

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 A
"Blumenstr.-Eisenbahn" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 30 A "Blumenstr.-Eisenbahn" ist seit dem 20.08.1974 rechtsverbindlich und weist neben einer kleineren gewerblichen Baufläche Wohnbauflächen, eine Parkplatzfläche sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sport" aus.

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Emsdetten "Greverer Damm" und ist klassifiziert in die Schutzzonen II und III A.

Mit Inkrafttreten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Emsdetten "Greverer Damm" vom 12.04.1976 ist eine Reduzierung der Schutzzone II festgesetzt worden. Somit ergibt sich die Möglichkeit einer Weiterentwicklung der Wohnbaufläche im östlichen Planbereich.

Der südliche Plangeltungsbereich wird um eine ca. 5.500 qm große Fläche entlang der Bahnlinie erweitert und der Sportfläche zugeordnet. Gleichzeitig wird eine detaillierte Gliederung der ausgewiesenen Sportflächen einschließlich der erforderlichen baulichen Anlagen und Stellplätze in die Planung integriert. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen für die Wohnbevölkerung vor den Immissionsbelastungen aus Verkehr und Sport werden berücksichtigt.

2. Erläuterungen und Begründungen zum Bebauungsplan

2.1 Lage, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt ca. 1,7 km vom Zentrum der Stadt Emsdetten im Südosten des Stadtgebietes, westlich der Bahntrasse Hamm-Emden.

Die rechtsverbindliche Planung umfaßt eine Fläche von ca. 6,0 ha, die durch die beabsichtigte 1. Ergänzung des Bebauungsplanes um 0,54 ha erweitert wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nunmehr wie folgt grob umgrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Flur 6, Flurstücke 584, 585, 646, 647, 648 und 164, Gemarkung Emsdetten bis zu dem Gelände der Bundesbahn,

im Osten: durch die Bundesbahntrasse "Hamm-Emden",

im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze der Parzelle 1029, Flur 6, Gemarkung Emsdetten in Verlängerung bis zur Gleisanlage der Bundesbahntrasse,

im Westen: durch die Blumenstraße.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die 2. Änderung sowie die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes stehen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten in Einklang.

2.3 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" in östlicher Richtung vervollständigt.

Dieser Bereich ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Wasserschutzzone II deklariert worden, so daß die Möglichkeit für die Nutzung als Wohnbaufläche nicht zulässig gewesen ist. Im Rahmen der Festsetzung der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Wasserschutzgebiet (12.04.1976) ist die Schutzzone II reduziert worden. Die Fläche ist nunmehr als Wasserschutzzone III A festgesetzt und bringt somit die Möglichkeit für die Ausweisung als Wohnbaufläche.

Der südliche Plangeltungsbereich mit der Zweckbestimmung "Sport" wird gegliedert. Südlich der Parkplatzfläche schließt sich eine Fläche für die Anlage einer Tennishalle an. Im westlichen Planbereich wird die Neuanlage einer Tennisfreianlage beabsichtigt. Gleichzeitig werden Möglichkeiten ausgewiesen für zweckgebundene Anlagen wie z. B. Clubheim, Stellplatzanlage etc.. Eine erstellte gutachterliche Untersuchung zur Geräuschsituation bedingt durch die Freizeitnutzung und den Verkehr ist in das Änderungsverfahren integriert.

Weiterhin wird der gesamte Bebauungsplanbereich auf das aktuelle Planungsrecht (BauNVO 1990, Abstandserlaß 1990 etc.) umgestellt. Die textlichen Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 A "Blumenstr.-Eisenbahn" werden in das Änderungsverfahren integriert und ergänzt. Die Grundzüge der rechtsverbindlichen Planung hinsichtlich der bereits vorhandenen Nutzungen bleiben gewahrt.

2.4

Bauliche Nutzung

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird die vorhandene Wohnbebauung sowie die gewerbliche Nutzung abgesichert. Als weiteres wird das Wohnbaugebiet im östlichen Planbereich erweitert und als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Neuausweisung des östlichen Planbereiches als "Allgemeines Wohngebiet" erfolgt in Anlehnung an den umgebenden Bestand. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der offenen Bauweise sind unter Berücksichtigung des Siedlungsgefüges mit Berücksichtigung von Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen des Bestandes, festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)

Für das vorhandene und bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wird die novellierte Abstandsliste des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 aufgelegt, um Irritationen bei der Durchführung des Bebauungsplanes durch unterschiedlichste Rechtsgrundlagen zu vermeiden. Aufgrund der Lage der GE-Fläche im Nahbereich zur Wohnbebauung ist hier lediglich eine gewerbliche Nutzung zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stört, damit Nachteile für die Wohnnutzung auszuschließen sind. Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse sind ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind in dem Gewerbegebiet unzulässig. Die Stadt Emsdetten verfügt über ein zentrales Versorgungszentrum und mehrere Nahversorgungsgebiete. Sie sind bedarfsorientiert ausgestattet und den Wohnquartieren zugeordnet. Ein wesentlich erweitertes Angebot durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Randlagen oder in von Wohnbebauung geprägten Gebieten hätte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Stadtstruktur zur Folge. Diese Feststellung ist belegt durch das Gutachten des Institutes für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -beratung vom November 1987. Infolge der gutachterlichen Aussage ist eine Sicherung der planerischen Zielsetzung unumgänglich. Grundsätzlich soll die Gewerbegebietsfläche den produzierenden Anlagen vorbehalten bleiben. Nur so kann deren Bedürfnis nach Produktions- und Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden. Ausnahmsweise können jedoch Verkaufs- und Ausstellungsflächen zugelassen werden, sofern es sich um ein Angebot von in Eigenproduktion erstellten Waren und Zubehörteilen der gewerblichen Betriebe und Handwerksbetriebe handelt. So werden den Produktionsbetrieben Möglichkeiten für eine Repräsentation der eigenen Produkte sowie Marktfähigkeit an den angestammten Standorten gewährt. Die Flächenbegrenzung von 200 qm dieser Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist erforderlich, um eine Entwicklung zu einem dominierenden Verkaufsanteil gegenüber dem Produktionsanteil auszuschließen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ist im GE-Gebiet gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig. Die Lage sowie die Größe dieser GE-Fläche widersprechen einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung durch Vergnügungsstätten.

Im Stadtgebiet stehen ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in unempfindlichen Bereichen zur Verfügung.

Die Festsetzungen sichern, soweit möglich und vertretbar, die künftige Nutzung des Gewerbegebietes. Sie vermeiden strukturverändernde Einrichtungen. Der Gebietscharakter im Sinne der Baunutzungsverordnung bleibt gewahrt.

Im Rahmen der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung der GE-Fläche entsprechend der rechtsverbindlichen Planung beibehalten.

2.5 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes über das städtische Verkehrsnetz wird durch die 2. Änderung und 1. Ergänzung nicht verändert. Es wird lediglich die Wohngebietserschließungsstraße "Am Stadtpark" in südlicher Richtung um einen zusätzlichen Stich zur Erschließung des neu auszuweisenden "Allgemeinen Wohngebietes" erweitert.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein verbindender Fußweg vom östlich angrenzenden Stadion zur Blumenstraße (Freibadanlage) nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Diese sinnvolle Querverbindung wird allerdings nur mit Hilfe einer zu schaffenden Bahnunterführung möglich.

Der Weg ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet in wassergebundener Form auszubilden.

2.6 Grünflächen und Umweltverträglichkeit

Der südliche Plangeltungsbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport" ausgewiesen. Die Fläche wird im Bereich zur Bahntrasse um einen ca. 30 m breiten Streifen erweitert.

Die Nutzung der Grünfläche wird durch den Tennissport erfolgen.

In diesem Zusammenhang ist eine gutachterliche Untersuchung zum Geräuschimmissionschutz, welches die Einwirkungen aus dem Verkehr sowie aus den vorhandenen (in räumlicher Nähe vorhandenes Stadion und Freibad) sowie der geplanten Sportanlagen auf die Wohnbebauung aufzeigt.

In der ausgewiesenen Grünfläche sind Möglichkeiten für zweckgebundene bauliche Anlagen wie Tennishalle, Clubheim, Stellplätze integriert.

Die ausgewiesenen Pflanzstreifen mit der Bindung für das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen als Rahmeneingrünung der Sportfläche stellen eine aus ökologischen und gestalterischen Gründen erforderliche gezielte Durchgrünung her.

Bestehende Wallhecken werden in ihrem Bestand erhalten und festgesetzt, so daß sich eine gezielte Vernetzung von bestehenden Landschaftsstrukturen mit neu anzupflanzenden Bereichen ergibt.

Die in die Grünfläche integrierte Stellplatzanlage dient der Unterbringung des sportanlagebezogenen Zielverkehrs.

Die Stellplatzanlage ist aufgrund der Lage im Wassereinzugsgebiet Zone III A nur mit einer einwandfreien Sicherung des Untergrundes gegen Mineralölverschmutzungen durch parkende Fahrzeuge zulässig.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades dieser Stellplatzanlage ist die Festsetzung getroffen worden, daß je 4 Einstellplätze ein hochkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 2,50 m x 2,50 m auszubilden.

Gem. § 1 (5) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden überbaubare Flächen für zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Stellplatzanlagen in den als Grünfläche ausgewiesenen Bereichen festgesetzt. Somit ergeben sich gemäß dem Landschaftsgesetz Eingriffe, die entsprechend ausgeglichen werden müssen.

Bei den vorgesehenen sportlichen Nutzflächen handelt es sich um bedarfsbedingte Flächen zur Sicherung der Freizeitgestaltung.

Bei der Bemessung des Eingriffstatbestandes wird von der heutigen Nutzung dieser Fläche ausgegangen.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sport" werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Mit Hilfe des Landschaftsbewertungsmodelles vom Landkreis Osnabrück wird der Eingriff als Wertfaktor ermittelt sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Auflistung s. Anlage).

In die Eingriffsrechnung sind die überbaubaren Flächen für die Tennishalle und das Clubheim sowie die erforderlichen Stellplatzanlagen aufgenommen.

Zur Kompensation dieser versiegelten Flächen, die eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen darstellten, werden umfangreiche Flächen im Planbereich mit der Festsetzung zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Desweiteren wird für die Gebäude die Fassadenbegrünung festgeschrieben. Die Fassadenbegrünung ergänzt als zusätzliches Verbindungselement die bodengebundenen Grünstrukturen.

Nach dem Bewertungsmodell zeigt sich, daß die ökologischen Belange hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig berücksichtigt worden sind.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale noch sonstige Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten enthalten sind.

Desweiteren sind nach dem heutigen Kenntnisstand in diesem Bereich keine archäologischen Bodendenkmale vorhanden.

2.8 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei der Bauleitplanung ist im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten zu der bestehenden sowie zu der erwarteten Geräuschsituation erstellt worden.

In die Untersuchung sind folgende Geräuscheinwirkungen eingeflossen:

- Geräuscheinwirkungen aus dem Verkehr der Deutschen Bundesbahn sowie aus dem Kfz-Verkehr auf der Blumenstraße
- Einwirkungen des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes
- Geräuschsituationen der vorhandenen Freizeitanlagen im Nahbereich des Bebauungsplanes (Freibad und Stadion)
- prognostizierte Geräuschsituation der Tennisanlage sowie der erforderlichen Stellplätze.

Die Ermittlungen führten zu dem Ergebnis, daß die Hauptgeräuschbelastung durch die Bundesbahntrasse Hamm-Emden herbeigeführt wird.

Die Einhaltung der geltenden Orientierungsrichtwerte für "Allgemeine Wohngebiete" von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht sind nicht gewährleistet.

Schallschutzfestsetzungen für sekundäre Maßnahmen sind festgesetzt worden. Bei den Festsetzungen der sekundären Lärmschutzmaßnahmen ist eine Staffelung in Lärmpegelbereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an den Schallschutz vorgenommen worden. In den gekennzeichneten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind spezielle, den Bereichen zugeordnete, passive Maßnahmen in Form von Schallschutzklassen für Fenster von Aufenthaltsräumen festgesetzt. Ein aktiver Schutz entlang der Bahnlinie wäre aufgrund der erforderlichen Schirmhöhe städtebaulich nicht vertretbar.

Der bereits eingerichtete öffentliche Parkplatz nördlich der geplanten Tennishalle ist bereits mit einer primären Schutzmaßnahme in Form einer 2,50 m hohen Schallschutzwand für die angrenzende Wohnbebauung vertraglich gemacht worden. Ein entsprechendes Gutachten ist 1984 zu dem Ausbau des Parkplatzes erstellt worden. Der Parkplatz dient während der Sommermonate der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für das angrenzende Waldfreibad der Stadt Emsdetten.

Der Schallschirm schützt nicht nur die Innenräume der Wohnungen sondern gleichfalls die Garten- und Terrassenbereiche vor dem Parkplatzlärm.

Bei der Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Freizeitaktivitäten ist festgestellt worden, daß durch die bestehenden Anlagen Stadion und Freibad im Nahbereich des Bebauungsplanes keine Unverträglichkeiten bestehen.

Zu der geplanten Tennisanlage zeigt die Berechnung, daß Störungen durch das Tennisspiel nicht zu erwarten sind.

Allerdings wird unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohnbereiches nördlich der Tennisanlage ein ca. 20 m breiter Grünstreifen mit der Bindung für das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern als optischer Sichtschutz festgesetzt.

2.9

Altlasten

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Emsdetten trifft keine Aussagen bezüglich des Plangebietes.

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind auch aufgrund der bekannten ehemaligen und heutigen Nutzungen des Plangebietes nicht zu vermuten.

Entsprechende Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB bzw. eine entsprechende Untersuchung zur Gefahrerforschung sind daher nicht vorzunehmen.

3.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Eine ausreichende Feuerlöschwasserversorgung des Bebauungsplangebietes entsprechend den Techn. Regeln, Arbeitsblatt W 405, ist über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Flächen des Bebauungsplanes sind Bestandteil des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Emsdetten.

Die Entsorgung des Plangebietes wird nach Genehmigung gem. § 58 Landeswassergesetz (LWG) durch die zuständige Wasserbehörde im Trennsystem an das städtische Kanalnetz sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt im Wasserschutzgebiet Emsdetten "Grevener Damm". Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.04.1976 sind als Rechtsgrundlage in die Planung aufgenommen.
Durch Änderung der Emsdettener Ortssatzung zur Abwasserbeseitigung ergibt sich die Möglichkeit, Dachflächenwasser im Einklang mit den wasserrechtlichen Vorschriften zu versickern, verregnen oder verrieseln bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

4. Übersichtlich ermittelte Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Emsdetten voraussichtlich folgende Kosten:

- Herstellung der Schmutz- u. Regenwasserkanalisation	ca. 550.000,00 DM
- Ausbau der Stellplatzanlage incl. Begrünung, Beleuchtung u. Entwässerung	ca. 350.000,00 DM
- Anpflanzungen	ca. 80.000,00 DM
- Bau der Tennisanlage	ca. 560.000,00 DM

Aufgestellt:
Emsdetten im Januar 1993
Der Stadtdirektor
- Stadtplanungsamt -
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat mit der dazugehörigen 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 A "Blumenstraße - Eisenbahn" gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.01.1993 bis 23.02.1993 öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 05.07.1993



Der Stadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag:

Waller

Anlage zu der Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 30 A "Blumenstraße-Eisenbahn"

Bebauungsplan Nr. 30 A "Blumenstraße-Eisenbahn"

hier: Flächenbilanzierung zur Eingriffsregelung nach dem Landschaftsbewertungsmodell des Landkreises Osnabrück

Eingriffsfläche:

- überbaubare Grundstücksfläche der Tennishalle incl. Stellplätze und Zufahrt ca.	3.800 qm
- Stellplatzanlage südlich der Tennishalle für die Tennisfreianlagen incl. Zufahrten ca.	2.700 qm
- überbaubare Grundstücksfläche für das Clubheim ca.	500 qm

Eingriffsfläche gesamt =

7.000 qm.

Eingriffsflächenwert bei einer heutigen Flächennutzung als Ackerland (WF 0,7)

$0,7 \text{ ha} \times 0,7 = 0,49 \text{ Werteinheiten (WE)}$

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Eingriffsflächenwert 0,49 WE

Neuanlage von Wallhecken 3.700 qm

$0,37 \text{ ha} \times 1,3 = (-) 0,48 \text{ WE}$

Mit der zusätzlichen Festsetzung "Fassadenbegrünung" wird somit die volle Kompensation im Plangebiet erreicht.