

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 115  
„Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße“,  
1. Änderung und 1. Erweiterung

- Endfassung -

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	4
1.3 Planverfahren	4
<b>2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
<b>3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht	8
3.4 Sonstige Entwicklungs- und Fachplanungen	8
<b>4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
4.1 Planungskonzept	9
4.2 Verkehrliche Erschließung	9
4.2.1 Ruhender Verkehr	9
4.2.2 Zufahrtsbereich	9
4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr	10
4.3 Grünflächen	10
4.3.1 öffentliche Grünflächen	10
4.3.2 private Grünflächen	10
4.4 Anpflanzung von Bäumen	10
4.5 Überschwemmungsgebiet	11
<b>5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>11</b>
5.1 Oberflächenwasser / Versickerung	11
5.2 Eingriff in Natur und Landschaft	12
5.3 Belange des Bodenschutzes	13
5.4 Erfordernisse des Klimaschutzes	13
5.5 Artenschutz	13
5.6 Baumschutz	14
<b>6. SONSTIGE BELANGE</b>	<b>14</b>
6.1 Immissionsschutz	14
6.2 Bodenordnung	15
<b>7. PLANSTATISTIK</b>	<b>15</b>
<b>8. GUTACHTEN / BEKANNTMACHUNGEN</b>	<b>15</b>

# BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

## Bebauungsplan Nr. 115 "Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße", 1. Änderung und 1. Erweiterung

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

#### 1.1 Anlass

Eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei aus Emsdetten an der Neubrückenstraße möchte sich am bisherigen Firmensitz vergrößern. Geplant sind ca. 1.250 m<sup>2</sup> Bürofläche für ca. 40 Mitarbeiter. Da das vorhandene Grundstück auf der Südseite der Neubrückenstraße in der Fläche dafür zu klein ist, möchte die Kanzlei auf gegenüberliegende Flächen ausweichen.

Ein Teil dieser ins Auge gefassten Flächen liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 „Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße“. Die überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ unmittelbar nördlich der Neubrückenstraße im o.g. Bebauungsplan befinden sich im vorläufig festgelegten Überschwemmungsgebiet des Emsdettener Mühlenbaches. Diese Sicherung ist im Zuge der Hochwasserrisiko-Managementplanung der Bezirksregierung Münster im Jahr 2013 entstanden. Demnach ließen sich die im seit dem 16.10.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baumöglichkeiten für das Allgemeine Wohngebiet nicht mehr umsetzen. Folgerichtig kann überhaupt keine Bebauung in diesem Bereich entstehen, die eine Reduzierung der Retentionsfläche (gem. Wikipedia: ausgleichende Wirkung von Stauräumen auf den Abfluss in Fließgewässern) bewirken würde.

Das geplante Bürogebäude musste deshalb unmittelbar südlich des neuen Ärztehauses an der Nordwalder Straße gebaut werden. Diese Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern in einem unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens erfolgte folglich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile / Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet an der Neubrückenstraße und dem Friedhof eine ca. 28 m tiefe öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Sie war als Abstandsfläche zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Grabstellen gedacht. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist dieser relativ schmale Grünstreifen nicht als Parkanlage gestaltet worden. In den letzten 20 Jahren ist dieser Bereich der Natur überlassen worden und verbuscht. Auf einen Ausbau dieser Teilfläche als Parkanlage soll in Zukunft verzichtet werden. Diese Fläche kann daher einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Lediglich entlang des westlichen Mühlenbachufers ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung eine gewässerbegleitende Parkanlage entstanden,

die eine Weiterführung der Grünverbindung zwischen Hof Deitmar und Neubrückenstraße darstellt.

Eine Teilfläche des für die Bebauung mit dem neuen Bürogebäude vorgesehen Grundstückes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 „Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße“. Um planungsrechtliche Festsetzungen für das gesamte betroffene Grundstück treffen zu können, ist die Einbeziehung dieser Teilfläche in den Geltungsbereich erforderlich.

Der unmittelbar südöstlich des „Allgemeinen Wohngebietes“ festgesetzte öffentliche Parkplatz war als zusätzliches Parkplatzangebot für Friedhofsbesucher vorgesehen. Diese Anlage wurde in den letzten zwanzig Jahren nicht gebaut. Ein erhöhter, Probleme aufwerfender Parkdruck auf die Parkmöglichkeiten am Friedhofszugang an der Nordwalder Straße konnte nicht beobachtet werden, weil mit dem großen Parkplatz am Kulturzentrum Stroetmanns Fabrik (196 ST) und mit dem Parkplatz in der Friedrichstraße (ca. 43 ST) ausreichende Ausweichmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung bestehen. Auf den festgesetzten öffentlichen Parkplatz an der Neubrückenstraße (ca. 8 Stellplätze) kann deshalb verzichtet werden.

Die zuvor aufgeführten Gründe machen eine Änderung und Erweiterung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig.

## 1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße", 1. Änderung und 1. Erweiterung sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Mitarbeiter- und Kundenparkplatz des neuen Bürogebäudes und die Anpassung an die wasserrechtliche Verordnung zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes „Emsdettener Mühlenbach“ geschaffen werden.

## 1.3 Planverfahren

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die wesentliche Anwendungsvoraussetzung - die Grundzüge der Planung werden nichtberührt - ist erfüllt, da die bedeutenden Ziele des Ursprungsplanes

- Erweiterung des Friedhofes und
- Weiterführung der Grünverbindung parallel zum Mühlenbach zwischen Hof Deitmar und Neubrückenstraße

weiterhin uneingeschränkt umsetzbar bleiben.

Ein weiteres Planungsziel, die Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung auf der Nordseite der Neubrückenstraße, die durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ für ca. drei Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert wurde, kann durch die vorläufige Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Emsdettener Mühlenbach“ nicht mehr realisiert werden. Im Sinne einer Hochwasserrisiko-Managementplanung und demzufolge zum Wohl der Allgemeinheit soll diese übergeordnete Planung den vorhandenen Stauraum (Retentionsfläche) sichern. Das zuvor genannte städtische Planungsziel muss zu-

rück genommen werden, um den Belangen des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 12 BauGB zu genügen.

Da weiterhin eindeutig ist, dass für die geplanten Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erfolgt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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.

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. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Lage**

Die in Rede stehenden Grundstücke liegen am südlichen Rand des ersten Erschließungsringes um den zentralen Kernbereich der Stadt Emsdetten. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 450 m Luftlinie.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsgebietes kann wie folgt genauer umschrieben werden:

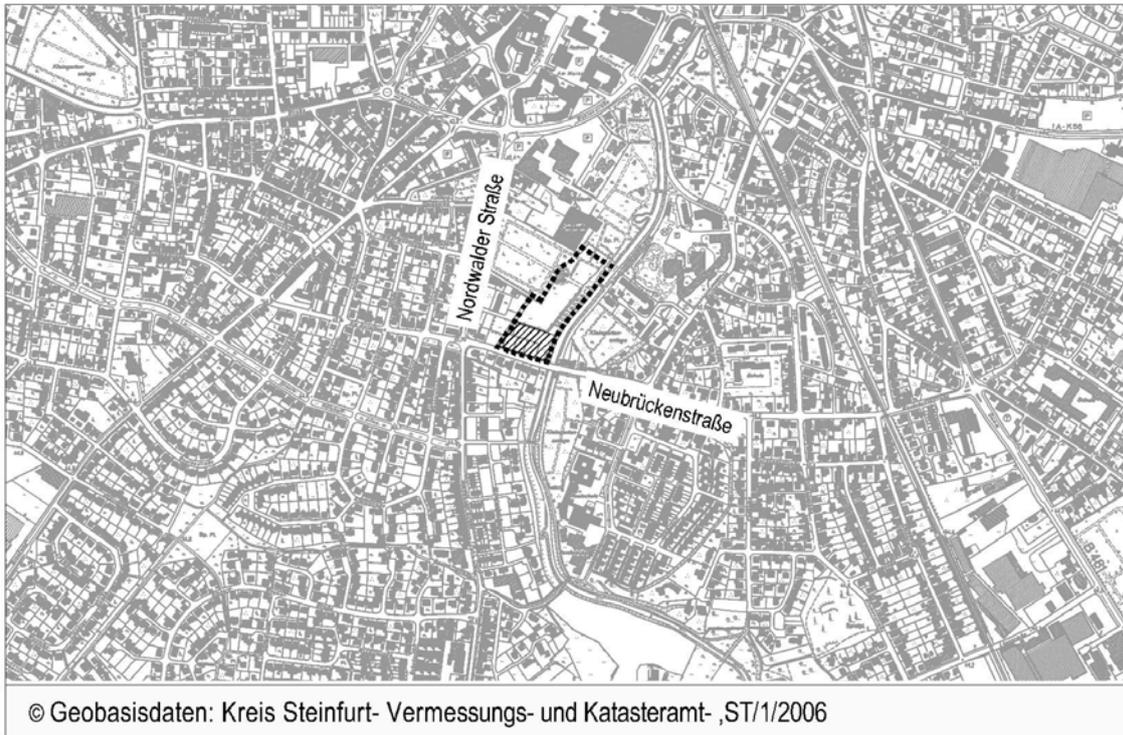
im Norden: südliche Grundstücksgrenze des Friedhofs

im Osten: der Mühlenbach

im Süden: die Neubrückenstraße

im Westen: die Grundstücke Flur 47, Flst. Nrn. 902 und 458

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch breite gerissene Linien dargestellt. Der Änderungs- und Erweiterungsgebiet ist mit einer diagonal angelegten Schraffur gekennzeichnet. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5.175 m<sup>2</sup>.



### 2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das einleitend beschriebene neue Bürogebäude der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei grenzt westlich an den Geltungsbereich dieses Änderungs- und Erweiterungsverfahrens und ist mittlerweile fertig gestellt. Unmittelbar östlich des Neubaus besteht ein Geländesprung von ca. 3,50 m. Das tiefer gelegene Plangebiet stellte sich lange Zeit als wenig gepflegte und insbesondere mit mannshohen Brombeersträuchern überwucherte Grünfläche dar. Dazwischen lagen vereinzelt Wiesenflächen, Einzelbäume und Baumgruppen sowie Heckenstrukturen. Aufgrund der beengten Verhältnisse wurde diese Grünfläche als Lager- und Abstellfläche für die Bauphase des Bürokomplexes präpariert. Dafür mussten wildgewachsene Gehölze entfernt und das Grundstück mit Schotter eingeebnet werden.

Um einen ausreichend großen Abstand zum Grundwasser zu haben, wurde die nördlich angrenzende Friedhofserweiterung seinerzeit mit Bodenmaterial aufgefüllt. Dadurch besteht auch nach Norden ein Geländesprung, der etwa 2,50 m beträgt.

Nach Osten geht die zuvor beschriebene Grünfläche annähernd höhengleich in die den Mühlenbach begleitende linienförmige Parkanlage über.

Die südlich des Plangebiets vorbeiführende Neubrückenstraße liegt wiederum rund ca. 2,00 bis 2,50 m höher als der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

Das Plangebiet kann folglich als dreiseitig umschlossene Mulde beschrieben werden.

### **3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der aktuell rechtskräftige Regionalplan stellt das Plangebiet als Überschwemmungsbereich dar. Im dazugehörigen textlichen Teil, Kapitel IV.6 „Freiraum / Hochwasserschutz“ werden die Grundsätze und Ziele des Vorbeugenden Hochwasserschutzes behandelt.

Demnach dürfen u.a. in Flächennutzungsplänen dargestellte und noch unbebaute Siedlungsflächen nicht für Siedlungszwecke beansprucht werden. Sie müssen wieder dem Retentionsraum zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin sind die zeichnerisch dargestellten Überschwemmungsbereiche zunächst Vorranggebiete, die für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln sind. Sie sind von zusätzlichen Siedlungsflächen freizuhalten. In Einzelfällen jedoch können bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet zulässig sein. Entscheidend ist, dass sie den Abfluss nicht behindern und die Funktion der Retentionsräume nicht gefährden. Die Einzelfallprüfungen sind in enger Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Behörden durchzuführen.

In der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.115 "Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße" wurde das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Emsdettener Mühlenbach“ nachrichtlich übernommen. Das „Allgemeine Wohngebiet“ wurde zurück genommen. Stattdessen wurde eine „private Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt. Dieser Mitarbeiter- und Kundenparkplatz des neuen Bürogebäudes an der Neubrückenstraße wurde im Rahmen einer Einzelfallprüfung im zuvor genannten Sinne mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Der Bebauungsplan gilt somit gem. § 1 Abs.4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten (FNP) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" und „Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und „Parkanlage“ dar.

Demzufolge ist der FNP nicht den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im Bebauungsplan werden „private Grünfläche“ und „private Verkehrsfläche“ gemäß städtebaulichem Entwurf festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan differenziert nicht zwischen „öffentlichen“ und „privaten“ Grünflächen. Demzufolge hat eine diesbezügliche Festsetzungsänderung im Bebauungsplan keine Auswirkung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Allgemeine Wohngebiet wurde mit der Verkehrsflächenfestsetzung substituiert. Da private Verkehrsflächen auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind und deren Flächengröße auf der vorbereitenden Bauleitplanebene als

vernachlässigbar gering zu betrachten ist, sind die Grundzüge der FNP-Planung nicht berührt.

Im Zuge der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann eine Anpassung sowohl an den Regionalplan als auch an den geänderten Bebauungsplan erfolgen.

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 "Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße" .Für den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich setzt der Bebauungsplan folgende Nutzungen fest:

- Allgemeines Wohngebiet ( 2 Vollgeschosse / GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8 / offene Bauweise)
- Öffentlicher Parkplatz (ca. 8 ST)
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Mit der Rechtskraft gelten die neuen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

### 3.4 Sonstige Entwicklungs- und Fachplanungen

#### 3.4.1 Landschaftsplan zur Neufassung des Flächennutzungsplanes

Der im Jahr 2000 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellte Landschaftsplan hat, bezogen auf das Plangebiet, folgende wesentliche Aussagen:

- Das Plangebiet wird in den meisten Bestandskarten überwiegend als Siedlungsfläche bewertet.
- Ansonsten verfügen Teilflächen des Plangebiets über eine mittlere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und über geringe bis mittlere Bodenerträge
- Im Leitbild des Landschaftsplanes wird dem Plangebiet eine Eignung als „Biotopverbundfläche“ attestiert.

#### 3.4.2 Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten

Das Leitbild des Grünsystems Emsdetten lautet gemäß Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten (FEK) „Rundherum und mitten durch...!“ .

In der Karte 1 „Verbundsystem“ ist die Parkanlage Hof Deitmar als „Bereich mit Schwerpunktfunktion“ dargestellt. Dieser Grünfläche wird somit gesamtstädtische Bedeutung beigemessen. Weiterhin ist die den Mühlenbach begleitende Parkanlage als Bestandteil der Grünen Stadtachse „Mühlenbachtal“ (... und mitten durch...!) gekennzeichnet.

In der Karte 2 „ Handlungs- und Maßnahmenswerpunkte“ ist das Plangebiet als vorhandene Grünfläche aufgeführt, dessen spezifische Funktion - hier: Verbindungsfunktion - erhalten werden soll.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Planungskonzept

Das Plangebiet ist Bestandteil des Überschwemmungsgebietes Mühlenbach, weshalb es weitgehend von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, um den Retentionsraum nicht weiter einzuschränken.

Die unter Punkt 2.3 dieser Begründung beschriebene Muldenlage soll deshalb auch erhalten bleiben. Das Plangebiet soll als ergänzende Freifläche des westlich angrenzenden neuen Bürogebäudes dienen. Hier soll die über eine Rampe von der Neubrückenstraße erschlossene private Stellplatz- und eine Radabstellanlage untergebracht werden. Die umliegenden Grünflächen werden gärtnerisch angelegt. Die Parkanlage entlang des Mühlenbaches bleibt erhalten und etwa um die Flächen des wegfallenden öffentlichen Parkplatzes erweitert.

### 4.2 Verkehrliche Erschließung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neubrückenstraße. Auf dieser Gemeindestraße ist die maximale Fahrgeschwindigkeit auf 50 Km/h begrenzt.

Um den Höhenunterschied von ca. 2,00 m zwischen Neubrückenstraße und dem Plangebiet zu überwinden, wird eine befahrbare Rampe mit ca. 10 % Neigung zu den privaten Stellplätzen angelegt. Die Lage des Zufahrtbereiches von der Neubrückenstraße wird festgelegt. Der ca. 5,00 m breite Zufahrtbereich ermöglicht den Begegnungsverkehr von zwei PkW. Andere und größere Fahrzeuge werden auf dem Firmenparkplatz der Kanzlei nicht erwartet.

#### 4.2.1 Ruhender Verkehr

Die privaten, notwendigen Stellplätze für das neue Bürogebäude (1 ST je 35 m<sup>2</sup> Bürofläche → ca. 37 ST) sind auf dem Baugrundstück im Plangebiet nachgewiesen. Sie wurden bereits über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bauordnungsrechtlich genehmigt. Die Flächen dafür und für moderate Erweiterungen werden mit der Festsetzung einer ausreichend großen „privaten Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ planungsrechtlich gesichert.

#### 4.2.2 Zufahrtbereich

Die Zufahrt zum Mitarbeiter- und Kundenparkplatz liegt an der Neubrückenstraße. Um einen ausreichend großen Abstand zum Kreuzungsbereich mit der Nordwalder Straße zu erhalten (hinreichend dimensionierte Stauräume auf den Fahrspuren), wurde der Zufahrtbereich festgesetzt. Er ist 5 m breit und bietet Platz für eine Begegnung zweier Pkws. Größere Fahrzeuge werden den Parkplatz, wenn überhaupt, nur selten nutzen.

### 4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In Höhe des Plangebietes befindet sich an der Neubrückenstraße eine Bushaltestelle. Hier verkehren die Linie 176 (Nordwalde) und der Bürgerbus BB1 (Saerbeck). Die Linie 176 verkehrt ausschließlich für den Schülerverkehr wochentags. Der Bürgerbus BB1 steuert dienstags bis freitags 7 mal, samstags 6 mal und sonntags 4 mal diese Bushaltestelle an.

## 4.3 Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### 4.3.1 öffentliche Grünflächen

Die geringfügig nach Westen erweiterte öffentliche Grünfläche entlang des Mühlenbaches wird weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese sowohl für die Verbindung von Grünflächen (grüne Stadtachse) als auch für die Biotopvernetzung wichtige Fläche soll entsprechend planungsrechtlich gesichert und erweitert werden.

### 4.3.2 private Grünflächen

Die nicht mit Stellplätzen belegten Freiflächen des zum Bürokomplex gehörenden Plangebietes werden als „private Grünflächen“ festgesetzt. Sie sollen ohne weitere planungsrechtliche Gestaltungsvorgaben gärtnerisch angelegt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Bürokomplexes, die private Stellplatzanlage und die private Grünfläche sollen nach einem aufeinander abgestimmten Außenanlagenkonzept gestaltet werden.

## 4.4 Anpflanzung von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die zentrale Fahrgasse des Parkplatzes und die daran gelegenen, senkrecht aufgestellten Stellflächen sind achsial auf das höher gelegene, neue Bürogebäude ausgerichtet. Diese symmetrische Ausrichtung soll durch das Pflanzen von zehn Rotbuchen - gleichmäßig zwischen den Stellplätzen angeordnet - betont werden.

Um den Bauherren nicht auf eine bestimmte Anordnung der Bäume und auf eine spezielle Baumart festlegen zu müssen, wurde eine textliche Festsetzung getroffen, die lediglich die Anzahl und Art der Bäume festlegt. In der Planzeichnung wurden die bisher geplanten Baumstandorte als Vorschlag übernommen.

## 4.5 Überschwemmungsgebiet

gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Das nach § 76 Abs.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig festgelegte Überschwemmungsgebiet „Emsdettener Mühlenbach“ vom 14.Juni 2013 wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das im Rahmen der Hochwasserrisiko-Managementplanung vorläufig festgelegte Überschwemmungsgebiet hat die Rechtswirkung wie ein nach vollständigem Verfahren festgelegtes Überschwemmungsgebiet. Die besonderen Schutzvorschriften nach § 78 WHG sind folglich zu beachten, wie z.B. die Ausweisung von neuen Baugebieten, die Errichtung baulicher Anlagen, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden oder das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.

Auch in Folge dessen wird diese Bebauungsplanänderung durchgeführt. Ziel ist es, dem Mühlenbach in diesem Bereich Stauräume zu bieten, um Hochwasser aufnehmen und verzögert wieder ins Gewässer zurückführen zu können. Das Volumen dieses sogenannten Retentionsraumes soll weitgehend beibehalten werden. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

Durch die zur Erschließung des privaten Parkplatzes notwendige Zufahrtsrampe geht etwas Stauvolumen verloren. Auf der anderen Seite werden für das auf den befestigten Parkplatzflächen anfallende Oberflächenwasser Mulden und Gräben in der privaten Grünfläche angelegt, die das Volumen wieder vergrößern. Dieses Vorhaben wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und bereits baurechtlich genehmigt.

## 5. Belange des Umweltschutzes

### 5.1 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Oberflächenwasser befestigter Flächen, wie z.B. die Treppenanlage zum Bürogebäude, die Zufahrtsrampe und der Parkplatzes selbst, einschließlich Radabstellanlage, soll mittels auszubildenden Gefälles auf die angrenzenden belebten Bodenzonen der Grünflächen geleitet werden. Zum Auffangen bzw. Zwischenspeichern des Regenwassers sollen in den Grünflächen Mulden / Gräben ausgebildet werden, womit im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes der Rückhalt des Niederschlagswassers in der Fläche bewirkt wird.

Der private Parkplatz im Überschwemmungsgebiet ist technisch nicht sinnvoll über den Regenwasserkanal in der Neubrückenstraße zu entwässern. Durch die Tieflage des Grundstückes müsste das Wasser über eine Pumpstation in den Kanal geführt werden. Im Hochwasserfall würde auch das Hochwasser abgepumpt und wieder direkt in den Mühlenbach geleitet werden.

Das Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH Urbanski & Versmold hat die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers auf dem Parkplatz untersucht (Stand: 27.08.2014). Es wurden vier Kleinrammbohrungen bis zu ei-

ner Tiefe von jeweils 3 m durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Böden die gemäß ATV 138 geforderte Wasserdurchlässigkeit nicht erfüllen. Weiterhin besteht kein ausreichend großer Abstand zum Grundwasserspiegel, der größer als 1,00 m sein muss.

Mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt wurde sich auf o.a. Oberflächenentwässerung verständigt.

## 5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Grundlage des durch die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes bedingten Eingriffs in Natur und Landschaft ist der zurzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 115 „Erweiterung Friedhof Nordwalder Straße“. Dieser erlaubt im Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung eine straßenbegleitende Wohnbebauung und den Bau eines öffentlichen Parkplatzes jeweils an der Neubrückenstraße. Die verbleibenden Flächen sind als „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In einer worst-case-Betrachtung (WA-Gebiet: GRZ= 0,4 + 50% für Zufahrten und Nebenanlagen) bemessen sich die überbaubaren Grundstücksflächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ und der befestigte öffentliche Parkplatz, die als versiegelte Flächen zu bewerten sind, auf zusammen ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines privaten Parkplatzes und einer gärtnerisch angelegten privaten Grünfläche. Der private Parkplatz inkl. Nebenanlagen weist eine Fläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> auf. Auch bei dieser Ermittlung wurde der schlechteste Fall, Befestigung der gesamten Fläche, angenommen. Die Größe der versiegelten Flächen ist in beiden Fällen annähernd gleich, demzufolge auch die überschlägige rechnerische Eingriffs- Ausgleichsflächenbilanz.

Das anfallende Niederschlagswasser wird aber in der Neuplanung, wie unter Punkt 5.1 dieser Begründung näher beschrieben, über entsprechende Gefälle auf die belebten Zonen der angrenzenden Grünflächen geleitet. Es verbleibt im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Plangebiet. Vorher wäre das Regenwasser von den Dachflächen und den befestigten Zufahrten der Wohngebäude in die Kanalisation und von dort in den Vorfluter geleitet worden.

Des Weiteren sollten im zurzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan die Wohnbaugrundstücke und der öffentliche Parkplatz auf Höhenniveau der Neubrückenstraße errichtet werden. Dazu wären erhebliche Aufschüttungen erforderlich gewesen. Diese Flächen hätten dann auch noch gegenüber der tiefer liegenden öffentlichen Grünfläche fachgerecht abgeböschert werden müssen. Der Retentionsraum wäre erheblich reduziert worden.

Hinsichtlich der ökologischen Auswirkungen steht die in Aufstellung befindliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes besser dar, als die zurzeit noch rechtskräftige Fassung. Da durch die Bebauungsplanänderung keine neuen Eingriffe entstehen, kann eine erneute Überprüfung des Eingriffs nach den Regeln des Naturschutzgesetzes entfallen.

### 5.3 Belange des Bodenschutzes

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und der Innenentwicklung

Wie einleitend in dieser Begründung beschrieben wurde das neue Bürogebäude in einem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) errichtet. Mit diesem Bauvorhaben konnte eine Innenstadt nahe Baulücke geschlossen werden. Durch die Überplanung des „Allgemeinen Wohngebietes“ und der „öffentlichen Grünfläche“ zugunsten einer „privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche“ und einer „privaten Grünfläche“ konnte das Vorhabengrundstück dermaßen vergrößert werden, dass die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden konnten.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung ermöglichte die Schließung einer Baulücke, weshalb sie einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet hat.

Auf Anregung des Kreises Steinfurt wurde aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein Hinweis über den Umgang mit Mutterboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen aufgenommen.

### 5.4 Erfordernisse des Klimaschutzes

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

Die Bebauungsplanänderung kann als Maßnahme betrachtet werden, die der Anpassung an den Klimawandel dient. Mit der Aufhebung des „Allgemeinen Wohngebietes“ und der nachrichtlichen Übernahme des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Emsdettener Mühlenbach“ werden Retentionsräume erhalten und geschaffen, die im Überschwemmungsfall die Auswirkungen auf das innerstädtische Siedlungsgebiet mindern können.

### 5.5 Artenschutz

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

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

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

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf artenschutzrelevante Arten vor.

Auf Empfehlung des Kreises Steinfurt wurde im Textteil des Bebauungsplanes der Hinweis aufgenommen, dass zum Schutz der europäischen Vogelarten die Fällung und Rodung vorhandener Holzbestände nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig ist.

## 5.6 Baumschutz

Im Plangebiet, unmittelbar an der Neubrückenstraße, befindet sich eine Robinie, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fällt.

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

Gemäß Baumschutzsatzung sind die Beschädigung und das Entfernen von geschützten Bäumen, Sträuchern und Hecken verboten. Sollte die Beseitigung von den zuvor geschützten Gehölzen erforderlich werden, so sind unter der Voraussetzung einer entsprechenden behördlichen Freistellung Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu leisten.

## 6. Sonstige Belange

### 6.1 Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden die Auswirkungen der Verkehrsrgeräusche von der Neubrückenstraße ( $DTV_{\max}$  ca. 10.100 Kfz/24h) und Nordwalder Straße ( $DTV_{\max}$  ca. 6.560 Kfz/24h) auf die beantragte Büronutzung untersucht. Das Ingenieurbüro Kötter aus Rheine ermittelte die für die Einhaltung der Richtwerte nach TA-Lärm erforderlichen Lärmdämmmaße für die Außenbauteile, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Des Weiteren wurden auch die Auswirkungen des Parkplatzverkehrs auf das Bürogebäude untersucht. Die Gutachter kamen in ihrem Bericht Nr. 213497 - 01.05 vom 30.09.2014 zu dem Ergebnis, dass der Lärmpegel durch Geräuschimmissionen des in Muldenlage befindlichen Parkplatzes bezogen auf das Bürogebäude nicht erhöht wird. Die Vorbelastung durch die Verkehrsmengen auf der Neubrückenstraße sei prägend.

Aufgrund der Tieflage des Parkplatzes, der größeren Entfernungen der umliegenden Wohngebäude zum Parkplatz und der z.T. abschirmenden Wirkung des ca. 45 m langen und 2-geschossigen neuen Bürogebäudes kann geschlussfolgert werden, dass sich die Kfz-Bewegungen auf dem privaten Parkplatz auch nicht Geräusch erhöhend auf die Wohngebäude (Neubrückenstraße 1 bis 11, Neubrückenstraße 2 sowie 18 bis 22, Stroetmannshügel 2 und 4 und Nordwalder Str. 36, 38 und 38a) und die Kleingartenanlage unmittelbar östlich des Mühlenbaches auswirken werden.

Weitergehende Schallschutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

## 6.2 Bodenordnung

Für die Herstellung des Mitarbeiter- und Kundenparkplatzes einerseits sowie der privaten Grünfläche andererseits wurden Flächen des städtischen Grundstückes Flur 47, Flurstück Nr. 745 benötigt. Die Stadt Emsdetten verkaufte diese Teilflächen an den Investor. Dem Verkauf wurde seitens des Haupt-, Finanz- und Steuerungsausschusses des Rates der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 08.09.2015 zugestimmt. Der Eigentumsübergang hängt von der Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung ab.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Sonstige Belange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## 7. Planstatistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Bruttobaugebiet	ca. 5.175 m <sup>2</sup>	100,00 %
▪ Öffentliche Grünfläche	ca. 1.355 m <sup>2</sup>	26,18 %
▪ Private Verkehrsfläche	ca. 1.465 m <sup>2</sup>	28,31 %
▪ Private Grünfläche	ca. 2.355 m <sup>2</sup>	45,51 %

## 8. Gutachten / Bekanntmachungen

Es liegen folgende Gutachten und Bekanntmachungen vor:

- Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers auf dem Parkplatz im Plangebiet (Stand: 27.08.2014), Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH Urbanski & Vermold aus Münster-Hiltrup
- Untersuchung der Auswirkungen des Parkplatzverkehrs auf das Bürogebäude, Bericht Nr. 213497 - 01.05 vom 30.09.2014, Ingenieurbüro Kötter aus Rheine
- Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Münster gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für das Überschwemmungsgebiet des Emsdettener Mühlenbaches (Brüggemannsbach) mit entsprechendem Kartenmaterial

Emsdetten, 11. Juli 2016

Stadt Emsdetten  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

---

gez. Brunsiek  
Städtischer Oberbaurat  
(Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt)