

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8K „Rheiner Straße / Emsstraße“

- Endfassung -

Inhaltsverzeichnis

TEIL I - BEGRÜNDUNG	4
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel und Zweck	6
1.3 Planverfahren	6
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1 Stadträumliche Lage	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	7
2.4 Umgebung des Plangebietes	8
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	8
3.2 Regionalplan	11
3.3 Flächennutzungsplan	14
3.4 Bestehendes Planungsrecht	14
3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (EHZK)	14
3.6 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt (iHK)	15
3.7 Radverkehrskonzept der Stadt Emsdetten	16
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	17
4.1 Planungskonzept	17
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
4.3.1 Bauweise	22
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	22
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	23
4.5 Erschließung	24
4.5.1 Verkehrsflächen	24
4.5.2 Technische Infrastruktur	28
4.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
4.7 Geräuschemissionen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	30
4.8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
4.8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
4.8.2 Anpflanzen von Bäumen	33
4.8.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
4.8.4 Erhalt von Bäumen	34
4.9 Niederschlagswasserbeseitigung	35
4.10 Altlasten	36
4.11 Denkmalschutz	37
5. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	37
5.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	37
5.1.1 Bodenschutz	37
5.1.2 Eingriffsregelung	38
5.1.3 Erfordernis des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	39

5.2	Baumschutzsatzung	39
5.3	Ergebnisse und notwendige Maßnahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung	39
5.3.1	Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung	39
5.3.2	Notwendige CEF-Maßnahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung	40
5.3.3	Monitoring notwendiger CEF-Maßnahmen	41
6.	SONSTIGE BELANGE	41
6.1	Bodenordnung	41
6.2	Vertragliche Regelungen	41
6.3	Löschwasserversorgung	41
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	42
7.1	Fassaden	42
7.2	Dächer	42
7.3	Verglasung der Erdgeschosszonen	43
7.4	Werbeanlagen	43
8.	FLÄCHENBILANZ	44
9.	GUTACHTEN	44
TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT		46

Teil I - Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die Stadt Emsdetten verzeichnete einen Einzelhandelsumsatzrückgang von ca. 60 Mio. Euro im Zeitraum von 2003 bis 2013, während die Kaufkraft Emsdettens innerhalb des gleichen Zeitraumes angewachsen ist (Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung - GfK).

Der Vergleich der kommunalen oder regionalen Kaufkraft wird mittels der Kaufkraftkennziffer beschrieben. Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Übersteigt die örtliche Kaufkraftkennziffer den Bundesdurchschnitt von 100, verfügt die Kommune über ein um den entsprechenden Prozentsatz höheres Kaufkraftniveau und umgekehrt.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer hat sich von 100,3 (im Jahr 2009) auf 100,5 (2014) erhöht. Somit hat sich das Kaufkraftpotenzial in Emsdetten verbessert und liegt über dem Bundesdurchschnitt. Anhand des Rückgangs der Zentralität, der Verkaufsflächen und der Einzelhandelsbetriebe ist davon auszugehen, dass das vorhandene Einkommen in das Umland abfließt. Ursache für die dargelegte Problematik ist nicht die Finanzkraft der Emsdettener Bevölkerung, sondern der Attraktivitätsverlust des Emsdettener Einzelhandels.

Der regionale Einzelhandelswettbewerb wird sich durch Entwicklung und Realisierung folgender Einzelhandelsgroßprojekte in direkter Umgebung weiter verschärfen:

- Erweiterung des DOC (ehemals FOC) Ochtrup
- Bereits realisierte Ems-Galerie in Rheine
- Planung eines Garten- und Baummarktcenters in Steinfurt
- Bau und Planung mehrerer Einzelhandelsvorhaben in Greven

Auch die umliegenden Oberzentren – insbesondere Münster und Osnabrück – werden zukünftig durch die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben weiterhin ihre Attraktivität steigern (z.B. die Planung eines Innenstadt-Centers in Osnabrück).

Aufgrund der bereits erfolgten und noch zu erwartenden hohen Umsatzverlagerung und dem damit verbundenen Attraktivitätsverlust für den Standort Innenstadt, strebt die Stadt Emsdetten eine Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftszentrum Innenstadt" durch Schaffung von Planungsrecht für großflächige Einzelhandelbetriebe und zentrumstypische Nutzungen unter Einbeziehung von "Pastors Garten" an.

Die Innenstädte kleinerer Mittelzentren sind häufig nicht rentabel genug, um überregionale Filialisten anzuziehen. Der großflächige Einzelhandel gilt als klassischer Frequenzbringer in den Zentren, insbesondere die Ansiedlung von Vollsortimentern, da sie täglich eine große Anzahl an Kunden anziehen. Solche Handelsnutzungen zeichnen sich vor allem durch die, im Vergleich zu Angeboten des langfristigen Bedarfs, hohe Frequenz und Regelmäßigkeit an Besuchen des einzelnen Kunden aus.

Gemäß des aktuellen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten (Junker & Kruse 2014) befindet sich das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Es besteht das Planungsziel der Attraktivitätssteigerung durch Ansiedlung von Magnet-

betrieben. Diese Magnetbetriebe benötigen aufgrund von Raum- und/oder Betriebskonzepten großflächige Ladeneinheiten in optimaler Lage, welche in der Emsdettener Innenstadt bisher nicht vorzufinden sind.

Pastors Garten ist eine ungenutzte große und zusammenhängende Fläche am Rande des zentralen Versorgungsbereiches. Die Stadt Emsdetten konnte diese Fläche im Juli 2016 erwerben und der Vorhabenträgerin zur Verfügung stellen.

Die Lage und Größe dieser Fläche ist prädestiniert für die Ansiedlung eines Lebensmittel-vollsortimenters, zumal sie kurzfristig für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Des Weiteren können mit der Entwicklung dieses Grundstückes Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog des vom Rat der Stadt Emsdetten verabschiedeten integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt –Zukunft findet INNEN-STADT (iHK) umgesetzt werden.

Weiterhin verfügt dieser Standort nach Ausbau der Kreuzung Elbersstraße / In der Lauge zu einem Kreisverkehrsplatz und nach Umbau von Teilabschnitten der zum Innenstadtring gehörenden Elbersstraße und In der Lauge über eine sehr gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Zudem ist die Nähe zum Bahnhof und damit zur Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) für den Standort Pastors Garten ein Alleinstellungsmerkmal. Auch der Busbahnhof, an dem sämtliche in Emsdetten verkehrenden Regionalbusse und der Bürgerbus halten, liegt in einer Entfernung von etwa 150 m zu Fuß.

Neben den zuvor aufgeführten Standortvorteilen (Lage, Größe, Verfügbarkeit, Optimierung des Stadtbildes und Verkehrsflusses) hat Pastors Garten ein hohes Maß an Entwicklungspotenzial für die Emsstraße (zzt. –Anfang Mai 2018- stehen 10 Geschäfte leer). Durch eine offene und von einem neuen modernen Büro- und Geschäftshaus begleitete Passage wird der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter an die Emsstraße angebunden. Die Kunden des Marktes können somit auf kurzem und direktem Wege in die Hauptgeschäftslage der Innenstadt gelangen und umgekehrt. Die neu entstehenden Parkplätze können auch für Innenstadtbesucher allgemein genutzt werden.

Nach Auswertung des aktuellen Leerstandverzeichnisses gibt es im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine zusammenhängenden Grundstücke, die durch Zusammenlegung eine Ladeneinheit mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.700 m² ermöglichen würden, erst recht nicht, wenn noch zusätzlich mit der Ladeneinheit zusammenhängende Flächen für direkt angebotenen Parkraum zur Verfügung gestellt werden müssen.

Alternativstandorte, wie z.B. Elmer-Halle, Leerstände am Grevener Damm und im Bereich der Buckhoffschule, liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und widersprechen den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten (EHZK). Sie würden auch nicht die lagebedingten Qualitäten für eine Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstadt aufweisen, sondern im Gegenteil der Innenstadt eher schaden.

Bereits am 10.03.1986 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 K "Pastors Garten" mit einem räumlich etwas abweichenden Geltungsbereich durch den Rat der Stadt Emsdetten gefasst. Ziel der damaligen Aufstellung war insbesondere die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Parkhaus bzw. Stellplatzanlage) im nördlichen Bereich von "Pastors Garten". Das Bebauungsplanverfahren wurde seit dem damaligen Aufstellungsbeschluss nicht fortgeführt.

Aufgrund der gegenüber damals deutlich veränderten und konkretisierten städtebaulichen Zielsetzung, wurde ein neues Verfahren durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt in seiner Sitzung am 07.11.2013 eingeleitet.

1.2 Ziel und Zweck

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung des nördlichen Teilstücks der Rheiner Straße und der Emsstraße unter Einbeziehung der Fläche des sogenannten "Pastors Garten".

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum Innenstadt“ soll durch die Umnutzung dieser Flächen und der damit verbundenen Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergänzt und der Einzelhandelsstandort Innenstadt dadurch insgesamt gestärkt werden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Weiterhin soll durch eine Attraktivierung der Emsdettener Innenstadt – hier: Ansiedlung von Magnetbetrieben – die mittelzentrale Versorgungsfunktion Emsdettens nach Vorgabe der Regionalplanung gesichert bzw. gestärkt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt zudem den generellen Zielen der Stadtentwicklung entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten aus dem Jahr 2005 (MK-Gebiet) sowie den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes EHKK (2014) für dieses Areal.

Weiteres Ziel der Planung ist ergänzend zu den Zielen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum, der dringend benötigt wird.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes insgesamt entspricht den strategischen Schwerpunkten "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft" (in Bezug auf das strategische Handlungsfeld Innenstadt).

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße" wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Fachausschuss (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt – ASWU -) in seiner Sitzung am 07. November 2013 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange fanden vom 20. September bis 20. Oktober 2017 statt.

Die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte durch den Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 12. Juli 2018. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25. Juli bis einschließlich 29. August 2018 statt.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchem die Aspekte des Artenschutzes, die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht ist als Teil 2 dieser Begründung angehängt.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtzentrums von Emsdetten und wird von den Straßen Elbersstraße, In der Lauge, Emsstraße sowie Rheiner Straße begrenzt und umfasst die Flurstücke: Flur 39, Flst.Nrn. 12, 14, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 71, 89, 90, 100, 104, 105, 106, 126, 127, 128, 129, 130, 133, 134, 135, 158, 171, 172, 184, 197, 198, 201, 285, 304, 307, 312, 353 (teilweise), 356, 358 (teilweise), 371, 372, 373, 374 und 375 sowie Flur 53 Flst. Nrn. 146, 147, 148 und 158. Es umfasst eine Größe von rd. 31.869 m²).

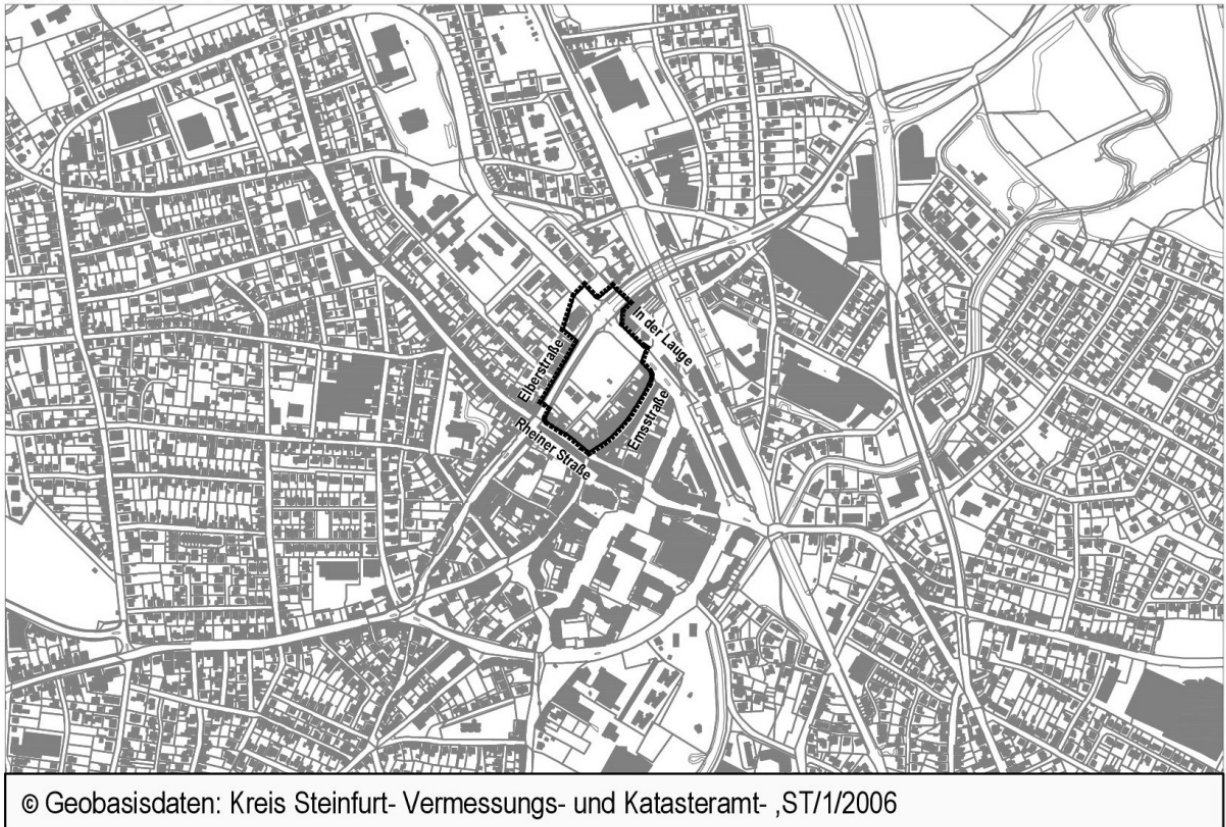
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 39 und Flur 53. Er hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert. Die im Südwesten und Nordosten angrenzenden Verkehrsflächen und Grundstücke an der Rheiner Straße sind einbezogen worden. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist in der folgenden Abbildung durch eine gerissene Linie dargestellt.

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets

Übersicht Maßstab 1 : 15.000



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet sind in mehrere Bereiche zu unterteilen.

Entlang der zur Fußgängerzone gehörenden Rheiner Straße und Emsstraße sind kompakte städtebauliche Strukturen mit multifunktionaler Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomieangeboten in den Erdgeschossen festzustellen. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnungen untergebracht. Die Gebäude sind meist älteren Baujahrs mit kleinteiligen Verkaufs- und Nutzflächen. Es handelt sich um eine überwiegend zwei-bis dreigeschossige, straßenbegleitende, geschlossene Bebauung.

In der Erdgeschosszone finden sich beiderseits der Emsstraße derzeit (Stand: Anfang Mai 2018) 10 leerstehende Ladenlokale, was etwa die Hälfte aller Ladenleerstände in der Innenstadt ausmacht.

In zweiter Reihe, mehr der Elbersstraße zugewandt und ehemals dem Grundstück „Pastors Garten“ zugeordnet, befindet sich die Zentralrendantur der katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius. Dieser Gebäudekomplex besteht aus dem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Pastorat und einem angebauten modernen Verwaltungsgebäude. Zu diesem Ensemble gehören gärtnerisch angelegte Freiflächen und Stellplätze. Direkt nördlich angrenzend befindet sich an der Elbersstraße ein Kriegerehrenmal der Teupen-Schützengesellschaft.

Die sich von Südwest nach Nordost bzw. von Nordwest nach Südost erstreckenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Geltungsbereich einbezogen, weil sie zur Anbindung des geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters zum Teil erweitert aber insbesondere neu geordnet werden müssen.

Geprägt wird das Plangebiet jedoch von dem sogenannten „Pastors Garten“, eine ca. 9.500 m² große private Grünfläche mit zahlreichen Bäumen, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der private Garten ist zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin mittels einer ca. 1,80 m hohen Ziegelmauer abgeschirmt.

Ende Februar 2018 wurden das ehemalige Pastoren-Wohnhaus und zwei Nebenanlagen in diesem Areal abgerissen. In diesem Zuge sind auch 22 Bäume (davon 21 baumschutzrelevant und ungenehmigt) gefällt worden.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes stellen sich vielfältig dar und sind typisch für die zentrale Innenstadtlage. Im Südwesten und Südosten, entlang der Rheiner Straße und Emsstraße, stehen dem Plangebiet der Innenstadtlage entsprechende Geschäftshäuser mit Wohnungen unterschiedlichen Baualters und Gestaltungen gegenüber.

Im Nordwesten, entlang der Elbersstraße, befinden sich das Postamt, Geschäftshäuser, Arztpraxen sowie Wohn- und Geschäftsgebäude.

Im Nordosten, entlang der Straße „In der Lauge“, befindet sich eine Wohnanlage mit besonderer Wohnform (Haus Leineweber). Unmittelbar daneben hat die örtliche Wohnungsbaugenossenschaft WGEMS eG ihren Verwaltungssitz in einem denkmalgeschützten Gebäude. Etwas weiter südlich, etwa in Höhe der Einmündung der Emsstraße auf die Straße „In der Lauge“, befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie östlich danebenliegend der Bahnhof Emsdetten. In dem Verwaltungsgebäude auf einem Grundstück zwischen ZOB und Bahnstrecke Münster – Rheine ist die Agentur für Arbeit untergebracht.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Das Planvorhaben ist hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ überprüft worden.

Diese Überprüfung wurde durch das Büro Junker + Kruse (Dortmund) innerhalb einer landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter vorgenommen¹. Die Untersuchung fand vor Rechtskraft des neuen LEP NRW statt, weshalb sich der Gutachter noch auf den sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ bezieht. Mit Rechtskraft des LEP NRW am 08.02.2017 ist der sachliche Teilplan

¹ Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten unter besonderer Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen i.S.v. §11 (3) BauNVO ; Junker + Kruse, Dortmund, Januar 2017

„Großflächiger Einzelhandel“ in das Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW integriert worden.

Der LEP NRW formuliert in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten im Wesentlichen die folgenden untersuchungsrelevanten Festlegungen:

1. *Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel: 6.5-1 LEP NRW)*

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland als Allgemeines Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit ist eine Kompatibilität mit Ziel 1 gegeben.

2. *Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel: 6.5-2 LEP NRW)*

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Emsdetten. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesem Ziel ist gegeben.

3. *Beeinträchtungsverbot (Ziel: 6.5-3 LEP NRW)*

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Innenstadt, der einzige zentrale Versorgungsbereich von Emsdetten, gibt es keinen sogenannten Anbieterschutz. Hier zählt lediglich die Versorgungsfunktion als solche, die sichergestellt sein muss. Um konkurrenzfähig bleiben zu können, müssen sich Anbieter hier im Zuge des Wettbewerbes anpassen.

Deshalb kann konstatiert werden, dass trotz einer Umsatzverteilungsquote von 12,2% (s.u.) in der Innenstadt der zentrale Versorgungsbereich von Emsdetten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Auswirkungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters

Der Gutachter hat bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens eine „realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung“ vorgenommen.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² generiert zusammen mit dem zu erweitern beabsichtigten Sondergebiet an der Borghorster Str. in der in dieser Betrachtung maßgeblichen Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ einen umzuverteilenden Umsatz von 12,7 Mio. €².

² Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten; Junker + Kruse, Dortmund, September 2017

Abbildung 2: Auszug aus Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung von Junker + Kruse

Tabelle 2: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes (Nahrungs- und Genussmittel)

Warengruppe	Nahrungs- und Genussmittel
prognostizierter Vorhabenumsatz Pastors Garten (in Mio. Euro)	10,3
= umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro) 80 %	8,2
Umverteilungsrelevanter Anteil Vorhaben „Borghorster Straße“ ²	4,5
Summe des umzuverteilenden Umsatzes	12,7

Quelle: eigene Berechnungen

Die durch die Vorhaben hervorgerufenen Umsatzverteilungsquoten an betroffenen Standorten innerhalb Emsdettens liegen:

- in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) bei ca. 12,2 %
- Sonderstandort Borghorster Str. / Silberweg / Erzweg bei ca. 14,5 %,
- Sonderstandort Grevenener Damm bei ca. 13,9%
- in städtebaulich integrierten Streulagen bei ca. 13,1%
- in städtebaulich nicht-integrierten Streulagen bei ca. 14,2%

Diese Werte lassen städtebaulich kritische sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen gegenüber einzelnen Standorten per se nicht ausschließen. Die höchste monetäre Umverteilung ergibt sich gegenüber Anbietern in städtebaulich integrierten Streulagen in Emsdetten. Die ermittelten 4,5 Mio. € verteilen sich jedoch auf acht große Nahversorger. Man kann von einer hohen Streuwirkung ausgehen. Einzelne Betriebsaufgaben können aber trotzdem nicht ausgeschlossen werden, zumal wenn die Anbieter sich nicht (mehr) zeitgemäß präsentieren.

Der Gutachter kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

- *Innerhalb Emsdettens kommt es zu einem deutlich erhöhten Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel, infolge dessen möglicherweise in Zukunft Veränderungen innerhalb der derzeit bestehenden Nahversorgungsstruktur stattfinden können. Zukünftig ist sicherzustellen, dass es keine versorgungsstrukturellen und negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb der Stadt gibt.*
- *Ein Funktionsverlust der Innenstadt ist auszuschließen, da durch das Vorhaben sichergestellt ist, dass es auch zukünftig ein Lebensmittelangebot in der Innenstadt von Emsdetten geben wird, auch wenn es möglicherweise zu einzelnen Betriebsschließungen kommen könnte, was aufgrund der Umsatzumverteilungen von bis zu 12,2 % nicht auszuschließen ist.*
- *Die wettbewerblichen Auswirkungen gegenüber den städtebaulich integrierten Angebotstandorten (ca. 13,1 % Umsatzeinbußen insgesamt) hätten dann keine städtebaulich negativen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen, wenn ein neuer Anbieter oder ein bereits bestehender Anbieter die Nahversorgung der Bevölkerung an der Stelle übernehmen kann, an der ein Lebensmittelmarkt schließt. Aufgrund der Vielzahl an Lebensmittelanbietern, die sich innerhalb der Innenstadt und in städtebaulich integrierten Lagen in Emsdetten befinden und die zu einer guten räumlichen Versorgungssituation beitragen, kann davon ausgegangen werden, dass es unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten nicht zu einer Verschlechterung der Versorgungssituation der Emsdettener Bevölkerung*

kommen wird, selbst wenn ggf. ein Anbieter aufgrund der Neuansiedlung in der Innenstadt vom Markt gehen würde.

- *Die ermittelten Werte für die drei angrenzenden Nachbarstädte und -gemeinden (Teilbereiche von Rheine und Greven und Saerbeck) liegen auch bei dem erweiterten Vorhaben noch deutlich unterhalb einer kritischen Größenordnung von etwa 10 % (ca. 4,7 % gegenüber Anbietern im Stadtteilzentrum Mesum bis maximal 6,7 % gegenüber Anbietern im Ortsteilzentrum Reckenfeld und städtebaulich integrierten Streulagen in Rheine-Mesum). Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet kann angesichts dieser Werte ausgeschlossen werden, insbesondere da sich die Angebotssituation in allen drei Kommunen als stabil erweist. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche negative Folgewirkungen ist daher nicht zu erwarten.*

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Emsdetten sind sowohl der „Kaufland“ (mit ca. 3.600 m² VK) als auch der „K+K-Markt“ an der Mühlenstraße (mit ca. 1.200 m² VK) hinsichtlich Flächengröße und Sortimentsstruktur, Außendarstellung, Erreichbarkeit und Stellplatzsituation gut aufgestellt.

Den zuvor aufgeführten, nicht auszuschließenden kritischen Auswirkungen (erhöhter Wettbewerb und Betriebsschließungen von Nahversorgern) kann gegenüber gestellt werden, dass der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter als Magnetbetrieb nicht nur die Emsstraße sondern auch die gesamte Innenstadt stärken und den Kaufkraftabfluss in Emsdetten bremsen bzw. verhindern könnte. Der Markt wird somit einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt beitragen, weil er für mehr Frequenz sorgt, die Parkplätze in der Innenstadt erhöht und zwei Anbindungspunkte an die Hauptgeschäftszone hat.

Die Umverteilungsquoten bei den untersuchten Nachbarstädten und -gemeinden (Teilbereiche von Rheine, Greven und Saerbeck) fallen moderat aus und liegen deutlich unter der kritischen Grenze von 10 % (s.o.). Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche negative Folgewirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Auswirkungen des geplanten Vollsortimenters zum einen in der Innenstadt von Emsdetten (zentraler Versorgungsbereich) und bei den Standorten in städtebaulich integrierten Streulagen (Nahversorger) zum Teil kritisch aber nicht städtebaulich negativ (i.S.v. §11 Abs.3 BauNVO) sowie nicht versorgungsstrukturell sind und zum anderen eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen bei den untersuchten Nachbarstädten und -gemeinden ausgeschlossen werden kann.

Der Gutachter spricht deshalb eine Kompatibilität des Planvorhabens mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW / Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) aus.

3.2 Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster (in der Bekanntmachung vom 27.06.2014).

Im Zusammenhang mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes zu beachten:

Ziel 4.1: Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.

Der am 27.06.2014 rechtswirksam gewordene Regionalplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs der 15. Änderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das zuvor genannte regionalplanerische Ziel wird somit erfüllt.

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben

Grundsatz 10.1: Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.

Wie einleitend in dieser Begründung bereits aufgeführt, soll der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Emsdetten durch die Umnutzung der Flächen „Pastors Garten“ und der damit verbundenen Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters ergänzt und der Einzelhandelsstandort Innenstadt dadurch insgesamt gestärkt werden. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters wird insbesondere das städtebauliche Ziel verfolgt, einen Magnetbetrieb / Frequenzbringer an diesem Standort anzusiedeln, wodurch die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich Emsdettens attraktiviert und gestärkt werden soll. Das geplante Vorhaben entspricht folglich diesem Grundsatz der Regionalplanung.

Grundsatz 10.2: Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes (vgl. Kapitel 6 der Verträglichkeitsuntersuchung von Junker&Kruse) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der empfohlenen Verkaufsflächendimensionierung, kritische städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen innerhalb Emsdettens nicht auszuschließen sind.

Die untersuchten Sonderstandorte am Grevener Damm und an der Borghorster Straße sind trotz ihrer weitreichenden Einzugsgebiete, ihrer Versorgungsfunktion und aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB einzustufen. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung in Emsdetten, jedoch vor allem aus Sicht des PKW-Kunden.

Bei den Standorten in städtebaulich integrierten Streulagen handelt es sich um Nahversorgungsstandorte, die einen gewissen Schutzstatus genießen. Sie sollen nämlich eine wohnungsnah Grundversorgung gewährleisten. Gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten 2014 (EHZK) ist das Angebot an Nahversorgern räumlich ausgewogen. Aus der Karte 9 des EHZK „Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Emsdetten mit 600 m-Fußwegdistanzen“ ist gut zu entnehmen, dass einerseits für einen Großteil der Siedlungsbereiche die Lebensmittelanbieter fußläufig gut erreichbar sind und andererseits Einzugsbereiche der einzelnen Märkte sich zum Teil überlagern. Letzteres lässt die Interpretation einer Überversorgung zu. Gleichzeitig gibt es unter den Nahversorgern Märkte, die hinsichtlich Flächengröße und -struktur, Außendarstellung, verkehrliche Erreichbarkeit und Stellplatzsituation Defizite aufweisen. Diese werden es schwer haben, sich längerfristig auf dem Markt zu behaupten. Es kann jedoch aufgrund der vorhandenen Nahversorgungs-

struktur davon ausgegangen werden, dass auch bei Wegfall eines jetzt noch vorhandenen Nahversorgers die wohnungsnah Grundversorgung in Emsdetten sichergestellt ist.

Ebenso wie die Sonderstandorte (s.o.) haben Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierten Streulagen keinen Schutzstatus.

Hingegen sind negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den untersuchten Nachbarstädten bzw. -gemeinden nicht zu erwarten (siehe Kap. 3.1). Auf Basis der Analyseergebnisse für den Untersuchungsraum lassen sich über Analogieschlüsse auch negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes ausschließen.

*Grundsatz 10.3: Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbe-
reiche oder der Nahversorgung führen.*

In Emsdetten gibt es insgesamt 13 Lebensmittelbetriebe mit Verkaufsflächen von jeweils mehr als 700 m². Die fünf Lebensmitteldiscounter und acht Lebensmittel-Vollsortimenter liegen fast alle in städtebaulich integrierten Lagen (außer zwei Anbieter am Grevener Damm und an der Borghorster Straße) und tragen zu einer räumlich wie auch strukturell ausgewogenen und guten Versorgungssituation in der Stadt bei. Gleichwohl zeigt sich in einer qualitativen Betrachtung der Versorgungssituation mit Lebensmitteln Optimierungsbedarf, da zahlreiche Lebensmittelmärkte hinsichtlich Flächengröße und Sortimentsstruktur, Außendarstellung, Erreichbarkeit und Stellplatzsituation nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind.

Auswirkungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters:

Auf die inhaltlich entsprechenden Ausführungen unter Kapitel 3.1 dieser Begründung wird verwiesen.

Die in diesem Zusammenhang zu betrachtenden warengruppenspezifischen Umsatzverteilungen im zentralen Versorgungsbereich und bei den Nahversorgern betragen in der Innenstadt ca. 12,2% (ca. 3,0 Mio. €) und in den integrierten Streulagen ca. 13,1 % (ca. 4,5 Mio. €)

Diese Werte lassen städtebaulich kritische sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen gegenüber einzelnen Standorten per se nicht ausschließen. Die höchste monetäre Umverteilung ergibt sich gegenüber Anbietern in städtebaulich integrierten Streulagen in Emsdetten. Die ermittelten 4,5 Mio. € verteilen sich jedoch auf acht große Nahversorger. Man kann von einer hohen Streuwirkung ausgehen. Einzelne Betriebsaufgaben können aber trotzdem nicht ausgeschlossen werden, vor allem wenn die Anbieter sich nicht (mehr) zeitgemäß präsentieren.

Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung kann deshalb angenommen werden (siehe Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung von Junker + Kruse, Dortmund, Januar 2017).

Mit Schreiben vom 15.09.2017 fragte die Stadt Emsdetten die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) an. Die Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 Regionalplanung, stellte in Ihrem Schreiben vom 26.10. 2017 fest, dass die mit der 15. Änderung des FNP verfolgte Planungsabsicht der Stadt Emsdetten mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen des Plangebiets als „Kerngebiet (MK)“ dargestellt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Zielsetzung, auf den Flächen des ehem. „Pastors Garten“ sowohl großflächigen Einzelhandel als auch reine Wohnnutzung zuzulassen, aber keine allgemeinen kerngebietstypischen Nutzungen gem. § 7 BauNVO zu entwickeln, ist die Darstellung eines Sondergebiets (SO) mit besonderer Zweckbestimmung für „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ erforderlich. Zudem können durch die Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimenten negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegengewirkt werden.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten entsprechend geändert (15. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erwartet, so dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB entspricht.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Dieser Teil ist bislang planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Grundstücke Rheiner Str. 17 + 19 (Bebauungsplan Nr. 12 T III „Elbersstraße“, 1.Änderung), Teilflächen des Postamtes, Elbersstraße 12 (Bebauungsplan Nr. 12 T I Lauge, 3. Änderung) sowie die Verkehrsflächen der Elbersstraße (Bebauungspläne Nr. 12 T III „Elbersstraße“, 1.Änderung und Nr. 12 T II a „Lauge“, 2. Änderung) und In der Lauge (Bebauungsplan Nr. 12 T II a „Lauge“, 2. und 3. Änderung) sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ einbezogen worden, weil sie entsprechend der neuen städtebaulichen Entwicklungsziele geändert werden müssen. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gelten ausschließlich die neuen Festsetzungen für zuvor aufgeführte Flächen.

Angrenzend befinden sich im Nordwesten die Bebauungspläne Nr. 12 T III „Elbersstraße“, 1. Änderung – Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet - und Nr. 12 T I „Lauge“, 3. – Nutzungsart: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ und 16. Änderung – Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet -, im Nordosten die Bebauungspläne Nr. 12 T II a „Lauge“, 2. Änderung – Nutzungsart: Kerngebiet - und Nr. 12 T IV „Bahnhofsvorplatz“ – Nutzungsart: öffentliche Verkehrsfläche -, im Südosten die Bebauungspläne Nr. 8 L1 „Emsstraße“ – Nutzungsart: Kerngebiet -, Nr. 8 L2 „Emsstraße“ – Nutzungsart: Kerngebiet - und Nr. 8 L2 „Emsstraße“ 1. Änderung – Nutzungsart: Kerngebiet - sowie im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 8 F „Pankratiusgasse“ -Nutzungsart: Kerngebiet -.

3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (EHZK)

Der Planbereich ist mit Ausnahme der Verkehrsflächen Elbersstraße/In der Lauge und der Post Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gemäß der geltenden Abgrenzung im kommunalen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten (EHZK), das im Januar 2015 durch den Rat der Stadt Emsdetten als städtebauliches Entwicklungskonzept (im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) politisch beschlossen wurde.

Das aktuelle EHZK führt hinsichtlich der Innenstadt Emsdettens u.a. folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen auf:

- *Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Emsdettener Innenstadt mit Fokus auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.*
- *Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.*
- *Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang bieten angemessen dimensionierte Entwicklungen u.a. der Flächen „Pastors Garten“ oder „Schulstraße“ mit attraktiven Frequenzbringern und / oder Handelsmagneten innerhalb der Innenstadt eine sehr gute Entwicklungsoption in exponierter Lage als „Tore zur Innenstadt“. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innstadte Einzelhandels anzustreben. Mögliche großformatige Entwicklungen sind daher im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen.*
- *Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.*
- *Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten der Innenstadt sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.*³

Durch die Umsetzung der städtebaulichen Ziele dieses neuen Bebauungsplanes wird den Entwicklungszielen und -empfehlungen des EHZK entsprochen.

3.6 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt (iHK)

Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Emsdetten - "Zukunft findet INNENstadt"⁴ wurde vom Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 27.10.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Es stellt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein städtebauliches Entwicklungskonzept dar, das bei der Abwägung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Das „Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Emsdetten“ bezieht sich speziell auf die Innenstadt von Emsdetten und deren Ergänzungsbereiche Stroetmanns Fabrik, Emshalle und Hof Deitmar / TRAM. Es ist auf einen Planungshorizont von 5 bis 7 Jahren angelegt. Ziel ist es, die vorhandene und durch den „Aktivierungs- und Gestaltungsprozess Innenstadt“ eingeleiteten Ideen und Maßnahmen zu bündeln, zu konkretisieren und umzusetzen.

Auf Basis einer ausführlichen Bestandserhebung aller relevanten Fachplanungen und Handlungsfelder erfolgte eine Stärken-Schwächen-Analyse des Untersuchungsgebietes Innenstadt. Diese Analyse diente der Entwicklung von Zielen in insgesamt acht Handlungsfeldern.

³ Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung-; Junker + Kruse, Dortmund, Dezember 2014

⁴ Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Emsdetten – „Zukunft findet INNENstadt“; Stadt Emsdetten, Oktober 2016

Auf Grundlage der Ziele wurden in den einzelnen Handlungsfeldern Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Innenstadtentwicklung positiv zu beeinflussen.

Das integrierte Handlungskonzept ist also ein umfassendes Bündel von Analysen, Zielen und Maßnahmen, die alle zum Ziel haben, die Innenstadt von Emsdetten zukunftsfähig zu machen.

„Zukunftsfähig machen“ heißt in diesem Zusammenhang einen Katalog mit über 25 Maßnahmen aus acht Handlungsfeldern umzusetzen. Hierzu wurde im Jahr 2016 das iHK als Grundlage für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln für förderfähige Maßnahmen gestellt. Seit 2017 ist die Innenstadt Emsdetten in die Programmschiene „Aktive Zentren“ aufgenommen worden. Die geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind indes nicht förderfähig.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ sind Maßnahmen aus fünf Handlungsfeldern aus den Analysen abgeleitet worden:

- C. Einzelhandel und Dienstleistungen
 - o C1 Modernisierung von Einkaufsstrassen (C1.1 Emsstraße)
- D. Einzelhandel und Dienstleistungen
 - o D1 Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes am Standort „Pastors Garten“
- E. Wohnen
 - o E1 Wohnungsneubau in „Pastors Garten“
- F. Stadtbild
 - o F1 Gestaltung von Stadteingängen (F1.2 „Pastors Garten“)
- H. Verkehr
 - o H1 Verbesserung des Verkehrsflusses auf dem Innenstadtring (H1.1 Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Elbersstraße / In der Lauge).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ werden die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der zuvor aufgeführten Maßnahmenpakete geschaffen.

3.7 Radverkehrskonzept der Stadt Emsdetten

Am 16.12.2014 hat der Rat der Stadt Emsdetten das „Radverkehrskonzept Emsdetten“⁵ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet.

Das Radverkehrskonzept betrachtet die gesamte Stadt Emsdetten aus Sicht des Radverkehrs. Sämtliche Radwege, die im Alltagsverkehr genutzt werden, wurden analysiert. Die Analyse war Grundlage für die Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen. Jedoch wird das Konzept nicht als sukzessiv abzuarbeitendes Regelwerk verstanden, sondern liefert eine optimale handlungsorientierte Grundlage, die bei der künftigen Stadtentwicklung und Verkehrsplanung Emsdettens Berücksichtigung finden soll.

Das Radverkehrskonzept versteht sich als Analyse- und Informationsplattform sowie als „Leitlinien“-Analyse für die weitere positive Entwicklung des Radverkehrs in Emsdetten und ist damit planerische und konzeptionelle Grundlage für infrastrukturelle Investitionen und nicht investive Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs für die kommenden Jahre.

Ziel der Stadt Emsdetten ist es, den hohen Stellenwert des Fahrrads zu stabilisieren und weiter auszubauen. Für den Radverkehr soll ein geschlossenes Netz für den Alltagsradver-

⁵ Stadt Emsdetten - Radverkehrskonzept -Planersocietät, Dortmund, November 2014

kehr aufgebaut werden, das es ermöglicht, sicher und bequem sowie möglichst auf direkten Wegen zu fahren.

Gemäß der Analyse des Radverkehrskonzeptes gehören die Wilhelm-/Elbersstraße und die Straße In der Lauge, als Bestandteil des Innenstadtringes, zum Radverkehrshauptnetz. In beiden Straßenzügen werden die Radwege als Bordsteinradweg zusammen mit den Fußwegen geführt. Aufgrund der meist beengten Verhältnisse kommt es oft zu Problemen zwischen Radfahrern und Fußgängern, vor allem deshalb, weil Radwege hier nicht konform mit den Breitenanforderungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) sind.

Im Zusammenhang mit der Planung der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks „Pastors Garten“ an die vorhandenen Straßen wurden die direkten Anbindungspunkte, Umbaumaßnahmen zur Gestaltung des Knotenpunktes Elbersstraße / In der Lauge und zur Straßenraumaufteilung in der Elbersstraße (Teilabschnitt) und In der Lauge (Teilabschnitt) auf eine sichere Fuß- und Radwegeführung im Sinne des Radverkehrskonzeptes ausgerichtet.

Auf die Ausführungen im Kapitel 4.5 „Erschließung“ dieser Begründung wird verwiesen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Umsetzung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters, weiterer Wohnungen in der Innenstadt und hauptzentrumstypische Komplementärnutzungen auf dem Areal Rheiner Straße / Emsstraße sowie die fußläufige Anbindung des Grundstücks „Pastors Garten“ an die Emsstraße und Rheiner Straße.

Generell soll durch die Entwicklung des Plangebietes, vor allem des städtebaulich und funktional bislang ungenutzten Bereichs „Pastors Garten“, die Emsstraße und gleichzeitig die gesamte Emsdettener Innenstadt attraktiviert werden. Dabei steht die Schaffung eines interessanten, urbanen, gemischt genutzten Quartiers, das sich in die vorhandene Innenstadtstruktur einfügt, im Vordergrund.

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ basiert im Wesentlichen auf dem Baukonzept des Architekturbüros Recker aus Emsdetten, welches sich im Rahmen eines Architektenwettbewerbs im Jahr 2015, das die Emsdetten Projekt-Entwicklung GmbH & Co. KG (EPE) ausgelobt hatte, durchsetzen konnte. Es legt Schwerpunkte insbesondere auf folgende Leitgedanken und Ziele:

- *Herausstellen des Einzelhandelsstandortes*
- *Einfügen von Wohnen und Dienstleistung in den Obergeschossen entlang der Straßenzüge In der Lauge / Elbersstraße und Emsstraße*
- *Attraktive Anbindung Emsstraße und Rheiner Straße*
- *Ausreichende Stellplätze für großflächige Einzelhandelsnutzungen ebenerdig sowie in einer Tiefgarage*
- *Begrünung des großflächigen Daches im 1. OG zum Innenbereich hin*
- *Berücksichtigung der Grünstrukturen Elbersstraße und Kreuzung Elbersstraße / In der Lauge*

Die vorhandenen Grundstücke und Gebäude im angrenzenden Quartier an der Emsstraße und Rheiner Straße sowie das Gelände der Zentralrendantur sollen im Sinne einer städte-

baulichen und funktionalen Integration von verschiedenen Nutzungen, hochwertiger Architektur und Freiraumgestaltung zukunftsfähig entwickelbar sein.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 12 BauNVO

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die notwendige Steuerung der Art der baulichen Nutzung werden verschiedene Baugebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“

Das Baugebiet im Bereich „Pastors Garten“ wird entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben seitens der Emsdetten Projekt-Entwicklung GmbH & Co KG gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Zulässig sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter (bis 2.700 m² Verkaufsfläche), Wohnungen und die dafür notwendigen Stellplätze.

Nur mit der Festsetzung eines SO-Gebietes lässt sich der besondere städtebauliche Ansatz eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit kombiniertem Wohnen in den Obergeschossen planungsrechtlich steuern. Denn im Zuge des seit 2013 andauernden Planungsverfahrens wurde schnell deutlich, dass die besondere Lage des Grundstücks eine Funktionsmischung erfordert, die sich insbesondere für das Wohnen als Ergänzung zur Handelsnutzung eignet. Für innerstädtisches Wohnen ist ein erheblicher Bedarf zu erkennen, zudem dient auch das Wohnen der Belebung der Innenstadt. Denn sonstige kerngebietstypische Nutzungen, wie sie in der direkten Umgebung anzutreffen sind, sollen nicht in diesem Bereich des Plangebietes realisiert werden. Dazu gibt es direkt angrenzend die historischen Lagen der Emsstraße und Rheiner Straße sowie die Zentralrendantur an der Elbersstraße.

Wie in Kapitel 3.1 dieser Begründung bereits aufgeführt, wurde eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, um die Auswirkungen der Planung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf die Einzelhandelsstruktur in Emsdetten und in den Nachbargemeinden zu ermitteln und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) nachzuweisen.

Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Emsdetten und in den Nachbargemeinden ausgehen, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Haupt- und Randsortimenten als textliche Festsetzungen getroffen:

Der Gutachter ist davon ausgegangen, dass 86,6 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters (rd. 2.340 m² VK) die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgerwaren sowie Getränke als Hauptsortiment einnehmen werden. Die verbleibenden rd. 360 m² Verkaufsflächen (das entspricht 13% der Gesamtverkaufsfläche) sind als Randsortimente mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Emsdettener Sortimentsliste zulässig, wobei die zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (d.h. max. 270 m² Verkaufsfläche) beschränkt werden und ein Einzelsortiment nicht mehr als 30 m² Verkaufsfläche einnehmen darf (siehe textl. Festsetzung Ziff. 1.1.2). Hiermit wird sichergestellt, dass ein typischer Lebensmittel-Vollsortimenter entsprechend den städtebaulichen Zielen errichtet wird.

Wegen der großen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum sollen über dem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter, entlang der Elbersstraße und der Straße In der Lauge, in

drei Wohntürmen ca. 21 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.500 m² errichtet werden. Die Baufelder, in denen ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich „Wohnnutzungen“ zugelassen sein sollen, sind in der Planzeichnung als solche gekennzeichnet („WOHN“).

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Emsdetten wurde im Mai 2017 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs.1 BauGB abgeschlossen, in dem u.a. in § 7 Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau getroffen wurden. Die Vorhabenträgerin hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, in den drei zuvor beschriebenen Wohntürmen fünf Wohneinheiten auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009 in der jeweils gültigen Fassung und den Vorschriften der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) vom 26.01.2006 (MBL NRW. Seite 112 / SMBl. NRW. 2370) in der derzeit gültigen Fassung – zuletzt geändert am 21.01.2016 (MBL NRW. Seite 91) zu errichten.

Kerngebiet (MK-Gebiet)

Für die Bestandsbebauung entlang der Rheiner Straße, der Emsstraße und im Bereich der Zentralrendantur wird als zulässige Art der Nutzung „Kerngebiet (MK)“ festgesetzt.

Diese Nutzungsart entspricht zum einen dem Gebietstypus des Kerngebietes nach § 7 BauNVO mit den hier vorhandenen zentralen Einrichtungen (z.B. von Kirche, Büro- und Geschäftshäusern, Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben) und Wohnen nur in den Obergeschossen. Zudem wird mit der Festsetzung dieser Nutzungsart ein städtebauliches Entwicklungsziel umgesetzt: Das Quartier soll durch den angrenzenden Magnetbetrieb attraktiviert werden und dazu sollen auch wieder der Lage in der Innenstadt entsprechend neue, möglichst großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Die Festsetzung „Kerngebiet“ entspricht den Zielen der Stadtentwicklung gem. rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten, der hier ebenfalls MK-Gebiet darstellt. Somit sind die Festsetzungen des Kerngebietes aus dem FNP entwickelt.

Die angrenzenden Nutzungsstrukturen in den benachbarten Bereichen sind zudem mit denen in der Rheiner Straße und Emsstraße im B-Plan-Gebiet 8 K zu vergleichen. Die benachbarten rechtskräftigen Bebauungspläne haben diese Innenstadtquartiere ebenfalls mit „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO überplant.

Ohne weitere Festsetzungen sind in den Kerngebieten nur die Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen allgemein zulässig. Andere Wohnungen können nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Um den allgemeinen Gebietscharakter und dem vor Ort vorzufindenden sonstigen Wohnen in den Obergeschossen im Sinne einer Bestandssicherung gerecht werden zu können, wird festgesetzt, dass im 1. OG ausnahmsweise Wohnen zugelassen werden kann und dass Wohnungen ab dem 2. OG Wohnungen generell zulässig sind. Das Erdgeschoss ist ausschließlich den kerngebietstypischen Nutzungen gem. § 7 Abs.1 BauNVO vorbehalten. Im ersten OG finden sich häufig noch Betriebsleiterwohnungen oder Büros. Eine Ausnahme für sonstiges Wohnen im ersten OG kann im Gebäude begründet liegen, wenn dieses – wie auch häufig anzutreffen – nur zwei Vollgeschosse aufweist.

Wie bereits aufgeführt, sollen die Einzelhandelslagen in der Rheiner Straße und Emsstraße durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters gestärkt sowie zeitgemäß und attraktiv entwickelt werden. Die heute in der Innenstadt Emsdettens festzustellende kleinteilige Verkaufsflächenstruktur soll zukünftig durch Zusammenlegung von Flächen benachbarter Grundstücke und Gebäude zu großflächigen Strukturen umgebaut werden können. Somit könnte der Nachfrage namhafter, Frequenz erzeugender Filialisten aus dem Standard und höherwertigen Segmenten nach großen Verkaufsflächen von 800 m² und mehr nachgekommen werden. Dies setzt u.a. die Festsetzung von „Kerngebieten“ entlang der be-

troffenen Straßen voraus, in denen gem. § 7 Abs. 1 BauNVO großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig ist.

Die Zentralrendantur gehört als Anlage für kirchliche Zwecke zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes, weshalb für diesen Teil des Plangebietes ebenfalls Kerngebiet als zulässige Nutzungsart festgesetzt wird.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete (MK1 bis MK3) werden die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, als auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen) nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung entlang der Elbersstraße bzw. in der Lauge im Zusammenhang des geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen verbunden. Zudem erscheint das Plangebiet angesichts der Lage und Wertigkeit dafür ungeeignet.

In den festgesetzten Kerngebieten sind gem. Ziff. 1.2.4 des textlichen Teils verschiedene Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, wie Spielhallen, Wettbüros, u.a.. Der Ausschluss ist insbesondere auf die Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zurückzuführen. Gemäß den Zielen und Empfehlungen des aktuellen EHZZ (siehe Kapitel 3.5 dieser Begründung) sowie Empfehlungen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse (siehe Kapitel 3.1 dieser Begründung) sollen vornehmlich attraktive, qualitativ hochwertige und großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen qualitativ hochwertige Innenstadtnutzungen entstehen, sodass Vergnügungsstätten den städtischen Zielen dieses Plangebietes widersprechen würden. Zudem besteht aktuell die Gefahr, dass in die derzeit leerstehenden Ladenlokale Nutzungen einziehen, die das Quartier in eine negative städtebauliche Entwicklung abgleiten lassen könnten. An anderer Stelle in der Innenstadt sind indes bereits Vergnügungsstätten vorhanden, so dass für die Innenstadt Emsdetten insgesamt kein genereller Ausschluss gilt. Die bislang hier im Plangebiet an der Emsstraße 16 vorhandene Spielhalle genießt Bestandsschutz, wird aber durch den geplanten Abriss und Neubau der Gebäude Emsstraße 16-20 im Zuge der Entwicklung „Pastors Garten“ dann aufgegeben.

Fläche für Gemeinbedarf „Post“

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Post“ ist bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 12 T III und 12 T I als solche festgesetzt. Eine Teilfläche dieses Postgrundstückes ist in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen worden, weil für den geplanten 2-streifig befahrbaren Kreisverkehrsplatz Flächen von diesem Grundstück benötigt werden. Inhaltlich sind keine planungsrechtlichen Änderungen vorgesehen, die Nutzung wird so planungsrechtlich weiterhin abgesichert, da nur ein kleiner Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche nun als Verkehrsfläche umgewidmet wird.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Kerngebieten orientieren sich die zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) und die zulässige **Geschossflächenzahl** überwiegend an den Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um eine optimale bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Hiervon ausgenommen werden soll das Kerngebiet MK3 an der Elbersstraße (Flächen der Zentralrendantur). Das städtebauliche Konzept sieht zum einen eine offene statt geschlossene Bauweise und zum anderen bewusst Freiräume vor, die einerseits das Baudenkmal (ehemaliges Pastorat -> näheres dazu in siehe Kapitel 4.11) als Teil der Zentralrendantur besser zur Geltung bringen sollen. Zudem sollen hier größere, nicht überbaubare Grundstücksflächen aufgrund der vorhandenen, prägenden Bäume verbleiben. Damit kann eine 100

%-ige Überbauung nicht erreicht werden. Demzufolge weicht hier auch die Geschossflächenzahl von den Obergrenzen der BauNVO ab.

Für das Sondergebiet (SO-Gebiet) werden ebenfalls die Obergrenzen des § 17 BauNVO, allerdings mit einer Abweichung festgesetzt. Um in dieser zentralen Lage ausreichend Stellplätze anbieten zu können, die aus Gründen des Lärmschutzes auch nicht als breitfugige, wasserdurchlässige Flächen ausgebildet und somit nicht aus der Berechnung der GRZ heraus genommen werden könnten, soll gemäß § 19 Abs.4 Sätze 2 und 3 BauNVO für den Bau von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen die festgesetzte GRZ ausnahmsweise um 0,1 auf maximal 0,9 überschritten werden dürfen. Für einen Lebensmittel-Vollsortimenter würde eine Einhaltung der Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, wenn eine geringere Anzahl an Stellplätzen entstehen würde.

Die **Geschossigkeit** im Plangebiet orientiert sich an den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den angrenzenden Bebauungsplänen. In den beiden Straßenzügen innerhalb der Fußgängerzone (Rheiner Straße / Emsstraße) sollen, wie in anderen Bereichen der Fußgängerzone auch, für den Hauptbaukörper maximal drei Vollgeschosse zulässig sein. Um starke Abweichungen in der Höhenentwicklung in einem zusammenhängenden Straßenzug zu vermeiden, müssen mindestens zwei Vollgeschosse gebaut werden. Um das Planungsziel, großflächige Verkaufsflächen durch Zusammenlegung benachbarter Grundstücke erhalten zu können, werden im rückwärtigen Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptbaukörper weitere überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Diese gelten insbesondere für die Erdgeschosszone und maximal für das erste Obergeschoss. Dementsprechend werden hier max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hier orientieren sich die Hauptbaukörper weiterhin entlang den historischen Straßenzügen.

Die Flächen westlich des Einmündungsbereiches Emsstraße / In der Lauge können, wie ihr Pendant östlich der Emsstraße gegenüber, vier Vollgeschosse aufweisen und erhalten somit ein zusätzliches Entwicklungspotenzial. Auch hier wird die Höhenentwicklung nach unten gedeckelt, allerdings auf mindestens drei Vollgeschosse. Vom Bahnhof kommend soll dieser Einmündungsbereich als weiterer Eingang in die Innenstadt und Fußgängerzone städtebaulich betont werden.

Im SO-Gebiet sollen über dem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter Wohnungen errichtet werden. Das städtebauliche Konzept sieht dafür Wohntürme im Kreuzungsbereich Elbersstraße / In der Lauge vor. Dieser Kreuzungsbereich wurde im Integrierten Handlungskonzept Innenstadt (iHK) als einer von mehreren Eingängen in die Innenstadt beschrieben. Um dieser stadtgestalterischen Aufgabe gerecht werden zu können, soll der Gebäudekomplex an dieser Stelle akzentuiert werden, indem hier minimal vier und maximal fünf Vollgeschosse zulässig sein sollen. Von diesem Hochpunkt staffelt sich das Gebäude in Richtung Südwesten um ein Vollgeschoss (maximal vier, minimal drei Vollgeschosse) und in Richtung Südosten (maximal vier, minimal zwei Vollgeschosse) ab.

Für das eigentliche Marktgebäude wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Um der Gebäudetypologie gerecht zu werden (hohe Geschoßhöhe des Marktes), wird die maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (m ü.N.N.) ergänzt. Gemäß dem Wettbewerbsergebnis wird die max. Gebäudehöhe des Marktes auf 7,50 m festgelegt. Bezugspunkt ist der im Plan gekennzeichnete Kanaldeckel in der Straße In der Lauge, etwa in Höhe der Einmündung des privaten Erschließungsweges für die Anlieger an der nördlichen Emsstraße mit einer Höhe von 41,50 m ü.N.N. (0,00 m).

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche und untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge, Entlüftungseinrichtungen, Antennen, sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden, da sie weniger auffällig sind und sich dadurch nicht negativ auf das Stadtbild auswirken.

Zum Markt gehört auch der Gebäudekomplex an der Straße In der Lauge, für den mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt werden. Hier sollen insbesondere die eingehauste Anlieferung, Lagerflächen, Kühlräume, die dazugehörigen Lufträume, Personal-, Umkleide- und Sanitärräume sowie Büro und Besprechungszimmer des Marktleiters untergebracht werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Entsprechend der vorherrschenden Bauweise in der Innenstadt wird im Plangebiet entlang der Rheiner Straße und Emsstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um das typische Stadtbild mit annähernd lückenlosen Fassadenabwicklungen beibehalten zu können.

Das geplante Gebäude für den Lebensmittel-Vollsortimenter wird entlang der Straße In der Lauge rund 83 m lang sein, entlang der Elbersstraße ca. 62 m. Da das Gebäude grundsätzlich mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden soll, wird für das SO-Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf hier abweichend von der bei einer offenen Bauweise sonst üblichen max. Gebäudelänge von 50 m ausnahmsweise eine Länge von max. 83 m aufweisen. Die gemäß Bauungskonzept des Architekturbüros Recker höher aufragenden auseinanderliegenden Gebäudeteile mit den Wohnungen halten untereinander mindestens die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände ein.

Bei der Zentralrendantur der katholischen Gemeinde St. Pankratius handelt es sich um ein Solitärgebäude, welches mit Grenzabstand frei in der Fläche städtebaulich wirken soll. Da die überbaubare Grundstücksfläche eine Gebäudelänge von mehr als 50 m nicht zulässt und auch nicht erforderlich ist, wird in diesem Teil des „Kerngebietes“ eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen zum einen durch Baulinien und zum anderen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

Die Emsstraße hat in der Stadtgeschichte Emsdettens zusammen mit der Rheiner Straße eine besondere Bedeutung. So bildeten beide Straßen das Verkehrskreuz für den Stadt- und Regionalverkehr. Die Landesstraße L 590 verlief im Zuge der Kirch- und Emsstraße und die Bundesstraße B 481 war seinerzeit die Rheiner Straße. Damals bestand auch noch kein geschlossenes Einkaufszentrum im Innenstadtbereich. Die Geschäfte für den Bedarf der Bürger der Stadt siedelten sich an diesen Durchfahrtsstraßen an, wo auch der Durchfahrende als Kunde gewonnen werden konnte. Anfangs gab es zwischen den Geschäften noch Wohnhäuser und freie Flächen, die dann mit der überdurchschnittlichen Entwicklung Emsdettens in den 1960-er Jahren mehr und mehr durch meist kleinteilige Geschäfte ersetzt wurden. In dieser Zeit hatte die Emsstraße eine Straßenbreite von insgesamt 9,00 m. Der Regelquerschnitt setzte sich aus beidseitigen Gehwegen von jeweils 1,50 m Breite und einer 6,00 m breiten Fahrbahn zusammen. Erst mit der Altstadtsanierung Anfang der 1980er Jahre wurden diese beiden Straßen Bestandteil der Fußgängerzone.

Um diese über mehrere Jahrzehnte entstandenen Straßenkulissen wahren zu können, sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch zukünftige Gebäude nicht von den Straßenfluchten zurückweichen können, weshalb in historisch typischen Abschnitten der Rheiner Straße und Emsstraße eine Baulinie an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird, von der nicht abgewichen werden darf.

Im übrigen Gebiet definieren Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen. Entlang der Rheiner Straße und Emsstraße sind sie so angelegt, dass sie im straßenseitigen vorderen Bereich des Grundstückes, in Anlehnung an die bestehende Bebauung, mit einer Bautiefe von 20 m eine höhere Bebauung für das Haupthaus (max. drei Vollgeschosse) umschreiben und im hinteren verbleibenden Grundstücksbereich eine bis zweigeschossige Bebauung möglich machen. Entsprechend der max. zulässigen GRZ von 1,0 ermöglichen die festgesetzten Bauflächen eine bis zu hundertprozentige Bebauung der Grundstücke, die hier bereits teilweise schon heute vorzufinden ist.

Die Baugrenzen im Sondergebiet orientieren sich an dem Wettbewerbsentwurf vom Architekturbüro Recker, der entlang der Elbersstraße und der Straße In der Lauge, über dem Marktgebäude, höhere Einzelbauflächen für die Wohntürme und für Nebenräume der Lebensmittel-Vollsortimenters vorsieht. Das Marktgebäude erstreckt sich südlich und östlich davon. Die Bauflächen ermöglichen einerseits das städtebauliche Ziel der Ausbildung von räumlichen Kanten zum Straßenraum und andererseits eine funktionale Platzierung des Marktgebäudes auf dem Grundstück.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Elbersstraße verfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgende städtebauliche Ziele. Zum einen sollen sie dem vorhandenen, architektonisch ansprechenden Neubau der Zentralrendantur und dem denkmalgeschützten ehemaligen Pastorat gerecht werden. Dieses Ziel erfordert auch Freiflächen unmittelbar an den Gebäuden, d.h. nicht überbaubare Grundstücksfläche, um den Denkmalwert und der historischen Lage gerecht zu werden. Zum anderen soll eine weitere überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Wegeverbindung in Richtung Rheiner Straße eine baulich maximal zweigeschossige Bebauung ermöglichen, die den südwestlichen Bebauungskomplex städtebaulich ergänzen soll.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die privaten, notwendigen Stellplätze sind generell auf den Baugrundstücken, per Baulast oder per Stellplatzablösung nachzuweisen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Diese Festsetzung für Flächen mit Stellplätzen im SO-Gebiet soll einen geordneten Ablauf auf dem ebenerdig angeordneten Parkplatz des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters zwischen Fahrzeugen und Fußgängern sicherstellen. Die geplante Tiefgarage wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des SO-Gebietes untergebracht. Die Zu- und Abfahrt zu allen Stellplätzen im SO-Gebiet erfolgt über eine neue Zufahrt an der Elbersstraße. Hierzu wird auch eine zusätzliche Linksabbiegespur auf der Elbersstraße eingerichtet. Der Verkehr aus der Tiefgarage fließt mit über diese Hauptzufahrt ab

Insbesondere für die Kundschaft des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters werden ein ebenerdiger Parkplatz (ca. 120 Stellplätze) und eine Tiefgarage (ca. 100 Stellplätze) gebaut. Diese Parkflächen sollen aber auch von Kunden benutzt werden können, die zusätzlich oder ausschließlich die Innenstadt besuchen wollen. Um ein Dauerparken oder sonstigen Missbrauch verhindern zu können, werden diese Stellplätze bewirtschaftet (Parkscheibenregelung).

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen, das Plangebiet durchlaufenden bzw. unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Elbersstraße (L590), In der Lauge, Emsstraße und Rheiner Straße.

Um die verkehrlichen und städtebaulichen Auswirkungen (Verkehrsbelastungen, Verkehrsqualität, Verkehrsstärken, Spitzenbelastungen, Leistungsfähigkeit, sonstige Netzbetrachtungen) der neuen verkehrlichen Anbindung von "Pastors Garten" beurteilen zu können, wurde vom Büro Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt⁶. Dabei wurden folgende Anbindungspunkte des Plangebietes besonders untersucht:

- Anbindung des Kundenparkplatzes an die Elbersstraße
- Separate Ausfahrt aus der Tiefgarage an der Elbersstraße
- Anlieferung von Fleischwaren am Knotenpunkt Elbersstraße / In der Lauge sowie
- Sonstige Warenanlieferung über die Straße In der Lauge.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Realisierung des Vorhabens grundsätzlich möglich ist, sofern

- *die Anbindung an die Elbersstraße als vorfahrtsgeregelte Einmündung mit Rechtsabbiegegebot aus der untergeordneten Zufahrt und*
- *die Anlage eines zweistreifig befahrbaren Kreisverkehrs am Knotenpunkt Elbersstraße / In der Lauge*

erfolgt.

Des Weiteren verbessert die Erschließung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters über eine separate Linksabbiegespur auf der Elbersstraße den Verkehrsfluss.

Wie zuvor beschrieben sieht das Erschließungskonzept in Höhe des Grundstückes „Pastors Garten“ / SO-Gebiet einen Anbindungspunkt an die Elbersstraße vor. Jede weitere Anbindung würde einen potenziellen Konfliktpunkt mit Radfahrern und Fußgängern entstehen lassen und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L590 beeinträchtigen. Deshalb wurde die Anzahl der neuen Anbindungen auf das verkehrlich notwendige Maß beschränkt. In einem Abstimmungstermin mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßen NRW wurde die im Vorentwurf noch vorgesehene separate Anbindung der Tiefgaragenausfahrt an die Elbersstraße gestrichen.

Um das städtebauliche Ziel – Attraktivierung der Innenstadt / Stärkung und Belebung des Einzelhandels - erreichen zu können, soll das Grundstück „Pastors Garten“ fußläufig direkt an die Fußgängerzone angebunden werden. Die Anbindung soll zum einen über eine Passage von der Emsstraße zum SO-Gebiet und zum anderen über einen Verbindungsweg von der Rheiner Straße zum SO-Gebiet erfolgen. Um diese beiden für das Funktionieren des Erschließungskonzeptes elementaren Verkehrswege planungsrechtlich zu sichern, werden sie als öffentliche bzw. private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die private Verkehrsfläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit überlagert

⁶ Verkehrsuntersuchung Pastors Garten in Emsdetten, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2017

Die für die zuvor genannten Maßnahmen benötigten Verkehrsflächen liegen in Geltungsbereichen verschiedener Bebauungspläne. Sie wurden in diesen Bebauungsplan einbezogen und werden entsprechend des neuen Erschließungskonzeptes planungsrechtlich angepasst.

Kreisverkehr

Um die Qualität des Verkehrsablaufs nicht schlechter werden zu lassen bzw. sich auch besser für die Zukunft hinsichtlich städtebaulicher Entwicklungen in der Innenstadt aufstellen zu können, soll der Knotenpunkt Elbersstraße / In der Lauge zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden.

Gleichzeitig soll die städtebaulich prägnante Rotbuche vor dem Haus „Leineweber“ auf der Nordseite der Straße In der Lauge erhalten werden. Um die Baumscheibe der Blutbuche nicht verkleinern zu müssen, was laut Baumgutachten notwendig ist, um den Baum überlebensfähig zu erhalten, wurde die Achse des Kreisverkehrsplatzes nach Nordosten, weiter in Richtung Postgebäude verschoben.

Als Mindestwert für den Außendurchmesser der Fahrbahn eines zweistreifig befahrbaren Kreisverkehrs innerorts sind 40 m anzusetzen. Aufgrund der verschiedenen vorhandenen Zwangspunkte im Bestand (Gebäude der Post sowie zu erhaltende Blutbuche) sowie der einzuhaltenden Mindestbreiten der Geh- und Radwege und des Schutzstreifens könnte eine leichte Ovalisierung des Kreisels notwendig werden. Sollte diese Möglichkeit erforderlich werden, kann diese geringfügige Abweichung von der Plandarstellung gemäß § 125 Abs. 3 BauGB zugelassen werden.

Diese Abweichung vom Regelwerk würde für den Verkehrsteilnehmer vordergründig nicht wahrnehmbar sein und keine Beeinträchtigung der Befahrbarkeit des Kreisels darstellen. Um die leichte Unterschreitung des Mindestradius auszugleichen und die Befahrbarkeit auch für den Schwerverkehr zu gewährleisten, würden dann die Eckausrundungen der Ausfahrten etwas größer als im Merkblatt angegeben ausgebildet (18 m Radius statt 16 m Radius) und die Breiten der Ein- und Ausfahrten in Abhängigkeit vom Bestand um ca. 20 cm verbreitert werden. Der Kreisel ist damit für alle gem. StVZO zugelassenen Fahrzeuge befahrbar.

An auf die Ausfahrt aus dem Kreisel ggf. wartenden Kfz kann durch den zwei-streifigen Ausbau innen auf der Kreisverkehrsfahrbahn vorbeigefahren werden. Rückstaus oder Blockaden auch bei stärkerem Geh- und Radverkehr (Schülerverkehr) kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Rein rechnerisch betrachtet, weist der geplante Kreisverkehr eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf.

In Emsdetten gibt es schon mehrere Kreisverkehrsplätze, so dass Verkehrsregeln und die Benutzung bekannt bzw. gewohnt sind. Die Verkehrsführung ist leicht verständlich strukturiert und deshalb in Emsdetten auch akzeptiert.

Die Bewegungsflächen für Fußgänger und Radfahrer sind klar zugeordnet und farblich unterschieden. Die Fußgängerüberwege sind im Abstand von 5 m (PKW-Länge) zum Kreisrand angelegt. Dies vermeidet ein Zustellen der Querungsstelle durch einen PKW. Die Überwege sind mit einer Breite von mindestens 2,50 m unter Anlegung von Trenninseln als Querungshilfe geplant.

Fußgängern und Radfahrern ist an den Querungsstellen in den Straßenseitenarmen Vorrang eingeräumt. Und um das optisch deutlich zu machen und die Querungsstellen gleichzeitig barrierearm zu gestalten, sollen die Querungsfurte des neuen Kreisverkehrs angehoben werden.

Der Kreisverkehrsplatz ist unter Berücksichtigung des Leitfadens 2012 „Barrierefreiheit im Straßenraum“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des

Landes Nordrhein-Westfalen“ geplant. Dieser Leitfaden berücksichtigt alle relevanten DIN-Normen und Richtlinien, die eine umfassende Barrierefreiheit für Menschen mit Mobilitäts- und Sehbeeinträchtigungen gewährleisten.

Linksabbieger

Um die Auswirkungen des geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort "Pastors Garten" auf das bestehende Verkehrsnetz der Stadt Emsdetten, insbesondere auf die unmittelbar angrenzenden Straßen, feststellen zu können, wurde Brilon |Bondzio |Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum (bbw) mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt.⁷ Der Untersuchung wurde das Bebauungskonzept von Architekt Recker aus Emsdetten, dem vom Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 13.06.2017 zugestimmt wurde, zugrunde gelegt.

Die Untersuchung endete mit folgendem Ergebnis:

„Die Realisierung des Vorhabens ist mit dem folgenden Ausbaustand grundsätzlich möglich:

- **Anbindung an die Elbersstraße als vorfahrtgeregelte Einmündung mit Rechtseinbiegebot aus der untergeordneten Zufahrt und**
- **Anlage eines zweistreifig befahrbaren Kreisverkehrs am Knotenpunkt Elbersstraße / In der Lauge.“**

Um hinsichtlich des Verkehrsflusses annähernd störungsfrei von der Elbersstraße auf den Kundenparkplatz des geplanten Lebensmittelvollsortimenters fahren zu können, wird eine separate Linksabbiegespur vorgesehen. Als Ausfahrt auf die Elbersstraße ist eine Rechts-rein-rechts-raus-Lösung vorgesehen. Da ein leistungsfähiges Linkseinbiegen vom Grundstück selbst auf die Elbersstraße nicht möglich ist, wird dies unterbunden. Dazu werden entsprechende Verkehrsschilder aufgestellt. Des Weiteren ist zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen eine Verkehrsinsel (Querungshilfe) in Höhe der Wannenmacherstraße eingeplant, die auch baulich den Linksabbiegevorgang verhindern soll.

Fuß- und Radverkehrsanlagen

Im Rahmen der für die Anbindung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters erforderlichen Umbaumaßnahmen in der Elbersstraße sowie im Bereich der Kreuzung mit der Straße In der Lauge werden die Fuß- und Radwege neu geordnet. In der Elbersstraße – zwischen Rheiner Straße und In der Lauge – werden die Radwegebreiten beidseitig von 1,00 m auf 1,60 m erhöht. Zwischen Fahrbahnen und Radwegen werden 0,50 m breite Sicherheitsstreifen als Abstandsflächen angeordnet. Der Fußweg auf der Nordseite der Elbersstraße bleibt unange-tastet, sofern es der bauliche Zustand erlaubt und die Höhen nach dem Straßenumbau bleiben. Auf der Südseite wird der Fußweg mindestens 2,00 m breit ausgebaut.

Diese Neuordnung der Verkehrsfläche erfolgt auch im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes.

Im Bereich der neuen Zufahrt zum SO-Gebiet/ "Pastors Garten" und auch zu den Stellplätzen der Zentralrendantur wird in der Fahrbahn der Elbersstraße eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet.

Damit wird im Plangebiet ein Abschnitt des Radwegehauptnetzes im Sinne des Radverkehrskonzeptes der Stadt Emsdetten verbessert. Etwa in Höhe des Gebäudes Rheiner Straße 18 ist

⁷ Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Innenstadtgrundstücks "Pastors Garten" in Emsdetten, Brilon |Bondzio |Weiser Ingenieurgesellschaft mbH aus Bochum, Schlussbericht August 2017

das südliche Ende des Radwegausbaus. Die räumlichen Gegebenheiten dort lassen zurzeit keinen anderen Ausbau zu.

Verkehrsrgrün

Die beschriebenen Straßenumbaumaßnahmen betreffen auch die vorhandenen Straßenbäume auf der südöstlichen Seite der Elbersstraße. Zu Gunsten einer verbesserten und sicheren Fuß- und Radwegeführung müssen hier die sechzehn vorhandenen Kastanien aufgegeben werden. Die auf der Nordseite vorhandenen Bäume können alle - bis auf einen Baum, der zugunsten einer Aufstellfläche für Fußgänger und Radfahrer an der neuen Querungshilfe in Höhe der Wannenmacherstraße - erhalten bleiben und werden entsprechend als zu erhaltende Bäume planungsrechtlich gesichert.

Auf der nördlichen Straßenseite der Straße In der Lauge, unmittelbar an der Wohnanlage „Haus Leineweber“, steht eine stadtbildprägende Blutbuche. Diese Blutbuche wurde von einem Baumsachverständigen begutachtet⁸ und als überlebensfähig erachtet, sofern zumindest die vorhandene Baumscheibe beibehalten wird. Die Kommunalpolitik der Stadt Emsdetten sprach sich im Rahmen einer Ausschusssitzung am 07.05.2018 einstimmig für den zwingenden Erhalt dieser Blutbuche aus. Zusammen mit der gegenüberliegenden imposanten und ebenfalls zu erhaltenden festgesetzten Platane bildet die Blutbuche eine Art „Torsituation“, die auch der städtebaulichen Zielsetzung der Bildung bzw. Betonung eines Eingangs zur Innenstadt gerecht wird. Diese Blutbuche wird deshalb als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Ergänzend zum zuvor aufgeführten Baumgutachten wurde vom Gutachter M. Rensing auch das Wurzelsystems der Blutbuche überprüft.⁹

Zu den Straßenbaumaßnahmen wird den Tiefbauunternehmen eine ökologische Baubegleitung zur Seite gestellt, die darauf achten soll, dass die vom Gutachter genannten Erkenntnisse und Maßnahmen hinsichtlich des Umgangs mit den Wurzeln und der Baumkrone beachtet und auch umgesetzt werden.

Auf dem Teilabschnitt der Elbersstraße nördlich der Straße In der Lauge muss ein vorhandener Straßenbaum weggenommen werden, weil er mitten im geplanten Fußgängerweg stehen würde. Es handelt sich um eine Eiche, die aufgrund ihres Stammumfanges (40 cm) nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fällt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen. Da die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Straßenplanung eng mit dem Straßenbaulastträger / Regionalniederlassung Münsterland abstimmt wurde und die in den vorangegangenen Abstimmungsgesprächen vorgebrachten Hinweise und Anregungen bei der Planung berücksichtigt wurden, hatte der Landesbetrieb Straßenbau NRW keine Bedenken gegen die Planung vorzutragen.

Das Sicherheitsaudit wurde von qualifizierten Mitarbeitern dieser Landesbehörde durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Planentwurf für den Kreisverkehr den Sicherheitsanforderungen des „Merkblattes für die Anlage von Kreisverkehren der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) entspricht.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt den mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmten Straßenentwurf.

⁸ Gutachten über die Verkehrssicherheit und zu erwartender Reststandzeit einer Blutbuche, Standort: In der Lauge / Elbersstraße in Emsdetten, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, Februar 2018

⁹ Gutachten über die Intensität und Ausrichtung des Wurzelsystems einer Blutbuche, Standort: In der Lauge / Elbersstraße in Emsdetten, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, August 2018

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bebauungsplan sind durch entsprechende Planzeichen die Bereiche entlang der Verkehrsflächen festgesetzt, die ohne Ein- und Ausfahrt bleiben müssen. Die Festsetzung dieser Bereiche ist erforderlich, um die verkehrlichen Notwendigkeiten, ausgehend von den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen, bereits im Bebauungsplan umzusetzen und zu sichern. Damit werden insbesondere auch die Anforderungen vom Landesbetrieb Straßenbau NRW für die L 590 im Sinne der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses erfüllt. Zudem wird dadurch abgesichert, dass nur an bestimmten Bereichen in der Nähe der Kreuzung Elbersstraße / In der Lauge Zufahrten erlaubt sind.

Eine Besonderheit bildet die geplante Fleischanlieferung für den Lebensmittel-Vollsortimenter im Kreuzungsbereich. Hier konnte ein Einvernehmen zwischen Straßenbaulastträger, Vorhabenträger und Stadt erzielt werden, so dass einzelne Anlieferungen möglich sind.

Sichtdreiecke

Für die Zufahrt an der Elbersstraße wurden Haltesichtdreiecke gem. StVO eingezeichnet. Der Halteabstand vom Fahrbahnrand beträgt 5 m und die Sichtweite 47 m. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen und / oder Bepflanzung mit einer Höhe von als 0,80 m und mehr unzulässig. Die Sichtdreiecke sind nachrichtlich dargestellt.

4.5.2 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, Breitbandversorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und ggf. neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Die Stadt Emsdetten setzt sich stark für den flächendeckenden Ausbau von Breitbandkabel (insbesondere Glasfaser-Technologie) im Stadtgebiet aus. Das Glasfasernetz der Stadtwerke Emsdetten ist bereits bis in die Elbersstraße ausgebaut. Im Zuge des sowieso notwendigen Leitungsbaus (Strom; Gas, etc.) werden Lichtwellenleitungen (LWL-Leitungen) bis an die neuen Gebäude des Plangebiets herangezogen

Der Zentralabwasserplan (ZAP) der Stadt Emsdetten wurde 1995 vom Planungsbüro TECHNAQUA aus Ibbenbüren fortgeschrieben. Die Berechnung des ZAP wurde in Ergänzung der aktuellen Generalentwässerungsplanung 2015 durch ein vertiefendes Gutachten der Dr. Pecher AG anhand aktueller Normierung und Berechnungsmethoden überprüft.¹⁰ Im Ergebnis werden die Resultate von 1995 vollständig bestätigt. Die Aufteilung der Teileinzugsgebiete konnte vereinfacht werden und die Ableitung auf die Kanalisation in der Elbersstraße und in der Straße In der Lauge verteilt werden.

In der Regenwasserrahmenkarte ist für die technische Bemessung der erforderlichen Regenwasserkanalquerschnitte eine Versiegelung von 80% für das Grundstück „Pastors Garten“ zugrunde gelegt worden. Das Grundstück – einschließlich der Zentralrendantur – mit einer Fläche von ca. 11.000 m² wurde in mehrere Teileinzugsgebiete gegliedert. Die Entwässerung der Teileinzugsgebiete erfolgt in die Regenwasserkanäle der angrenzenden Straßen (Elbersstraße und In der Lauge).

Im Bebauungsplan wurde für das Sondergebiet SO die Grundflächenzahl (GRZ) auf die nach § 17 BauNVO maximal zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Diese Obergrenze darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um 0,1 auf maximal 0,9 überschritten werden (siehe Kapitel 4.2.2 dieser Begründung). Ein geringfügig höherer Versiegelungsgrad des Grund-

¹⁰ Gutachten „Ergänzung zum GEP Emsdetten – Bebauungsplan 8 K „Pastors Garten“ Stadt Emsdetten, Dr. Pecher AG aus Erkrath, Juli 2016

stückes würde zwar eine Abweichung von der Berechnung des Abwasserplanes der Stadt Emsdetten darstellen, was aber nicht zwangsläufig zu Überlastungen angrenzender Regenwasserkanäle führt, zumal die geplanten Grünfestsetzungen, wie z.B. die Dachbegrünung des Einzelhandelsmarktes (näheres dazu in Kapitel 4.6 bis 4.8 dieser Begründung) zu größerer Verdunstung und zu verzögertem Ablauf des Niederschlagwassers führen. Ein zusätzlicher Ausbau des vorhandenen Kanalnetzes ist nach verwaltungsinterner Prüfung durch den zuständigen Fachdienst „Technische Dienste und Infrastruktur“ nicht erforderlich.

In einem Gebäuderücksprung (Nische) an der Straße In der Lauge wird eine gemeinsame Kompakt-Trafostation von der Vorhabenträgerin und den Stadtwerken Emsdetten zur Versorgung des Vorhabens und der angrenzenden Bereiche gebaut. Die Lage wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die rückwärtige Erschließung der Geschäftshäuser an der Emsstraße erfolgt über einen gemeinsamen Privatweg, nördlich der betroffenen Grundstücke verlaufend. Dieser wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (GF1) planungsrechtlich gesichert.

Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Passage von der Emsstraße zum SO-Gebiet wird zusätzlich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (GF4) belegt. Sie beginnt an der Emsstraße endet am zuvor genannten privaten Erschließungsweg. Die Öffentlichkeit muss diesen privaten Weg queren können, um das SO-Gebiet und somit den Lebensmittel-Vollsortimenter erreichen zu können. Dieses öffentliche Interesse macht die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit (GF2) erforderlich. Dieses erstreckt sich in Verlängerung der Passage über diesen privaten Erschließungsweg hinweg bis zur öffentlichen Zuwegung von der Rheiner Straße.

Über die Hauptzuwegung /-zufahrt von der Elbersstraße werden insbesondere die Kundenparkplätze des Lebensmittelmarktes aber auch die Zentralrendantur erschlossen. Deshalb wird hier ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Kirchengemeinde St Pankratius (GF3) festgesetzt. Die Allgemeinheit kann die Zufahrt zum Kundenparkplatz ohnehin benutzen, was dem grundsätzlichen Interesse des Marktbetreibers entspricht.

Die Zuwegung zwischen Rheiner Straße und SO-Gebiet ist auch schon heute als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (B-Plan Nr.12 T III "Elbersstraße", 1. Änderung) und im Eigentum der Stadt, womit die Benutzung für die Öffentlichkeit planungsrechtlich gesichert ist. Da die weitere Zuwegung von der Rheiner Straße über das SO-Gebiet zum großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter über das Privatgrundstück der Vorhabenträgerin verläuft, muss sie ebenfalls für eine öffentliche Nutzung öffentlich-rechtlich gesichert werden. Deshalb wird diese Zuwegung dem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (GF2) zugeordnet.

Die Fahrrechte der Allgemeinheit im GF4 und GF2 beschränken sich auf ein Befahren mit Fahrrädern und Fahrzeugen für Menschen mit Mobilitätseinschränkung. Ein Befahren mit motorisierten Fahrzeugen ist nicht erwünscht und würde dem Zweck dieser Geh- und Fahrrechte widersprechen.

Um die Erschließung im Sinne des Bebauungsplanes abzusichern, ist eine privatrechtliche Umsetzung zuvor aufgeführter öffentlich-rechtlicher Regelungen erforderlich. Per Eintragungen im Grundbuch (dingliche Sicherung) werden die entsprechenden Rechte zugunsten der genannten Personenkreise sichergestellt. Hierzu werden bis zum Satzungsbeschluss entsprechende Regelungen, insbesondere mit der Emsdetten Projekt-Entwicklung GmbH & Co. KG getroffen.

4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück „Pastors Garten“ bewirken einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Minderung dieses Eingriffs und damit zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation wird textlich festgesetzt, dass die Dachflächen des Lebensmittelmarktes – inkl. Nebenräume und -anlagen - mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen sind.

4.7 Geräuschemissionen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 Abs.1 Ziff.24 BauGB

Das Büro Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH wurde mit einer Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße" beauftragt¹¹.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Technische Geräusche aus Betrieb des Lebensmittel-Vollsortimenters

Für das vorliegende Baukonzept wurden Geräuschemissionen an den schützenswerten Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung nach Vorgaben der TA-Lärm errechnet und bewertet. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- *Eine Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum durch die gewerblichen Nutzungen ist nicht möglich. Die Öffnungszeiten der gewerblichen Nutzungen sind so zu begrenzen, dass im Nachtzeitraum keine Fahrbewegungen auf dem Parkplatz stattfinden.*
- *Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum sind nicht möglich.*
- *Die Parkplatzoberfläche ist in Asphaltbauweise herzustellen. Dabei genügt die Herstellung der Fahrgassen in Asphaltbauweise, sofern sichergestellt ist, dass Einkaufswagen nicht systematisch über gepflasterte Stellplätze fahren.*
- *Mit den genannten Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den vorhandenen Wohnnutzungen und an den geplanten Wohnnutzungen eingehalten werden.*
- *Im Rahmen des Bauantrages sind die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) zu überprüfen. (Letzteres gilt insbesondere für den Immissionspunkt 10 der schalltechnischen Untersuchung.)*

Für diese verhaltensbezogenen Maßnahmen gibt es keine rechtliche Ermächtigungsgrundlage für eine Festsetzung nach § 9 abs.1 BauGB. Sie werden deshalb als Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen zu den Nutzungszeiten aufzunehmen. Diese Hinweise stehen aber der zukünftigen Nutzung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im SO-Gebiet nicht entgegen.

Die Überschreitung der Richtwerte am Immissionspunkt 15 (südwestliche Fassade des Wohnturm an der Elbersstraße) der schalltechnischen Untersuchung ist auf die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage zurückzuführen. Nach Landes-Immissionsschutzgesetz sind Fahrten, die von Stellplätzen ausgehen, die dem Wohnen zugeordnet sind, anders zu bewerten als gewerbliche Stellplätze nach TA-Lärm.

¹¹ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ in Emsdetten, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2017

Die Anordnung von Aufenthaltsräumen wie Schlafräume, Wohnräume und Kinderzimmer sollte dennoch nicht an der südwestlichen Fassade der Wohnungen im zweiten Obergeschoss über der Tiefgaragenzufahrt erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Vorbelastung des Gebäudes Emsstraße 28 durch den Erschließungs- und Anlieferverkehr auf dem Privatweg kann ausgeschlossen werden. Bei den betroffenen Betrieben handelt es sich um Kleinbetriebe des Einzelhandels, Handwerks und der Gastronomie, die erfahrungsgemäß kein hohes Verkehrsaufkommen aufweisen. Es ist insofern davon auszugehen, dass es sich ausschließlich um Einzelfahrten handelt, die mengenmäßig nicht ins Gewicht fallen.

Mit einer Modellrechnung, die von Marktöffnungszeiten bis 21:30 Uhr, keine Nachtanlieferung und 5 Pkw je Stunde in der Tageszeit von 6 bis 22 Uhr ausging, konnte nachgewiesen werden, dass die Zufahrt „Anlieger“ keinen relevanten Beitrag zum Summenpegel der Immissionen beiträgt. Im Vergleich mit einer Berechnung ohne entsprechender Linienschallquelle steigt der Beurteilungspegel am Gebäude Emsstraße 28 (Immissionspunkt 9 der schalltechnischen Untersuchung) um 0,1 dB(A) an.

Aus den oben dargestellten Ausführungen kann geschlossen werden, dass die Erschließung der Nachbargrundstücke an der Emsstraße über die Vorbeifahrt am Haus Emsstraße 28 schalltechnisch nicht relevant und als Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm vernachlässigbar ist.

Die Benutzung ist aufgrund der geometrischen Verhältnisse ausschließlich mit Pkw oder Lieferwagen möglich.

An der Fassade des Hauses Emsstr. 28 sind folgende Immissionswerte ermittelt worden:

- *im EG mit der geringsten Unterschreitung des IRW von 60dB(A) befindet sich ein Ladengeschäft.*
- *die Wohnnutzung befindet sich im 1.OG. Hier beträgt der Beurteilungspegel des Vorhabens 59,3 dB(A), der IRW ist somit um 0,7 dB(A) unterschritten.*
- *die Werte sind analog auf die darüber liegenden Stockwerke übertragbar.*

Die Anlieferung mit Lkw zum Lebensmittel-Vollsortimenter liefert Pegelbeiträge in Höhe von etwa 50 dB(A) durch die Fahrbewegung des Lkw. Mit einer Differenz von 10 dB(A) zum IRW ist die Vorbeifahrt vorwärts somit irrelevant. Maßgebend werden das Rückwärtsfahren und das Tor des Ladebereichs sein, wenn der Lkw entladen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fahrbewegung des Lkw mit 63 dB(A)/m angesetzt wurde. Bei einem Pkw ist eine Schallleistung von ca. 48 dB(A)/m anzusetzen. Damit entspricht die Schallleistung der Fahrbewegung eines Lkw in etwa den Fahrbewegungen von 30 Pkw.

Verkehrsgeräusche

Die Elbersstraße (L590) und die Gemeindestraße In der Lauge sind Teile des zentralen Innenstadtringes, von dem radial Straßen in die benachbarten Gemeinden und Städte führen. Sie sind stark frequentiert und sorgen somit für Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden Grundstücken. Die Verkehrsbelastungen im für die Untersuchung maßgeblichen Prognosefall liegen in Höhe des Plangebietes in der Elbersstraße zwischen 16.400 und 17.200 Kfz/24h und in der Straße In der Lauge bei 9.200 Kfz/24h. Der Schwerlastverkehr beträgt einerseits zwischen 410 und 440 Kfz/24h und andererseits 260 Kfz/24h. Um die Störwirkungen der Verkehrsbelastungen feststellen zu können, wurden mehrere repräsentative Immissionswerte ausgewählt. Als wesentliche Ergebnisse könne festgehalten werden:

- *Der Verkehrslärm im Zuge der Elbersstraße führt bereits heute im Nahbereich des Signalgesteuerten Knotenpunktes mit der Rheiner Straße zu Beurteilungspegeln von teilwei-*

se mehr als 70/60 dB(A). Damit ist im Bereich des Knotenpunktes die Grenze der möglichen Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten.

- *Der Anstieg durch das zusätzliche, vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen beträgt im Verlauf der Elbersstraße 0,4 bis 0,9 dB(A). Das menschliche Gehör nimmt Veränderungen der Schalldruckpegel ab etwa 2 bis 3 dB(A) als Veränderung wahr. Insofern liegt hier die Veränderung unter dem Bereich der Wahrnehmbarkeitsgrenze.*
- *Im überwiegenden Teil der Elbersstraße in Höhe des Planbereichs liegen die Beurteilungspegel bei 67/57 dB(A) tags/nachts.*
- *Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs Elbersstraße / In der Lauge ist bedingt durch den Umbau ein Rückgang der Beurteilungspegel um etwa 2 dB(A) auf maximal 67/57 dB(A) zu erwarten.*
- *Im Verlauf der Emsstraße ist eine nicht wahrnehmbare Zunahme der Beurteilungspegel um etwa 0,3 dB(A) zu erwarten. Mit maximal 68/59 dB(A) wird die Grenze von 70/60 dB(A) (Gesundheitsgefährdung) nicht erreicht.*
- *Zum Schutz vor den von außen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräuschen werden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und in der Planzeichnung dargestellt. Die straßenseitigen Fassaden zur Elbersstraße liegen im Lärmpegelbereich V. Im Verlauf der Straße in der Lauge liegen die Fassaden überwiegend im Lärmpegelbereich IV. Im Kreuzungsbereich Elbersstraße / in der Lauge gibt es Überschneidungen.*

Unter Ziff. 4.1 der textlichen Festsetzungen ist den jeweiligen Lärmpegelbereichen II-V das erforderliche Maß an notwendiger Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Wohn- und Aufenthaltsräume gegenüber dem Außenlärm zugeordnet (Lärmschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Diese Werte sind einzuhalten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche als Isolinien als räumliche Verortung zu der Festsetzung eingezeichnet.

Zudem ist für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III - V sicherzustellen, dass beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorgesehen werden, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett straßenabgewandten Fassadenseiten. Alternativ kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden (siehe textl. Festsetzung Ziff. 4.2).

Die Wohnbereiche vor allem an der Elbersstraße sind zum Teil erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt, wie auch in anderen Bereichen an Hauptverkehrsstraßen in Emsdetten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht erreicht. Über schallgedämmte Außenbauteile und Lüftungssysteme für Schlafräume wird ein ausreichender Wohnstandard gewährleistet.

16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)

Nach der 16. BImSchV sind die schalltechnischen Auswirkungen zu prüfen bei

- *Neubau von Straßen/Schienen (hier nicht relevant)*
- *Wesentlicher Änderung von Verkehrswegen.*

Dabei ist die Änderung wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff eine wesentliche Änderung der Lärmbelastung eintritt. Dieses ist der Fall, wenn

- Die Beurteilungspegel um rechnerisch 3 dB(A) erhöht werden (faktisch sind das +2,1 dB(A) nach den Rundungsregeln der 16.BImSchV) oder
- Die Beurteilungspegel erstmals 70/60 dB(A) erreichen oder
- Die Beurteilungspegel über 70/60 dB(A) weiter erhöht werden.

Die Beurteilungspegel liegen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall über den Immissionsgrenzwerten für MK-Gebiete (64/54 dB(A)) aber unter 70/60 dB(A).

Im vorliegenden Fall ist durch den Kreisverkehr ein Rückgang der Beurteilungspegel zwischen 1,1 und 2,4 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilungspegel sinken auf maximal 67/57 dB(A). Damit ist die Änderung nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV.

Insofern sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Umbau zum Kreisverkehr hervorgerufen werden.

4.8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

4.8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die erhaltenswerte Platane im Kreuzungsbereich Elbersstraße / In der Lauge, auf der südlichen Straßenseite der Straße In der Lauge, erhält zum geplanten Kreisverkehrsplatz eine vorgelagerte Grünfläche, die insbesondere der Vitalität der Platane dienen soll. Sie hat eine Größe von ca. 300 m². Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche des SO-Gebietes wird mit einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert. Im Textteil des Bebauungsplanes wird dazu festgesetzt, dass diese Fläche als bepflanzte Baumscheibe zu gestalten und zu erhalten ist (siehe Ziff. 6.1).

4.8.2 Anpflanzen von Bäumen

Dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbsentwurfes vom Architekturbüro Recker folgend, sollen auf dem ebenerdigen Parkplatz des SO-Gebietes Bäume gepflanzt werden; zum einen als Minderung für den Eingriff in Natur und Landschaft und zum anderen zur Strukturierung des Platzes und Verschattung der Stellplätze insbesondere in den warmen Sommermonaten. Die Verortung der Bäume bleibt der Konkretisierung der Parkplatzplanung überlassen. Deshalb wird für das SO-Gebiet pauschal und textlich festgesetzt, dass bei Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen mindestens ein großkroniger und standortgerechter Baum je sechs Stellplätze im Stellplatzbereich zu pflanzen ist. Auf dem Grundstück der Zentralrendantur (MK3) gilt die gleiche Regelung für die Stellplatzflächen.

Der Kundenparkplatz des geplanten Lebensmittel-Marktes wird aus Lärmimmissionsgründen größtenteils asphaltiert. Die Bäume sollen in die Parkplatzanlage integriert werden, in dem sie am Rand bzw. direkt zwischen die Stellplätze angeordnet werden. Im letzteren Fall sollen sie überfahrbare Baumscheiben erhalten.

Insbesondere in den Sommermonaten herrschen auf dem Parkplatz warme und trockene Bedingungen. Einheimischen Bäumen werden bei solchen Voraussetzungen keine optimalen Lebensprognosen attestiert. Deshalb sind ähnliche Bäume vorgesehen, die auch schon bei der Neugestaltung der Innenstadt im Bereich Katthagen und Frauenstraße (Kleditschien) zum Einsatz gekommen sind. Auch der aus Zentral- und Osteuropa sowie aus Asien stammende Spitzahorn ist ein typischer Straßenbaum, der mit zuvor aufgeführten Standortbedingungen zurechtkommt. Er gilt als schnell wachsend und bildet üblicherweise eine ausgeprägte dichte Baumkrone aus, was vorteilhaft für die Verschattung der Stellplätze und für die Produktion von Sauerstoff ist.

Die Bäume auf dem geplanten Parkplatz sollen insbesondere über die Eigenschaften „großkronig“ und „standortgerecht“ verfügen, um mit den zuvor beschriebenen Standortbedingungen zurechtkommen zu können. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde getroffen.

Um ein einheitliches Gestaltungskonzept zu vermitteln, sollen die Bäume auf den Parkplätzen der Zentralrendantur (MK3) gleiche Merkmale aufweisen. Zuvor aufgeführte textliche Festsetzung gilt hier deshalb gleichermaßen.

Der Hochbauentwurf des Architekturbüros Recker sieht „Gebäudenischen“ zwischen den Wohntürmen vor. Diese Nischen sollen an der Elbersstraße und an der Straße In der Lauge mit Bäumen neu bepflanzt werden. Dieses Planungskonzept soll auch im Bebauungsplan umgesetzt werden. In den Gebäudenischen, die durch das Zurückspringen der Baugrenzen erkennbar sind, soll jeweils ein Baum gepflanzt werden. Diese beiden in Frage kommenden Bäume sind in der Planzeichnung als zu pflanzende Bäume festgesetzt.

4.8.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Elbersstraße zwischen der Stellplatzanlage des SO-Gebietes und der Verkehrsfläche wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche des SO-Gebietes mit der Größe von ca. 295 m² mit einer Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB überlagert.

Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein Kriegererehnenmal. Zum Gedenken an die in den beiden Weltkriegen gefallenen und vermissten Soldaten weihte die Teupen-Schützengesellschaft im Jahr 1954 ein Ehrenmal an der Elbersstraße ein. Das Grundstück (seinerzeit ca. 70 m²) stellte der damalige Vorstand der katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius zur Verfügung. Diese Situation und die Funktion des Ehrenmales sollen weitgehend unverändert bleiben.

Die auf dieser Fläche stehenden und das Ehrenmal der Teupen-Schützengesellschaft säumenden Bestandsbäume, je drei Winter-Linden, Rot-Buchen und Rot-Eichen, sollen erhalten werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des SO-Gebietes wird deshalb mit der Festsetzung „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert. Ergänzende und ersetzende Neupflanzungen sind zulässig, um eine angemessene Gestaltung dieses Gedenkortes gewährleisten zu können.

Für alle zuvor aufgeführten Bäume gilt, dass die zu erhaltenden Bäume bei Verlust oder Abgang gleichartig zu ersetzen sind.

In dieser Fläche sollen gleichzeitig Werbeanlagen für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter zulässig sein. Unmittelbar an der Hauptzufahrt und etwa in Höhe der geplanten Tiefgaragenzu- und -abfahrt, jeweils direkt an der Elberstraße sind deshalb Bereiche für einen Werbepylon und drei Fahnenmasten gekennzeichnet. Der konkrete Standort der jeweiligen Werbeanlage ist vor Ort in Abhängigkeit von den Standorten der in dieser Fläche zu erhaltenden Bäume und in Abstimmung mit einem Baumsachverständigen im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen. (siehe auch Kapitel 7.4 Werbeanlagen)

4.8.4 Erhalt von Bäumen

Auf der nördlichen Straßenseite der Kreuzung Elbersstraße/In der Lauge steht eine imposante Blut-Buche vor dem „Haus Leineweber“. Sie soll als stadtbildprägendes Grünelement und als Orientierungspunkt erhalten bleiben. Die Blutbuche wird deshalb als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Aufgrund der im Bereich dieser Blutbuche vorgesehenen Straßenumbaumaßnahmen und der damit eventuell verbundenen Gefahren für den Baum wurden Baumgutachten erstellt.^{12 13} Die in diesen Gutachten gewonnen Erkenntnisse und die empfohlenen Maßnahmen sind bei den bevorstehenden Bauarbeiten zu beachten und umzusetzen. Im Rahmen der Baugenehmigung werden entsprechende Nebenbestimmung auferlegt und die Gutachten beigelegt.

Auf der südlichen Straßenseite der Kreuzung Elbersstraße/In der Lauge steht eine stadtbildprägende und vitale Platane. Sie soll als Orientierungspunkt und zur Identifikation planungsrechtlich gesichert werden. Die Bebauung des SO-Gebietes weicht aufgrund dessen an dieser Stelle zurück. Die Platane wird als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Gemäß Gutachten über die Verkehrssicherheit der Platane¹⁴ sind insbesondere Hinweise und Auflagen zum Schutz des Wurzelwerks im Kronenbereich zu befolgen sowie weitergehende bautechnische Empfehlungen zum Schutz und zur Vorsorge am Wurzelwerk im Traufkronenbereich der Zufahrt zu beachten und umzusetzen. Der Gutachter folgert, dass ansonsten die Platane keine Überlebenschance hätte. Selbst bei Umsetzung der empfohlenen baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen könne der Gutachter das Überleben der Platane nicht garantieren. Die Konkretisierung und Überwachung zur Einhaltung dieser notwendigen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage dieses Gutachtens geprüft und festgelegt. Dem Investor werden daher die vom Baumgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Erhalt der Platane auferlegt, ohne letztendliche Sicherheit, dass die Platane erhalten werden kann. In der Abwägung der gegenläufigen Interessen wird ein möglicher Verlust der Platane in Kauf genommen. Mit Punkt 8 der „Hinweise“ der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan soll auf diese beabsichtigte Vorgehensweise hingewiesen werden.

Die Ergebnisse des Baumgutachtens legen dar, dass die planungsrechtliche Umsetzung des festgesetzten Erhalts der Platane grundsätzlich möglich ist.

Westlich des Pastorats steht eine prägnante und vitale Rot-Buche zwischen der vorhandenen Bebauung an der Rheiner Straße und der Zentralrendantur. Sie soll erhalten werden, weil das Zusammenspiel mit den weiteren Grünstrukturen in diesem Bereich an Pastors Garten erinnern lässt und der angrenzenden Außengastronomie ein attraktives grünes Ambiente verleiht. Diese Rot-Buche wird ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten ausreichend Abstand von dieser Blut-Buche, weshalb eine Gefährdung des Baumes durch Bauarbeiten weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Die vorhandenen und nach dem Straßenentwurf zu erhaltenden Bäume in den Verkehrsflächen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Für alle zuvor aufgeführten Bäume gilt, dass die zu erhaltenden Bäume bei Verlust oder Abgang gleichartig zu ersetzen sind.

4.9 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwas-

¹² Gutachten über die Verkehrssicherheit und zu erwartender Reststandzeit einer Blutbuche, Standort: In der Lauge / Elbersstraße in Emsdetten, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, Februar 2018

¹³ Gutachten über die Intensität und Ausrichtung des Wurzelsystems einer Blutbuche, Standort: In der Lauge / Elbersstraße in Emsdetten, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, August 2018

¹⁴ Gutachten über die Verkehrssicherheit und möglicher Auswirkungen geplanter Bauarbeiten im Kronentraubereich einer Platane, Standort: Emsdetten „Pastors Garten“, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, April 2018

seranlage 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.

4.10 Altlasten

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das für die Öffentlichkeit nicht zugängliche und nun zur Überbauung anstehende Grundstück „Pastors Garten“ wurde seither als Garten genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten gibt es im Plangebiet auch keine Kennzeichnung, die darauf hinweist, dass der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ befindet sich das Grundstück Rheiner Str. 17, das als altlastverdächtige Fläche unter dem Aktenzeichen 02-13 im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen beim Kreis Steinfurt erfasst ist. Hierbei handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Tankstelle und Kfz-Werkstatt. Dieses Grundstück wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Das Büro Umweltlabor ACB GmbH aus Münster hat Ende November 2017 mit einer Altlastenuntersuchung im Bereich „Pastors Garten“¹⁵ durchgeführt. Anlass war die Überprüfung der Untergrundsituation im vorgenannten Bereich. Des Weiteren sollte geprüft werden, ob durch die ehemalige Tankstelle (Rheiner Str. 17) im südwestlichen Anstrombereich Beeinflussungen mit Mineralkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) auf dem Untersuchungsgebiet erkennbar sind.

Als wesentliche Ergebnisse können festgehalten werden:

- *Es wurden insgesamt 10 Rammkernsondierungen bis in den gewachsen Untergrund niedergebracht.*
- *Bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m unter Geländeoberfläche konnten anthropogene Auffüllungen festgestellt werden. Diese wiesen keine makroskopischen Fremdbestandteile auf.*
- *Die erbohrten Horizonte wiesen keine organoleptischen Auffälligkeiten auf, die auf einen nutzungsbedingten Eintrag von Schadstoffen hinwiesen.*
- *Die physikalisch-chemischen Untersuchungen der Feststoffeinzel- und Bodenluftproben aus den anstromig des Untersuchungsgebietes niedergebrachten Sondierungen ergaben keine Hinweise auf Beeinflussungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen bzw. leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX).*
- *Von den untersuchten Horizonten lässt sich, selbst bei einer sensibleren Folgenutzung, keine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter ableiten.*
- *Sofern im Zuge von Aushubmaßnahmen eine Aufnahme der einzelnen Bodenhorizonte stattfindet, können diese im Sinne der LAGA-Richtlinie für Boden (2004) bzw. der BBodSchV entsprechenden Verwertungen zugeführt werden. Alternativ bietet sich eine Umlagerung vor Ort an.*

¹⁵ Gutachten zur Durchführung von Altlastenuntersuchungen BV Pastors Garten, Elbersstraße / In der Lauge, Emsdetten, Umweltlabor ACB GmbH, Münster, Januar.2018

Weiterhin wurden im Zuge geotechnischer Untersuchungen auf dem Gelände „Pastors Garten, Elbersstraße/In der Lauge“ durch das Erdbaulabor Krause aus Münster (Projekt-Nr.: 2015/12853 vom 31.08.2015) anthropogene Auffüllungen ermittelt. Hierbei handelt es sich um inhomogen zusammengesetzte mineralische Böden, die stellenweise mit wechselnden Bauschuttanteilen durchsetzt sind.

Im Textteil des Bebauungsplanes wurde unter Punkt 6 der Hinweise entsprechend darauf hingewiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als betroffene Behörde beteiligt. Es wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

4.11 Denkmalschutz

gem. § 9 (6) BauGB

Nach § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) handelt es sich bei dem ehemaligen Pastorat, Elbersstraße 5 (früher Rheiner Straße 15) – heute Verwaltungsgebäude der Zentralrendantur – um ein Baudenkmal, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Deshalb erging am 06.04.2016 der Bescheid über die Eintragung des Baudenkmals „ehemaliges Pastorat 48282 Emsdetten, Elbersstraße 5“ der Unteren Denkmalschutzbehörde. Das Baudenkmal wurde mit der laufenden Nummer D-A 64 in die Denkmalliste der Stadt Emsdetten eingetragen.

Dieses Baudenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Belange des Umweltschutzes zu betrachten. Auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Umweltbericht, der als Teil 2 dieser Begründung angehängt ist, intensiv eingegangen.

Auf die Beachtung der gem. § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz wird an dieser Stelle eingegangen.

5.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.1.1 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ werden im Sinne der Bodenschutzklausel (Innenentwicklung) Baumaßnahmen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Emsdetten vorbereitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ und der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) werden die Voraussetzungen geschaffen, bislang weitgehend unbebaute Gartenflächen mit Großgrünstrukturen in ein sonstiges Sondergebiet

gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ umzuwandeln.

Die Planung wird erforderlich, da mit dem großflächigen Einzelhandel ein zusätzlicher Frequenzbringer in die Innenstadt geholt werden soll, um hier den Einzelhandel zu stärken und den konstatierten Kaufkraftabfluss zu bremsen sowie der hohen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen nachkommen zu können.

Der Bezug zur Innenstadt ist zwingend, da der Frequenzbringer sich auf den zentralen Versorgungsbereich Emsdetten auswirken soll. Es sollen Laufwege zwischen den Frequenzbringern der Innenstadt entstehen. Die Geschäfte und Läden an diesen Laufwegen sollen auch von den erhöhten Frequenzen durch steigende Umsätze profitieren.

Durch den Ankauf des Grundstückes durch die Stadt Emsdetten besteht darüber hinaus eine sofortige Verfügbarkeit über die Flächen, die eine zeitnahe Umsetzung der Planung gewährleistet.

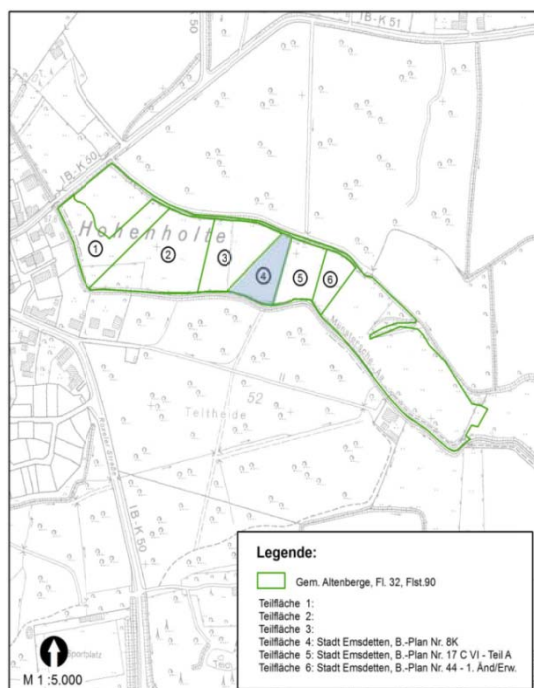
5.1.2 Eingriffsregelung

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 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 Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfordern die Eingriffe (siehe Kap. 1.1 und 1.2).

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bisher unversiegelte und mit zahlreichen Gehölzen bestandene Fläche „Pastors Garten“ soll großflächig überbaut werden. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden insbesondere Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima mit sich bringen.

Die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Dieser kann nicht im Plangebiet durchgeführt werden. Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 15.100 Werteinheiten (WE) wird auf einer externen Fläche der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt ausgeglichen.



naturschutzstiftung

Flächenpool

„Münstersche Aa“

Stand
Januar 2018

Anlage 1 zur Ablösevereinbarung mit der Stadt Emsdetten, am Markt 1, 48282 Emsdetten

Übersichtsplan DGK 5 - unmaßstäblich

Die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt verfügt als Eigentümerin in der Gemeinde Altenberge über eine rd. 6 ha große Ackerfläche an der Münsterschen Aa (Gemarkung Altenberge, Flur 32, Flurstück Nr. 90), die im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu einem Strahlursprung nach der EU-WRRL entwickelt werden soll. Die Emsdetten Projektentwicklung GmbH & Co KG hat sich eine Teilfläche dieser Ackerfläche gesichert und mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt Ende Mai 2018 eine entsprechende Ablösevereinbarung abgeschlossen. Mit der damit zusammenhängenden Zahlung eines Ablösebetrages an die Naturschutzstiftung werden die zum Ausgleich des gesamten Bebauungsplanbereiches benötigten Werteinheiten kompensiert. Ein entsprechender Hinweis findet sich auf dem Bebauungsplan unter Ziff. 11 „Ausgleichsmaßnahmen“.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ - Umweltbericht- ausführlich dargelegt.

5.1.3 Erfordernis des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

Durch die Neubebauung im Plangebiet entstehen Gebäude, die den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechen.

Durch Realisierung dieses großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters wird die Innenstadt in ihrer Funktion gestärkt und es erfolgt eine Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Daraus resultiert eine zunehmende Versorgungssicherheit des zentralen Versorgungsbereiches und vermeidet insgesamt eine Verkehrszunahme (Stadt der kurzen Wege). Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung werden Außenbereichsflächen geschont.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden bisher unbebaute Flächen versiegelt und Großgrünstrukturen wegfallen. Mit der ca. 50 %-igen Dachbegrünung des Marktes, der Festsetzung von privaten Grünflächen, dem Erhalt der Bäume im Bereich des Ehrenmales, dem Erhalt von drei stadtbildprägenden Bäumen (Platane + Rot-Buche + Blut-Buche), den zu pflanzenden standortgerechten und großkronigen Bäumen auf den Parkplätzen und in den Gebäudenischen an der Elbersstraße bzw. an der Straße In der Lauge sowie mit den vorgesehenen Heckenpflanzung entlang der Zuwege zum Markt werden Maßnahmen ergriffen, die zum einen der Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft dienen und zum anderen die Regenwasserrückhaltung, die Überhitzung befestigter Flächen, Verschattung von Stellplätzen und Filterung von Autoabgasen fördern (Klimaanpassung).

5.2 Baumschutzsatzung

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

Gemäß § 6 (1) b) der Baumschutzsatzung können Ausnahmen zu den verbotenen Handlungen des § 4 derselben Satzung genehmigt werden, wenn eine nach öffentlichen Recht zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Die bedingt durch die Planung zu fällenden Bäume sind bereits durch die Eingriffs- / Ausgleichsregelung im Rahmen des Umweltberichts erfasst und werden darüber gesammelt ausgeglichen.

5.3 Ergebnisse und notwendige Maßnahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung

5.3.1 Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Stadt Emsdetten bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ die Überplanung eines großflächigen privaten Gartens vor. Da durch die

Planung Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen auftreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Das Plangebiet ist für Vögel von durchschnittlicher Bedeutung als Brutlebensraum. Es wurde die Saatkrähe als planungsrelevante Arten festgestellt. Durch eine „worst case“-Betrachtung wurden als weitere potenzielle Brutvogelarten des Plangebietes der Feldsperling und der Gartenrotschwanz ermittelt. Bei einer Überplanung des großflächigen Gartens finden die beiden Arten im Plangebiet keine geeigneten Brut- und Nahrungsmöglichkeiten mehr.

Das Plangebiet weist für Fledermäuse geeignete Strukturen auf und wird als Jagdgebiet genutzt. Es sind aber nur minimale Quartierpotenziale für Fledermäuse vorhanden, so dass durch eine Überplanung keine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist.

Pflanzenarten der Roten Liste konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Nach einer Datenrecherche liegen aus dem Plangebiet auch keine Daten zu anderen schutzwürdigen oder planungsrelevanten Arten vor.

5.3.2 Notwendige CEF-Maßnahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Die im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelten notwendigen CEF-Maßnahmen – je drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz und den Feldsperling – sind bereits umgesetzt. Ziel ist und war es die Anlage neuer Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Die Nistkästen wurden im Juni 2018 in der Nähe von Pastors Garten aufgehängt und zwar innerhalb der Großgrünstrukturen der nördlich gelegenen Bereiche Schulzentrum Gymnasium Martinum / Grundschule Wilhelmschule einerseits (Entfernung von Pastors Garten ca. 200 - 350 m) und Böschungskante an der Beckstraße nördlich des Kinderhauses Astrid-Lindgren andererseits (Entfernung von Pastors Garten ca. 200 - 300 m). Das Büro BIO-CONSULT, welches auch den Umweltbericht aufgestellt hat, bestätigte schriftlich, dass die gewählten Standorte für Nisthilfen für den Gartenrotschwanz und den Feldsperling als CEF-Maßnahme für den Eingriff in "Pastors Garten" gut geeignet seien, da sie sich in geringer Entfernung zu "Pastors Garten" (s.o.) und an älteren Bäumen in Grünstrukturen befinden, in deren Umfeld sich für den Gartenrotschwanz und den Feldsperling geeignete Nahrungsflächen befinden (Altholzbestände, Hecken und Baumreihen sowie Gleisanlagen, Rasenflächen und eine Kleingartenanlage).

Sowohl der Gartenrotschwanz als auch der Feldsperling werden im Anhang 1 des Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV 2013 als erfasste Arten aufgeführt. Für sie gelten die landesweit empfohlenen Standards für Artenschutzmaßnahmen. In Anhang 3 des Leitfadens werden artspezifische Maßnahmen aufgeführt und hinsichtlich ihrer Eignung und ihres Risikos bewertet:

- Für den Gartenrotschwanz bedeutet das Anbringen von Nisthilfen (Av1.1), so wie im Fall Pastors Garten geschehen, eine CEF-Maßnahme mit hoher Eignung und ohne Risiko
- Für den Feldsperling bedeutet das Anbringen von Nisthilfen (Av1.1), so wie im Fall Pastors Garten geschehen, ebenfalls eine CEF-Maßnahme mit hoher Eignung und ohne Risiko.

Standardmaßnahmen mit hoher Eignung und ohne Risiko gelten gemäß zuvor genanntem Leitfaden per se als wirksam. Der Nachweis der Wirksamkeit zuvor aufgeführter und umgesetzter CEF-Maßnahmen gilt mit der aus dem Leitfaden abgeleiteten, zuvor dargestellten Argumentationskette als erbracht.

5.3.3 Monitoring notwendiger CEF-Maßnahmen

Die Nisthilfen für Gartenrotschwanz und den Feldsperling werden jährlich im Oktober gereinigt und bei Bedarf ersetzt.

Hinsichtlich des Monitorings wird auf die Ausführungen unter Kapitel 3.2 „Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen“ des Umweltberichts als Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

6. Sonstige Belange

6.1 Bodenordnung

Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am 05.07.2016 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ die Umlegung gemäß § 46 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet. Daraufhin hat der Umlegungsausschuss der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 07.07.2016 die Umlegung gem. § 47 BauGB eingeleitet. Die Bestandskarte sowie Teile des Bestandsverzeichnisses des Umlegungsgebietes lagen gem. § 53 BauGB in der Zeit 28.07. bis 27.08.2016 in der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Emsdetten, Rathaus, Am Markt 1, Zimmer 109, 48282 Emsdetten öffentlich aus.

Das Umlegungsgebiet stimmt nicht mehr mit dem aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein. Wie unter Kapitel 4.5.1 „Straßenverkehrsflächen“ bereits aufgeführt, musste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Flächen erweitert werden, die für den Bau des geplanten zweistreifig befahrbaren Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Elbersstraße / In der Lauge benötigt werden. Das Umlegungsgebiet kann nachträglich entsprechend erweitert und Flächen zum Umlegungsverfahren hinzu gezogen werden, so dass auch diese Flächen im Rahmen der Baulandumlegung geordnet werden können.

Die Umlegungsvereinbarung zwischen der Stadt Emsdetten und der Vorhabenträgerin Emsdetten Projektentwicklung GmbH & Co. KG wurde am 04.05.2018 abgeschlossen.

6.2 Vertragliche Regelungen

Die Stadt Emsdetten hat mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen, der zum einen Aufgaben und Pflichten der Vertragspartner und zum anderen die Verteilung der zu erwartenden Kosten (für Planung / Erschließungsmaßnahmen / sonstige Kosten) regelt. Des Weiteren regelt dieser Vertrag eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin, innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ fünf Wohnungen zu bauen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Sofern weitergehende Regelungen für die Sicherung der Umsetzung der Planung notwendig werden (z.B. im Rahmen der ökologischen Ausgleichsregelung oder der Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) werden diese vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

6.3 Löschwasserversorgung

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Emsdetten bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 96 m³/h bereitgestellt werden.

Die Löschwasserversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten, die größere Löschwassermengen benötigen, ist

im Baugenehmigungsverfahren unter Hinzuziehung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen können gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in Bebauungsplänen integriert werden. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden gestalterische Anforderungen

- an Fassaden,
- an Dächern,
- an Anlagen für Abfallbehälter,
- an die Verglasung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Raum hin und
- an Werbeanlagen

gestellt, um eine hohe stadtgestalterische Qualität in dieser exponierten städtebaulichen Lage sicherzustellen. Die gestalterischen Festsetzungen werden differenziert entweder für das gesamte Plangebiet oder für einzelne Baugebiete vorgenommen.

7.1 Fassaden

Das Plangebiet weist – bezogen auf die Fassadenmaterialien – ein für das Münsterland typisches Erscheinungsbild auf, welches erhalten werden soll. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind weitgehend mit überwiegend roten Ziegeln verblendet. An dieser Gestaltung soll auch zukünftig festgehalten werden.

Für die Baugebiete – die Kerngebiete und das Sondergebiet – sind die Fassaden der Hauptbaukörper mit Ziegeln zu verblenden. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien zugelassen werden.

Die Fassaden sind im Farbton „rot-braun“ mit den nachfolgend aufgeführten Farbtönen nach RAL-Farbregister zu gestalten: RAL 2001 (rotorange), 2002 (blutorange) 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) sowie 8004 (kupferbraun) und 8012 (rotbraun) oder Zwischentöne.

7.2 Dächer

Der geplante Neubaukomplex in „Pastors Garten“ (SO-Gebiet) ist Ergebnis eines Architektenwettbewerbs. Dieser Wettbewerbsentwurf soll gestalterisch umgesetzt werden. Im SO-Gebiet wird deshalb als zulässige Dachform „Flachdach“ festgesetzt (siehe Planzeichnung). Diese Dachform bietet zudem die Möglichkeit, Dachbegrünungen anzulegen, was aufgrund des Wegfalls von Grün an dieser Stelle auch stadtklimatisch wünschenswert ist.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen, gewachsenen Bebauung eine große Vielfalt an Dachformen abzulesen. Die Festsetzung einer einheitlichen Dachform ist daher städtebaulich nicht erforderlich. Auf die Festsetzung einer Dachform wurde in den MK-Gebieten deshalb verzichtet.

Der Einsatz von alternativen Energietechniken wie z.B. Sonnenkollektor- oder Fotovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 7.2.1). Damit wird den Zielen des kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Emsdetten (proKLI-MA) entsprochen, um den Anteil an regenerativer Energie zu erhöhen.

7.3 Verglasung der Erdgeschosszonen

Im gesamten Plangebiet sind die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Fensterflächen im Erdgeschoss in Klarsichtglas auszuführen. Sie dürfen nicht durch Bekleben oder Anstrich undurchsichtig gemacht werden.

Mit dieser Festsetzung sollen die Erdgeschosszonen der Wohn- und Geschäftshäuser einerseits und des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters andererseits erlebbar gemacht werden. Sie entspricht dem städtebaulichen Ziel, insbesondere die Straßen der Fußgängerzone zu beleben und zu attraktivieren. Dazu gehören auch offen gestaltete Schaufenster- und Ladenfronten, die auf die jeweilige Nutzung des Erdgeschosses hinweisen und eine interessante Gestaltung aufweisen. Die Erdgeschosszone soll potenzielle Kunden neugierig machen und auf sie einladend wirken. Sinngemäß gilt diese Festsetzung auch für die Südostseite der Elbersstraße und der Südwestseite der Straße In der Lauge. Sie gehören ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Dennoch können Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden, nämlich wenn dies wegen der vorgesehenen Nutzung der Räumlichkeit geboten ist und sich nicht störend auf die Gestaltung der Fassade und somit sich nicht störend auf den öffentlichen Raum auswirkt.

7.4 Werbeanlagen

Die Innenstadt generell, aber auch die Elbersstraße bzw. die Straße „In der Lauge“ als Bestandteil des verkehrlichen Innenstadtringes haben für das Erscheinungsbild Emsdettens eine besondere Bedeutung. Die Gestaltung von Werbeanlagen muss dementsprechend standortgerecht und stadtgestalterisch angemessen gesteuert werden, so dass Werbeanlagen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen und überdies auf das Stadtbild negativ oder störend wirken.

Aus diesen stadtgestalterischen Gründen sind daher Werbeanlagen im SO-Gebiet und in den MK-Gebieten grundsätzlich nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Damit sind Fremdwerbeanlagen wie Plakatanschlagtafeln oder Wechselwerbeträger ausgeschlossen.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter liegt etwas abseits der Fußgängerzone und wird über Zuwege sowohl zur Rheiner Straße als auch zur Emsstraße an diese angebunden. Von der Fußgängerzone ist der Lebensmittelvollsortimenter nicht oder nur schlecht zu sehen. Um die erhoffte Belebung der Innenstadt zu unterstützen, sollen auch in der Fußgängerzone Hinweise auf den Lebensmittel-Vollsortimenter gegeben werden können. Deshalb sollen unter zuvor genannten Voraussetzungen im Einzelfall Werbeanlagen auch losgelöst von der Stätte der Leistung ausnahmsweise zulässig sein.

Ansonsten werden im SO- und in den MK-Gebieten die Festsetzungen zu Werbeanlagen aus den angrenzenden Bebauungsplänen (BP 8L1, BP 8L2 und BP 12T3) übernommen, um gleiche Regelungen in einem städtebaulichen Kontext zu haben (siehe textliche Festsetzungen 7.5.2).

Aus einleitend genannten Gründen sind im SO- und in den MK-Gebieten weiterhin Werbeanlagen mit blinkendem Licht, wechselndem Licht oder Laufschrift unzulässig.

Im Sondergebiet (SO) und im Kerngebiet (MK3) sind freistehende Werbeanlagen begrenzt auf eine maximale Höhe von 6,00 m für Pylone und von 9,00 m für Fahnenmasten zulässig. Um eine Anordnung von freistehenden Werbeanlagen auch im Bereich der Hauptzufahrt des geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters zu ermöglichen, werden in der Planzeichnung Bereiche für einen Werbepylon und maximal 3 Fahnenmasten gekennzeichnet, in denen diese aufgestellt auch werden dürfen. Diese Kennzeichnung erfolgt in der festgesetzten „Fläche zum Erhalt von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

Aufgrund der geschlossenen Bauweise und den beengten Verhältnissen sind in den Kerngebieten (MK1 bis MK2) freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnenmasten, etc.) unzulässig.

8. Flächenbilanz

Nutzung	B-Plan Nr. 8 K"/ Rheiner Straße / Emsstraße"	
	in m ²	in %
Größe des Geltungsbereiches	31.869	100
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	9.036	28,35
Kerngebiet (MK)	11.433	35,88
Sondergebiet (SO)– großflächiger EH und Wohnen	9.500	29,81
Fläche für Gemeinbedarf - Post	1.900	5,96

9. Gutachten

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

- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Innenstadtgrundstückes „Pastors Garten“ in Emsdetten, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2014
- Ergänzende Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Innenstadtgrundstückes „Pastors Garten“ in Emsdetten, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, Oktober 2014
- Gutachten: Ergänzung zum GEP Emsdetten – Bebauungsplan 8 K „Pastors Garten“ Stadt Emsdetten, Dr. Pecher AG aus Erkrath, Juli 2016
- Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten unter besonderer Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen i.S.v.§11 (3) BauNVO ; Junker & Kruse Stadtforschung | Planung aus Dortmund, Januar 2017
- Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten; Junker + Kruse, Dortmund, August 2017
- Verkehrsuntersuchung „Pastors Garten“ in Emsdetten, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2017
- Lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2017
- Ergänzende Untersuchungen zum Artenschutz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“; Friedrich Pfeifer Feldbiologe / Ökologe, Ahaus, November 2017
- Gutachten zur Durchführung von Altlastenuntersuchungen BV Pastors Garten, Elbersstraße / In der Lauge, Emsdetten, Umweltlabor ACB GmbH, Münster, Januar.2018

- Kurzbericht: Stellungnahme zum Baumstandort der Blutbuche am geplanten Kreisverkehrsplatz (Variante 3) „In der Lauge / Elbersstraße“ in Emsdetten aus Sicht der Verkehrssicherheit, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH in Neuss, Dr. Tabea Kesting, Februar 2018
- Gutachten über die Verkehrssicherheit und zu erwartender Reststandzeit einer Blutbuche, Standort: In der Lauge / Elbersstraße in Emsdetten, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, Februar 2018
- Gutachten über die Verkehrssicherheit und möglicher Auswirkungen geplanter Bauarbeiten im Kronentraubereich einer Platane, Standort: Emsdetten „Pastors Garten“, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, April 2018
- Gestaltungsplan der Außenanlagen, Standort: „Pastors Garten“ in Emsdetten, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 04. Mai 2018
- Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ des Büros Bio-Consult aus Selm, Juni 2018
- Gutachten über die Intensität und Ausrichtung des Wurzelsystems einer Blutbuche, Standort: In der Lauge / Elbersstraße in Emsdetten, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, August 2018

Emsdetten, September 2018

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

Teil II der Begründung - Umweltbericht

(gem. § 2a BauGB)

zum

**Bebauungsplan Nr. 8 K
"Rheiner Straße / Emsstraße"**