

Bebauungsplan Nr. 56 „Mühlenbachaue“ der Stadt Emsdetten
Entwurf (Stand 08/2002)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 1.0 Planungsanlass
- 2.0 Lage des Plangebietes - Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage und Topographie des Geltungsbereiches
 - 2.2 Räumliche und strukturelle Ausgangssituation
- 3.0 Bestehendes Planungsrecht
- 4.0 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
- 5.0 Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Gestaltung
 - 5.5 Erschließung
 - 5.6 Infrastruktur
 - 5.7 Öffentliche Grünflächen / Private Freiflächen
 - 5.8 Immissionsschutz
 - 5.9 Fläche für die Wasserwirtschaft
- 6.0 Umweltbericht
- 7.0 Altlasten
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 9.0 Kosten
- 10.0 Städtebauliche Daten

1.0 Planungsanlass

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 25.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mühlenbachaue" beschlossen.

Die bislang gewerbliche Nutzung der Fläche als Betriebsgelände der Fa. Egeplast entfällt, da der Betrieb einen neuen Standort im Industriegebiet Emsdetten – Greven – Reckenfeld aufgebaut hat. Durch die Nähe zum Stadtzentrum sowie umseitig angrenzender Wohngebiete bietet sich die Chance für die Stadt Emsdetten, dass dieses im Stadtraum attraktiv gelegene Gelände einer neuen Nutzung zugeführt wird, entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des Umfeldes.

2.0 Lage des Plangebietes – Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Topographie des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlich angrenzenden Bereich des Stadtkerns von Emsdetten. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Erfordernissen zur Umsetzung der Planungsziele. Das Plangebiet liegt in den Fluren 47 und 65 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich entlang der Straßenfläche „Neubrückenstraße“ durch die Flurstücke 417, 437, 438, 439, 126, 267, 268, 269, 661, 662 und 663,
- östlich durch den Mühlenbach und den Fußweg „Albert-Haverkamp-Weg“
- südlich entlang der Straßenfläche „Am Hain“ durch die Flurstücke 840, 857 und 935,
- westlich durch die Straßenfläche „Nordwalder Straße“ (L 592)

Innerhalb des Geländes bestehen zum Teil erhebliche Höhenunterschiede. Das Gelände steigt entlang der Nordwalder Straße von 43,00 m ü.NN im Norden auf 45,00 m ü.NN im Süden an. Die Böschungsoberkanten des Mühlenbaches befinden sich zwischen 39,50 m ü.NN und 40,00 m ü.NN. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 5,50 m im südlichen Bereich und von ca. 3,00 m im nördlichen Bereich. Das Gelände wird im Rahmen der Neubebauung ummodelliert. Nach der Modellierung ergeben sich zwei markante Höhenversprünge, die das Plangebiet in drei Bereiche unterschiedlicher Profilhöhe unterteilen.

Der höchstgelegene, westliche Teilbereich, für Mehrfamilienhäuser vorgesehen (vergl. auch Punkt 5.0) schließt höhengleich an die Nordwalder Straße an. Der mittlere Teilbereich (Einfamilienhäuser) folgt in östlicher Richtung mit einem Versatz von maximal 3 m und schließt östlich an den dritten Teilbereich (Aue) an, der niveaugleich mit der Wasseroberfläche des Mühlenbaches ausgebildet wird.

2.2 Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

Im Westen befinden sich 1 bis 2-geschossige Wohnhäuser in Form von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Im Osten grenzen eine Kleingartenanlage und mehrere Schulbauten an den Mühlenbach an. Dieser bildet das Gerüst für einen Grünzug, der sich als städtischer Landschaftsraum vom Stadtkern ausgehend, am Plangebiet entlang zum naturräumlichen, landschaftlichen Freiraum öffnet.

Das weitere Umfeld ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die westlich angrenzende „Nordwalder Straße“ führt in nördlicher Richtung in den Innenstadtbereich Emsdettens, in südlicher Richtung verbindet sie den Ort mit der Nachbarstadt Nordwalde. Die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Die direkte Innenstadt Nähe und ein Nebenzentrum im südlichen Randbereich des Geländes bieten ausreichende Möglichkeiten der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine Realschule, eine Schule für lernbehinderte Kinder, ein Kindergarten, diverse Spielplätze sowie eine Grundschule sind fußläufig in einem Umkreis von 800 m erreichbar. Emshalle, Kulturzentrum (Stroetmanns Fabrik), Museen (Hof Deitmar, Wannenmachermuseum) u.v.m. sind ebenfalls fußläufig zu erreichen (Entfernung ca. 1000 m).

Das Plangebiet wurde vormals als Fabrikgelände genutzt, die Gebäude wurden, bis auf zu erhaltende Büro- und Verwaltungsgebäude vollständig abgerissen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha.

3.0 Bestehendes Planungsrecht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mühlenbachaue“ steht im inhaltlichen und verfahrenstechnischen Zusammenhang mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten.

Der Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich noch gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen vor. Zurzeit wird dieser Bereich in Wohnbauflächen, in

einem Teilbereich in Mischgebietsflächen geändert, um die Basis für eine geordnete bzw. angemessene Baulandentwicklung sicherzustellen. Der rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Westmünsterland - mit Stand vom 06.12.1999 sieht Wohnsiedlungsflächen vor.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

4.0 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Ziele sind die Umwandlung der innerörtlichen Gewerbebrache zu einem allgemeinen Wohngebiet mit differenziertem Angebot (Mehrfamilienhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser). Aufgrund der zentralen Lage ist der Bereich hierfür besonders geeignet. Zusätzliches Ziel ist die Sicherung des angrenzenden Mühlenbaches bzw. des westlich angrenzenden Böschungsraumes.

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen werden unter Berücksichtigung des Gebietscharakters der angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im westlichen Bereich entlang der Nordwalder Straße wird die Schaffung von betreutem Wohnen mit entsprechenden Gemeinschaftsanlagen und Serviceeinrichtungen bzw. eine sinnfällige Nutzung diskutiert.

Das bestehende Büro- und Verwaltungsgebäude sowie das ehemalige Kesselhaus sollen zukünftig für Wohnen und gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden. Daher wird dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Die in den Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Plangebiet nicht zugelassen. Diese Nutzungen würden zu Störungen, unter anderem durch zu hohes Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes führen bzw. durch die attraktive Lage geeignete Wohnnutzungen behindern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet unterteilt sich in Nord – Südrichtung in einen westlich gelegenen Bereich mit Mehrfamilienhäusern mit einer Festsetzung der Grundflächenzahl

von 0,4 und einer Geschossflächenzahl bei Zweigeschossigkeit von 0,8 bzw. 1,2 bei Dreigeschossigkeit sowie einem östlichen Bereich mit freistehenden Einzelwohnhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl bei Zweigeschossigkeit von 0,6.

Die Trauf- und Firsthöhen sowie die Sockelhöhen des Erdgeschossfußbodens werden bezugnehmend auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Dies geschieht, um zu starke Differenzen in den Gebäudehöhen, gerade in Anbetracht der topographischen Höhendifferenzen im Geltungsbereich, zu vermeiden.

Die angrenzenden Verkehrsflächen werden so angelegt, dass alle baulichen Anlagen, auch unterirdische, oberhalb des ermittelten hundertjährigen Hochwasserstandes (HQ 100) liegen.

Im Randbereich des Plangebietes entlang der Nordwalder Straße ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend zweigeschossig festgesetzt, um straßenbegleitend eine eindeutige Raumkante zu bilden. Abweichend hiervon ist ein Teilbereich, der Dreigeschossigkeit als Obergrenze zulässt, um eine eventuelle Akzentuierung bei gleichzeitiger Sondernutzung (betreutes Wohnen oder ähnliches) zu ermöglichen.

Für die übrigen Bereiche ist die Zweigeschossigkeit lediglich als Obergrenze festgesetzt, um eine flexible Gestaltung der Grundstücks- und Wohnhauszuschnitte zu ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern. Von dieser Begrenzung wird abgesehen, wenn die örtlich geforderten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Nordwalder Straße ist eine zweigeschossige Bauweise in vorwiegend geschlossener Bauweise festgesetzt. Dieses trägt zum Schutz des rückwärtigen Bereiches des Plangebietes vor Verkehrslärmemissionen aktiv bei. Auf weitere Lärminderungsmaßnahmen wird in Punkt 5.8 „Immissionsschutz“ gesondert eingegangen.

Eine in Nord - Südrichtung verlaufender Höhenversatz von ca. 3 m trennt den Planbereich in zwei typologisch unterschiedliche Bereiche.

Dieser Versatz wird dem insgesamt nach Osten abfallenden Geländeverlauf gerecht und kann in Form einer Mauer, einer Mauer-Böschungskombination oder durch die Errichtung ostseitig anfahrbarer Tiefgaragen ausgestaltet werden. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um

wirtschaftliche Tiefgaragengrößen bzw. -zuschnitte zu ermöglichen. Im westlichen Teil entlang und auf Höhenniveau der Nordwalder Straße ist zweigeschossiger Wohnungsbau entsprechend dem angrenzenden Gebietscharakter sowie der für die stadträumliche Lage angemessenen städtebaulichen Dichte vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

Östlich des Höhenversatzes (WA 4) gruppieren sich Einzelwohnhäuser um als Wendeplatz ausgebildete Verkehrsflächen. Diese „Höfe“ unterstützen die Identifikation des Bewohners mit seiner Umgebung und fördern Nachbarschaft. Die Baugrenzen werden nicht zu eng gefasst, um die Voraussetzungen für die Verwirklichung unterschiedlicher Konzepte zu schaffen.

Im Bereich der Einzelwohnhäuser (WA 4) sind untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen auf ein beschränktes Maß auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um hier eine größere Flexibilität zu wahren. Entlang der zum Auenbereich gelegenen Baugrenzen ist dieses nicht zulässig, um den Übergang von Gebäuden zum Auenbereich deutlich zu markieren.

5.4 Gestaltung

Um ein harmonisches Erscheinungsbild, auch im Zusammenhang mit erhaltenswerten bzw. im Umfeld vertrauten Gebäuden und Gebäudeformen, zu gewährleisten, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch gestalterische Festsetzungen ergänzt. Diese Festsetzungen dienen vorwiegend der Förderung der Ensemblebildung im Bereich der Einzelwohnhäuser sowie des Erhalts von Duktus und Typologie historischer und städtebaulicher Situationen. Hierzu werden die Festsetzungen über Dachformen, Materialien, Einfriedungen und Gestaltung der Verkehrsflächen auf ein für münsterländische Wohnparklandschaften notwendiges und differenziertes Maß abgestimmt. Dieses wird durch Pflanzgebote von heimischen Laubgehölzhecken im Bereich der äußeren Grundstücksgrenzen der Einzelwohnhausgruppen gefördert. Zudem sind Größen und Standorte von Dachausbauten festgelegt, um Privatbereiche -unter anderem topographisch niedriger gelegene Grundstücke- nicht durch Einsichtmöglichkeiten zu stören.

Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Flächen festgesetzt. Die Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Wegedecke auszubilden. Somit wird gesichert, dass sich diese Flächen optisch und hierarchisch unterordnen und so den Wohnparkcharakter nicht schmälern.

5.5 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Nordwalder Straße erschlossen und verkehrsgerecht angebunden. Über sie wird stadteinwärts die Innenstadt erreicht. Stadtauswärts führt sie in den Nachbarort Nordwalde. Die Anbindung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

Innere Erschließung

Um die Qualität der inneren Erschließung sowie ihre technische Durchführbarkeit zu sichern, wurde das Straßenplanungsbüro P. Nelle Ingenieurgesellschaft mbH, Nienberge, mit der Planung und Überwachung der Straßenbaumaßnahmen beauftragt.

Das Plangebiet wird durch drei Erschließungsstraßen mit einer Straßenprofilbreite von 5,50 m, in Teilen auch 6,00 m, erschlossen. Die nördliche und südliche Straße erschließen jeweils zwei Wohnhausgruppen, („Höfe“) die mittlere Straße erschließt drei Hofsituationen. Diese sind als Stichstraßen ausgebildet, um ortsfremden Verkehr zu vermeiden.

Die integrierten Wendemöglichkeiten der Stichstraßen werden nach EAE 85/95 ausgebildet.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt weitgehend unabhängig vom Fahrverkehr. In Nord-Südrichtung verläuft ein Fuß- und Radweg durch die Einzelwohnhausgruppen und bindet das Plangebiet südseitig über einen vorhandenen Weg an den angrenzenden Naherholungsbereich mit den Freizeiteinrichtungen Stadtpark und Freibad an.

Ein in Ost-Westrichtung verlaufender Fuß- und Radweg verlängert die Droste-Hülshoff-Allee durch das Plangebiet bis auf die Ostseite des Mühlenbaches. Eine neu zu errichtende Brücke quert den Mühlenbach zum Albert-Haverkamp-Weg und stellt so eine stadträumliche Verbindung mehrerer Ortsteile her.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch eine ÖPNV-Haltestelle („Mühlenbach“) in 350 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Buslinien 175 und 176). Die Entfernung zum DB-Bahnhof beträgt ca. 1.800 m mit der Nahverkehrsanbindung Münster bzw. Rheine.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt. Hierfür bedarf es einer Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes.

Die Versorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die erforderliche Löschwassermenge wird grundsätzlich aus dem zentralen Leitungsnetz über Hydranten gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung. Für das anfallende Niederschlagswasser wird eine vollständige Entsorgung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierfür wird das Regenwasser über ein Trennsystem unter Ausnutzung der topographischen Verhältnisse auf kurzen Strecken direkt in die tiefer gelegenen Flächen im Osten des Plangebietes geleitet. Hier gelangt es in den neu zu gestaltenden westseitigen Randbereich der Mühlenbachaue (vergl. auch 5.9 „Fläche für die Wasserwirtschaft“). Im Prinzip wird das anfallende Regenwasser aus den westlich angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen sowie das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen der nicht direkt an die Mühlenbachaue grenzenden Wohnhausgruppen über Kanäle an den vorhandenen Sammler im Südteil des Plangebietes angeschlossen. Die östlich an den Auenraum grenzenden Wohnhausgruppen werden jeweils über eine auf den Grundstücksgrenzen angeordnete offene Mulde direkt der Mühlenbachaue zugeführt. Vorgesehene Geländemodellierungen sowie Erschließungshöhen sichern das größtenteils bereits vorhandene Ostgefälle, so dass ein Regenfluss vom Auenbereich zu den privaten Grundstücken ausgeschlossen werden kann.

Geringfügige Versickerungen im Bereich der Mulden selbst sind möglich.

Von einer kompletten Versickerung der Niederschläge wurde abgesehen, da ein hinzugezogenes Fachgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass diese aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte und unter Anwendung der ATV 138 nur in geringen Teilbereichen, so auch der offenen Mulden, möglich sein wird (vergl. auch geotechnischer Bericht der Firma conTerra vom Januar 2002).

5.6 Infrastruktur

Der Bebauungsplan lässt Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu. Die unmittelbare Innenstadt Nähe und das Nebenzentrum an der Nordwalder Straße sichern die Versorgung.

Eine weiterführende Schule, (Geschwister-Scholl-Realschule, Diemshoff), eine Grundschule (Kardinal-v.Galen-Schule) sowie ein Kindergarten (Droste-

Für die Gartenflächen außerhalb der Baufelder werden an den westlichen Grundstücksgrenzen heimische Laubholz-Schnitthecken als Einfriedung festgesetzt. Zu- und Einfahrten sind dort unzulässig. Diese durchgängige Heckensituation hebt die Aufenthaltsqualität und trennt den privaten und öffentlichen Raum in gewünschter Form. Zäune sind nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grenze zulässig und müssen in die o.g. Hecken integriert werden. Die östlich zum Auenbereich gelegenen Grundstücksgrenzen müssen mit transparenten Zäunen von mindestens 1,50 m Höhe, ebenfalls in Hecken integriert, eingefriedet werden. Somit ist eine Unzugänglichkeit der Auenlandschaft sichergestellt.

Diese Heckenpflanzungen unterstreichen den gewünschten Charakter münsterländischer Wohnparklandschaften bzw. heben ihn hervor.

5.8 Immissionsschutz

Da von der stark frequentierten Nordwalder Straße von einer Belastung mit Schallimmissionen ausgegangen werden musste, wurde im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Februar 2001 vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus ein Schallgutachten erstellt, das die Verkehrslärmproblematik untersucht. Im Dezember 2001 wurde ein Nachtrag zum vorgenannten Schallgutachten auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Deshalb werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für den Immissionsschutz der Wohnungen vorgeschrieben. Die Abschätzung der Immissionen und der erforderlichen Schutzmaßnahmen wurde durch das Schallgutachten vorgenommen. Die Schutzmaßnahmen beziehen sich ausschließlich auf Innenräume. Die durch die stadträumlich und strukturell hohe Eignung des Plangebietes zur Schaffung von Wohnraum überwiegt gegenüber der Immissionsbelastung seitens der Nordwalder Strasse. Zudem bieten die Gebäudeanordnungen in Verbindung mit entsprechenden Grundrissbildungen Möglichkeiten der Immissionsminderung auch für die angrenzenden Außenräume.

Das Gutachten wie auch die Abschätzung setzen eine geschlossene Bebauung entlang der Nordwalder Strasse voraus. Im westlichen Bereich entlang der Nordwalder Straße ist der Bau von betreutem Wohnen mit entsprechenden Gemeinschaftsanlagen und Serviceeinrichtungen vorgesehen. Es ist zum Zeitpunkt konkretes Investitionsinteresse vorhanden, so dass von vorgenannter geschlossener Bebauung ausgegangen werden kann. Für den Fall, dass eine geschlossene Bauweise entlang der Nordwalder Strasse nicht gänzlich gesichert ist, ist vor Baubeginn der freistehenden

Hülshoff-Allee) stehen in angemessener Entfernung zur Verfügung. Neben den vorhandenen Spielplätzen im näheren Umfeld ist ein Kinderspielplatz vom Typ C an der stadtteilverbindenden Verlängerung der Droste-Hülshoff-Allee vorgesehen. Das Bedürfnis nach Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder überwiegt gegenüber möglicher Lärmbelastungen direkter Anwohner des Spielplatzes.

5.7 Öffentliche Grünflächen / Private Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grün- bzw. Gartenflächen im Umfeld von Gebäuden, die entweder abgerissen werden oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Sie werden im Zuge der Umgestaltung weitestgehend überplant. Mit Ausnahme von sechs ortsbildprägenden großkronigen Kastanien an der Nordwalder Straße stehen alle vorhandenen Gehölze zur Disposition.

Öffentliche Grünflächen

Die durch das Plangebiet geführte Verlängerung der Droste-Hülshoff-Allee wird beidseitig mit Bäumen bepflanzt. Hierdurch wird auch der Alleecharakter in das Plangebiet hinein verlängert.

Mit dem Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume als begleitende Straßenbepflanzung wird eine grüngestalterische Absicht verfolgt.

Zudem wird dadurch das Plangebiet über den klimatischen Zweck hinaus aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet.

Private Freiflächen

Zusätzliche Pflanzgebote für private Freiflächen sollen eine strukturierte Durchgrünung über den öffentlichen Bereich hinaus gewährleisten. Damit wird die Absicht verfolgt, zusammen mit den Bepflanzungsvorschlägen ortstypischer Gewächse und Gehölze, ein für die Region typisches Bild privater Gärten zu schaffen.

Für die Baugrundstücke der sieben Einzelwohnhausgruppen werden jeweils mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume für die nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt. Dabei wird für je einen der beiden Bäume ein konkreter Standort vorgegeben. Die westseitig gelegenen Grundstücke erhalten dabei jeweils zwei Hochstämme gleicher Art, die den Einfahrtsbereich zu den Hausgruppen als „Baumtor“ akzentuieren. Für die ostseitigen Grundstücke werden je zwei Hochstämme beidseitig der Entwässerungsmulden festgesetzt. Die verbleibenden Bäume können frei platziert werden.

Einzelwohnhausgruppen die Unterschreitung des erforderlichen Schalldämmmaßes gutachterlich nachzuweisen.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Schreinereibetrieb, der im Falle eines Fortbestandes Immissionsschutzmaßnahmen entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass erfordert.

Der Eigentümer hat in mehreren Gesprächen seine Absicht erklärt, seinen Betrieb noch vor Fertigstellung betroffener Baumaßnahmen zu schließen und anderorts neu zu errichten. Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planungsziele keine Immissionen von Seiten des Schreinereibetriebes mehr zu erwarten sind.

5.9 Fläche für die Wasserwirtschaft

An der östlichen Plangebietsgrenze bietet der Auenraum entlang dem Mühlenbachlauf eine gute Voraussetzung für eine ökologische Aufwertung und Biotopverbesserung als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Diese Flächen werden als unzugängliche Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt und im Rahmen einer zukünftigen landschaftsarchitektonischen Begleitplanung einer natürlichen Auenvegetation überlassen. Ein begehbare Steg ragt oberhalb eines unter Punkt 6.0 näher beschriebenen Regenwassersammlers in die Auenfläche hinein und bietet, kopfseitig als Plateau ausgebildet, der Öffentlichkeit Einsichtsmöglichkeit in den Vegetationsbereich des Mühlenbaches.

6.0 Umweltbericht

Natur und Landschaft

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §3 UVPG ist nicht erforderlich, da das Vorhaben aufgrund seiner Größe und seiner Auswirkungen nicht der UVP-Pflicht unterliegt. Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in das Landschaftsbild statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und je nach Erfordernis zu kompensieren sind. Die bisherige Nutzung und Bebauung des Betriebsgeländes hat eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch Lärm- und Geruchsemissionen, Staubentwicklung, Versiegelung und Verunreinigung des Bodens sowie Schwerlastverkehr zur Folge gehabt. Die geplante Wohnbebauung wird dagegen diese Beeinträchtigung in weitem Umfang vermindern.

Zwecks Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten, landschaftlichen Einbindung des in Wohnbebauung gewandelten Gebietes in das Landschaftsbild, Belebung des grüngestalterischen Stadtrandbildes und der späteren Gesamtanlage werden im Plangebiet unterschiedliche Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen angewendet.

Dazu wurde das Landschaftsplanerbüro Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, mit der Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages beauftragt.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet deckt sich im wesentlichen mit der Betriebsfläche der ehemaligen Fabrik Egeplast. Die Betriebsfläche ist mit Altlasten belastet und liegt zurzeit brach.

Rechtliche Festsetzungen nach dem Landschaftsschutzgesetz NW (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, Biotope) bestehen im Plangebiet zum Zeitpunkt nicht. Die Mühlenbachaue wird gemäß Ökologischem Fachbeitrag zum Gebietsentwicklungsplan als Biotopverbundflächen dargestellt.

Für die Bestandsaufnahme wurde auf zeichnerische Unterlagen der Firma Egeplast und ergänzend auf aktuelle Beobachtungen zurückgegriffen.

Die Bodennutzung im Geltungsbereich stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wie folgt dar:

Versiegelte Fläche	4,78 ha
<i>davon Gewerbe- und Wohnbaufläche mit ungenutzter</i>	
<i>Bausubstanz</i>	1,28 ha
<i>Straßen-und Lagerflächen</i>	3,50 ha
Grünflächen	0,06 ha
Hausgartenflächen	<u>0,32 ha</u>
Gesamtfläche	5,16 ha

Die Vegetation stellte sich zum gleichen Zeitpunkt im Planbereich wie folgt dar:

Verschiedene Koniferen (Fichte, Lebensbaum, Thuja) und Ziersträucher (Flieder, Forsythie) in den Gartenflächen. Gehölzinventar befindet sich geringfügig als kleinwüchsige Obstbäume in den Gärten sowie als Saumbewuchs an den Uferwällen des Bachlaufs (Weide, Erle, Birke, Esche). Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Mühlenbach, dessen Uferwälle zum Zeitpunkt nur „weniger empfindliche“ Biototypen (Löwenzahn, Wiesenklees, Brennnessel) aufweisen.

Im Plangebiet befindet sich eine verrohrte Regenwasserleitung, Nennweite DN 1400. Diese Leitung verläuft im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft oberirdisch und fließt, wie bereits vor der Nutzungsänderung, in den Mühlenbach.

Eingriffsabschätzung

Insgesamt ergibt die Bebauungsplanaufstellung eine deutliche Verbesserung der Biotopsituation, die sich hauptsächlich durch die Flächenentsiegelung begründet.

Über die Ausgleichsmaßnahmen hinaus wurden folgende Gestaltungs- und Minderungsmaßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (s.a. Kapitel 5.7)
- Niedrig angesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,4 (relativ geringe Bodenversiegelung)
- Gestaltung der Grundstücke mit überwiegend heimischen Gehölzen (naturnaher Garten)
- Öffentliche Fuß- und Radwege werden mit wassergebundener Wegedecke ausgeführt.

Die nachfolgende vergleichende Bilanzierung von Bestand und Planung zeigt im Ergebnis, dass die ökologische Situation nach Realisierung des Bebauungsplanes eine deutliche Verbesserung erfahren wird.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Plangebiet

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1994
 Ermittelt durch Landschaft + Siedlung GbR, Recklinghausen

Eingriffsermittlung in die vorhandene Biotopsituation Ausgangssituation				
Nr.	Flächenart	Flächengröße (m²)	Wert- faktor	Wertein- heit (WE)
1	überbaute Fläche	15.655	0	0
2	vollversiegelte Flächen (Asphalt)	2.755	0	0
3	gepflasterte Flächen	27.926	0,1	2.793
4	Thuja-Hecke	153	0,6	92
5	Brache mit Gehölzen	853	1,0	853
6	Garten, z.T. mit Baumbestand	3.530	1,0	3.530
7	mittelalte Baureihe (Roßkastanien)	466	1,5	699
8	Bachlauf mit Uferzone, begradigt aber mit besonderer Verbundfunktion	217	2,5	543
	Summe	51.555		8.510

Kompensationsermittlung im Bebauungsplan Planung				
Nr.	Flächenart	Flächengröße (m²)	Wert- faktor	Wertein- heit (WE)
1	Bebaute Fläche (Wohngebäude)	15.271	0	0
2	vollversiegelte Flächen (Asphalt)	0	0	0
3	gepflasterte Flächen (Straßen und öffentliche Stellplätze)	5.495	0,1	550
4	wassergebundene Flächen (Fuß-/Radweg)	1.255	0,2	251
5	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	354	0,6	212
6	Flächenpflanzung in öffentlichen und privaten Bereichen (Pflanzgebote)	2.077	1,5	3.116
7	Gartenflächen	15.429	0,6	9.257
8	Gartenflächen über Tiefgaragen	3.680	0,3	1.104
9	Bach mit Ufer, überbrückt	80	0,5	40
10	Brachfläche, ufernah (geplante Renaturierungsfläche des Mühlenbaches)	7448	1,5	11.172
11	Mittelalte Baumreihe (vorhandene Roßkastanien)	466	1,5	699
12	Hochstammpflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen (Pflanzgebote)	(53 Ex.)		
	Summe	51.555		26.401

Wertdifferenz nachher-vorher = 26.401 WE – 8.510 WE = + 17.891 WE

Oberflächenentwässerung

Nach dem Landeswassergesetz (§51a LWG NW) besteht eine generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers. Diese ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies möglich ist. Ein begleitend erstelltes Bodengutachten weist nach, dass eine fachgerechte Versickerung gemäß ATV 138 nur kleinräumig möglich sein wird. Aus diesem Grund - wie auch aufgrund der unmittelbaren Randlage zum Mühlenbach - erfolgt die Regenwasserentsorgung wie unter Punkt 5.5 im Unterpunkt „Technische Ver- und Entsorgung“ beschrieben durch offene Mulden oder konventionelle Kanäle.

7.0 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte „ehemalige Fabrik Stipp“ und – „ehemalige Fabrik Egeplast“. Für den Altstandort „ehem. Tankstelle Wermers“ wurde im Jahre 1993 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise für eine Boden- oder Grundwasserverunreinigung.

Im Jahre 1992 wurde für den Altstandort „ehem. Fabrik Stipp“ eine Gefährdungsabschätzung und Bausubstanzbewertung durchgeführt. Der Abbruch und die Sanierung des Geländes erfolgten 1999 unter gutachterlicher Begleitung. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden die festgestellten Bodenkontaminationen komplett beseitigt.

Der Abriss der Gebäude der Firma Egeplast, mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes und des Kesselhauses, und die Sanierung der Betriebsflächen erfolgte auf Grundlage im Vorfeld durchgeführter Bodenluft-, Boden- und Bausubstanzuntersuchungen von Oktober 2001 bis April 2002. Die Maßnahmen wurden gutachterlich begleitet und in einem Abschlussbericht dokumentiert.

Die Abschlussbeprobungen durch oberflächennahe Mischproben nach Bundesbodenschutzverordnung ergaben keine Hinweise auf verbliebene Schadstoffbelastungen. Da kleinräumige Bodenverunreinigungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wurde in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass, sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen ist.

Die Altstandorte Stipp und Egeplast verbleiben auch nach erfolgter

Sanierung nachrichtlich im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband (Westfalen-Lippe), Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalpflegeschutzgesetz).

9.0 Kosten

Die Durchführung der Bauleitplanung wird folgende überschlägige Kosten verursachen:

Straßenbau, einschl. Beleuchtung sowie öffentlichen Grünbepflanzungen	470.000,-- €
--	--------------

Kanalbau für Trennsystem	485.000,-- €
--------------------------	--------------

Bauliche Anlagen (Brücke, Auensteg) (geschätzter Wert)	80.000,-- €
---	-------------

Kosten insgesamt	1.035.000,-- €
------------------	----------------

In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den Grunderwerb sowie für die Geländemodellierung nicht enthalten.

Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die künftigen Anlieger umgelegt.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

10.0 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

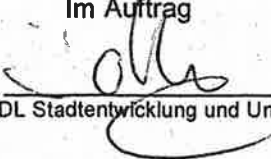
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 51.555 m ²
Überbaute Flächen im Bestand	ca. 1.040 m ²
Überbaubare Flächen	ca. 14.400 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 7.190 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 5.845 m ²
Private Grünflächen	ca. 22.480 m ²
Gemeinbedarfsflächen (Spielplatz)	ca. 600 m ²

Aufgestellt

Emsdetten, im August 2002

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister
Im Auftrag


FDL Stadtentwicklung und Umwelt