Stadt Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“, 3. Änderung

- ENDFASSUNG -

Stand: April 2016

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**	**3**
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
2.	**STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**4**
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3.	**RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN**	**5**
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**6**
4.1	Planungskonzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.3	Bauweise	8
4.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2.5	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen	8
4.3	Erschließung	8
4.3.1	Straßenverkehrsflächen	8
4.3.2	Ruhender Verkehr	9
4.3.3	Technische Infrastruktur	9
4.4	Immissionsschutz – Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
4.4.1	Gewerbelärm	9
4.4.2	Verkehrslärm	10
4.5	Altlasten	10
4.6	Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.	**BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES**	**11**
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	11
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	12
5.2.1	Bodenschutz	12
5.2.2	Klimaschutz	12
5.3	Oberflächenwasser / Versickerung	12
5.4	Artenschutz	12
5.5	Schutzgut Mensch – Lärmimmissionen entlang des Grevener Damms	13
5.6	Bodenfunde	13
6.	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**13**
6.1	Dachform	13
6.2	Werbeanlagen	13
7.	**BODENORDNUNG**	**14**
8.	**GUTACHTEN**	**14**
9.	**FLÄCHENBILANZ**	**14**

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“, 3. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Das ehemals als Tankstelle mit Wohnhaus und Kfz-Werkstatt genutzte, südöstliche Eckgrundstück (Hansestraße 9) wurde an einen Investor veräußert und im Juni 2015 komplett frei geräumt. Es soll nun mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut werden. Die Festsetzungen des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen diesem Bauvorhaben auf einem städtebaulich prominenten Grundstück an einer bedeutenden Zufahrtsstraße zur Innenstadt entgegen.

Der Knotenpunkt Hansestraße / Grevener Damm (B 481) hat die Qualitätsstufe C, die gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HSB) als „befriedigender Verkehrsablauf“ zu bewerten ist.

Insbesondere der westliche Verkehrsast des Knotenpunktes weist aber im Verlauf der Hansestraße erhebliche Mängel in der Abwicklung des Fußgänger- und Radverkehrs auf. Die zurzeit zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen reichen nicht aus, um die betreffenden Verkehrsteilnehmer nach Querung des stark befahrenen Grevener Damms bequem und sicher in den weiteren Verkehrsfluss gefahrlos einzubinden.

Des Weiteren sind die Fahrbahn und Gehwege in diesem Bereich abgängig.

Die Stadt Emsdetten sah Handlungsbedarf und hatte daraufhin die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Es sollten Möglichkeiten zur Optimierung der Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer aufgezeigt und bewertet werden.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Änderung des betreffenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines geplanten Wohn- und Geschäftshauses auf dem zurzeit brachliegenden Grundstück geschaffen werden.

Gemäß der im Juli 2013 abgeschlossenen Verkehrsuntersuchung von Brilon Bondzio und Weiser benötigt jede der drei aufgezeigten möglichen Lösungsansätze zur Knotenpunktumgestaltung zusätzliche Flächen von den angrenzenden Privatgrundstücken, so auch von dem Vorhabengrundstück Hansestraße 9. Diese zusätzlichen Verkehrsflächen sollen zudem im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert werden.

Das Planerfordernis gem. § 1 Abs.3 BauGB ist somit gegeben.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes entspricht dem strategischen Schwerpunkten "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft".

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 bei Bebauungsplänen angewendet werden, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall steht das Flächenrecycling im Vordergrund. Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

auf einer brachliegenden Fläche wird – durch Schaffung von Planungsrecht – ein innerstädtisches Grundstück reaktiviert.

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

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² betragen, wenn zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Das Vorhaben bedarf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder einem Landesrecht.
- Das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte aufwerfen, die auf eine Beeinträchtigung der Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebiete hindeutet.
- Für das Vorhaben muss die Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen ein bedeutsames Indiz sein.

Von den zuvor genannten Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes ist kleiner als 20.000 m².
- Das Vorhaben unterliegt auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - siehe Liste über UVP-pflichtige Anlagen in Anlage 1 zum UVPG.
- Das Plangebiet setzte sich vor dem Abbruch der aufstehenden Bebauung und der Freiräumung vor allem aus bebauten Flächen und überwiegend versiegelten Freiflächen zusammen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung eines ökologisch schützenswerten Bereiches hindeuten.
- Durch das Vorhaben wird Wohnraum geschaffen und es entstehen zusätzliche Arbeitsplätze.

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

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

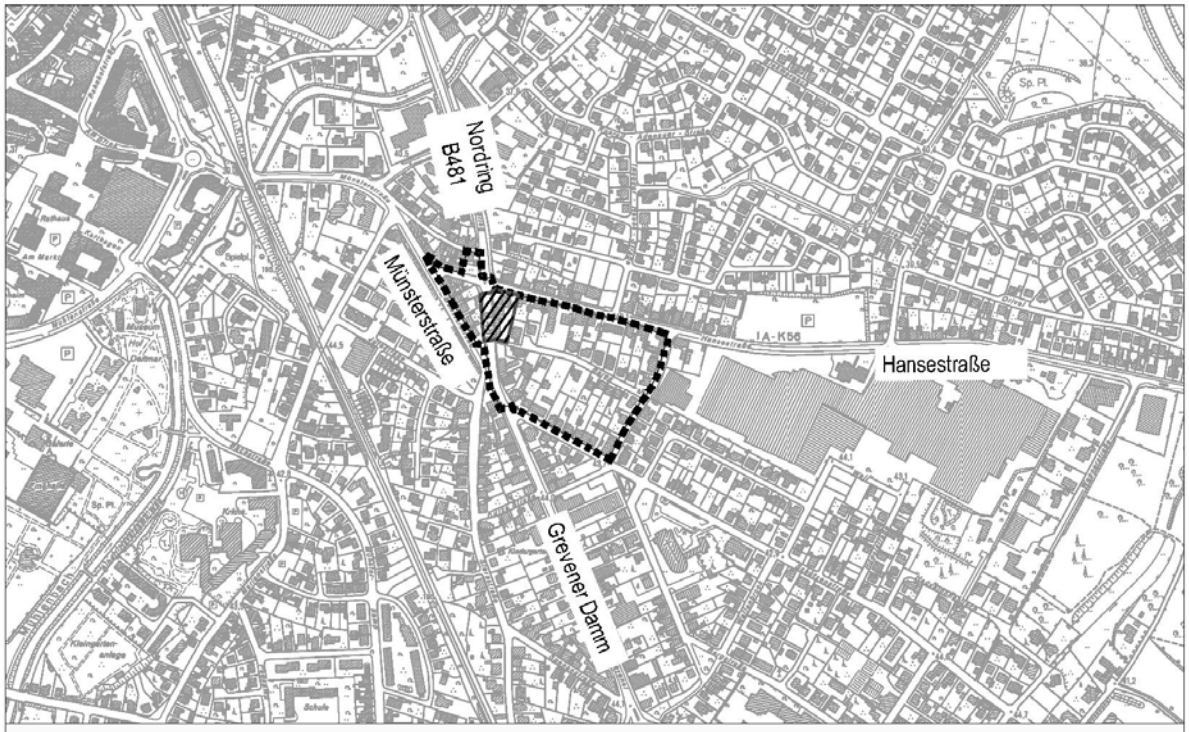
Das Plangebiet liegt im südöstlichen, zentrumsnahen Bereich von Emsdetten, ca. 500 m Luftlinie von der zentralen Fußgängerzone mit Hauptgeschäftsbereich entfernt, und wird vom Grevener Damm (B 481) geschnitten.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Emsdetten, Flur 37, Flurstücknummern 231, 232 und 383 (Teilfläche). Er umfasst eine Größe von ca. 2.660 qm.

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

<u>Abbildung 1</u>: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“, 3. Änderung (ohne Maßstab)



Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das private Vorhabengrundstück, südlich der Hansestraße und östlich des Grevener Damms, liegt seit Mitte Juni 2015 nach Abbruch der aufstehenden Gebäude und der Beseitigung sonstiger Vegetationen und Einrichtungen brach.

Im Übrigen befinden sich Verkehrsflächen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung Coesfeld) im Plangebiet.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Aufgrund des angestrebten gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Hansestraße 9 wird der Bebauungsplan dort „Mischgebiet“ gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen. Eine Mischgebietsfestsetzung würde der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“. Dieser trifft für den Änderungsbereich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Anzahl der Vollgeschosse: II_{min} - III_{max}
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- Bauweise: offen
- Die überbaubare Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen beschrieben

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hansestraße / Schützenstraße" sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Hansestraße 9 und zum anderen die für eine Optimierung des Knotenpunktes „Hansestraße / Grevener Damm“ benötigten Verkehrsflächen im östlichen Knotenbereich planungsrechtlich gesichert geschaffen werden.

Dazu müssen einerseits die Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich so vergrößert werden, dass die drei vom Ingenieurbüro Brilon Bondzio und Weiser vorgeschlagenen grundsätzlichen Lösungsansätze Platz finden. Andererseits muss Art und Maß der baulichen Nutzung dahingehend geändert werden, dass das vorgesehene Wohn- und Geschäftshaus planungsrechtlich zulässig ist.

Im Übrigen sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitgehend beibehalten werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 12 BauNVO

Wie bereits unter Punkt 1.1 dieser Begründung beschrieben, ist das südöstliche Eckgrundstück (Hansestraße 9) durch die Nutzung vor dem Abriss als Tankstelle mit Wohnhaus und Kfz-Werkstatt gewerblich vorgeprägt.

Das frei geräumte Grundstück soll nun mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut werden. Die Festsetzungen des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen diesem Bauvorhaben auf einem städtebaulich prominenten Grundstück an einer bedeutenden Zufahrtsstraße zur Innenstadt entgegen.

Für das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf dem Eckgrundstück Hansestraße / Grevener Damm sind ein Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört sowie eine Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss, ein Boardinghouse in den beiden Obergeschossen und eine Wohnung im Staffelgeschoss vorgesehen.

Die Definitionen für ein Boardinghouse umfassen ein Spektrum zwischen „Beherbergungsbetrieb“ und „Wohnen“. Auf Grund dessen handelt es sich im vorliegenden Fall um eine vertikal gemischt genutzte Immobilie. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes - etwa zu gleichen Teilen Wohnen und Gewerbe - ist somit erfüllt, was zur Festsetzung eines „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO geführt hat.

Von den gem. § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Diese Nutzungen passen nicht mit dem ansonsten durch Läden, Kleingewerbe und Wohnen geprägten Umfeld und dem stark frequentierten Kreuzungsbereich städtebaulich zusammen.

Wohnungsprostitution - als Unterart der sonstigen, das Wohnen nicht störenden Gewebebetriebe -, die das Wohnen der Prostituierten in der angemieteten Wohnung voraussetzt, könnte auf Grund der geringeren störenden Wirkung mischgebietsverträglich sein. Wohnungsprostitution ist in Mischgebieten zulässig, sofern keine Störung nach § 15 Abs.1 Satz 1 BauNVO – also eine tatsächliche, konkrete Beeinträchtigung - vorliegt.

Da Wohnungsprostitution in Mischgebieten nicht generell unzulässig ist, wird, um einem möglichen Nutzungskonflikt in diesem innenstadtnahen Mischgebiet selbst und mit den unmittelbar benachbarten Allgemeinen Wohngebieten vorzubeugen, der Ausschluss der Wohnungsprostitution nach § 1 Abs.9 BauNVO festgesetzt.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind auf Grund ihres Störungspotenzials („milieubedingte Unruhe“) in Mischgebieten ohnehin unzulässig, weshalb sie nicht explizit ausgeschlossen werden müssen.

Die Lage des Änderungsplangebietes an einer stark befahrenen Bundesstraße einerseits und zudem an einem über eine Lichtsignalanlage gesteuerten Knotenpunkt andererseits rechtfertigen aus städtebaulichen und lärmtechnischen Gründen den Ausschluss von Wohnnutzungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss des geplanten Wohn- und Geschäftshauses gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ):

Für das Mischgebiet wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese GRZ entspricht der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO, die an diesem Standort als städtebaulich angemessenen erachtet wird. Darüber hinaus gilt § 19 Abs.4 BauNVO, wonach die GRZ um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf.

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO bezieht sich die Geschossfläche nur auf Vollgeschosse. Die Geschossfläche anderer Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, wird nicht zur Ermittlung der GFZ herangezogen. Die festgesetzte GFZ für das Mischgebiet von 1,2 entspricht der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO, die hier im zentrumsnahen Stadtbereich angemessen möglich sein soll.

Geschossigkeit:

Die getroffenen Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“ werden in diese 3. Änderung übernommen. Auf dem Eckgrundstück Hansestraße 9 soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, um hier von der östlichen Hansestraße kommend den Eingang in die nahe gelegene Innenstadt zu markieren. Der Baukörper soll in der Höhe deshalb mindestens 2 Vollgeschosse und max. 3 Vollgeschosse aufweisen. Höhere Gebäude würden nicht in den städtebaulichen Kontext passen.

Gebäudehöhe:

In Anlehnung an die Hochbauplanung des auf dem Eckgrundstück vorgesehenen Wohn- und Geschäftshauses wird die maximale Gebäudehöhe auf maximal 13 m festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die nächstgelegene Kanaldeckelhöhe auf dem Grevener Damm. Etwa mittig des Grundstückes befindet sich auf Straßenniveau des Grevener Damms der Deckel eines Regenwasserkanals mit einer Höhe von 44,00 m ü.N.N..

4.2.3 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In dem Mischgebiet wird wie bisher auch eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der geplanten Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und einer Gebäudelänge bis maximal 50 m.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet ist großzügig bemessen und umfasst, bis auf einen drei Meter breiten Grundstücksstreifen im Süden, das gesamte Grundstück. Sie wird ausschließlich mit Baugrenzen umschrieben. Diese erlauben einen größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück.

4.2.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend bemessen, um die zuvor genannten Nebenanlagen unterbringen zu können.

4.3 Erschließung

4.3.1 Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Grevener Damm (B 481) und die Hansestraße.

Die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum hat eine Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Grevener Damm / Hansestraße (Stand: Juli 2013) durchgeführt. Um in diesem Bereich die Situation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, sollten Möglichkeiten zur Optimierung der Verkehrsabläufe aufgezeigt und bewertet werden. Als Ergebnis wurden drei Varianten gegenübergestellt:

- Kreisverkehrslösung mit 34 m Außendurchmesser
- Kreuzung mit Lichtsignalanlage und Anlage von Radwegen
- Kreuzung mit Lichtsignalanlagen und Erhalt des Gebäudebestandes

Eine Entscheidung über den künftigen Ausbau wurde seitens des Rates der Stadt Emsdetten noch nicht getroffen. Sie wird vor allem von den Grundstücksverfügbarkeiten abhängig sein.

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die drei vom Ingenieurbüro Brilon, Bondzio und Weiser im Rahmen zuvor genannter Untersuchung erarbeiteten Lösungsansätze für den Ausbau des betreffenden Knotenpunktes, einschließlich ausreichend bemessener Rad- und Fußwege, aufnehmen zu können.

Für den Umbau des Kreuzungsbereiches sind weitere Privatgrundstücke notwendig, die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Änderungsverfahrens liegen. Die genauen Lagen und Größen können erst bestimmt werden, wenn die fachliche und politische Entscheidung über die Ausbauvariante getroffen worden ist. Die dann benötigten Flächen müssen in einem separaten Verfahren planungsrechtlich gesichert werden.

Ansonsten sind die Verkehrsflächen für die vorhandenen und geplanten Nutzungen als ausreichend gesichert anzusehen.

4.3.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

4.3.3 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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.

4.4 Immissionsschutz – Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

4.4.1 Gewerbelärm

Für den Änderungsbereich wird ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In der Stadtplanung gilt das Gebot der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen. Demnach gilt das Nebeneinander von Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) und „Mischgebieten“, die auch dem Wohnen dienen, als städtebaulich verträglich.

In Mischgebieten sind auch Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sollen keine konkreten Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens untersucht werden. Deshalb wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sein, inwieweit der bislang angedachte Steinmetzbetrieb im Erdgeschoss des geplanten Wohn- und Geschäftshauses mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich ist. Die durch das Gewerbe erzeugten Emissionen – dazu zählen auch die des Parkplatzes auf dem Vorhabengrundstück - werden in Beurteilungswerte an den Immissionspunkten der benachbarten Wohnbebauung umgerechnet und mit den Richtwerten der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete abgeglichen. Bei Überschrei-

tungen der Beurteilungswerte werden Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen wären. Bei der Überprüfung ist weiterhin das sogenannte Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO zu beachten.

4.4.2 Verkehrslärm

Die Auswirkungen des Verkehrslärms vom Grevener Damm und der Hansestraße auf das Plangebiet sind in einer schalltechnischen Untersuchung vom Planungsbüro Hahm pbh aus Osnabrück (Stand: Oktober 2015) überprüft worden. Für das vertikal gegliederte „Mischgebiet“ wurden die Lärmpegelbereiche für jedes zulässige Geschoss einmal mit und einmal ohne geplante Bebauung ermittelt und dargestellt.

Im Ergebnis sind fast im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Die ermittelten Immissionswerte liegen ohne Bebauung, bei freier Schallausbreitung, tagsüber zwischen 65 und 75 dB(A) sowie mit geplanter Bebauung tagsüber zwischen 50 und 75 dB(A). Im letzteren Fall sind niedrigere Immissionswerte im Schallschatten des Gebäudes ermittelt worden.

Hingegen liegen die ermittelten Immissionswerte nachts deutlich über dem entsprechenden Orientierungswert für „Mischgebiete“ von 50 dB(A).

Die daraus abgeleiteten erforderlichen Schutzmaßnahmen sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Aus Vorsorgegründen und um alle Eventualitäten berücksichtigen zu können, wurden die „worst-case“-Linien in den Bebauungsplan übernommen. In den einzelnen Lärmpegelbereichen werden gem. DIN 4109 [6] „Schallschutz im Hochbau“ Schalldämmmaße an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Unterrichtsräumen, etc. sowie von Büroräumen, etc. vorgegeben, die eingehalten werden müssen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Für den Lärmpegelbereich VII, der nur für die Erdgeschossebene ermittelt wurde, sind nur Büroräume, etc. maßgeblich, da Wohnnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss ausgeschlossen sind (siehe Punkt 4.2.1 dieser Begründung).

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone, Loggien etc., gehören mit zu den zu betrachtenden Bereichen hinsichtlich der Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse. Auf Grund des ermittelten Verkehrslärms sind die Außenwohnbereiche mit zusätzlichen lärmabschirmenden Maßnahmen, z.B. Verglasung, zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind diejenigen Außenwohnbereiche, die im Schallschatten der dazugehörigen Gebäude liegen.

Aufgrund der ermittelten Immissionswerte ergibt sich für Schlafräume die Notwendigkeit, dass schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen sind, sofern sie nicht an den komplett straßenabgewandten Fassadenseiten angeordnet sind. Auf schallgedämmte Lüftungssysteme kann verzichtet werden, wenn mit einem gutachterlichen Einzelnachweis der Verzicht belegt werden kann.

Durch das zurzeit unbebaute Plangebiet ist das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet dem Verkehrslärm vom Grevener Damm ungeschützt ausgesetzt. Die geplante Bebauung bewirkt eine Abschirmung und verbessert den Lärmschutz für die o.g. angrenzenden Grundstücke.

4.5 Altlasten

gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Das Grundstück Hansestraße 9 wurde seit 1957 gewerblich genutzt. Es war seinerzeit mit einem Wohnhaus mit Werkstatt und Tankstelle bebaut. Die Tankstelle wurde im Jahre 2000

komplett zurückgebaut. Alle unterirdischen Behälter und Abscheideranlagen wurden unter gutachterlicher Begleitung entfernt sowie belastetes Bodenmaterial ordnungsgemäß entsorgt.

In den Folgejahren wurde die Werkstatt weiterhin genutzt. Der Werkstattbetrieb wurde 2012 eingestellt. Mit zwei Bodenuntersuchungen wurde gegenüber dem Umwelt- und Planungsamt / Abfallwirtschaft des Kreises Steinfurt nachgewiesen, dass bisher nicht untersuchte Bereiche wie Werkstatt, Öllagerung, Kompressorstandort, etc. unkritisch sind. Diese beiden Gutachten umfassten die im Juni 2015 zum Abbruch anstehenden Gebäude und zeigten keine sanierungswürdigen Belastungen. Das Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt hatte letztendlich keine Bedenken gegenüber dem Abbruch der verbliebenen baulichen Anlagen vorzutragen, sofern die in der Abbruchgenehmigung dezidiert aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweise beachtet werden. Mittlerweile sind die aufstehenden baulichen Anlagen abgerissen. Der Kreis Steinfurt wurde über die Abbrucharbeiten laufend informiert.

Da kleinräumige Belastungen auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung auch weiterhin nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §51 LGW NRW

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 zurzeit gültigen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechen 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.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, somit ist die/der formale Umweltprüfung/Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Trotzdem werden im Rahmen des gesamten Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange im Detail beleuchtet und dargestellt.

Nach Abbruch der baulichen Anlagen und Beseitigung sonstiger Grünstrukturen und Einrichtungen sind die derzeitigen Flächen aus Sicherheitsgründen provisorisch mit Sand eingeebnet. In den nördlichen und östlichen Randbereichen des Grundstückes befinden sich noch gepflasterte Freiflächen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hansestraße / Schützenstraße“ dient der städtebaulichen Reaktivierung einer Brachfläche in zentraler Ortslage. Durch diese Reaktivierung wird ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO_2 Einsparung.

Durch die Neubebauung des Eckgrundstückes mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus wird das zurzeit brachliegende zentrumsnahe Grundstück wieder genutzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird dem Eigentümer des Vorhabengrundstückes die Möglichkeit gegeben, sein Grundstück hinsichtlich der baulichen Nutzung zu optimieren. Des Weiteren ergibt sich so die Möglichkeit, neue, den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude zu errichten, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO_2 ausstoßen.

Durch die verkehrsgünstige und innenstadtnahe Lage 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.

Auch führt diese Reaktivierung der Brachfläche zur Nichtinanspruchnahme auch unter klimatischer Betrachtung wertvollen Freiflächen am Ortsrand.

5.3 Oberflächenwasser / Versickerung

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

5.4 Artenschutz

"*Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz."*

"Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden."

Die rechtliche Grundlage der Artenschutzprüfung (ASP) bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist.

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 planungsrelevanten Arten vor.

5.5 Schutzgut Mensch – Lärmimmissionen entlang des Grevener Damms

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Bewertung:

Lärmemissionen

Hinsichtlich des vom Grevener Damm zu erwartenden Verkehrslärms wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.4 dieser Begründung verwiesen.

5.6 Bodenfunde

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

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können in Bebauungsplänen aufgeführt werden. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

6.1 Dachform

Um den Duktus des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“ beizubehalten – Flachdächer auf den Grundstücken entlang des Grevener Damms –, sollen auf dem Vorhabengrundstück wie bisher auch nur Flachdächer zulässig sein.

6.2 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Der Grevener Damm ist als Bundesstraße eine bedeutende Verkehrsachse für die Stadt Emsdetten bzw. die Region. Die Gestaltung von Werbeanlagen sollte dementspre-

chend nicht zu aufdringlich, städtebaulich standortgerecht und angemessen reglementiert werden, sodass Werbeanlagen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen.

An Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung unzulässig. Weiterhin sind auch animierte Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig, weil sie im städtebaulichen Kontext – Nähe zur Wohnbebauung und Lage unmittelbar am Knotenpunkt – stören würden.

7. Bodenordnung

Die für die Verkehrsplanung benötigten Grundstücksflächen werden von der Stadt Emsdetten freihändig erworben. Entsprechende Vorgespräche haben stattgefunden.

Am 11.11.2015 wurde der Kaufvertrag notariell beurkundet mit der aufschiebenden Bedingung, dass der Verkäufer für das geplante Wohn- und Geschäftshaus eine Baugenehmigung erhält. Andernfalls würde der Kaufvertrag rückabgewickelt werden.

8. Gutachten

Es liegen folgend aufgeführte Gutachten vor:

- Altlastenuntersuchung zum Grundstück Hansestraße 9 in Emsdetten
  Wessling Beratende Ingenieure GmbH aus Altenberge, Februar 2007
- Verkehrsuntersuchung B 481 / Hansestraße in Emsdetten
  Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, Januar 2013
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“, 3. Änderung in Emsdetten
  Planungsbüro Hahm pbh aus Osnabrück, Oktober 2015

Zuvor aufgeführte Gutachten sind im Rathaus der Stadt Emsdetten, Am Markt 1, 5. Etage, im Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt einsehbar.

Für diesen Bebauungsplan sind die Ergebnisse der Untersuchung des Verkehrslärms relevant. Auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 4.4 dieser Begründung verwiesen.

Die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen Emissionen und deren Auswirkungen auf die nähere Nachbarschaft werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sein.

9. Flächenbilanz

Nutzung	**Gemäß Bebauungsplan**	
	in m²	in %
Plangebiet	2.661	100
Mischgebiet	1.381	51,90
Öffentliche Verkehrsfläche	1.280	48,10

Emsdetten, April 2016
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt