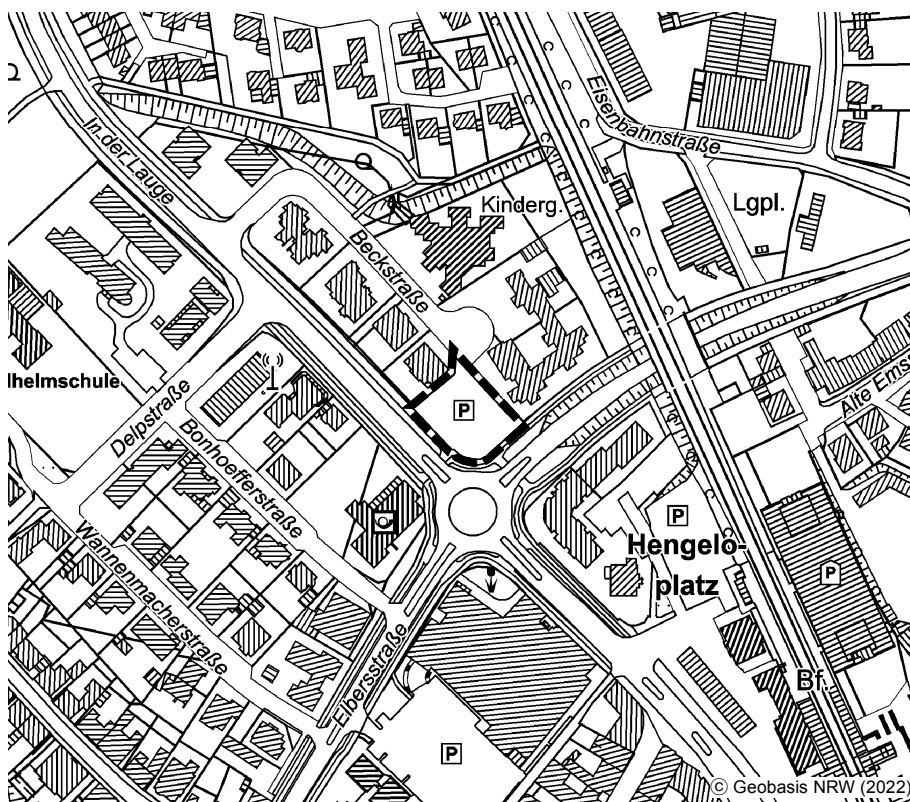


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Begründung

Nr. 6 „Lauge“

Stand: Endfassung

Stadt Emsdetten



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planverfahren	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
2	Städtebauliche Konzeption	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	9	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10	
3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	10	
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
4	Erschließung	10	
4.1	Ruhender Verkehr	12	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	12	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	12	
5.2	Eingriffsregelung	13	
5.3	Artenschutz	13	
5.4	Natura 2000	13	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
6	Ver- und Entsorgung	14	
7	Immissionsschutz	15	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	16	
8.1	Denkmalschutz	16	
8.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	17	
8.3	Bäume auf Privatgrundstücken	17	
8.4	Nutzung regenerativer Energien	17	
8.5	Versorgungsanlagen	17	
8.6	Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten	18	
8.7	Bepflanzung nicht überbauter Flächen	18	
8.8	Baugrund	18	
8.9	Entwässerung	18	

Anhang **19**

Anlage 1: Sonnenstudie, WGH Beckstraße / Emsdetten, 21.
03/06/09/12.2022, PlanerBund. UG, Lingen, Dezember
2022

19

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsreich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen der Stadt Emsdetten hat am 03.02.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Lauge“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen der Stadt Emsdetten am 08.09.2022 gefasst. Das ca. 0,13 ha große Plangebiet befindet sich zentral in der Emsdettener Innenstadt unmittelbar nördlich des mit einem Kreisverkehrsplatz versehenen Knotenpunktes Elbersstraße /In der Lauge.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 165, 166, 394 und 395 der Flur 53 in der Gemarkung Emsdetten.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf den bislang unbebauten und als Stellplatzfläche genutzten Grundstücken nördlich des Knotenpunktes Elbersstraße / In der Lauge.

Das geplante Vorhaben trägt der veränderten Nachfragesituation in Emsdetten und dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau Rechnung. Zudem werden Büroflächen bzw. Räumlichkeiten für zwei gewerbliche Einheit geschaffen.

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich damit die Möglichkeit, in zentraler Lage im Sinne der Innenentwicklung eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen. Die Entwicklung entspricht den strategischen Schwerpunkten „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“ (in Bezug auf das strategische Handlungsfeld „Handbuch zur Binnenentwicklung“ – Nachverdichtung –) und „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ (in Bezug auf das strategische Handlungsfeld „integriertes Handlungskonzept Innenstadt“ – Stadtbild östlicher Stadteingang –).

Vorgesehen ist die Errichtung eines drei- bis fünfgeschossigen Baukörpers. Zwar weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 T1 „In der Lauge“ mit seiner 7. Änderung aus dem Jahr 1981 für den Großteil des Plangebietes bereits eine überbaubare Fläche aus, jedoch entsprechen die derzeitigen Festsetzungen nicht der geplanten Bebauung.

Aus diesem Grunde sollen daher mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden. Begleitend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Stadt mit dem

Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag schließen, in dem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Bauvorhabens und insbesondere zu den Realisierungszeiträumen getroffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt zentral im Innenstadtbereich der Stadt Emsdetten unmittelbar nördlich des mit einem Kreisverkehrsplatz versehenen Knotenpunktes Elbersstraße / In der Lauge. Die unbebauten Grundstücke werden derzeit als Stellplatzfläche insbesondere für den südlich gelegenen Innenstadtbereich genutzt. Die Fläche ist derzeit größtenteils unbefestigt und teils versiegelt. Im Norden grenzt unmittelbar ein Wendeplatz der Stichstraße Beckstraße an das Plangebiet. Die Beckstraße wird als Fuß- und Radweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze zur Elbersstraße fortgeführt. Östlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau. Südlich des Plangebietes verläuft die Elbersstraße, westlich des Plangebietes die Straße In der Lauge. Beide Straßen sind mit straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen sowie Straßengrün versehen. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern ist das weitere Umfeld des Plangebietes in Richtung Osten, Süden und Westen überwiegend durch eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur geprägt. Im Süden befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Emsdetten, in dessen Norden – ebenfalls am Knotenpunkt Elbersstraße / In der Lauge – ein großflächiger Lebensmittelmarkt gelegen ist. Während sich östlich des Knotenpunktes Geschosswohnungsbau befindet, ist westlich des Knotenpunktes ein Geschäftsgebäude (Post und Postbank-Filiale) verortet. In nördlicher Richtung ist im weiteren Umfeld des Plangebietes vorwiegend Wohnbebauung, die Kita Astrid Lindgren sowie eine Bahntrasse und einige Gewerbebetriebe vorzufinden.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Bebauungsplanes von ca. 0,13 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Emsdetten daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das Vorhaben ist damit zulässig.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 T1 „Lauge“ – 7. Änderung – trifft für den nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 165, 166) die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl mit max. 1,0 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist auf maximal zwei bis drei Vollgeschosse beschränkt. Gegenwärtig ist eine Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt. Des Weiteren ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt worden, welches nur den nördlichen Teil des Plangebietes umfasst.

Für den südlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 158) setzt der seit 2018 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8K „Rheiner Straße / Emsstraße“ eine Verkehrsgrünfläche fest.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Emsdetten*, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Der Emsdettener Mühlenbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 460 m südöstlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) geht von diesem Gewässer keine Hochwassergefahr aus.

In den Starkregenhinweiskarten** für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ ist nahezu das gesamte Plangebiet als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,92 m überschwemmt werden können. Da im Zuge der Planung für weite Teile der Dachflächen eine Dachbegrünung sowie für Teilflächen des weiteren Plangebietes eine Begrünung vorgesehen ist, ist zumindest von einer gewissen Entlastung auszugehen.

Hinsichtlich der Entwässerung des Standortes wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 verwiesen.

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Emsdetten. Dezember 2021

** Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2020): Fachinformationssystem Klimaanpassung, Hochwasserschutz, Online unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen am 07.07.2022

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum von Emsdetten zu schaffen. Es ist beabsichtigt, im südlichen Gebäudeteil – orientiert zur Elbersstraße – eine gewerbliche Einheit, wie beispielsweise eine Bäckerei mit angegliedertem Café, sowie im nordwestlichen Gebäudeteil – orientiert zur Straße In der Lauge – Büroflächen im Erdgeschoss anzuordnen. Im nordöstlichen Gebäudeteil ist im Erdgeschoss der Erschließungskern des Gebäudes vorgesehen. In den Obergeschossen sind insgesamt 20 Wohneinheiten geplant. Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht ein drei- bis fünfgeschossiges Gebäude mit Flachdach vor, welches durch die Höhenstufung die Höhen der angrenzenden Gebäude aufgreift und damit ein

Einfügen in die Umgebung sicherstellt. Es ist geplant, weite Teile des Daches sowie der Nebenanlagen zu begrünen. Ein Teil der Dachflächen ist als Dachgarten bzw. Spiel- und Gemeinschaftsflächen konzipiert.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden über die Anbindung an die Beckstraße.

Die Stellplätze sind größtenteils in der mit einem Pkw-Aufzug zu erreichenden Tiefgarage unterhalb des Gebäudes untergebracht (22 Stellplätze). Weitere 4 Stellplätze sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet. Diese dienen den Besuchern der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss als eine Stellplatzmöglichkeit. Stellplätze für Fahrräder sind im Außenbereich – geringfügig im westlichen sowie größtenteils überdacht im östlichen Plangebiet – sowie in der Tiefgarage vorgesehen.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Emsdetten sind grundsätzlich je Wohneinheit über 55 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze bzw. je öffentlich-geförderte Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen. Vorliegend ist hingegen eine Reduktion der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung vertretbar, da sich das Vorhaben mit einer Entfernung von ca. 200 m in räumlicher Nähe zum Bahnhof und damit zum öffentlichen Personenverkehr befindet. Darüber hinaus ist ein Konzept für E-Mobilität in Kombination mit einem Car-Sharing-Angebot für die Bewohner des Plangebietes im Untergeschoss – erreichbar durch den Pkw-Aufzug – vorgesehen.

Die durch das Vorhaben entfallenden öffentlichen Stellplätze können durch bereits bestehenden Parkraum, z. B. durch die Parkpalette P+R Ost, in der weiteren Innenstadt kompensiert werden (s. Kapitel 4 sowie Abbildung 13 des Verkehrsgutachtens*).

* Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Beckstraße in Emsdetten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Februar 2023

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem o. g. Planungsziel und den konkret geplanten Vorhaben werden als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Geschäfts- und Büronutzungen
- ein Backshop / Café
- Wohnnutzungen

Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig.

Die Geschäfts- und Büronutzungen sowie die Nutzung Backshop / Café sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um ein Baugrundstück handelt, wird auf die Festsetzung einer Gebietskategorie gem. BauNVO

verzichtet. Damit ist das Vorhaben fixiert, während mit der Festsetzung einer Gebietskategorie im Zweifel eine größere Spannbreite ermöglicht werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstrukturen und dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximal drei- und in Teilen vier- bzw. fünfgeschossige Bebauung festgesetzt.

Zudem werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet festgesetzt, um eine verbindliche Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstrukturen sicherzustellen. Im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung wird die Höhe in Meter über NHN festgesetzt.

Für den geplanten dreigeschossigen Gebäudeteil wird eine Gebäudehöhe von 51,25 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von max. ca. 11,00 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die weiteren Gebäudeteile beträgt 57,25 m ü. NHN, was einer Gebäudehöhe von max. ca. 17,00 m entspricht.

Die zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen dabei jeweils einen geringen Spielraum für die spätere Bauausführung.

Aufgrund der Abstände des geplanten Gebäudes zur angrenzenden Bebauung, insbesondere des östlich gelegenen Baukörpers, ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verschattung ausgeschlossen, wie Untersuchungsansätze einer Sonnenstudie* zeigen. Zwar erhöht sich die Dauer der Verschattung aufgrund der Ausweitung des Baufeldes im Plangebiet im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden jedoch sicher eingehalten, so dass nicht von einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist. Zudem fügt sich die Neubebauung von der Dimension und Maßstäblichkeit städtebaulich sinnvoll in das bestehende bauliche Umfeld ein.

Die Sonnenstudie (s. Anlage 1) zeigt die Sonnenstände zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten. Für das Frühjahr, den Sommer und den Herbst ist eine Draufsicht (obere Zeile) sowie die Isometrien des geplanten Vorhabens und der bestehenden Bebauung (untere Zeile) simuliert. Für den Winter werden vergleichend die maximal mögliche Bebauung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (obere Zeile) der geplanten Bebauung gemäß vorliegendem Bebauungsplan (untere Zeile) gegenüber gestellt.

* Sonnenstudie, WGH
Beckstraße / Emsdetten, 21.
03/06/09/12.2022, PlanerBund.
UG, Lingen, Dezember 2022
(Anlage 1)

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem konkreten Vorhaben mit 0,6 festgesetzt.

Entsprechend des konkret geplanten Vorhabens darf die GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Damit wird eine im Hinblick auf die zentrale Lage des Grundstücks angemessene Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet. Um negative Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere den Boden zu vermeiden, sind die geplanten Stellplatzflächen unversiegelt zu gestalten (siehe Pkt. 5.1). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend dem konkreten Vorhaben mit 2,2 festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist entsprechend der geplanten Bebauung eine offene Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens ermöglicht.

Städtebauliche Gründe für die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit Baulinien liegen nicht vor.

3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) sind gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den entsprechend mit „St“ und „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.

Dies dient dazu, die nicht überbaubaren Flächen zumindest teilweise von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und gleichzeitig ein ausreichendes Stellplatzangebot sicherzustellen.

3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

Gestalterische Festsetzungen sind im Bebauungsplan daher entbehrlich.

Vorgesehen ist, das Gebäude mit einer hellen Klinkerfassade zu errichten.

4 Erschließung

Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Verkehrsuntersuchung* durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, die Erschließung und die Auswirkungen des in Rede stehenden Vorhabens zu bewerten.

Gutachterlich wurden zwei Erschließungsvarianten geprüft. Eine

* Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Beckstraße in Emsdetten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Februar 2023

Anbindung der geplanten Tiefgarage an die Straße „In der Lauge“ in Höhe der heutigen Parkplatzanbindung stellt sich aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt In der Lauge / Elbersstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit als problematisch dar und wird aus gutachterlicher Sicht abgelehnt. So ist die erforderliche Anfahrtsicht gem. RAST 06 nicht gegeben und ein verkehrssicheres Linkseinbiegen in den Straßenraum In der Lauge ist bereits bei einem Rückstau von 3 Fahrzeugen nicht möglich. Zudem kann der geplante Pkw-Aufzug nur von einem Fahrzeug genutzt werden kann, weshalb für ein zweites, in die Tiefgarage einfahren wollendes Fahrzeug eine Wartezeit entsteht, welche keinesfalls im öffentlichen Straßenraum erfolgen darf, da der fließende Verkehr im Zuge der Straße In der Lauge erheblich beeinträchtigt werden würde.

Als zweite Erschließungsvariante wurde eine Anbindung über die Beckstraße geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben (Wohnnutzungen, Bäckerei/Café, Büronutzung) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 202 Kfz/Tag entsteht. In der maßgeblichen morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.30 Uhr und 8.30 Uhr ist mit einem Verkehrsmehraufkommen in Höhe von 11 Kfz/h im Ziel- und 11 Kfz/h im Quellverkehr bzw. einem gesamten Verkehrsaufkommen, d. h. heutiges Verkehrsaufkommen zzgl. Neuverkehr, in Höhe von 36 Kfz/h im Ziel- und 34 Kfz/h im Quellverkehr zu rechnen. Die Beckstraße wird als Wohnstraße gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) eingeordnet. Nach RAST 06 liegt die verträgliche Verkehrsbelastung für Wohnstraßen bei bis zu 400 Kfz/h, wovon vorliegend in der morgendlichen Spitzenstunde insgesamt lediglich 70 Kfz/h prognostiziert werden. Im Ergebnis wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen somit auf Grundlage der Regelwerke sowie auch im Hinblick auf die Umfeldnutzung als verträglich bewertet.

Eine Anbindung der Tiefgarage an die Beckstraße kann aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der Funktion und des Ausbaustandes der Beckstraße erfolgen. Weder die heutige noch die prognostizierte Verkehrsbelastung im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind im Hinblick auf die Verträglichkeit der Verkehrsbelastung in der Beckstraße problematisch.

Insofern ist die Erschließung des Plangebietes über die im Norden angrenzende Beckstraße geplant. Im weiteren Verlauf kann damit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Straße In der Lauge und der Elbersstraße erfolgen.

Um sicherzustellen, dass eine konfliktfreie Ausfahrt vom Vorhaben Grundstück und Querung des entlang der nordöstlichen Grenze des Vorhaben Grundstücks verlaufenden Fuß- und Radweges erfolgen kann, wurde die geplante Ausfahrtssituation gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass von einer unproblematischen

Sicht hinsichtlich der Positionierung des ausfahrenden Pkw ausgegangen werden kann. Die gutachterliche Empfehlung – Gewährleistung eines Aufstellwinkels von mindestens 65° und Verhinderung eines schrägen Ausfahrens vom Grundstück in den Straßenraum – wird mit dem vorgesehenen Stabgitterzaun in Höhe von 0,8 m nachgekommen, so dass Konflikte bei der Ausfahrt nicht zu vermuten sind.

4.1 Ruhender Verkehr

Der erforderliche, und unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung Emsdetten, private Stellplatzbedarf ist auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen. Entsprechend der Planungskonzeption sind 22 Stellplätze in der Tiefgarage unterhalb des Gebäudes geplant. Davon sind voraussichtlich 16 Stellplätze den Wohneinheiten zugeordnet. Weitere 4 Stellplätze sollen der Sicherung des Stellplatzbedarfes der gewerblichen Einheiten dienen und sind den Mitarbeitern vorbehalten. Die verbleibenden 2 Stellplätze in der Tiefgarage sind als Stellplätze für E-Mobilität / Car-Sharing geplant.

Außerhalb der Tiefgarage befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes 4 Besucherstellplätze für die gewerblichen Einheiten.

Stellplätze für Fahrräder sind im Außenbereich und in der Tiefgarage vorgesehen. Die Fahrradgarage im östlichen Bereich des Plangebietes bietet für rund 60 Fahrräder Stellplätze. Je ca. sechs Fahrräder können in der Tiefgarage sowie im westlichen Plangebiet im Außenbereich abgestellt werden.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Aufgrund der zentralen Lage in der Innenstadt von Emsdetten ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch den nahegelegenen Bahnhof „Emsdetten“ sowie der nächstgelegenen Bushaltestelle „Emsdetten Bahnhof“ in ca. 200 m Entfernung gegeben.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet wird künftig durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit zugehörigen Außenanlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan genutzt.

Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit Flachdächern sind mit einem mindestens 0,10 m hohen begrünbaren Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert sollte dabei 0,5 oder niedriger betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima verringert und es kann ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch

Regenwasserrückhalt geleistet werden. Durch die Retentionswirkung der Dächer wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.

Aus vorgenannten Gründen wird zudem festgesetzt, dass offene, ebenerdige Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.) anzulegen sind.

Um im Hinblick auf das Straßenbild sog. „Schottergärten“ zu verhindern, wird festgesetzt, dass eine flächige Gestaltung mit Stein-, Schotter-, Split- und/oder Kiesgärten - mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) - nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 qm zulässig ist. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

5.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können.

Da sich das Plangebiet derzeit als vollständig versiegelte Fläche darstellt, besteht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung und der Störung im Plangebiet nicht zu erwarten. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG sind nicht anzunehmen.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Emsaue“ (DE-3711-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 0,7 km

(Luftlinie). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund des Planvorhabens sowie der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ausgeschlossen werden.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen innerörtlichen Bereich. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Die Wiedernutzbarmachung bestehender Baugrundstücke ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden.

Die zukünftigen Gebäude werden zudem nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

• Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird über einen Anschluss an die bestehenden Kanalisationsanlagen (Trennsystem) sichergestellt.

Um anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten, ist ein Rückstauvolumen von rd. 15 m³ im Plangebiet vorzuhalten. Dafür sind die Pflanzflächen in einem Umfang von insgesamt mind. 225 qm um mind. 7 cm abgesenkt auszuführen. Die Absenkung kann mittels Tiefbordsteinen, Winkelstützen oder Stelen erfolgen.

• Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

Die Sammelstelle für die Müllbehälter ist in der Tiefgarage geplant. Die Abholung ist über die Beckstraße vorgesehen.

7 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Elbersstraße sowie der Straße In der Lauge. Mit dem Entwicklungsziel der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sind besondere Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen, um städtebauliche Missstände zu verhindern und die Schutzansprüche an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten* erstellt, welches die aus den Straßenverkehrslärm der Straßen In der Lauge und Elbersstraße zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich des geplanten Vorhabens untersucht. Für das Plangebiet wurden aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur als Schutzanspruch die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete zu Grunde gelegt.

Grundlage für die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr sind Prognosezahlen für das Jahr 2037 zu Verkehrsstärken sowie zu den Anteilen des LKW-Verkehrs für die Straßen In der Lauge und Elbersstraße sowie dem zugehörigen Kreisverkehr.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass an allen Fassaden schützenswerter Nutzungen im Erdgeschoss Beurteilungspegel von tagsüber 61 bis 69 dB(A) vorliegen. Der schalltechnische Orientierungswert wird somit um bis zu 9 dB überschritten. An nahezu allen Fassaden in den Obergeschossen liegen Beurteilungspegel von tagsüber 61 bis 71 dB(A) und nachts 51 bis 62 dB(A) vor. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 11 bzw. 12 dB überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wand) scheiden in dieser innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen aus.

Somit werden beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für die Außenbauteile gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. Sie werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lauge“ übernommen.

Nach aktuellem Stand der Normung zum Schallschutz im Städtebau ist ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster bei einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts häufig nicht mehr möglich. Davon sind vorliegend sämtliche Fassaden betroffen. Daher wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

* Schalltechnischer Bericht Nr. LL17416.1/01 zur Bauleitplanung für eine Bebauung an der Beckstraße in 48232 Emsdetten, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Lingen, Februar 2023

Im Sinne der Lärmvorsorge wird darauf hingewiesen, dass an den zur Elbersstraße und der Straße In der Lauge zugewandten Fassaden überwiegend ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts vorliegt. Diese Werte kennzeichnen die Bereiche, ab denen nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung die Grenze der Gesundheitsgefährdung bzw. der Unzumutbarkeit beginnen kann.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass in dem geplanten Außenwohnbereich im 3. Obergeschoss – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Glaswand – der Beurteilungspegel von tagsüber 60 (A) eingehalten wird. Entsprechend werden zum Schutz des Außenwohnbereiches die folgenden Maßnahmen erforderlich, um von gesunden Wohnverhältnissen ausgehen zu können:

- Wand mit einer Höhe von mindestens 1,8 m im Bereich der Dachterrasse im 3. Obergeschoss in Richtung der Straße In der Lauge
- Es ist sicherzustellen, dass die schallabschirmende Maßnahme so dimensioniert wird, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung tags bewirkt.
- Die Wand muss hierbei ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R_w > 20$ dB aufweisen und darf keine relevanten Schlitz-, Fugen oder Undichtigkeiten aufweisen, die das Schalldämm-Maß verschlechtern.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Immissionsschutz nachgewiesen wird.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht direkt betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Emsdetten und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrupper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter*innen des

Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

8.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

8.3 Bäume auf Privatgrundstücken

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

8.4 Nutzung regenerativer Energien

Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.

Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitest möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.

Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

8.5 Versorgungsanlagen

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 96 m³/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.

8.6 Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

8.7 Bepflanzung nicht überbauter Flächen

Im Sinne des § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

8.8 Baugrund

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

8.9 Entwässerung

Drainagen dürfen grundsätzlich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Stadt Emsdetten
Coesfeld, im Februar 2023

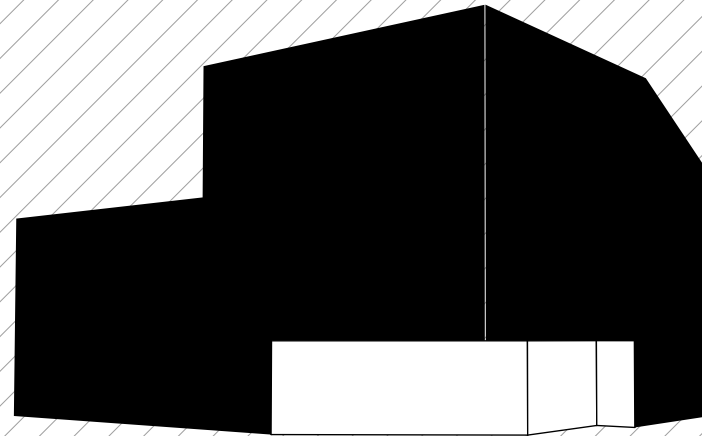
WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Im Auftrag

gez. Philipp Bunse
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

Anhang

**Anlage 1: Sonnenstudie, WGH Beckstraße / Emsdetten, 21.
03/06/09/12.2022, PlanerBund. UG, Lingen, Dezember
2022**



WGH Beckstraße / Emsdetten

Sonnenstudie

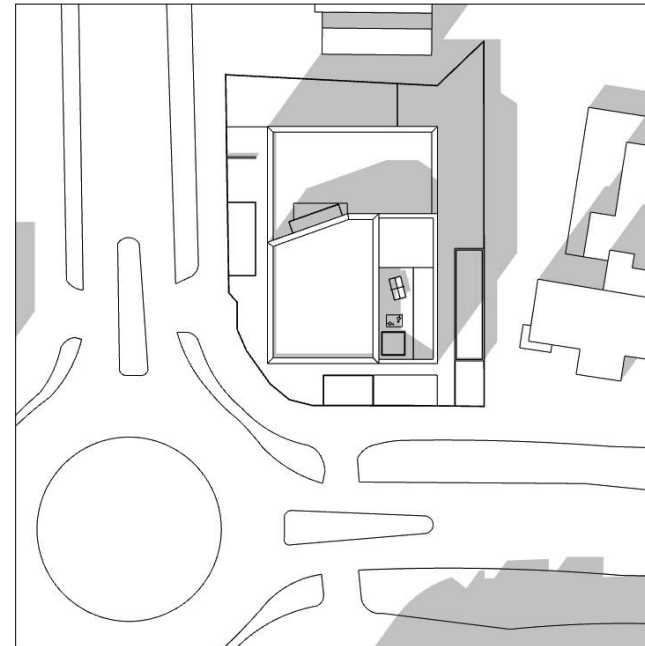
21. 03/06/09/12. 2022

Sonnenaufgang - 6:31 Uhr

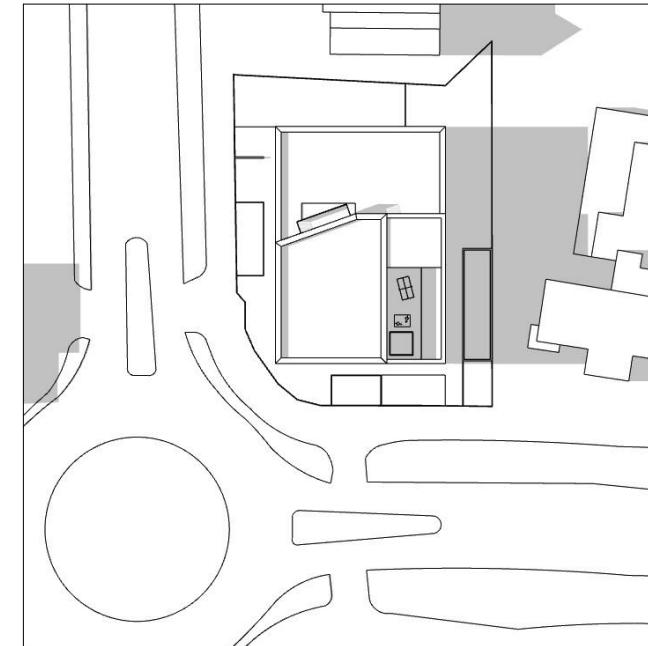
Draufsichten



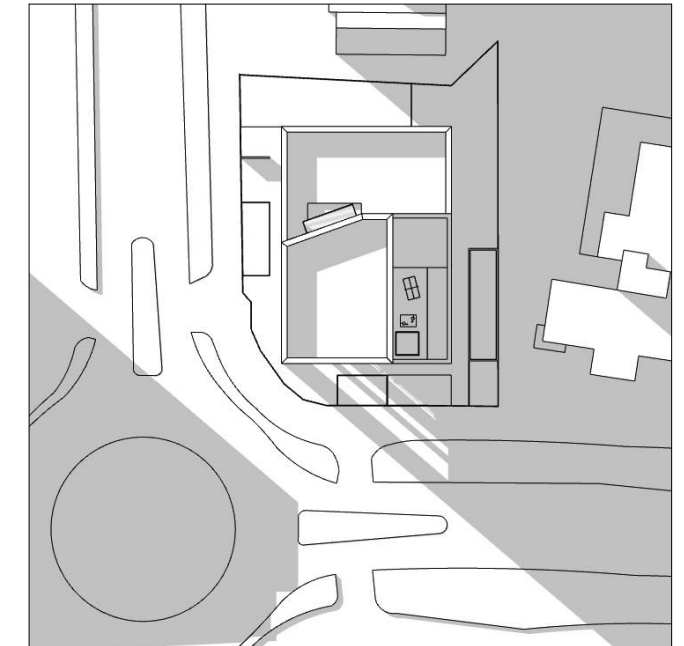
9 Uhr



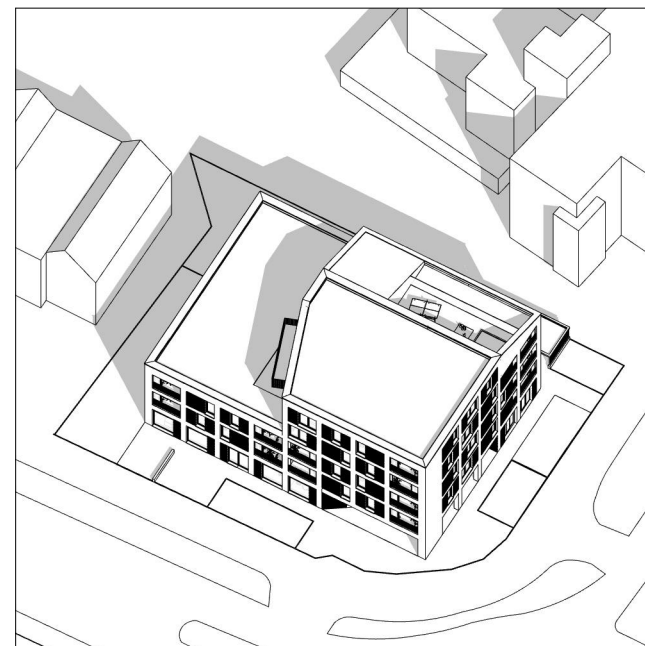
12 Uhr



15 Uhr



18 Uhr



Isometrien

18:43 Uhr - Sonnenuntergang

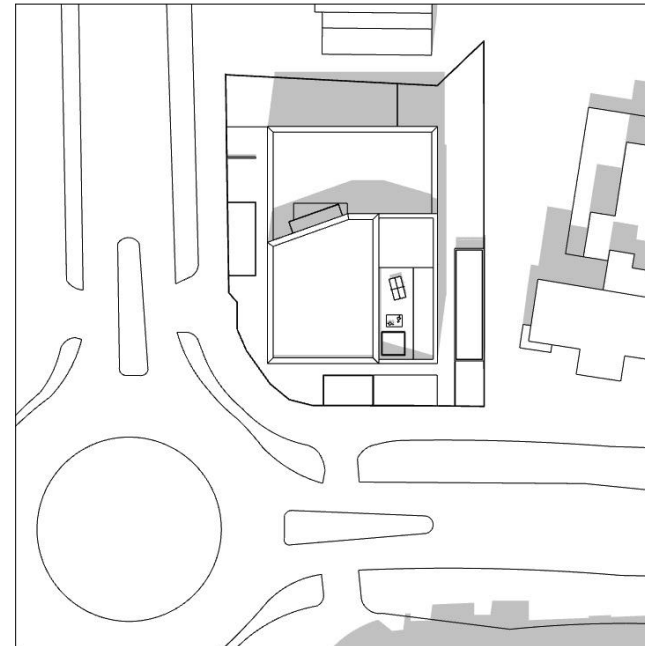


Sonnenaufgang - 5:09 Uhr

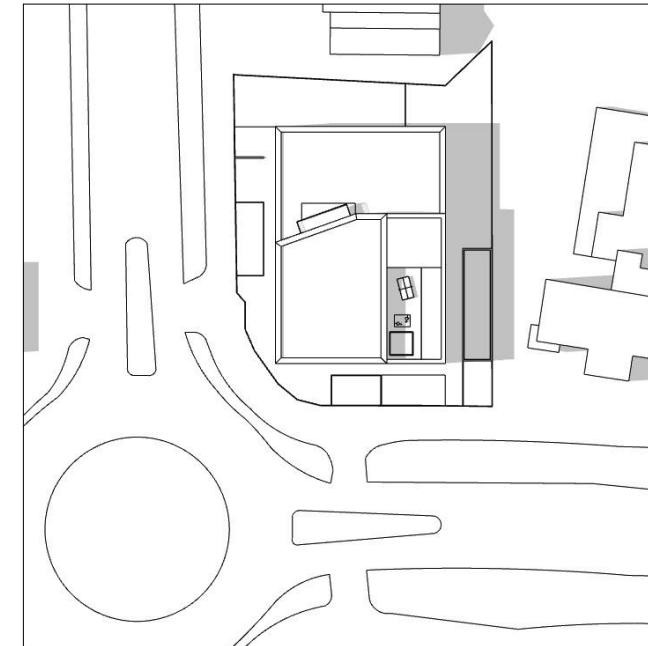
Draufsichten



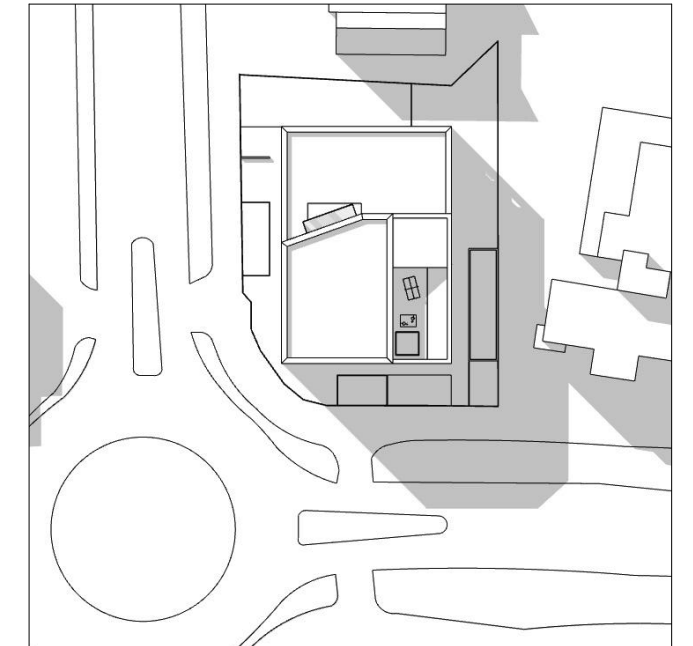
9 Uhr



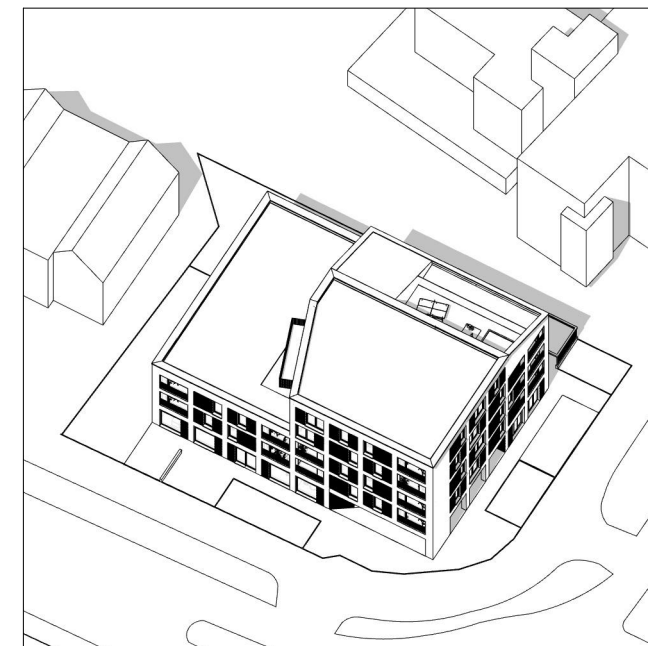
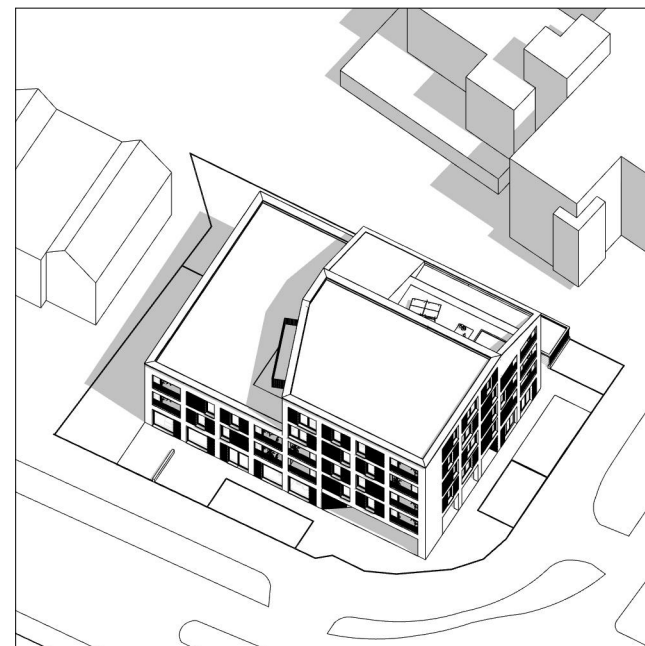
12 Uhr



15 Uhr



18 Uhr



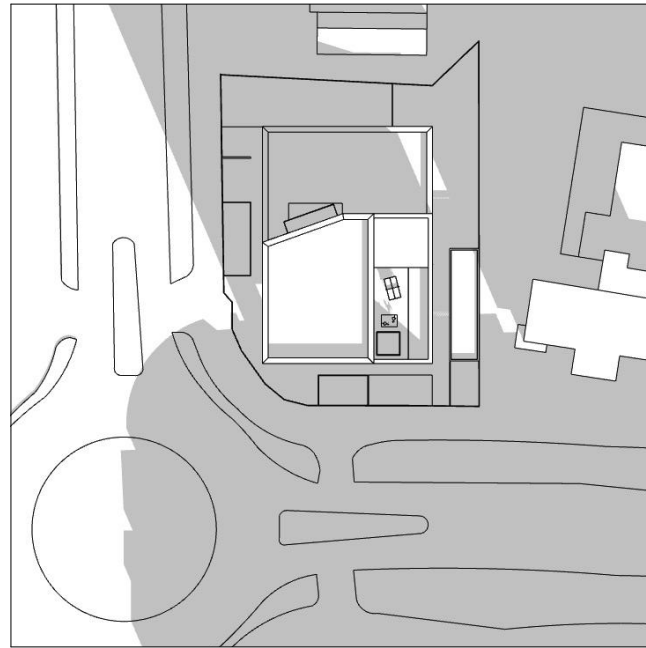
Isometrien

21:53 Uhr - Sonnenuntergang

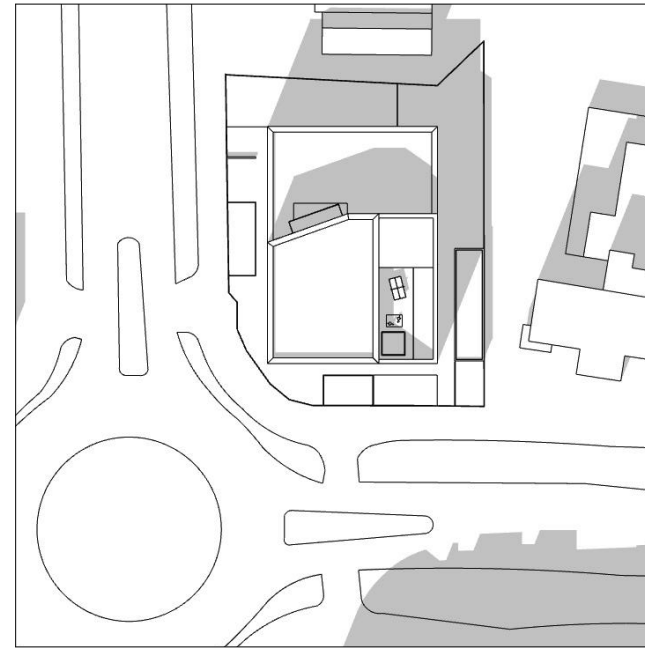


Sonnenaufgang - 7:14 Uhr

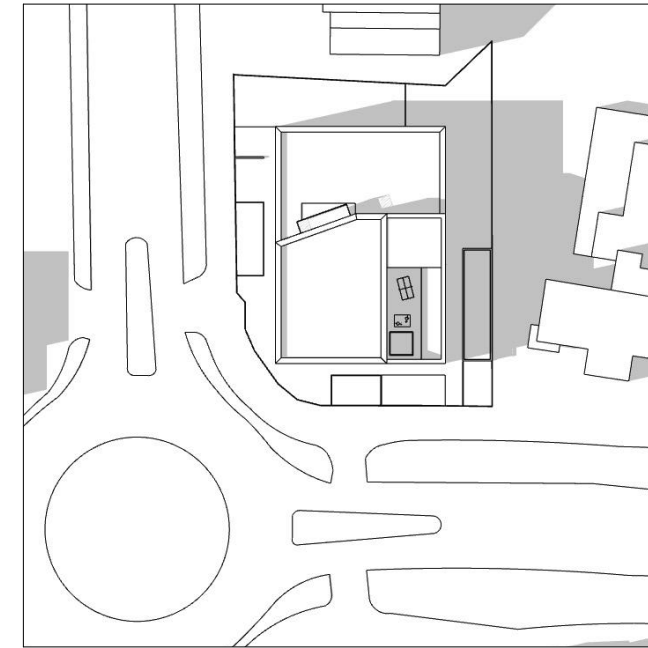
Draufsichten



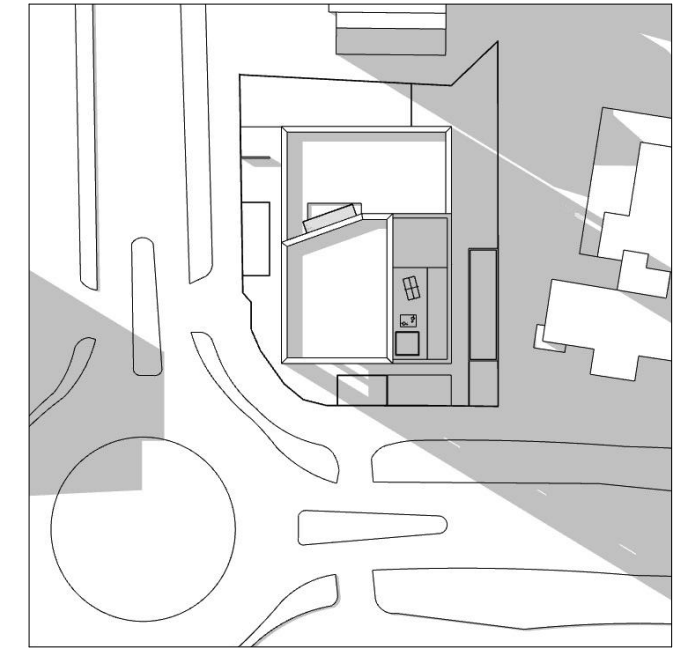
9 Uhr



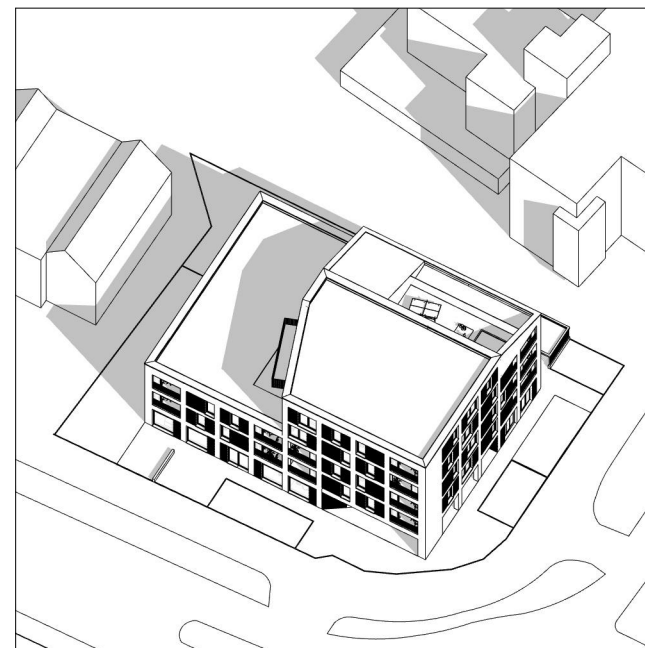
12 Uhr



15 Uhr



18 Uhr



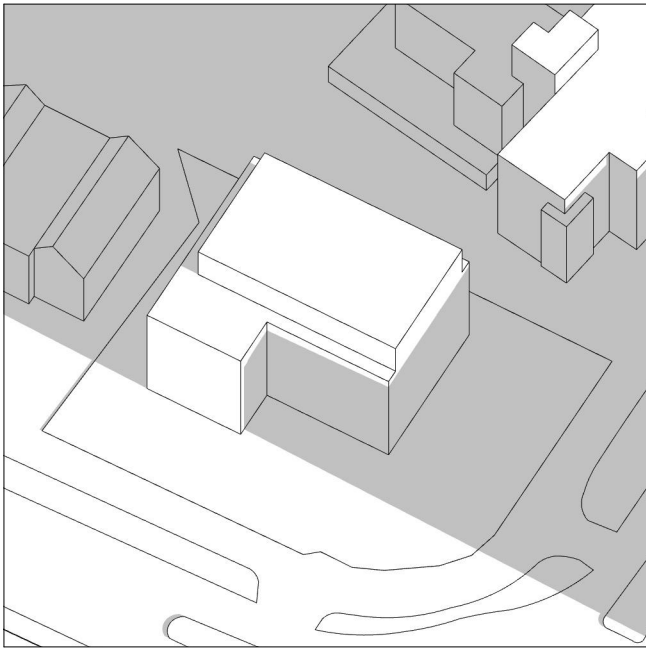
Isometrien

19:29 Uhr - Sonnenuntergang

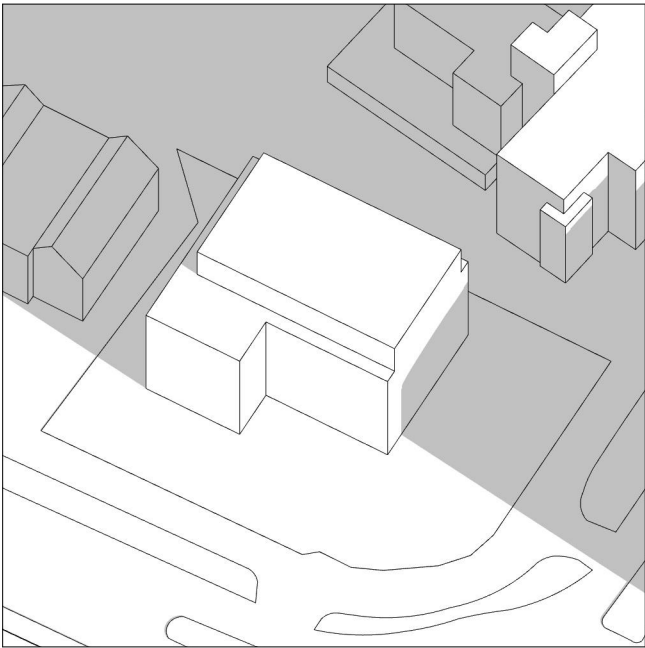


Sonnenaufgang - 8:37 Uhr

Entwurf - alter BPlan



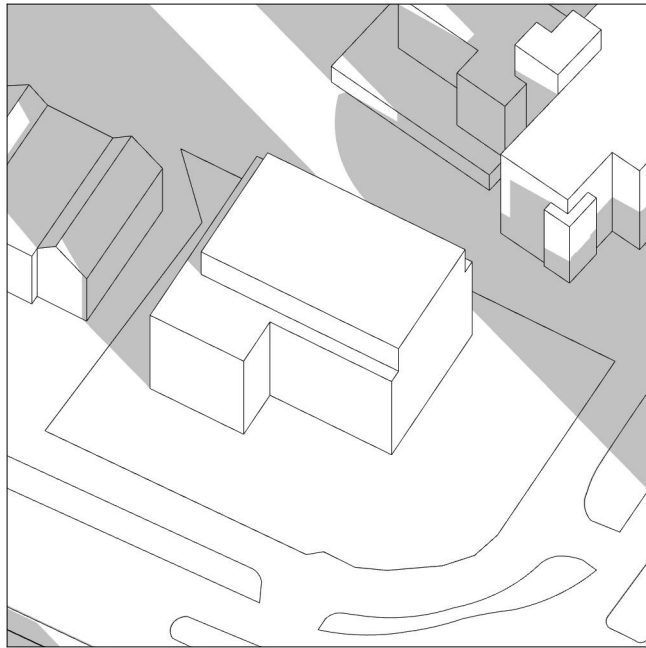
9:00 Uhr



9:30 Uhr



10:00 Uhr

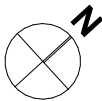


10:30 Uhr



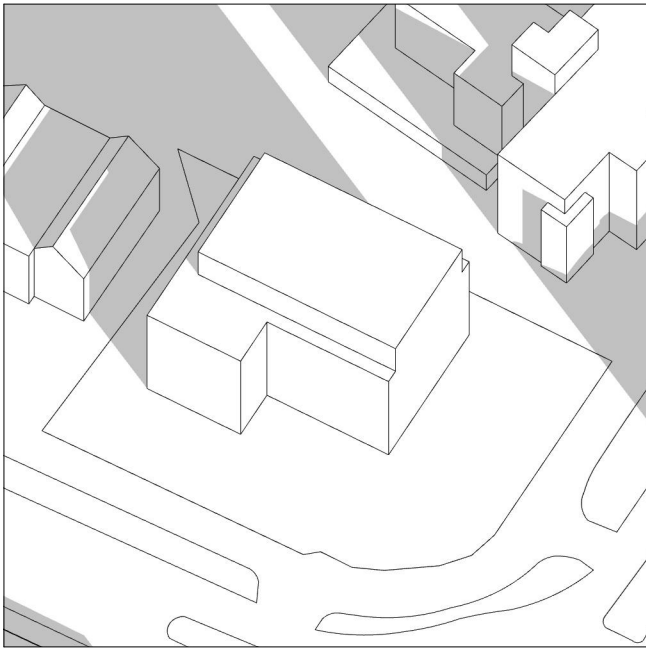
Entwurf - neuer BPlan

16:18 Uhr - Sonnenuntergang

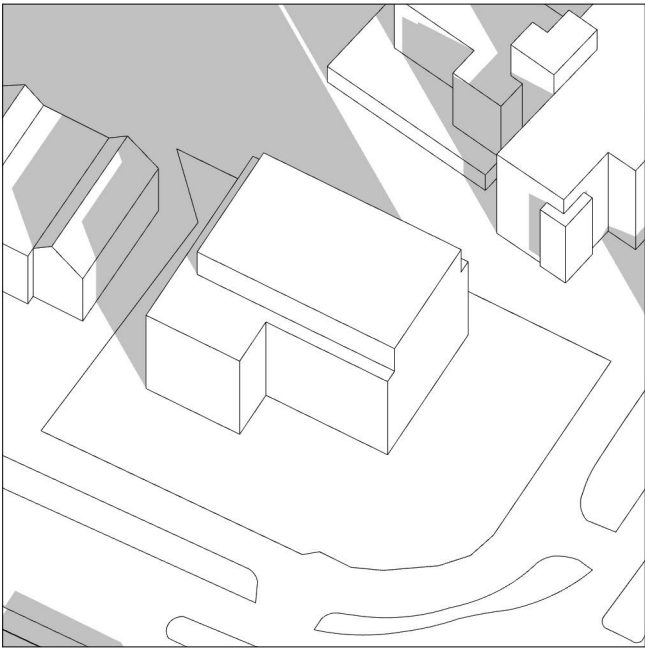


Sonnenaufgang - 8:37 Uhr

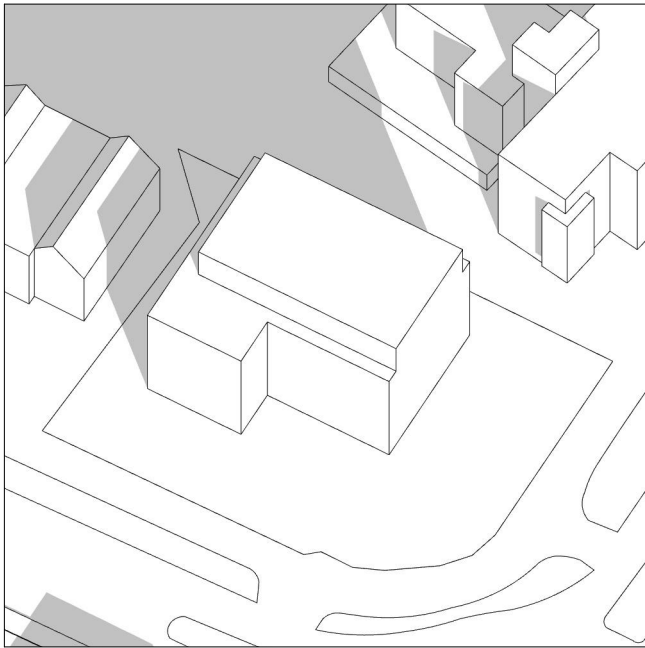
Entwurf - alter BPlan



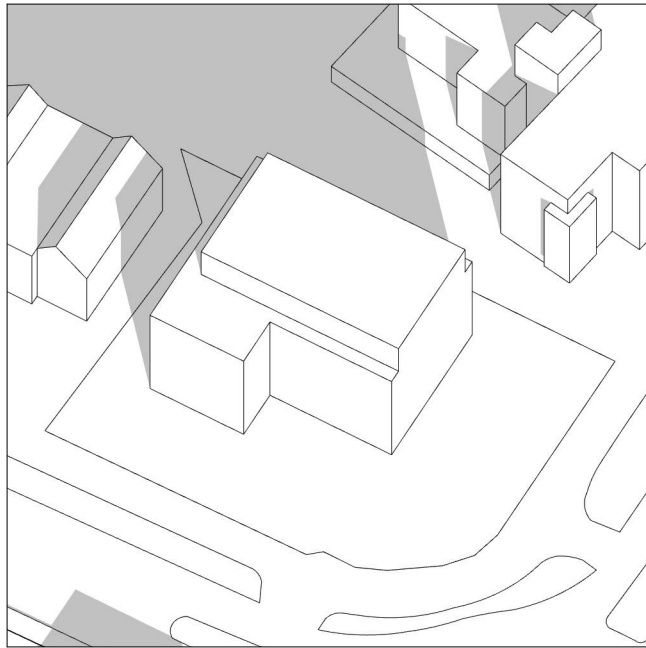
11:00 Uhr



11:30 Uhr



12:00 Uhr

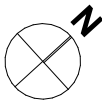


12:30 Uhr



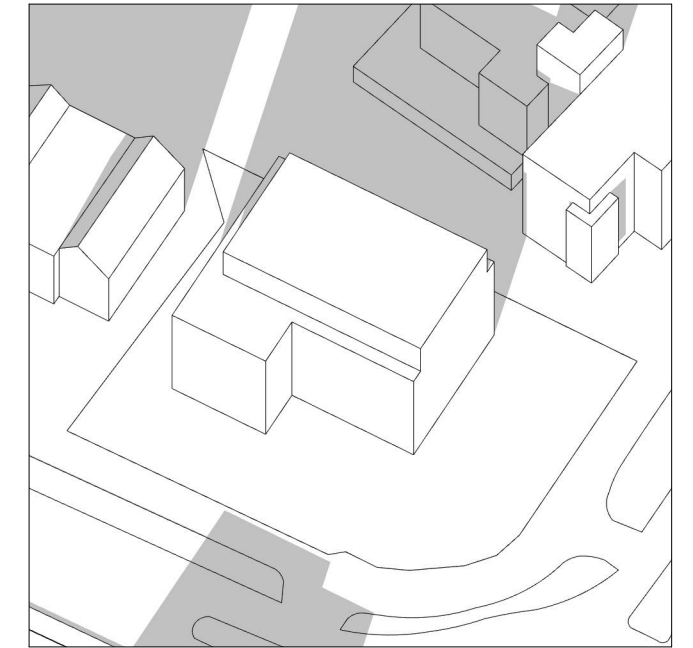
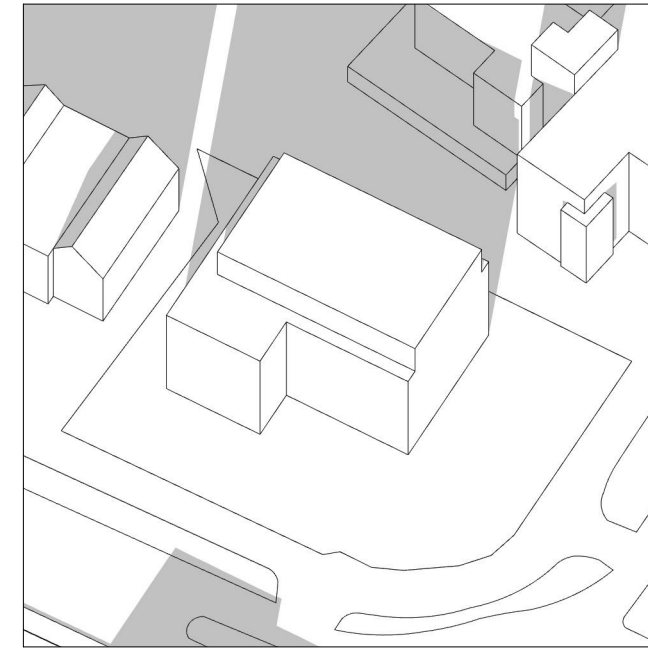
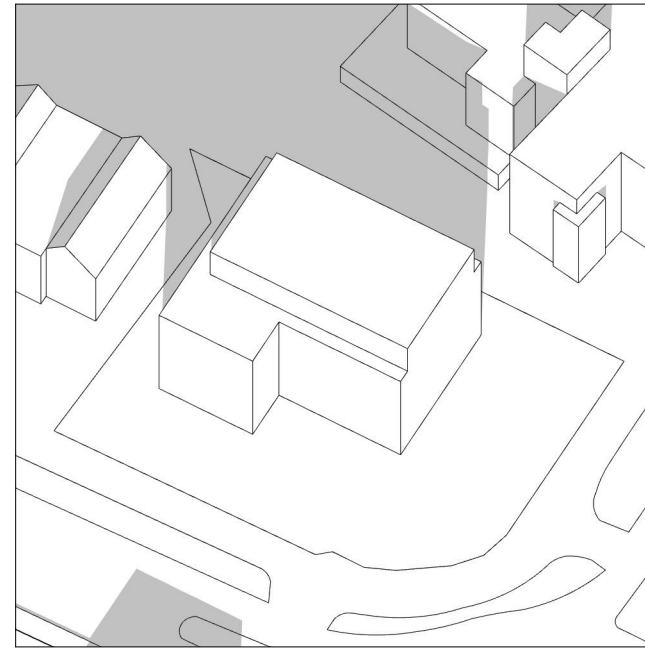
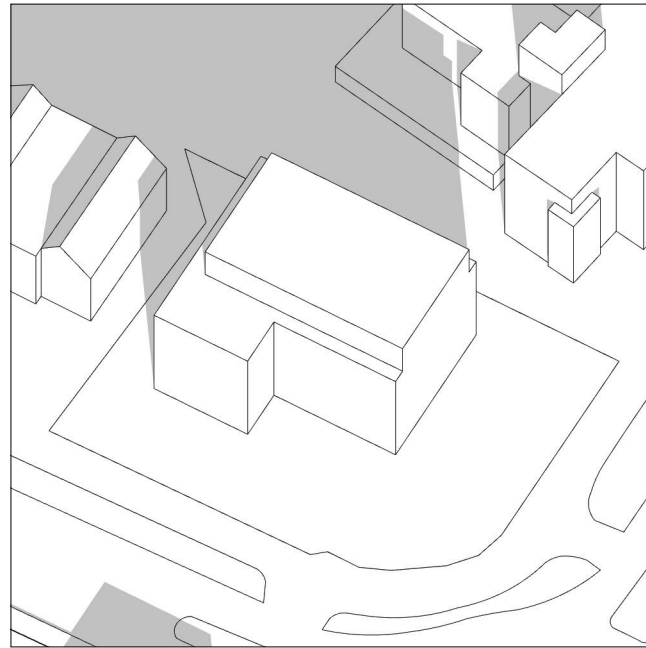
Entwurf - neuer BPlan

16:18 Uhr - Sonnenuntergang



Sonnenaufgang - 8:37 Uhr

Entwurf - alter BPlan



13:00 Uhr

13:30 Uhr

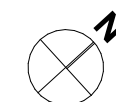
14:00 Uhr

14:30 Uhr



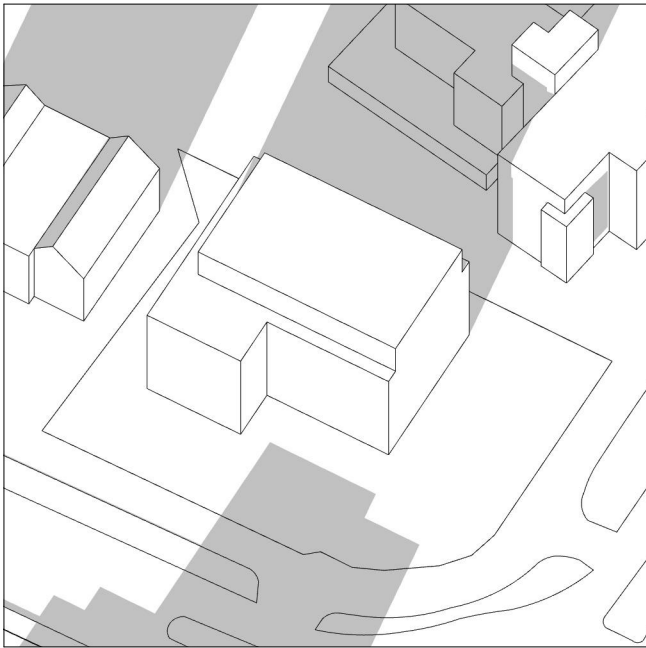
Entwurf - neuer BPlan

16:18 Uhr - Sonnenuntergang

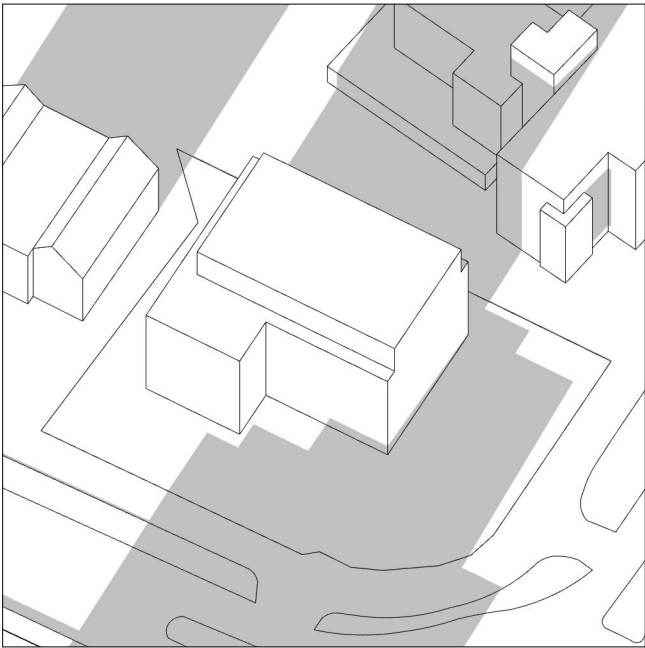


Sonnenaufgang - 8:37 Uhr

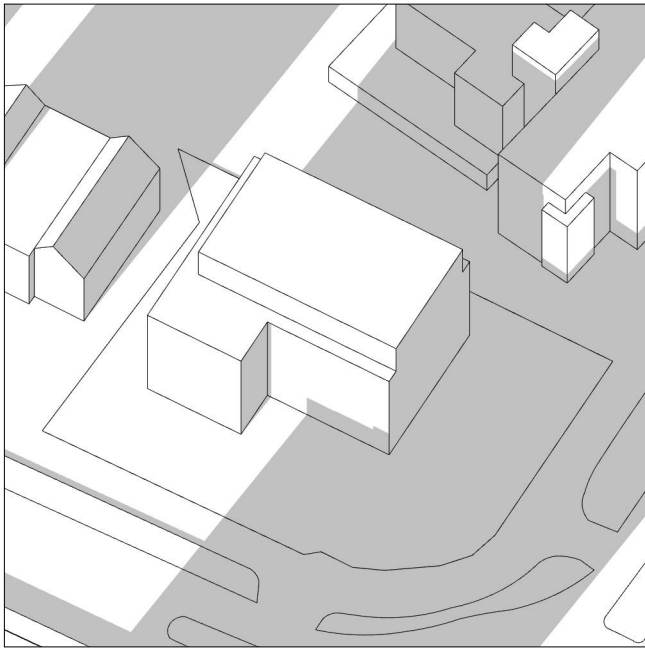
Entwurf - alter BPlan



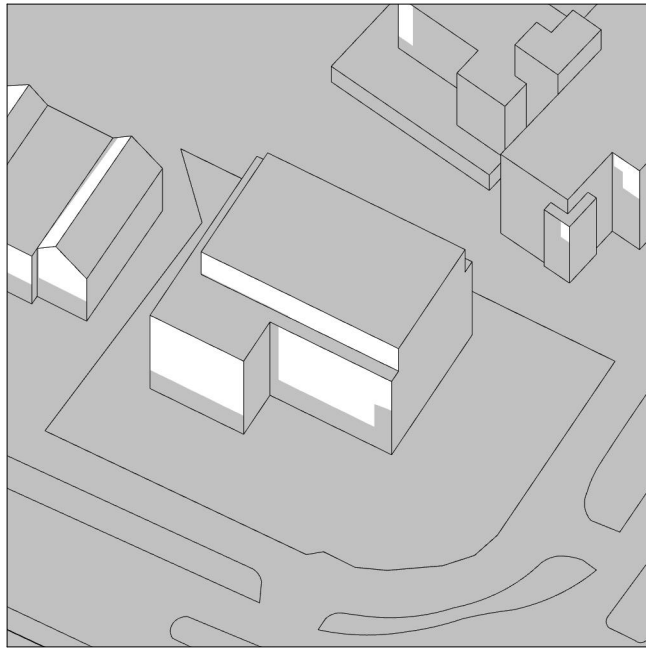
15:00 Uhr



15:30 Uhr



16:00 Uhr



16:30 Uhr



Entwurf - neuer BPlan

16:18 Uhr - Sonnenuntergang

