

500

Anlage 3

BVL Nr.: 48/2003

Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 19 A

5. Änderung

**„Emsstraße / Bundesbahn“
Planungsstand 20.02.2003
zum Satzungsbeschluss**

Auftraggeber:

**Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Tel. 02572 - 922 - 0
Fax 02572 - 922 - 199
eMail: stadt@emsdetten.de**

Bauleitplanung:

**Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de**

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. <u>Anlass und Ziel der Planung</u>	3
2. <u>Lage und Größe des Plangebietes</u>	3
3. <u>Übergeordnetes Planungsrecht</u>	3
4. <u>Umweltverträglichkeit der Planung</u>	3
5. <u>Inhalt der Planänderung</u>	3
6. <u>Örtliche Bauvorschriften</u>	4
7. <u>Verkehrerschließung</u>	5
8. <u>Ver- und Entsorgung</u>	5
9. <u>Bahnanlagen</u>	5
10. <u>Umwelt- und Natureingriff</u>	6
11. <u>Denkmalschutz und Denkmalpflege</u>	6
12. <u>Immissionsschutz</u>	6
13. <u>Kampfmittel</u>	7
14. <u>Altlasten und Verdachtsflächen</u>	7

Bebauungsplan Nr. 19 A "Emsstraße/Bundesbahn", 5. Änderung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Emsdetten hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern, um die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten den neuen Planungszielen für dieses Stadtgebiet anzupassen. Die seinerzeit verfügte Veränderungssperre für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes lief am 30.09.2001 aus. Nun sollen die Festsetzungen zugunsten einer attraktiven Geschäftshausbebauung geändert werden.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde erforderlich, um die Festsetzungen, insbesondere im Kerngebiet 2, mit den zwischenzeitlich erstellten Hochbauplanungen abzustimmen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Eisenbahnlinie Rheine-Münster, der "Eisenbahnstraße" und der "Elbersstraße". Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,93 ha. Aus liegenschaftlichen Zusammenhängen wird der Geltungsbereich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan geringfügig nach Westen erweitert. Damit wird ein einheitliches Baurecht auf den betroffenen Parzellen ermöglicht.

3. Übergeordnetes Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird aus dem zwischenzeitlich geänderten Flächennutzungsplan entwickelt (23. Änderungsverfahren, bekannt gemacht am 25.04.2002).

Für den Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in dem Flächennutzungsplan *Gemischte Bauflächen* mit einer Gesamtfläche von ca. 0,93 ha dargestellt.

4. Umweltverträglichkeit der Planung

Aufgrund der örtlichen Situation mit einer sehr geringen Eingriffskomplexität und aufgrund einer zulässigen Grundfläche von weniger als 5.000 m² ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung, noch eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung gem. § 3 c Abs. 1 UVPG erforderlich. (Siehe auch die Ausführungen unter 10.)

5. Inhalt der Planänderung

Diese Änderung soll für das Baugebiet zwischen dem Eisenbahngelände, der "Elbersstraße" und der "Eisenbahnstraße" eine städtebaulich angemessene, intensive Nutzung als *Kerngebiet* ermöglichen, d. h. eine attraktive Geschäftshaus-Bebauung in exponierter Lage im Stadtgefüge vorbereiten. Die bisherige Brachfläche soll entsprechend ihrer für die Stadteinfahrt zur Innenstadt wichtigen Lage bebaut werden. Das bestehende Gewerbegebiet an der "Eisenbahnstraße" wird durch eine "Kopfbauung" städtebaulich abgerundet und komplettiert. Dabei kann später ein Solitärgebäude in die Spitze davor erstellt werden. Gegebenenfalls kann auch eine zusammenhängende, gemeinsame Bebauung des Kerngebietes erfolgen.

Kleinere Einheiten zur Nahversorgung des Quartiers wie Bäckerei sowie ein Lebensmittelmarkt können hier im Erdgeschoss angeboten werden. In den oberen Geschossen sind Büroräume und/oder Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Auf Wohnungen wird aufgrund der erheblichen Lärmbelastungen von allen Seiten generell verzichtet.

Das Angebot einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarf kann hier angesichts der ausgeweiteten Wohnnutzung im näheren Umfeld günstig verwirklicht werden. Mit Rücksicht auf die Einzelhandelssituation im Stadtzentrum sind großflächiger Einzelhandel und zentrumstypische Warensortimente ausgeschlossen.

Die gesamte Grundfläche des Kerngebietes beträgt rund 7.000 m². Davon könnten bei der GRZ von 0,6 maximal 4.200 m² bebaut werden (die Baugrenzen umrahmen eine Fläche von rund 3.850 m²).

Vergnügungstätten werden grundsätzlich ausgeschlossen, da hierfür im Stadtgebiet schon Angebote vorhanden sind und kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist.

6. Örtliche Bauvorschriften

Es ist die vorrangige städtebauliche Absicht, eine attraktive Stadteingangssituation an der wichtigen Zufahrtsstraße L 590 „Elbersstraße“ zu schaffen.

Die Umsetzung im Kerngebiet 2 erfolgt nun allerdings abweichend von dem zuerst offengelegten Entwurf nicht mehr mit mindestens 2 Vollgeschossen entlang der „Elbersstraße“, sondern in detaillierten Örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung. Hierfür wird an der „Elbersstraße“ eine Baulinie festgesetzt, an der die Außenwände Gestaltungsmerkmale aufweisen müssen, die architektonisch auf die besondere Lage im Stadtraum und zur Landesstraße reagieren. Obwohl die Erschließung der Gebäude weitgehend von der Eisenbahnstraße erfolgen wird, soll für die abgewandte Gebäudeseite nicht der Eindruck eine „geschlossenen Rückfront“ entstehen.

Die Vorschriften entsprechen einem Hochbauentwurf vom 09.08.2002 und fixieren diesen planungsrechtlich. Hierfür ist insbesondere festgesetzt, dass die Außenwände eine Mindesthöhe von 49,60 m ü. NN haben müssen, das entspricht einer Fassadenhöhe von rund 6,00 m über Erdgeschossfußboden. Hierdurch wird - auch bei einer eingeschossigen Bauweise - eine angemessene Gebäudehöhe erstellt. Darüberhinaus ist die Fassade kleinflächig zu gliedern und mit einem erheblichen Glasflächenanteil ansprechend zu gestalten. Werbeanlagen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassade beanspruchen.

Textauszug: Die folgende Bauvorschriften betreffen nur die Außenwände von Gebäuden, die entlang der festgesetzten **Baulinie** errichtet werden.

a) Die Außenwände sind mit einer Wandhöhe von mindestens 49,60 m ü. NN auszubilden. Untergeordnete Wandteile dürfen auf maximal 1/3 der Außenwandlänge entlang der Baulinie die vorgeschriebene Mindesthöhe bis zu 2,00 m unterschreiten.

b) Die Außenwände sind mit Verblendmauerwerk oder verputzt auszubilden. Dabei ist mindestens 20% der gesamten Ansichtsfläche mit einer Glas-Konstruktion als Fenster oder als Fassadenverkleidung (Fläche gemessen einschließlich Rahmen, Pfosten, Riegel u. ä.) auszuführen. Desweiteren sind für untergeordnete Bauteile und Flächen auch andere Materialien bis zu 30% der gesamten Ansichtsfläche zulässig.

c) Die Außenwände sind so kleinflächig zu gliedern und zu unterteilen, dass ein Materialwechsel mindestens alle 40 m² Außenwandfläche vorgenommen wird.

d) Werbeanlagen dürfen auf den Außenwänden nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² angebracht werden.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung der zukünftigen Nutzungen kann wie bisher über die Gemeindestraße "Eisenbahnstraße" erfolgen. Die Verkehrsströme werden wie bisher auf kurzem Wege zur L 590 geführt.

Eine eventuelle, spätere Umgestaltung der Kreuzung "Elbersstraße / Eisenbahnstraße" (zum Beispiel in Form eines neuen Kreisverkehrs) wird bei der Planung berücksichtigt; besondere Festsetzungen sind hierfür nicht erforderlich.

Eine Anbindung der Kerngebiete an die "Elbersstraße" ist aufgrund der Anbaufreiheit und der erheblichen Höhenunterschiede im Gelände nur für Fußgänger (und eingeschränkt für Radfahrer) möglich.

Die ehemaligen Straßenabschnitte der "Eisenbahnstraße" und der "Weitkampstraße", die durch die Bahnunterführung überflüssig geworden sind, werden entwidmet und in die bauliche Nutzung mit einbezogen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger vorgenommen werden.

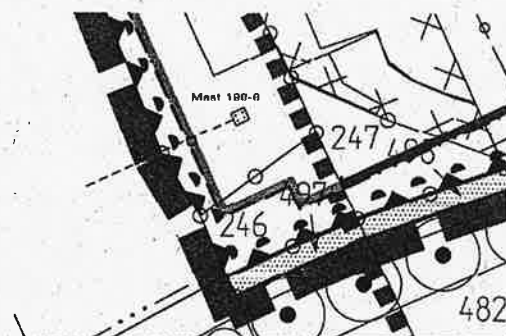
Die Regenwasserentsorgung kann über das vorhandene Trennsystem gemäß ZAP 1995 erfolgen. Darüber hinaus wird eine Regenwasserversickerung gemäß Landeswassergesetz und Satzung der Stadt Emsdetten voraussichtlich auf dem Gelände möglich sein. Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen und der noch unbekannten zukünftigen Oberbodenverhältnisse im Bereich der abzubrechenden Altgebäude und Bodenversiegelungen ist jedoch vorab u. a. die Untere Wasserbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

In dem Geltungsbereich verlaufen mehrere unterirdische Versorgungsleitungen im Zuge der ehemaligen Straßenverläufe, die vor einer Inanspruchnahme/Bebauung der Flächen umgelegt werden müssen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere eine vorhandene Erdgashochdruckleitung ist nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

9. Bahnanlagen

Auf dem Flurstück 280 ist innerhalb der überbaubaren Fläche der Oberleitungsmast 196-6 vorhanden und grundbuchlich gesichert.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist der Mast entweder zu versetzen oder es ist ein Abstand von mindestens 2,50 m, gemessen von der Fundamentaußenkante einzuhalten. Die Hochspannung in der Oberleitung ist bei der Höhengestaltung der baulichen Anlagen in der Nähe des Mastes und seiner Oberleitung zu beachten. Bauvorhaben müssen frühzeitig mit der zuständigen Stelle der DB Netz abgestimmt werden.



Der Maststandort sowie ein entsprechender Hinweis sind in Bebauungsplan eingetragen.

10. Umwelt- und Natureingriff

Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegen die geplanten Nutzungen sind nicht gegeben.

Die bisherigen Baumerhaltungsgebote werden aufgehoben und durch neue Baumpflanzgebote ersetzt. Die bisher geschützten Bäume sind bis auf einen in den letzten Jahren sturmgeschädigt abgängig gewesen, Neuanpflanzungen sind mit drei Bäumen vorgenommen worden. Der verbliebene Baum an der Grundstücksspitze (Platane) ist in der ehemaligen Baumgruppe aufgewachsen und hat nicht den Wuchs eines Solitärbaumes. Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild ist daher unbefriedigend. Deswegen wird auf einen weiteren Erhalt verzichtet und dafür die Baumreihe entlang der „Elbersstraße“ und „Eisenbahnstraße“ durch 6 neue Bäume gestalterisch und ökologisch verstärkt. Vorzugsweise sind hierbei ebenfalls Eichen anzupflanzen. (Hinweis: Für die geplante Bebauung bietet sich auch eine fußläufige Anbindung auf dem Niveau der Landesstraße 519 an.)

Die zukünftigen Festsetzungen ergeben im landschaftsökologischen Sinne keine nachteilige Veränderung des Eingriffes gegenüber der derzeitigen Planung. Die Straßenverkehrsflächen auf der Elbersstraße und Eisenbahnstraße bleiben in ihrer Größe unverändert.

Die bisherigen Festsetzungen im Bereich des geplanten Kerngebietes beinhalten u. a. aus der rechtskräftigen 2. Änderung:

- 2 Gewerbegebiete (zusammen 3.284 m²) mit einer GRZ von 0,8
 - 1 Mischgebiet (1.587 m²) mit einer GRZ von 0,4
 - 2 Straßenflächen auf den ehemaligen Straßenparzellen (1.259 m²).
- Daraus ergibt sich eine maximal bebaubare Fläche von 4.521 m².

Das geplante Kerngebiet mit einer GRZ von 0,6 wird demgegenüber bei einer auf rund 7.000 m² erweiterten Gesamtfläche nur eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) von theoretisch 4.200 m² aufweisen. Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt und beträgt insgesamt 3.900 m². Die Differenz von 300 m² zu der theoretisch zulässige Grundfläche begründet sich in den freizuhaltenden, großen Parkplatzflächen im Kerngebiet 2.

Nach wie vor bleiben darüber hinaus Versiegelungen durch Stellplätze, Zufahrten u. ä. im Rahmen des § 19 (4) BauNVO zulässig.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Boden-, Natur- oder Baudenkmale vorhanden bzw. bekannt.

12. Immissionsschutz

Zur Abschätzung der Lärm-Immissionen und der erforderlichen Schutzmaßnahmen, um gesunde Lebensverhältnisse sicherzustellen, wurden in Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche schalltechnische Untersuchungen von dem Sachverständigenbüro Uppenkamp+Partner, Ahaus, in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Münster vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in diesem Bebauungsplan eingearbeitet und führen dazu, dass in dieser Lage keine Wohnungen generell zugelassen werden. Ansonsten sind die erforderlichen Schalldämmmaße im Lärmpegelbereich IV durch übliche Baukonstruktionen zu erreichen.

13. Kampfmittel

Für das Plangebiet lassen sich keine Kampfmiteleinwirkungen erkennen, eine systematische Absuche ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich sollte bei Erdarbeiten aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen und zum alten Bahnübergang „Emsstraße“ mit der gebotenen Vorsicht vorgegangen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan aufgenommen.

14. Altlasten und Verdachtsflächen

Im Plangebiet befindet sich die Altlast „ehemalige Fassreinigung Niehues“, Eisenbahnstraße, (ISAL-Nr. 08/3811/42). Im Rahmen der Betriebsstillegung wurde 1992 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte an leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (CKW und BTX) in der Bodenluft wurden mittels Bodenluftabsaugung saniert. Im Grundwasser wurden ebenfalls erhöhte CKW-Gehalte nachgewiesen, die jedoch seit Beginn der Grundwasserbeobachtung 1994 rückläufig sind. Die letzte Grundwasserbeprobung vom Juni 1997 ergab CKW-Konzentration von 24,4 µg/l.

Da die drei Grundwasser-Messstellen in der Örtlichkeit nicht mehr lokalisiert werden konnten bzw. zerstört wurden, war eine Überprüfung der Grundwasser-Qualität im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Deshalb wird darauf hingewiesen, vor einer Nutzung des Grundwassers sich mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind neue Pegel zur Überprüfung der Grundwasser-Situation (Fließrichtung und Qualität) zu errichten.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden auf der Fläche zwischen dem Gebäude und der DB (heute Parkplatz) erhöhte Schwermetallgehalte ermittelt. Die Bodenkontamination ist durch die vorhandene Oberflächenversiegelung gesichert. Für diese Fläche besteht eine Baulasteintragung. Eine akute Gefährdung erscheint nach dem derzeitigen Wissensstand nicht gegeben.

Da weitere, bisher unbekannte Verunreinigungen im Boden sein können, wird im Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen: „Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt unverzüglich vom verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn zu benachrichtigen.“

Die Standorte sind in dem Bebauungsplan dargestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, im Februar 2003

STADT EMSDETTEN

FACHDIENST 61
STADTENTWICKLUNG/UMWELT

TIMM & OSTENDORF

FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER