

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße/Hermannstraße“, 2. Änderung

- ENDFASSUNG -

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
<b>2.</b>	<b>Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	4
<b>3.</b>	<b>Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan	5
<b>4.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
4.1	Planungskonzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	8
4.3.1	Bauweise	8
4.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Erschließung	8
4.5	Niederschlagswasserbeseitigung	8
4.6	Starkregenereignisse / -vorsorge / Hochwasserschutz	8
<b>5.</b>	<b>Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b>	<b>9</b>
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	9
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	9
5.2.1	Bodenschutz	9
5.2.2	Klimaschutz	9
5.3	Artenschutz	9
5.4	Bodenfunde	10
5.5	Immissionsschutz	10
5.6	Baumschutzsatzung	10
<b>6.</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>
6.1	Grundstücksbelange	10
6.2	Löschwasserversorgung	10
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Gutachten</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>

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

**Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße/Hermannstraße“,  
2. Änderung**

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

**1.1 Anlass**

Mit Schreiben vom 03.03.2020 beantragte die VERWOHLT I RAMSEL ARCHITEKTEN PARTG MBB im Auftrag der Eigentümerin der Immobilie Haus Simeon und der Stiftung St. Josef Emsdetten die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung des 2 - geschossigen Bestandsgebäudes an der Rheiner Straße.

Diese ist erforderlich, um einerseits der ständig steigenden Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen zu begegnen, vor allem aber um die Pflegeeinrichtung (bestehend aus 25 vollstationären Pflegeplätzen i.V.m. 5 Kurzzeitpflegeplätzen und 14 Tagespflegeplätzen) wirtschaftlich betreiben zu können.

**1.2 Ziel und Zweck**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung der bestehenden 2 - geschossigen Seniorenwohnanlage geschaffen.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich Pflegeplätze in der typischen Appartementstruktur mit jeweils eigenen Bädern. Auf diese - zunächst technische Struktur - soll aufgebaut werden durch Aufstockung um ein Geschoss mit dem Ziel, dort 11 zusätzliche stationäre Pflegeplätze (auf dann 36 Plätze) und einen Seminar- und Schulungsraum zu schaffen. Die Erweiterung soll so konzipiert werden, dass durch die zusätzliche Platzzahl die gemeinschafts- und sinnstiftenden Aktivitäten innerhalb der Gruppenangebote erweitert werden können.

Hierbei ist es das Ziel, sowohl städtebaulich, als auch architektonisch eine hochwertige und sensible Umsetzung dieses Vorhabens zu gewährleisten.

Damit wird den strategischen Schwerpunkten "Soziale Gerechtigkeit und soziale Absicherung" sowie „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“ (Nachverdichtung) Rechnung getragen.

**1.3 Planverfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Rheiner Straße/Hermannstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zugunsten 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. 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 ca. 600 m nordwestlich des Stadtkerns von Emsdetten.

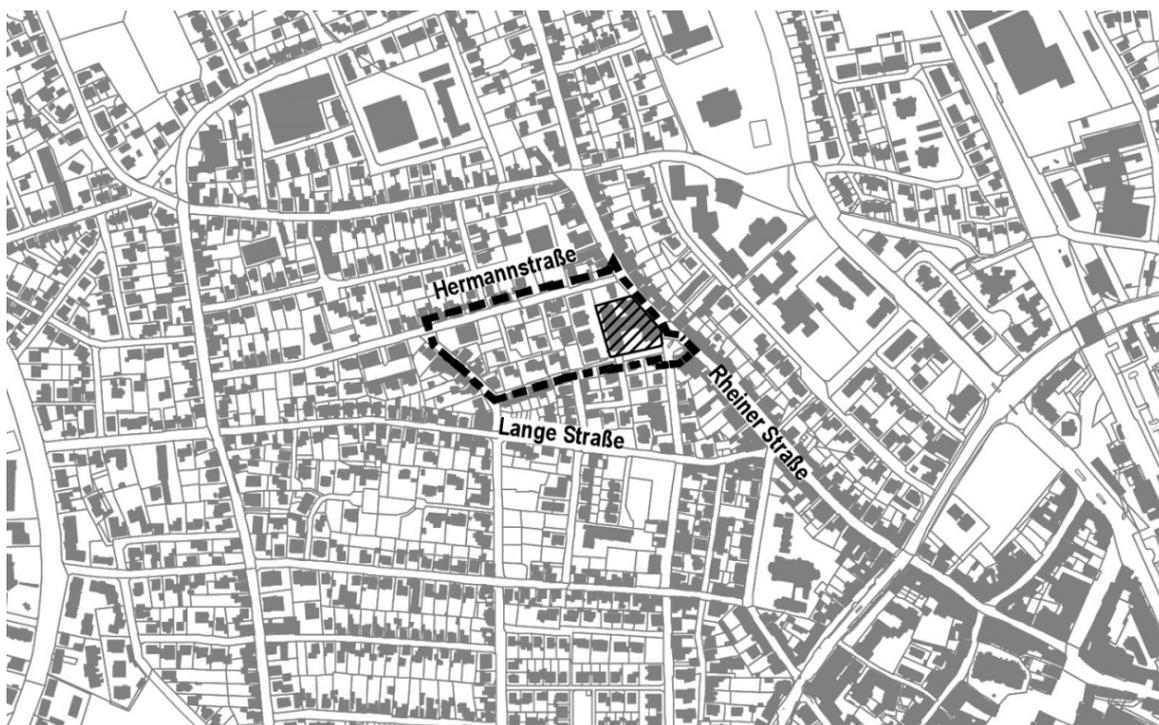
Das Plangebiet wird östlich von der Rheiner Straße und westlich von der Straße Am Biederlackturm begrenzt. Es befindet sich auf dem ehemaligen Biederlackgelände.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten und umfasst das Flurstück 171 der Flur 52. Es hat eine Größe von 3.457 m<sup>2</sup>.

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



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

### 2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet ist mit dem Pflegeheim und der Tagespflegeeinrichtung „Haus Simeon“ der Stiftung St. Josef bebaut. Bei dem Haus Simeon handelt es sich um ein Flachdachgebäude, welches aus drei Baukörpern besteht: einem zweigeschossigen straßenbegleitenden Gebäudeteil an der Rheiner Straße und einem unmittelbar westlich angrenzenden dreigeschossigen Gebäudeteil, welche durch einen dreigeschossigen Riegel miteinander verbunden sind.

Westlich schließt sich die überwiegend zweigeschossige neue Wohnbebauung des neuen Wohngebiets auf dem ehemaligen Biederlackgelände an. Die im weiteren Umfeld bestehende Bebauung besteht aus überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden mit geneigten Dächern. Östlich gegenüber auf der Rheiner Straße befinden sich in einem Abstand von 15 m eingeschossige Wohngebäude mit zum Teil ausgebauten Satteldächern.

Ca. 100-150 m östlich des Plangebiet sind das Gymnasium Martinum sowie die Wilhelmsschule gelegen.

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

#### **3.1 Regionalplan**

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan 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**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emsdetten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung.

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

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 25.11.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“.

Für das Plangebiet bestehen im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- abweichende Bauweise (a<sub>2</sub>)
- GRZ 0,6
- GFZ 1,3
- zwingend II Vollgeschosse an Rheiner Straße, westl. dahinter max. III Vollgeschosse

Die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit des Gebäudeteils entlang der Rheiner Straße wurde wie folgt begründet:

*„Im Bereich der Rheiner Straße ist die Zweigeschossigkeit als zwingende Geschosszahl in geschlossener Bauweise vorgesehen, um angemessene Raumkanten im Stadtraum zu gewährleisten. Diese Raumkanten sind im Hinblick auf die vormals vorhandene ca. 8 m hohe Fabrikmauer zu vertreten und bilden so einen adäquaten Übergang von der größtenteils, eingeschossigen vorhandenen Bebauung auf der östlichen Seite der Rheiner Straße wie auch zum Biederlack-Turm in nördlicher Richtung.*

*Rückwärtig dieser Raumkante sind weitere Baukörper in dreigeschossiger Bauweise möglich. Durch diese Festsetzung wird für diesen Bereich die Ansiedlung eines Senioren-Pflegeheimes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ermöglicht, ohne die straßenbegleitende Raumkante entlang der Rheiner Straße unangemessen hoch erscheinen zu lassen.“*

Für den Bereich entlang der Rheiner Straße (Biederlack-Turm und Senioren-Pflegeheim) sind abweichend von der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie für den Bereich des Senioren-Pflegeheimes (WA<sub>Pflegeheim</sub>) eine Geschossflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Diese Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO beruhen auf der städtebaulichen Prämisse, im Bereich der Rheiner

Straße zeitgemäße Bauformen in wirtschaftlich angemessener Dichte für das Senioren-Pflegeheim zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl darf jedoch abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden, damit auch Freifläche zur Verfügung steht. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine), werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.

Um eine Gebäudelänge von mehr als 50 Metern planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde eine abweichenden Bauweise  $a_2$  festgesetzt.

Für offene Stellplätze wurden Stellplatzflächen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ wird das bestehende Planungsrecht im Änderungsbereich ersetzt.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Planungskonzept**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Rheiner Straße/Hermannstraße" wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Bereich der bisherigen zwingenden Zweigeschossigkeit um ein weiteres zurückspringendes drittes Vollgeschoss erhöht. Um die Zahl der weiteren möglichen Geschosse zu begrenzen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Auch die GFZ wird angepasst, um die Aufstockung planungsrechtlich absichern zu können.

Des Weiteren wird die Lage der Stellplatzflächen der tatsächlichen Situation und den künftigen Bedarfen entsprechend angepasst.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet dient unverändert der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Entsprechend der ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen bleiben die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

unzulässig.

Der Ausschluss erfolgt insbesondere aufgrund der zu erwartenden Störungen, u.a. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet und dessen Umfeld. Außerdem weisen Gartenbaubetriebe und Tankstellen meist einen hohen Flächenverbrauch auf, der mit der vorherrschend dichten kleinteiligen Wohnnutzung kaum zu vereinbaren und der aus stadtgestalterischen und -strukturellen Gründen am Standort planerisch nicht vorgesehen ist.

#### 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), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Entsprechend dem Bebauungskonzept werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 daher folgende Festlegungen bestimmt:

- GRZ: 0,6
- GFZ: 1,6
- Vollgeschosse: II / III
- Max. Gebäudehöhe: 54 m ü. NN

#### Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird aus dem bereits geltenden Planungsrecht übernommen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Erhöhung der bisherigen GFZ (1,3) um 0,3 Punkte auf 1,6 notwendig. Somit überschreitet die notwendige Geschossflächenzahl den nach § 17 BauNVO allgemein geltenden Orientierungswert für Obergrenzen von 1,2 für allgemeine Wohngebiete um 0,4 Punkte.

Dies ist gerechtfertigt, da die Erweiterung des Pflegeheimes zu einer Stärkung des Quartiers als dauerhafter Lebens- und Wohnstandort -bis ins hohe Lebensalter- führt und als Maßnahme der Nachverdichtung den Außenbereich vor zusätzlicher Inanspruchnahme schont. Zudem sind an diesem innenstadtnah gelegenen Standort höhere Dichten städtebaulich verträglich. Die Aufstockung trägt zur Deckung eines speziellen Wohnbedarfs in der Stadt bei und dient somit auch dem Wohl der Allgemeinheit.

Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs kann ebenso weiterhin gewährleistet werden, da der Bereich - wie bereits heute - weiterhin an die umgebenden Verkehrsflächen angeschlossen ist. Die geplante Aufstockung und die damit verbundenen weiteren Nutzungseinheiten verursachen keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr im Quartier. Der geringfügige Zusatzverkehr wird sich nicht nachteilig auf das Umfeld auswirken.

Zudem werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da die Erweiterung keinen Eingriff in den bestehenden Natur- und Landschaftsraum vorsieht.

#### Geschossigkeit

Der bestehende, direkt an der Rheiner Straße gelegene Gebäudeteil der Pflegeeinrichtung wird zunächst auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Für die geplante Aufstockung wird jedoch ein drittes, um 0,60 m von der östlichen Gebäudeaußenkante zurückspringendes Vollgeschoss zugelassen. Der Rücksprung erfolgt, um einem zu massiven optischen Eindruck des Gebäuderiegels entgegenzuwirken.

#### Höhe baulicher Anlagen

Bezüglich der zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan in Abhängigkeit zu der in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschosshöhe Höchstmaß für die Gebäudehöhe fest. Diese orientieren sich an der bestehenden angrenzenden Bebauung sowie an dem vorgelegten Hochbauentwurf.

Für den zweigeschossigen Gebäudeteil wird die maximale Gebäudehöhe auf 51,68 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von 7,70 m (gemessen ab Kanaldeckel) entspricht. Die maximale Höhe der Gebäude der dreigeschossigen Bebauung wird auf 54,68 m ü. NN begrenzt, was einer tatsächlichen Höhe von 10,70 m über Kanaldeckelhöhe entspricht.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurde eine Kanaldeckelhöhe (43,98 m ü. NN) in die Planzeichnung eingetragen (Rheiner Straße).

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Umfeld einfügt.

Die jeweils gegenüberliegenden baulichen Anlagen weisen genügend Abstand auf (Straßenraumprofil ca. 15 m), so dass auch nach der vorgesehenen Aufstockung ausreichend belichtete und belüftete Wohnungen und sonstige Räume auf beiden Seiten der Straße gewährleistet sind. Die wesentlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - auch der angrenzenden Gebäude - werden nicht beeinträchtigt.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

##### **4.3.1 Bauweise**

Die festgesetzte und vorhandene abweichende Bauweise wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

##### **4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Zuge der 2. Änderung wird die Baugrenze des bestehenden Bebauungsplans übernommen.

#### **4.4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Rheiner Straße sowie die Straße „Am Knie“, über welche die südlich des Pflegeheims angeordneten Stellplätze erreicht werden.

#### **4.5 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.

#### **4.6 Starkregenereignisse / -vorsorge / Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb potenzieller Überschwemmungsgebiete im bereits bebauten Stadtgebiet nahe der Innenstadt und gilt nicht als überflutungsgefährdeter Bereich.

Mit Umsetzung der Planung gehen keine neuen Versiegelungen einher. Die Aufstockung des Gebäudes hat keinen Einfluss auf die Niederschlagswasserbeseitigung. Die Grundstücksflächen sind an die Trennkanalisation angeschlossen. Ein Erfordernis darüberhinausgehender Maßnahmen wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar.

## **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.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bestehenden Gebäude werden erhalten und stellenweise neu genutzt. Durch diese Änderungen werden weiterhin keine Flächen neu versiegelt.

### **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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Nutzungsoptimierung eines bereits zu großen Teilen versiegelten und anthropogen geprägten Innenstadtbereiches (Aufstockung eines bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken). Durch diese Aufstockung wird ein Beitrag zur Nachverdichtung 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 bereits hoch versiegelte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich und nutzungstechnisch optimiert. Durch die Aufstockung 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**

Für das Plangebiet liegen keine Informationen zum Vorhandensein planungsrelevanter Arten vor.

Die auf dem Grundstück befindlichen Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Einzelbäume werden als zu erhaltend festgesetzt.

Es erfolgen keine Eingriffe in potenziell bestehende Lebensräume.

#### **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**

Im Plangebiet ist mit aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Es ist bereits mit Verkehrsgläuschen vorbelastet. Diese entstehen aus den vorhandenen Ziel- und Quellverkehren der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke sowie von den Verkehren auf der Rheiner Straße.

Im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 wird im Szenario 1, welches der aktuellen Bevölkerungsentwicklung derzeit am ehesten entspricht, der Rheiner Straße keine relevante Funktion im Hinblick auf mögliche Verkehrsbelastung zugewiesen. Diese geringe Verkehrsstärke lässt keine für das Wohnen unzumutbaren Verkehrsimmissionen plausibel erscheinen. Da die diesem Szenario zugrundeliegende Bevölkerungsprognose auch 2010 schon über der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung lag, dürfte die tatsächliche Verkehrsstärke stagniert oder sogar geringer sein.

Die sonstigen das Plangebiet umgrenzenden Straßen haben im Straßenhauptnetz eine untergeordnete Funktion. Die Verkehrsstärken liegen unterhalb der erfassungsrelevanten Größen und wurden im Verkehrsentwicklungsplan nicht erfasst.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine belästigungsrelevanten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre generiert.

Die durch die potenzielle Nutzung neu hinzukommenden Verkehre lassen keine unzulässigen zusätzlichen Immissionen erwarten. Das Wohnen beeinträchtigende Immissionen können somit ausgeschlossen werden. Von der Erstellung einer Geräuschimmissionsuntersuchung wurde abgesehen.

#### **5.6 Baumschutzsatzung**

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

### **6. Sonstige Belange**

#### **6.1 Grundstücksbelange**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Rheiner Straße/Hermannstraße“ 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. Flächenbilanz**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ ergeben sich keine Änderungen in der Flächenbilanz.

## **8 Gutachten**

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

## **9 Kosten**

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

Emsdetten, Juni 2022  
**Stadt Emsdetten**  
Der Bürgermeister  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt  
Im Auftrag

---

gez. Philipp Bunse  
Städtischer Baurat  
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt