Stadt
Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung
und Umwelt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 100 T2
„Gewerbegebiet Nord“,
1. Änderung und 1. Ergänzung

- ENDFASSUNG -

Stand: 10.10.2017

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
2.4	Umgebung des Plangebietes	5
3.	**RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN**	**5**
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Baumschutzsatzung	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**6**
4.1	Planungskonzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Stellplätze	10
4.5	Verkehrsflächen	10
4.5.1	Straßenverkehrsflächen	10
4.5.2	Ruhender Verkehr	10
4.5.3	Fuß- und Radweg	10
4.6	Flächen zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	10
4.6.1	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
4.6.2	Stellplätze	11
4.7	Niederschlagswasserbeseitigung	11
4.8	Löschwasserversorgung	11
5.	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NRW**	**11**
5.1	Werbeanlagen	11
5.2	Fassaden	12
6.	**BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES**	**12**
6.1	Eingriff in Natur und Landschaft	12
6.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	12
6.2.1	Bodenschutz	12
6.2.2	Erfordernisse des Klimaschutz	13
6.3	Oberflächenwasser / Versickerung	13
6.4	Artenschutz	13
6.5	Schutzgut Mensch – Geruchsimmissionen	13
6.5.1	Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen	13
6.5.2	Geruchs-, Lärm – und Staubemissionen:	15
6.5.3	Kampfmittel - Flächenüberprüfung	15
7	**STÄDTEBAULICHE DATEN**	**15**
8	**GUTACHTEN**	**16**

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“, 1. Änderung und 1. Ergänzung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ soll der Grad möglicher Emissionen dieses Gewerbegebietstandortes hinsichtlich des angrenzenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ angepasst werden. Dies bedeutet, dass die Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung unzulässiger Betriebsarten nach Abstandserlass NRW an die geplante Wohnbebauung angepasst werden. Das in Teilen des Geltungsbereiches festgesetzte Industriegebiet (GI) wird in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt. Mit Ausnahme der Stellplatzanlage im westlichen Bereich des Bebauungsplanes (entlang der Rheiner Straße) ist das Plangebiet unbebaut und wird aktuell durch Verpachtung landwirtschaftlich genutzt.

Im südlich festgesetzten Industriegebiet könnten sich aktuell theoretisch Industriebetriebe ab der Abstandsklasse VI nach Abstandserlass NRW ansiedeln. Dies würde einen Schutzabstand von 200 m (gemessen von der westlichen Baugrenze) verursachen. Sollte dieser Schutzabstand angesetzt werden, könnte das Plangebiet zwischen der Jan-van-Detten-Straße und Rheiner Straße“ nur zu kleinen Teilen (im westlichen Bereich) entwickelt werden. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden.

Durch die Hinzunahme der bereits vorhandenen und städtischen Erschließungsfläche im südlichen Bereich, soll auch zukünftig die Erschließung des Plangebietes und der angrenzenden Gewerbebetriebe gesichert werden.

1.2 Ziel und Zweck

Ziel der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 100 T2 "Gewerbegebiet Nord" ist die Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung, damit die immissionsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes im Plangebiet Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ (Bebauungsplan Nr. 99) geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert bzw. an die aktuellen Verhältnisse angepasst werden.

Mit dieser Änderung und Ergänzung soll ein weiterer Beitrag zum strategischen Schwerpunkt der Stadt Emsdetten „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ geleistet werden, da die bisherigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einer geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ entgegenstehen.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 100 T2 "Gewerbegebiet Nord", 1. Änderung und 1. Ergänzung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Ein vereinfachtes Änderungsverfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, keine Verpflichtung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) für Vorhaben besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses vereinfachten Verfahrens sind durch die oben dargelegten Planungsabsichten (siehe Ziel und Zweck) erfüllt, da das planerische Grundkonzept - unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten - bestehen bleibt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Herabstufung eines Industriegebietes (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) nicht berührt. Die Baugrenzen, die bebaubare Fläche und die privaten Grünflächen ändern sich nicht. Der Wechsel der Art der baulichen Nutzung stellt sich in diesem Fall als gering dar. Das ursprünglich festgesetzte Industriegebiet war hinsichtlich der Nutzung bereits verhältnismäßig stark eingeschränkt (Festsetzung von Abstandsklassen, Ausnutzbarkeit des Grundstückes, etc.). Der Abweichung kommt durch Änderung des Bebauungsplanes keine derartige Bedeutung zu, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beträchtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Für die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird - trotz des vereinfachten Verfahrens - eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt östlich der Rheiner Straße am nördlichen Siedlungsrand von Emsdetten, ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt und umfasst den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ sowie die südlich angrenzende Erschließungsstraße.

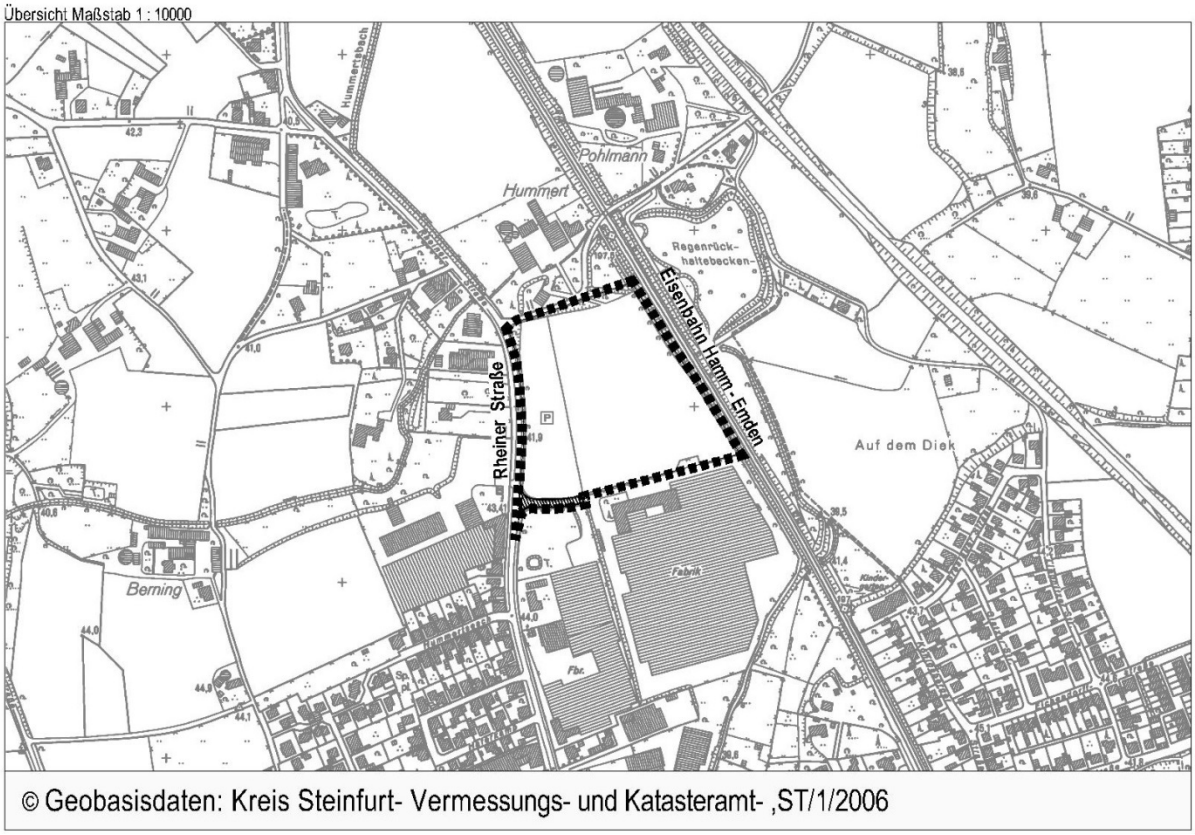
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 54. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 42.500 m² und wird begrenzt:

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg zur angrenzenden Hofstelle, ausgehend von der Rheiner Straße bis zur Bahnstrecke
- im Osten durch die Bahnstrecke zwischen Hamm und Emden,
- im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet Nord sowie
- im Westen durch die Rheiner Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist durch eine breite, gerissene Linie dargestellt und der Erweiterungsbereich ist als schwarz- weiß- schraffierte Fläche gekennzeichnet.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die gegenwärtige Situation des Plangebietes ist in zwei Bereiche zu unterteilen. Der überwiegende Anteil der Fläche ist unbebaut und wird durch Verpachtung landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Im westlichen Bereich befindet sich eine großflächige Stellplatzanlage, welche ausreichend Parkplätze für die Mitarbeiter der südlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbebetriebe zur Verfügung stellt.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl landwirtschaftlich, gewerblich-industriell sowie von angrenzender Wohnbebauung geprägt. Im Norden befindet sich eine Hofstelle. An die westliche Plangebietsseite grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ an. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Südlich grenzen vorhandene Gewerbebetriebe an den Geltungsbereich an. Im Osten verläuft die Bahnlinie Hamm – Emden.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland, der seit dem 27. Juni 2014 rechtswirksam ist, ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Somit entspricht der Bebauungsplan den beabsichtigten Zielen der Stadtentwicklung und ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“. Im Zuge der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wird die südlich befindliche öffentliche Erschließungsstraße (Rheiner Straße) in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Industrie- und Gewerbegebiet fest. Diese Baugebiete sind hinsichtlich angrenzender schutzwürdiger Bebauung in unzulässige Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1990 gegliedert. Im westlichen Planbereich ist eine große Stellplatzfläche festgesetzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Durch die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ soll maßgeblich die Art der baulichen Nutzung und damit verbunden die zulässigen Abstandsklassen verändert und angepasst werden. Insbesondere soll anstelle des aktuellen Industriegebietes (GI) ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht somit eine große Gewerbegebietsfläche, welche mittels Abstandklassen gegliedert wird, um eine Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ (insbesondere entlang der Rheiner Straße) zu ermöglichen.

Für das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Str. / Rheiner Str.“ werden die im Schallgutachten (Wenker & Gesing, 29.06.2015) erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (u.a. ausreichender Abstand, immissionsschützende Grundrissgestaltung). Durch die Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des zukünftigen Wohngebietes müssen keine Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ umgesetzt werden. Beeinträchtigungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird - entsprechend der Lage im Gewerbegebiet Nord und der Darstellung des Flächennutzungsplanes – ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Unzulässige Abstandsklassen

Gem. § 1 (4) BauNVO ist das Plangebiet bereits aktuell nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert, um so den Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sicherzustellen. Grundlage für diese Gliederung war der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom

21.03.1990. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird die Rechtsgrundlage auf den aktuellen Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 aktualisiert.

Westlich angrenzend wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ aufgestellt. Innerhalb dieses Geltungsbereiches soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ werden hinsichtlich des möglichen Störgrads so gesteuert, dass Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE1, die einen Störgrad haben, der einen Abstand von mindestens 200 m erfordern (Ausschluss der Abstandsklassen I – VI), unzulässig sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE2 und GE 3 sind ausschließlich mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig, sodass alle Betriebe, die einen Störgrad haben, der einen Abstand von mindestens 100 m erfordern (Ausschluss der Abstandsklassen I – VII), unzulässig sind.

Da sich auch Betriebe und Anlagen ansiedeln können, die bisher nicht in den Abstandslisten des Abstandserlasses NRW aufgeführt sind, erfolgt der Zusatz, dass auch Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten der aufgeführten Abstandsklassen zulässig bzw. unzulässig sind.

Zulässige Ausnahmen

gem. § 31 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird die Möglichkeit offengehalten, dass die künftig ansiedelnden Betriebe zusätzlich Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen können, z.B. besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen. In diesem Fall sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis der Abstandsliste 2007) zulässig. Dieser Flexibilität zur Anwendung der Abstandsklasse muss in Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastung Rechnung getragen werden.

Unzulässige Nutzungen

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Um Immissionskonflikte im GE 1 und GE 3 auszuschließen (insbesondere für das GE 3) und die geplanten Flächen ausschließlich für Gewerbebetriebe vorzuhalten (GE 1), werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

nicht zugelassen. Dies ist auch aufgrund der Geruchsbelastungen (siehe Kapitel 6.5.1Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen) notwendig, da die nach Geruchsimmissions- Richtlinie definierten Kennwerte führ z.B. Wohnungen überschritten werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 2 sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Angrenzend soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, sodass der Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale, etc.) erforderlich wird, da der Charakter der angrenzenden Gebiete, das städtebauliche Erscheinungsbild

(auch als Stadteingangsbereich), die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebietes ansonsten gefährden würden.

Einzelhandelsnutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Emsdetten zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt langfristig zu sichern, wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten vom Büro Junker+Kruse (Stand: Februar 2015) im gesamten Plangebiet planungsrechtlich ausgeschlossen. Ziel dieses Ausschlusses ist der Schutz der Versorgungsfunktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich.

Als nahversorgungs- und zentrenrelevant werden gemäß der „Emsdettener Sortimentsliste“ folgende Sortimentsgruppen definiert:

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fotoartikel
- Glaswaren / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sammlerbriefmarken und münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte

- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, weiterverarbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und in unmittelbarem räumlichen betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden Nutzung stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss der Hauptnutzung funktional, flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO darf nicht überschritten werden.

Solche Verkaufsstellen haben in der Regel keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder der dezentralen Nahversorgungsstandorte. Die Betriebe haben somit die Möglichkeit, ihre produzierten Waren direkt an Endverbraucher zu veräußern.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit wird als Grundflächenzahl 0,8 und als Geschossflächenzahl 1,6 festgesetzt. Weiterhin werden auch maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Bezüglich der zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan das Höchstmaß für die Gebäudehöhen fest. Diese orientieren sich in den südlich gelegenen vorhandenen Gewerbebetrieben mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m.

Als unterer Bezugspunkt ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Regenwasserkanalisationsschachtdeckel an der Rheiner Straße (im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches) mit einer Höhe von 42,60 m ü. NN angegeben, welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist. Das Plangebiet ist geprägt durch eine ebene und nicht topographisch geprägte Fläche, sodass dieser Bezugspunkt allgemein zur Höhenbestimmung verwendet werden kann.

Mit dieser Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll sowohl dem städtebaulichen Erscheinungsbild hinsichtlich der bestehenden Nutzungen als auch einer möglichst wirtschaftlichen Grundstücksnutzung sowie den technischen Erfordernissen moderner Gewerbebetriebe hinsichtlich Lager- und Produktionsbedingungen Rechnung getragen werden. Bei Nachweis der technischen Erforderlichkeit höherer untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Außerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach BauNVO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zugelassen. So bleibt auch bei maximaler Ausnutzung der Baugrenzen ausreichend Platz für z.B. Rangiervorgänge. Ausgenommen hiervon sind die Anlagen nach § 14 BauNVO, welche aus

energietechnischen bedingten Gründen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Darunter fallen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanalagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien. Somit soll insbesondere energieoptimierten, innovativen Lösungen der Ver- und Entsorgung Raum gegeben werden.

4.4 Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Für das Gewerbegebiet sind entsprechend der aktuellen Nutzung und der bereits ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellplatzflächen ausgewiesen. Die Stellplätze, welche über die Rheiner Straße erschlossen sind, werden aktuell für die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt.

4.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits vorhandene öffentliche Zufahrt der Rheiner Straße im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Damit der sichere und leichte Verkehrsfluss der Rheiner Straße – in diesem Stadteingangsbereich – erhalten bleibt, sind Ein- und Ausfahrten unmittelbar an der Rheiner Straße unzulässig.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Betriebsgrundstücken unterzubringen.

4.5.3 Fuß- und Radweg

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft – entlang der Bahntrasse – ein Fuß- und Radweg. Dieser soll weiterhin genutzt werden und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

4.6 Flächen zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

4.6.1 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der ursprüngliche Bebauungsplan beabsichtigt eine Eingrünung der Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen in westliche, nördliche und östliche Richtung. Diese mit einem Pflanzgebot belegte Fläche beträgt insgesamt 4.500 qm.

Im Zuge der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes werden diese Planungsabsichten bzw. Festsetzungen übernommen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen nutzungsorientiert optimiert, ohne die Gesamtfläche mit Pflanzbindungen zu reduzieren.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes werden zusätzlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche reduziert sich im Gegensatz zur ursprünglichen Fassung nicht. Die Festsetzung ist aufgrund der aktuellen Geruchausbreitungsberechnung notwendig, da in diesem Bereich GIRL-Immissionswerte von 0,21 erreicht werden und die gewerbliche Nutzung stark eingeschränkt ist.

4.6.2 Stellplätze

Um auf den künftigen Gewerbegrundstücken ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen sowie den versiegelten Bereich innerhalb des Plangebiets zu verringern, wird (wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan) festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Stellplätzen je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in direktem räumlichen Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe (mind. 5 m^2) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist.

4.7 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 Nr. 1a BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Reglungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten“ (Entwässerungssatzung) in der aktuellen Fassung in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz – IV9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten.

4.8 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird von der Stadtwerke Emsdetten GmbH bereitgestellt. Es können maximal 96 m^3/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Einschränkungen vorgenommen, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

5.1 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen an den Zufahrten (z.B. Sammelhinweisschilder, Hinweistafeln, Pylone), welche allerdings auf eine maximale Höhe von max. 12 m (Oberkante Werbeanlage) zu begrenzen sind. Als unterer Bezugspunkt ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Regenwasserkanalisationsschachtdeckel an der Rheiner Straße (im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches) mit einer Höhe von 42,60 m ü. NN angegeben, welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.

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) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig.

Der Rheiner Straße ist eine bedeutende Verkehrsachse für die Stadt Emsdetten. Die Gestaltung von Werbeanlagen sollte dementsprechend nicht zu aufdringlich, städtebaulich standortgerecht und angemessen reglementiert werden, sodass Werbeanlagen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen.

5.2 Fassaden

Außenfassaden von Hallenbauten mindestens sind alle 30 m vertikal zu gliedern. Dadurch soll die massive Wirkung solch großer Baukörper abgemildert und eine bessere Einbindung in das städtebauliche Umfeld erreicht werden.

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren soll gem. § 13 Abs. 3 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, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Trotzdem werden im Rahmen des gesamten Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange im Detail beleuchtet und dargestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ führt zu keinen gravierenden Veränderungen des vorhandenen Bebauungsplanes. Durch Festsetzung eines Gewerbegebietes anstelle des ursprünglich festgesetzten Industriegebietes wird Maß möglicher Emissionen von potenziellen Betrieben abgemildert und führt bei einer Bebauung zu verbesserten ökologischen Rahmenbedingungen. Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB liegen nicht vor.

6.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

6.2.1 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 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 100 T2 "Gewerbegebiet Nord" führt zu keiner nennenswerten Veränderung gegenüber des ursprünglichen Bebauungsplanes. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Anstelle des ursprünglich festgesetzten und stärker emittierenden Industriegebietes wird zukünftig ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, welches hinsichtlich des Bodenschutzes als Verbesserung einzustufen ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes können durch Anpassung des Grades möglicher Emissionen (Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW) des festgesetzten Gewerbegebietes die westlich gelegene Brachfläche sowie die angrenzende landwirtschaftliche Fläche für Wohnzwecke ungenutzt werden (Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“). Eine Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle, stellt eine sinnvolle Erweiterung und Ergänzung des schon bestehenden Siedlungskörpers dar und dient der Stärkung des Wirtschafts- und Wohnstandorts Emsdetten. Insbesondere durch diese Revitalisierung der gewerblichen Brachfläche wird ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

6.2.2 Erfordernisse des Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 100 T2 "Gewerbegebiet Nord" den damit verbundenen Zielen den Erfordernissen und Zielen zur CO2 Einsparung. Durch Festsetzung eines Gewerbegebietes anstelle des ursprünglich festgesetzten Industriegebietes wird das Maß möglicher Emissionen von potenziellen Betrieben abgemildert und führt bei einer Bebauung zu verbesserten ökologischen und klimatischen Rahmenbedingungen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann weiterhin die westlich angrenzende Brachfläche einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden. Das notwendige Infrastrukturnetz ist bereits vorhanden und es entstehen Gebäude, die den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechen.

6.3 Oberflächenwasser / Versickerung

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

6.4 Artenschutz

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 artenschutzrelevanten Arten vor.

6.5 Schutzgut Mensch – Geruchsimmissionen

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

Das Plangebiet weist auf Grund seiner Stadtrandlage und hinsichtlich der nach Bebauungsplan beabsichtigten Nutzung bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine nur relativ geringe Empfindlichkeit auf.

6.5.1 Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Außenbereich an. Hier ist das Gebiet vom Westen her bis zum Nordosten von verschiedenen Hofstellen und landwirtschaftlichen Betrieben mit aktiver Tierhaltung umgeben.

Es war für die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes zu untersuchen, mit welcher Geruchsbelastung seitens der im Umkreis von 600 m vorhandenen Tierhaltungsbetriebe in den Plangebieten zu rechnen und eine Ausweisung als Gewerbegebiet möglich ist. Auch größere und stärker emittierende Tierhaltungsbetriebe außerhalb des 600m- Radius wurden hinsichtlich einer Auswirkung auf das Plangebiet überprüft.

Es wurde eine Untersuchung mit dem Partikelmodell der TA Luft 2002 durchgeführt. Die Geruchsemissionen wurden nach der neuen VDI-Richtlinie 3894 angesetzt. Die Flächenbewertung erfolgte nach den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie, Zählschwelle 1 GE/ m^3.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie führt folgende Immissionswerte zur Beurteilung auf:

- Für Gewerbe- / Industrie IW = 0,15

Das Geruchsausgutachten (Richters & Hüls vom 31.05.2017) führt zu folgendem Ergebnis: Die Darstellung der Berechnungsergebnisse erfolgt in Form von Flächenkennwerten. Es zeigt sich, dass die Emissionsdaten der berücksichtigten Hofstellen in dem B-Plangebiet Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“, 1. Änderung und 1. Ergänzung zu belästigungsrelevanten Kenngrößen IGb von flächendeckend 0,10 bis 0,22 beitragen.

Für Gewerbegebiete gibt die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) einen Wert bis zu 15 % (0,15) der Jahresstunden für die Überschreitung der Geruchsschwelle von 1 GE/m³ an. Vereinzelt können bei Gewerbegebieten in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Außenbereich auch Geruchsimmissionen von bis zu 0,20 als zumutbar angesehen werden.

Die im nördlichen Plangebiet vereinzelt vorhandenen Werte von 0,21 und in zwei Rasterfeldern auch 0,22 befinden sich innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche und außerhalb der Grundstücksflächen mit gewerblicher Nutzung und wirken sich somit nicht negativ auf zukünftige Gewerbebetriebe aus.

Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten

Am 27.01.2016 fanden Gesprächstermine mit allen involvierten Landwirten statt (entsprechend der nachgewiesenen Betroffenheit von der bzw. auf die Planung anhand der Lage im 600 m Radius um das Plangebiet oder anhand eines Immissionsbeitrages von mindestens 0,02 auf das Plangebiet). In diesen Terminen wurden die vorhandenen und genehmigten Tierbestände sowie insbesondere die Erweiterungsabsichten der einzelnen Landwirte aufgenommen.

Eine Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten (Plansituation) auf den umliegenden Hofstellen trägt zu einer Veränderung der Flächenkennwerte gegenüber der genehmigten Istsituation bei. Durch die Änderungen auf der direkt angrenzenden Hofstelle (3) würden im Plangebiet Nr. 100 T2 die Werte auf 0,10 bis 0,22 abnehmen.

Den Berechnungsergebnissen für den weiteren Fernbereich ist zu entnehmen, dass bereits in der Bestandssituation an etlichen Wohnhäusern im Außenbereich der zulässige Richtwert von 0,20 bis 0,25 (20 % bis 25 %) überschritten ist. Zudem sind teilweise die Werte von 0,10 bis 0,15 an der bestehenden Wohnbebauung von Emsdetten ausgeschöpft. Daher können Erweiterungsabsichten auf den einzelnen Hofstellen nur in Verbindung mit Minderungsmaßnahmen, die zu einer Verbesserung der Immissionssituation beitragen, durchgeführt werden. So sind z. B. bestehende Abluftkamine dem Stand der Technik (mind. 10 m über Erdboden und mind. 3 m über First) sowie einer Mindestaustrittgeschwindigkeit von 7 m/s anzupassen oder es ist die Errichtung einer Abluftreinigungsanlage notwendig.

Für die Beurteilung der Geruchsbelastung des Plangebietes ist damit der genehmigte Istzustand auf den einzelnen Hofstellen maßgeblich, da auf Grund schon vorhandener Wohnbebauung keine Erweiterungen, die mit einer Erhöhung der Geruchsbelastung einhergehen, mehr möglich sind. Eine Erhöhung der Viehzahlen auf den umliegenden Hofstellen kann dennoch möglich sein, wenn gleichzeitig Minderungsmaßnahmen realisiert werden, die zu einem Gleichstand bzw. zu einer Verringerung der Geruchsbelastung führen. Diese Erweiterungsmöglichkeiten müssen jedoch für jede Hofstelle als Einzelfallbetrachtung geprüft werden. Nicht die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sondern die schon vorhandene Wohnbebauung mit zu hohen Geruchswerten stellt damit die Einschränkung für mögliche Betriebserweiterungen dar.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Das Plangebiet ist entsprechend der Geruchausbreitungsberechnung entsprechend gegliedert. In den Bereichen mit Geruchshäufigkeiten über 0,15 sind empfindlichere Nutzungen wie z.B. Wohnungen für Betriebsleiter ausgeschlossen.

6.5.2 Geruchs-, Lärm – und Staubemissionen:

Der Eigentümer der Fläche plant dieses Gebiet mittelfristig nicht durch Gewerbebetriebe zu nutzen. Sollten sich gewerbliche Nutzungen ansiedeln werden durch die Betriebe anlagentypische Emissionen sowie dem dazugehörigen Fahrzeugverkehr ausgehen. Die anlagetypischen Emissionen sind durch Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW hinsichtlich des angrenzenden Wohngebietes gegliedert. Somit sind die potenziellen Emissionen möglicher Gewerbebetriebe den angrenzenden vorhandenen und geplanten Nutzungen angepasst.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Das geplante Gewerbegebiet ist entsprechend der Regelungen des Abstandserlasses 2007 gegliedert, um gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse angemessen sicherzustellen;
- Die vorhandenen bzw. ursprünglich festgesetzten Grünflächen und Gehölzbestände werden gesichert bzw. erhalten und perspektivisch ausgedehnt.

6.5.3 Kampfmittel - Flächenüberprüfung

Aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit konnten keine Luftbildauswertungen zu Bombardierungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Kampfmitteldienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen werden.

Der Kampfmitteldienst hat daher eine geomagnetische Oberflächendetektion einer kleinteiligen Teilfläche durchgeführt.

Aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse (Bestand, Störobjekte im Randbereich: Zaun, Container, Zugverkehr) konnten kleinere Randflächen im süd-östlichen Randbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewertet werden, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

7 Städtebauliche Daten

Nutzung	**Gem. dem ursprüngl. Bebauungsplan**		**Gem. der 1. Änderung und 1. Ergänzung**	
	in m²	in %	in m²	in %
Größe des Geltungsbereiches	41.723	100%	42.475	100%
Straßenverkehrsfläche	0	0%	752	1,8%
Fuß- und Radweg	688	2%	688	1,6%
GI-Fläche	20.730	50%	0	0,0%
GE-Fläche	20.305	49%	41.035	96,6%

8 Gutachten

Folgende Gutachten / umweltrelevanten Informationen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes vor:

- Projekt-Nr.: G-3218-07 – Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Str. / Rheiner Str.“ und Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ in Emsdetten des Büros Richters & Hüls vom 31. Mai 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ der Stadt Emsdetten des Büros Wenker & Gesing vom 29.06.2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ – Ergänzende Stellungnahme zum Schreiben des Kreises Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt vom 09.08.2015 (Az. 67.51.02/11. FNPÄ) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Büros Wenker & Gesing vom 09.09.2015

Emsdetten, 10. Oktober 2017
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt