehalte an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen, im Bereich oder oberhalb des Prüfwertebereiches der LAWA-Empfehlungen, konnten sowohl über die Detailuntersuchung zur Bodenluft als auch in den Bodenproben nicht bestätigt werden. Eine Gefährdung zukünftiger Nutzer des Geländes über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch ist nicht zu erkennen.

Mittels der über die Rammkernsondierungen entnommenen Bodenproben konnten in einigen untersuchten Bereichen relevante Bodenverunreinigungen mit mineralölartigen Kohlenwasserstoffen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie im Bereich der unterirdischen Heizöltanks und der Batschöltanks über die Mineralölkohlenwasserstoffe (KW-Index) nachgewiesen werden. Die Befunde sind mit der geplanten zukünftigen Wohnnutzung sowie den damit verbundenen Schutzgütern nicht vereinbar. Eine Sanierung der Bereiche ist entsprechend den Maßgaben des Sanierungsplans erforderlich.

Für die Parameter LHKW, PCB, EOX und Schwermetalle nach KVO sowie Arsen und BTX wurden keine relevanten Schadstoffgehalte in den Bodenproben ermittelt.

Über die im Rahmen der Untersuchung ermittelten und bewerten Schadstoffvorkommen in Teilen des Plangebietes sowie insbesondere auf Grund der oberflächennah ermittelten Benzo(a)pyrengelalte sind im Rahmen des Abbruchs und der Aufnahme der Oberflächenversiegelungen ergänzende gutachterliche Kontrollen durchzuführen. Im Ergebnis sind mit den festgestellten schädlichen Bodenverunreinigungen und der geplanten Umnutzung des gewerblichen Standortes zu Wohnbauland Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Weitergehende Details zur Sanierung sind dem nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung erstellten Sanierungsplan zu entnehmen, der Sanierungsplan ist mit dem Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt abgestimmt.

Die im Zuge der Untersuchung entnommenen **Grundwasserproben** aus dem betriebseigenen Brunnen wiesen keine nachweisbaren Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (Kohlenwasserstoff-Index), leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Summe BTX) und leichtflüchtigen Chlorwasserstoffen (Summe LCKW) auf. Ein Wasserleiter konnte bei den geologisch technischen Feldarbeiten nicht erschlossen werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist nicht erkennbar.

Die Sicherung der gutachterlichen Ergebnisse mit Durchführung der im Sanierungsplan benannten Sanierungsmaßnahmen einschließlich einer Dokumentation der Sanierungstätigkeiten erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Investor als Grundstückseigentümer und der Stadt Emsdetten. Der Sanierungsplan wird zum Bestandteil der

Abbruchgenehmigungen sowie der Baugenehmigung gemacht. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Altlastenbelange wird gemäß § 9 Abs. 2. Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass

- für die im Sanierungsbereich der im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt geführten Verdachtsfläche 2-120 liegenden Baugrundstücke im WA-1, WA-2, WA-5 und WA-6 sowie in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ die festgesetzte Nutzung solange unzulässig bleibt, bis die Sanierung der Flächen gemäß dem erstellten Sanierungsplan vollständig umgesetzt und nachgewiesen wurde. Dieser Sachverhalt gilt gleichermaßen für Teilflächen des Sanierungsbereiches.

Mit der getroffenen Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit von Nutzungen in Abstimmung auf die Umsetzung des Sanierungsplans ist die Schutzbedürftigkeit der im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen uneingeschränkt gewährleistet. Über den Verweis auf die Anwendbarkeit des Sachverhalts auch für Teilflächen wird eine abschnittsweise Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen für die erforderliche frühzeitige Baureifmachung des Gemeinbedarfsgrundstücks zur Errichtung der geplanten Kindertagesstätte sichergestellt. Insgesamt kann mit der Sicherung des Sanierungsplans über den städtebaulichen Vertrag in Kombination mit der planungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2. Nr. 2 BauGB auf eine Kennzeichnung der Altlastenflächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet werden.

5.5 Immissionsschutz

Mit Konversion der Gewerbefläche des LECO-Werkes zu einem innerstädtischen Wohnquartier im Anschluss an das Kolpinghaus als Einrichtung des Gemeinbedarfs sowie Integration einer vier-Gruppen Kindertagesstätte wurde zur Bewertung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten⁵ erstellt. Entsprechend der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA-1 bis WA-7) unter Betrachtung der freien Schallausbreitung für den Tageszeitraum 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr in Ansatz gebracht. Folgende Lärmeinwirkungen wurden untersucht und gutachterlich bewertet:

Verkehrslärm

Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Lange Straße, Kolpingstraße, Weststraße und Stefanstraße. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage einer Verkehrszählung der Stadt Emsdetten aus dem Jahr 2009 für die Weststraße und aus dem Jahr 2015 für die Kolpingstraße mit einer Hochrechnung auf das Jahr 2026 bei einem jährlichen Verkehrszuwachs von 0,5 %. Die Zählraten der Weststraße wurden bei vergleichbarer Stra-

⁵ Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung für die Überplanung des LECO-Geländes (Bebauungsplan-Nr. 116) in Emsdetten. Schallimmissionsprognose Nr. 05032616-1. uppenkamp und partner Sachverständige für Immissionsschutz. Stand 23.08.2016, zuletzt geändert am 07.11.2016

Bencharakteristik auf die Lange Straße übertragen. Die Stefanstraße ist mit keinem relevanten Straßenverkehr belegt und kann daher vernachlässigt werden.

Im Ergebnis wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete

- zur Tageszeit im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Maximale Werte von bis zu 62 dB(A) sind im Bereich der Lange Straße und der Weststraße erkennbar. Damit sind zu den benannten straßennahen Flächen auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) überschritten. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags wird unterschritten.
- zur Nachtzeit werden mit maximalen Werten von 55 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV in straßennahen Teilbereichen der Baugebiete WA-1 bis WA-4 und WA-7 überschritten. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 55 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18805 für Allgemeine Wohngebiete - insbesondere zur Nachtzeit im Bereich der Lange Straße, Weststraße und in Teilen der Kolpingstraße - über den Verkehrslärm bereits im Bestand überschritten werden. Eine relevante Änderung der bestehenden Immissionssituation aus Verkehrslärm ist mit Umsetzung der geplanten Wohnnutzung nicht verbunden. Für die straßenabgewandten Bereiche ist mit Einhaltung der Orientierungswerte die Schutzbedürftigkeit uneingeschränkt gegeben. Zu den betroffenen Straßenseiten sind mit teilweiser Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. Einhaltung des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Unabhängig von den Untersuchungsergebnissen kann für die direkten Anwohner insgesamt sogar von einer leichten Verbesserung der Lärmsituation durch Wegfall der nicht unerheblichen betrieblichen Verkehre aus der früheren gewerblichen Nutzung ausgegangen werden.

Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse werden folgende baugebietsbezogene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Verkehrslärm getroffen:

- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Schlaf- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 30 dB zu errichten.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile.

- Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Räume, die als Schlafräume vorgesehen sind, schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Freizeitlärm

Freizeitlärmwirkungen werden durch Aktivitäten des Kolpinghauses als Gemeinbedarfseinrichtung erzeugt. In der Schalltechnischen Beurteilung für die Überplanung des LECO-Geländes wurden für die einzelnen Beurteilungszeiträume die konkreten relevanten Nutzungen betrachtet. Aus der Betriebsgenehmigung des Kolpinghauses wurden die Bläserchesterproben sowie die mit Auflagen versehenen internen Feste und Saalveranstaltungen geprüft und bewertet.

Darüber hinaus wurden die als „Seltenes Ereignis“ im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie einzustufende einmal im Monat stattfindende Schrottsammelaktion einbezogen. Zudem wurden auch im Sinne einer worst-case-Betrachtung sonstige nächtliche Saalveranstaltungen (Diskothek) untersucht.

Weitere andere Nutzungen sind nach gutachterlicher Aussage nicht emissionsrelevant.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärmerrlass NRW

- zur Tageszeit vollständig eingehalten.
- zur Nachtzeit (Saalveranstaltungen) in den Baugebieten WA-3 und WA-4 mit maximalen Werten von 46 dB(A) überschritten.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Überschreitungen ausschließlich die unmittelbar an das Kolpinghausgrundstück angrenzenden bestehenden Wohngebäude betreffen, wobei gemäß den Vorgaben zum Freizeitlärm passive Schallschutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden gutachterlich unberücksichtigt bleiben. Die geplante Kindertagesstätte ist als Tageseinrichtung von den nächtlichen Richtwertüberschreitungen nicht betroffen.

In der bestehenden Gemengelage mit einem direkten Nebeneinander von Wohnnutzungen, derzeitigen gewerblichen Nutzungen und dem zu erhaltenden Kolpinghaus ist auch nach Aufgabe des Gewerbebetriebes bei sich nicht ändernder Nutzungsweise des Kolpinghauses eine Bewertung der Schutzbedürftigkeit abseits der festgesetzten Allgemeinen Wohnnutzungen für die betroffenen Bestandsgebäude zulässig. So können entsprechend der Gemengelage in den betroffenen Randbereichen die Mischgebietswerte zur Beurteilung herangezogen werden. Innerhalb der Mischgebietswerte ist gesundes Wohnen gegeben.

Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gegenüber Freizeitlärm getroffen:

- Die bestehenden Mauern im Grenzverlauf der Gemeinbedarfsfläche des Kolpinghauses sind in den über den Bebauungsplan als Lärmschutzwand festgesetzten Verläufen aufgrund der nächtlichen Nutzung des Festsaaes des Kolpinghauses als aktive Lärmschutzmaßnahme zu erhalten bzw. bei Abgang mit dem notwendigen Bauschalldämm-Maß mit einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände neu zu errichten.
- Alternativ zu der benannten Lärmschutzwand kann der Festsaal des Kolpinghauses mit einer verbesserten Schallschutzverglasung als aktive Lärmschutzmaßnahme ausgestattet werden. Dies würde darüber hinaus zu einer Verbesserung der Bestandssituation führen.

Die derzeit genehmigten Aktivitäten des Kolpinghauses können im Hinblick auf die Entwicklung des neuen Wohngebietes als schalltechnisch verträglich eingestuft werden (siehe zuvor aufgeführtes schalltechnisches Gutachten vom Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner, Kapitel 4.3.4, Seite 39).

Gewerbelärm

Auswirkungen durch den Betrieb der geplanten Kindertagesstätte. Die Berechnung erfolgte nach den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm auf Grundlage des Emissionsansatzes von 190 PKW-Verkehren pro Tag für die Hol- und Bring- sowie Mitarbeiter- und Anlieferverkehre für eine Kindertagesstätte mit etwa 80 Plätzen. Die Anfahrt erfolgt über die Kolpingstraße zwischen Kolpinghaus und Hausnummer 38.

Im Ergebnis werden die Tagesrichtwerte der TA-Lärm als Betriebszeit der Kindertagesstätte um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Weitergehende Festsetzungen zum Gewerbelärm durch den Betrieb der Kindertragestätte sind demnach nicht erforderlich.

Mit den getroffenen Festsetzungen und Hinweisen gegenüber Verkehrslärm und Freizeitlärm sind gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet und sind unzulässige Lärmüberschreitungen auf die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Weitergehende Details zu den schalltechnischen Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen sind dem Gutachten zu entnehmen. Belange zum Immissionsschutz stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 116 nicht entgegen.

5.6 Baumschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Das Plangebiet zeigt sich heute als fast vollständig versiegelte und überbaute Gewerbefläche. Als prägende Gehölzstrukturen bzw. Einzelbäume sind nur die im Übergang des Parkplatzes des Kolpinghauses, Flurstück 307, Flur 40, zur Weststraße bestehenden drei Platanen vorhanden. Die Bäume prägen in der Flucht der Bestandsbebauung das Straßenbild der Weststraße und machen bereits im Verlauf der gradlinigen Straße das Kolpinghaus sichtbar. Als den Standort prägende Bäume mit einem durchschnittlichen Kronendurchmesser von 5,50 m und einem durchschnittlichen Stammumfang von 0,50 m sind die Platanen als erhaltenswert einzustufen und werden im Bebauungsplan

- mit einer Erhaltungsfestsetzung mit Ersatzverpflichtung belegt.

Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art und mindestens fünfmal verpflanzter Qualität (5xv. nach DIN 18916) vorzunehmen. Mit der Festsetzung wird den Belangen zum Baumschutz mit einem Erhalt der straßenprägenden Grünraumqualität entsprochen, weitergehende Festsetzungen zum Baumschutz sind nicht erforderlich.

6 Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die Betriebsflächen der Fa. LECO werden vollständig durch einen privaten Investor erworben, entwickelt und in die Vermarktung gebracht. Die zur inneren Erschließung des Wohnquartiers festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird durch den Investor gemäß den Maßgaben des mit der Stadt Emsdetten getroffenen städtebaulichen Vertrags erstellt und im Anschluss der Stadt Emsdetten übertragen. Die im Plangebiet vorhandenen Wohngrundstücke einschließlich des Kolpinghausgrundstücks bleiben in ihrem Zuschnitt unverändert erhalten.

Bodenordnende Maßnahmen sind mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 116 nicht erforderlich.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umliegenden öffentlichen Verkehrsstraßen an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Mit Rückbau der Werksgebäude und Sanierung der Flächen des LECO-Werkes werden die im Plangebiet bestehenden Versorgungsleitungen zurückgebaut und im Zuge der Neuordnung des Gebietes unter Errichtung des Plankonzeptes in der Gesamtheit neu errichtet. Die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist, auch vor dem Hintergrund des Wegfalls der gewerblichen Verbräuche und Abwässer, in der Lage, die Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzungen uneingeschränkt 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 Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz - IV9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

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

6.3 Vertragliche Regelungen

Zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 116 werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Emsdetten und dem privaten Investor für die ehemaligen Gewerbebetriebsflächen abgeschlossen.

7 Flächenbilanz

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

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	15.300 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	9.880 m ²	65 %
Fläche für Gemeinbedarf	4.780 m ²	31 %
<i>davon mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ → anteilig 1.990 m²</i>		
<i>davon mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ → anteilig 2.790 m²</i>		
Verkehrsfläche	640 m ²	4 %

8 Kosten

Durch den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 116 „Nördlich Weststraße/Stefanstraße“ entstehen der Stadt Emsdetten keine Kosten.

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

Emsdetten, November 2016

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt