

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 17. Änderung

- ENDFASSUNG -

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel und Zweck	4
1.3 Planverfahren	4
<b>2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	6
<b>3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen</b>	<b>6</b>
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan	6
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
4.1 Planungskonzept	6
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	10
4.3.1 Bauweise	10
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.5 Erschließung	11
4.6 Niederschlagswasserbeseitigung	11
<b>5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b>	<b>11</b>
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	11
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	12
5.2.1 Bodenschutz	12
5.2.2 Klimaschutz	12
5.3 Artenschutz	12
5.4 Bodenfunde	13
5.5 Immissionsschutz	13
5.6 Gewässer / Grundwasser / Oberflächenwasser / Versickerung	13
5.7 Baumschutzsatzung	14
<b>6. Sonstige Belange</b>	<b>14</b>
6.1 Grundstücksbelange	14
6.2 Löschwasserversorgung	14
<b>7. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
7.1 Werbeanlagen	14

7.2	Begrünung / Bepflanzung	14
7.3	Dachform und Dachbegrünung	15
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“,  
17. Änderung**

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

**1.1 Anlass**

Mit Schreiben vom 01.07.2020 beantragte das vom Vorhabenträger beauftragte Architektur-büro h2 architekten + städtebauer Haverkamp Holthaus GbR die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ (siehe Anlage 1).

Der Anlass des Änderungsantrages bezieht sich auf das derzeit unbebaute Flurstück 1575 (Eckgrundstück am Knotenpunkt Grevenener Damm (B481) / Südring). Die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Wohn- und Geschäfts-gebäudes schaffen. Das beabsichtigte Projekt sieht eine Bebauung von 8 Wohneinheiten, 2 Ladeneinheiten und einem Büro vor. Die beiden westlich angrenzenden Grundstücke werden in den Änderungsbereich mitaufgenommen.

**1.2 Ziel und Zweck**

Mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes (vormals Gewerbegebiet) und somit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses unmittelbar am „Salvus Kreisel“ (Grevenener Damm / Südring) geschaffen. Die beiden westlich angrenzenden Wohnhäuser werden durch diese Änderung planungsrechtlich legitimiert.

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes soll ein weiterer Beitrag zum Thema Binnen-entwicklung geleistet werden. Dies entspricht den strategischen Schwerpunkten "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt" sowie "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft".

**1.3 Planverfahren**

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wie insbesondere Flächengröße sind ebenfalls erfüllt.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich Emsdettens, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt, grenzt unmittelbar an den Greverer Damm (B481) und den Südring an und befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 6 - Flurstücke 795, 796 und 1575. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 2.450 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 30 C „Märkischer Weg“,
- im Osten durch den Greverer Damm (B 481),
- im Süden durch den Südring sowie
- im Westen durch den Märkischen Weg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz-weiß-schraffierte Fläche gekennzeichnet, während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



### **2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung**

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich aktuell zwei Wohngebäude. Das aktuell unbebaute Vorhabengrundstück (Flurstück 1575) im östlichen Teil des Plangebietes wurde in der Vergangenheit als Asylbewerberunterkunft genutzt.

Nördlich grenzen Wohngebäude an das Plangebiet an (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 C „Märkischer Weg“). Südlich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe.

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

### **3.1 Regionalplan**

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit den o.g. Zielen entspricht dem Regionalplan.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten wird die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der angestrebten gemischten Nutzung (Gewerbe / Wohnen) im Bereich Greveener Damm (B 481) / Südring soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ ist seit dem 13.05.1976 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt im Bereich der geplanten Änderung ein Gewerbegebiet, maximal 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl bis max. 0,8 und eine Geschossflächenzahl bis maximal 1,6 fest.

Mit der 17. Änderung zum B-Plan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ wird das bestehende Planungsrecht ersetzt.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Planungskonzept**

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A "Industriegebiet Süd" soll im Änderungsbereich anstelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dazu soll ein großzügiges Baufenster entlang des Südrings festgesetzt werden. Wie in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes sollen auch zukünftig maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl werden im Zuge dieser Bebauungsplanänderung an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) für Mischgebiete angepasst. Die beiden an das „Antragsgrundstück“ westlich angrenzenden Wohngebäude (Flurstücke 795 und 796 in der Flur 6) werden in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die aktuelle Nutzung entspricht somit der beabsichtigten Mischgebietsausweisung.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) - unterteilt in MI 1 und MI 2 - festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden die nach § 6 Abs. 2 Nr.6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung in dem Straßenkreuzungsbereich Nordring / Im Hagenkamp sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der nördlichen Wohnnachbarschaft verbunden. Gleichzeitig befindet sich bereits eine Tankstelle ca. 100 m in südliche Richtung entfernt (am Grevener Damm). Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im MI I im Erdgeschoss zulässig. Für das festgesetzte MI I ist im Kreuzungsbereich Grevener Damm / Südring ein Wohn- und Geschäftshaus geplant. Im Erdgeschoss soll sich an diesem hochfrequentierten Standort u.a. ein Automaten-supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> befinden.

Für die Beurteilung eines solchen Einzelhandelbetriebs ist die Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes (Junker + Kruse 2014) der Stadt Emsdetten heranzuziehen.

Demnach können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb der Emsdettener Innenstadt in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),
- Neuansiedlungen außerhalb einer 600m-Zone um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Im Umkreis von 600 m des geplanten Wohn- und Geschäftshauses wohnen ca. 1.270 Menschen, sodass die 40 %- Regel bei einer Verkaufsfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> eingehalten wird. Gleichzeitig befindet sich das Mischgebiet außerhalb der 600m -Zone um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Das geplante kleinflächige Vorhaben dient somit der Nahversorgung. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnortnahe Versorgung sind aufgrund der geringen Verkaufsfläche auszuschließen.

Im MI 2 sind Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind im MI 1 und MI 2 allgemein zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da weite Teile des Mischgebietes heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind. Gleichzeitig sind Vergnügungsstätten an diesem stark frequentierten Stadteingangsbereich - entlang des Grevener Damms - städtebaulich nicht gewünscht.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

##### Grundflächenzahlen (GRZ):

In den festgesetzten Mischgebieten - insbesondere im MI 1 - ist eine verdichtete Bauweise das Ziel der Planung. Um die erforderlichen Stellplätze für die Wohn- und Geschäftsnutzung, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen, zu realisieren, wird hinsichtlich der Grundflächenzahl festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch die in §19 (4) Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten darf. Das Plangebiet ist in der aktuell rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Durch die Änderung in ein Mischgebiet und der damit verbundenen Anpassung der Grundflächenzahl ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad des Bodens.

##### Abweichende Berechnung der Grundflächenzahl:

§ 19 der BauNVO befasst sich mit der GRZ und der zulässigen Grundfläche. Wenn nichts Anderes im Bebauungsplan geregelt wird, gelten die 50%-Grenze oder die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO); dies bedeutet, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen zuvor genannter Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Nach § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO ist den Gemeinden das Recht eingeräumt, im Bebauungsplan für besondere Fallgestaltungen eine abweichende Regelung hinsichtlich der Anrechnung von Flächen auf die GRZ festsetzen zu können. Die Werte können nach oben oder nach unten geändert werden, um besonderen planerischen Absichten Rechnung tragen zu können.

Zum Beispiel kann die Berücksichtigung bestimmter Bauausführungen zu zuvor genannten Abweichungen führen. Für die abweichende Bestimmung / Festsetzung müssen die planerischen Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt werden:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen und im Besonderen, was die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß anbetrifft.

Die Abweichung ist städtebaulich zu begründen sowie die Modifizierung der Festsetzung maßvoll zu gestalten.

Begrünte Dächer gewinnen aus ökologischen, bauphysikalischen und ökonomischen Gründen zunehmend an Bedeutung:

- Regenwasserrückhaltung von mindestens 50% im Jahresdurchschnitt (je nach Konstruktion)
- Verdunstungskälte
- Verbesserung des Mikroklimas (Staubbindung / Luftbefeuchtung)
- Förderung und Erhalt der Artenvielfalt (Tiere und Pflanzen)
- Minderung der Versiegelung → eingriffsmindernde Maßnahme
- Gegenmaßnahme zum Klimawandel
- CO<sub>2</sub>-Reduzierung
- Reduzierung von Wärme- und Hitzeinseleffekte)
- Verbesserung der Wärmedämmung (Sommer und Winter)
- Verbesserung des Schallschutzes
- Energieeinsparung
- Entlastung der Kanalisation wegen verzögerter Einleitung
- Erhöhung der Effektivität von Photovoltaikanlagen
- Schutz der Dachhaut (Verlängerung der Lebensdauer)
- Auswirkungen aufs Stadtbild.

Insbesondere aufgrund des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an diesem städtebaulich bedeutenden Stadteingangsbereich - im Zusammenhang mit den schmal geschnittenen Grundstücksverhältnissen - möchte die Stadt Emsdetten im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung die Begrünung von Dächern fördern. Zum einen wird eine zwingende extensive Dachbegrünung festgesetzt. Zum anderen werden dazu in Abhängigkeit von der gewählten Ausführungsart und des damit korrelierenden Abflussbeiwertes verringerte prozentuale Flächenanteile der jeweiligen Bauteile festgelegt, die bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind („Gründach-Bonus“).

Die jeweils zu berücksichtigenden Anteile unterscheiden sich je nach den Ausführungsarten von Gründächern hinsichtlich der Substratstärke und der Dachneigung. Die zugrunde gelegten Ausführungsarten werden aus der jeweils gültigen DIN 1986-100 übernommen. Der prozentuale Anteil der Bauteilflächen, der auf die GRZ angerechnet werden muss, wird entsprechend den in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Spitzenabflussbeiwerten festgelegt.

Tabelle: Gründächer (DIN 1986-100 / Stand Dezember 2016)

Ausführungsart	Cs	FGRZ
Extensives Gründach		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unabhängig von Substratstärke</li> <li>• Dachneigung: &gt; 5°</li> </ul>	0,7	70 %
Extensives Gründach		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bis 10 cm Substrat</li> <li>• Dachneigung: 0° bis 5°</li> </ul>	0,5	50%
Extensives Gründach		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr als 10 cm Substrat</li> <li>• Dachneigung: 0° bis 5°</li> </ul>	0,4	40%
intensives Gründach		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ab 30 cm Substrat</li> <li>• Dachneigung: 0° bis 5°</li> </ul>	0,2	20%

Cs: Spitzenabflussbeiwert

FGRZ: auf GRZ anzurechnender Flächenanteil

Entsprechend der dort angegebenen Spitzenabflussbeiwerte werden die prozentualen Anteile der auf die GRZ anzurechnenden Grundflächen des begrüntes Daches festgelegt.

Bei einem Spitzenabflussbeiwert von 0,7 sind 70 % der begrünter Dachfläche auf die GRZ anzurechnen; bei einem Spitzenabflussbeiwert von 0,2 sind es nur 20%. Diese Betrachtung folgt dem Prinzip, je geringer der Spitzenabflussbeiwert desto mehr kann die begrünte Dachkonstruktion Niederschlagswasser zwischenspeichern, desto höher der Bonus für eine Dachbegrünung. Hierbei sollen nur Ausführungsarten für Gründächer Berücksichtigung finden, deren Spitzenabflussbeiwerte 0,8 und kleiner sind.

Der Spitzenabflussbeiwert wird bei der Dimensionierung von Regenwasserkanälen berücksichtigt. Er beschreibt den worst-case, d.h. mit ihm wird die Wassermenge ermittelt, die der Kanal bei einem Starkregenereignis für einen schadarmen Abfluss bewältigen muss. Bei einer solchen worst-case-Betrachtung liegt man hinsichtlich der abzuleitenden Wassermengen auf der sicheren Seite.

Begrünte Dachflächen wirken sich weniger belastend auf die natürliche Funktion des Bodens aus als versiegelte Dachflächen ohne Retentionsvolumen. Deshalb sollen Bauherr\*Innen, die ihre Dächer begrünen, einen entsprechenden GRZ-Bonus als Belohnung erhalten.

#### Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die Geschossflächenzahlen sind so festgesetzt, dass eine angemessene Verdichtung in diesem städtebaulich bedeutenden Stadteingangsbereich stattfinden kann. Die festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 orientieren sich in Bezug auf die Geschossflächenzahl an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Kreuzungsbereich zweier vielbefahrenen Straßen, entsteht somit eine städtebauliche prägnante Bebauung.

#### Geschossigkeit:

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind entsprechend der Urfassung des Bebauungsplanes 2 Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes MI 1 soll im Bereich des Kreisverkehrs ein stadtbildprägendes Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Durch die Lage an diesem stark frequentierten Kreisverkehr soll durch Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit sichergestellt werden, dass hier ein markantes Gebäude entstehen muss. Im MI 2 sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

#### Maximale Gebäudehöhe:

Bezüglich der zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan Höchstmaße für die Gebäudehöhen fest. Diese orientieren sich mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 54,55 m ü. NN (entspricht ca. 10 m Gebäudehöhe) an den genehmigten Gebäuden im westlichen Bereich sowie der Planung des Wohn- und Geschäftshauses am Kreisverkehr. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit ist somit eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss möglich.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurden Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen (Südring), welche sich im Umfeld des Plangebiets befinden. Diese liegen im Mittel bei 44,5 m ü. NN.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### **4.3.1 Bauweise**

Für das Mischgebiet MI 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Überschreitungen der Gebäudelängen von 50 m zulässig sind. Diese Bauweise dient einer Umsetzung der vorliegenden Planung für ein Wohn- und Geschäftshaus sowie der städtebaulichen Idee, ein stadtbildprägendes Gebäude an diesem hochfrequentierten Knotenpunkt (Salvus-Kreisel) und Stadteingang zu errichten.

Die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW sind einzuhalten.

Für das Mischgebiet MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der aktuellen Bauweise sowie der Bauweise, welche sich im näheren Umfeld (nördlich und westlich angrenzend) vorzufinden ist und sich entsprechend einfügt. Damit wird die Errichtung von mehreren Solitärbaukörpern erreicht und eine massive, hier unerwünschte Blockbildung vermieden.

#### **4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden hinsichtlich der aktuellen Nutzungen sowie des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Wesentlichen übernommen allerdings u.a. im Kreuzungsbereich flächenmäßig geringfügig erweitert.

#### **4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Entsprechend der ursprünglichen Festsetzung sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauGB auch außerhalb der Baugrenzen und den ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **4.5 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt.

Das Plangebiet liegt direkt an einer öffentlichen Straße (Südring), die die Erschließung des Plangebiets sichert.

Damit der Charakter des Grevener Damms (B 481) als überörtliche Verkehrsstraße mit sicherem und leichtem Verkehrsfluss - besonders im Kreisverkehrsbereich Grevener Damm / Südring - erhalten bleibt, sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Ein- und/oder Ausfahrten in diesem Bereich unzulässig.

#### **4.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen 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.

### **5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

#### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bzw. waren bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen neu überplant.

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ führt hinsichtlich der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche zu keinen gravierenden Veränderungen des Gebietes und soll durch Anpassung der Art der baulichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses unmittelbar am Salvus-Kreisel schaffen. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen nicht vor.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB werden nicht erforderlich.

## **5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

### **5.2.1 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.

Aufgrund der bereits vorhandenen bzw. ursprünglichen Versiegelung des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass die Fläche nur eine sehr geringe ökologische Bedeutung für Pflanzen und Tiere hat. Durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Kreuzungsbereich Grevener Damm / Südring wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

### **5.2.2 Klimaschutz**

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO<sub>2</sub> Einsparung.

Die in der Vergangenheit u.a. als Asylbewerberunterkunft genutzte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich und nutzungstechnisch optimiert. Durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses unmittelbar am Salvus-Kreisel entsteht ein an den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechendes Gebäude, welches weniger Energie verbraucht und somit weniger CO<sub>2</sub> ausstößt.

Durch die verkehrsgünstige Lage, die Anbindung an den ÖPNV sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>- Minderung geleistet werden.

## **5.3 Artenschutz**

Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück. Weiterhin müssen auch keine Gebäudeteile abgebrochen werden. 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. Der biologischen Station des Kreises Steinfurt sowie der unteren Naturschutzbehörde des Kreises

Steinfurt (beteiligt mit E-Mail vom 30.10.2020) liegen ebenfalls keine Hinweise zum Thema Artenschutz unmittelbar im Plangebiet vor.

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde sind im Umfeld folgende Daten zum Artenschutz bekannt:

- Vorkommen der Zauneidechse, 2016, ca. 180 m westlich (Bahnlinie)
- Brutnachweis Gartenrotschwanz, 2016, ca. 240 m nordwestlich
- Jagdgebiete Zwergfledermaus und Breitflügel-Fledermaus, ca. 350-500 m nördlich bis westlich
- Feldlerche als Gastvogel, 2010, ca. 370 m südwestlich
- Rauchschnalbe als Nahrungsgast, 2016, ca. 500 m westlich

Es darf davon ausgegangen werden, dass die 17. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die o.g. Arten im weiteren Umfeld des Plangebietes hat.

#### **5.4 Bodenfunde**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

#### **5.5 Immissionsschutz**

Für die 17. Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Vielzahl an lärmintensiven Nutzungen in Kombination mit der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ein Lärmgutachten erforderlich, welches durch das Gutachterbüro Wenker & Gesing (Gronau) erstellt wurde.

Das Plangebiet grenzt an den Knotenpunkt Südring / Greverer Damm (B 481) an. In unmittelbarer Nähe (westlich und südlich) befinden sich zudem zahlreiche Gewerbebetriebe des Industriegebietes Süd. Bereits vor Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, welche die Möglichkeit einer Wohngebiets- bzw. Mischgebietsausweisung geprüft hat.

Aufgrund des vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärms ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle nicht möglich. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist nach der schalltechnischen Untersuchung hingegen möglich. Allerdings haben die schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm ergeben, dass die hierfür gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 in Mischgebieten anzustrebenden Orientierungswerte überschritten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles an diesem Standort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheiden, sind in der Änderung des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen bzw. von Büroräumen gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109-1 Anforderungen an die Luftschalldämmung für Lärmpegelbereiche an die Außenbauteile zu stellen.

Darüber hinaus sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

#### **5.6 Gewässer / Grundwasser / Oberflächenwasser / Versickerung**

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH vom 04.05.1998, zuletzt geändert am 19.10.2006. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

#### **5.7 Baumschutzsatzung**

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

### **6. Sonstige Belange**

#### **6.1 Grundstücksbelange**

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

#### **6.2 Löschwasserversorgung**

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 96 m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. 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.

### **7. Örtliche Bauvorschriften**

gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Um einen positiven Einfluss auf die Gestaltung des Gebiets zu nehmen, werden für die Gestaltung baulicher Anlagen örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

#### **7.1 Werbeanlagen**

Die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen zielt darauf ab, ein geordnetes harmonisches Erscheinungsbild in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 und in den angrenzenden Gewerbegebieten zu erzielen und somit eine städtebaulich geordnete Situation zu erhalten.

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

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur unmittelbar an dem Gebäude der jeweiligen Leistung zulässig. 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), Werbeanlagen an Einfriedungen sowie Flaggen, Flaggenmaste (u.ä.) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig.

#### **7.2 Begrünung / Bepflanzung**

In der Sitzung des Rates der Stadt Emsdetten am 17.12.2019 wurde beschlossen, dass im Rahmen der Neuaufstellung von Bebauungsplänen wird die flächige Gestaltung der Gärten und Vorgärten mit Steinen, Kies oder Schotter reglementiert werden soll (vgl. BVL 2013/2019).

Die Zunahme versiegelter Flächen im privaten und im öffentlichen Raum erhöht nicht nur die Überschwemmungsgefahren, sondern schadet auch dem Artenreichtum und beschleunigt das Insektensterben. Sie wirkt sich zudem negativ auf das Mikroklima aus, in dem Steinflächen, besonders an heißen, trockenen Sommertagen, zu weiteren Temperaturerhöhungen im urbanen Raum führen.

Neben dem erweiterten Angebot von artenreichen, extensiv genutzten Grünflächen im öffentlichen Bereich und dem Erhalt von Freiflächen als Versickerungsoptionen im Siedlungsbereich, besteht hierzu auch ein großes Potential auf den Baugrundstücken.

Neben klimatischen und ökologischen Nachteilen stellen diese auch eine Beeinträchtigung des Stadtbildes dar, da diese Flächen, in denen Steine flächige Verwendung finden und das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, auf den Betrachter häufig monoton und steril wirken.

Aus diesem Grund sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes im festgesetzten Mischgebiet (MI) zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist - mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) - nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 qm zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

### **7.3 Dachform und Dachbegrünung**

Der Bebauungsplan setzt im Mischgebiet MI 1 als Dachform gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 89 BauO NRW Flachdach mit Dachbegrünung fest. Diese Festsetzung dient einerseits einer Verbesserung bzw. dem Erhalt des Kleinklimas insbesondere im Hinblick auf die dichte Bebauung und andererseits dient die Festsetzung der gesicherten Entwässerung aus dem Gebiet. Das Dachflächenwasser soll zeitverzögert der Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren zugeleitet werden (siehe Kapitel 4.6).

## **8. Flächenbilanz**

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ wird das Plangebiet vollständig als Mischgebiet (vormals Gewerbegebiet) festgesetzt.

## **9 Gutachten**

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegt folgendes Gutachten vor:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 17. Änderung der Stadt Emsdetten; Bericht Nr. 4020.1/03 vom 30.10.2020; Wenker & Gesing (Gronau)

## **10 Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Emsdetten keine Kosten.

Emsdetten, April 2021  
**Stadt Emsdetten**  
Der Bürgermeister  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt  
Im Auftrag

---

gez. Hermes  
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt