



Begründung

Bebauungsplan Nr. 22 „Marienschule“, 13. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
2.	STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3.	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Baumschutzsatzung	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Planungskonzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.3	Bauweise	9
4.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.5	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	9
4.3	Erschließung	10
4.3.1	Straßenverkehrsflächen	10
4.3.2	Ruhender Verkehr	10
4.3.3	Technische Infrastruktur	10
4.4	Grünflächen	10
4.5	Immissionsschutz – Verkehrslärm im Zusammenhang des geplanten Sondergebietes	11
4.6	Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11
4.7.	Niederschlagswasserbeseitigung	12
5.	BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	12
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	12
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	12
5.2.1	Bodenschutz	12
5.2.2	Klimaschutz	13
5.3	Oberflächenwasser / Versickerung	13
5.4	Artenschutz	13
5.5	Schutzgut Mensch – Lärmimmissionen entlang des Grevener Damms	13
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
6.1	Dachgestaltung	14
6.2	Fasadengestaltung	14
6.2.1	Material und Farbe	14
6.2.2	Garagen	15
6.3	Werbeanlagen	15
7	FLÄCHENBILANZ	15

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 22 „Marienschule“, 13. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Mit Schreiben vom 08.12.2014 wurde der Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 22 "Marienschule" zu ändern. Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Umnutzung einer vorhandenen und teilweise leerstehenden Betriebsflächen zur Eröffnung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Sortimentsschwerpunkt (Garten-) Möbel. Möbel bzw. Gartenartikel werden nach der Sortimentsliste des aktuellen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten (Junker + Kruse 2014) als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert und sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Im Sortimentsbereich der (Garten-) Möbel weist die Stadt Emsdetten aktuell eine Zentralität von 0,29 auf und liegt demnach deutlich unterhalb der mittelzentralen Versorgungsfunktion (Zielzentralität 1,1). Der Standort wurde in der Vergangenheit bereits als Einzelhandelsstandort genutzt (u.a. Möbelmarkt, Getränkemarkt, Schlecker) und weist somit eine Prägung – insbesondere für den Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente – auf.

Die bereits vorhandene Videothek sowie die Pizzeria sollen weiterhin an diesem Standort fortbestehen. Der zukünftige Gartenmöbelmarkt wird nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens eine Verkaufsfläche von 1.562 m² vorweisen. Um den Standort perspektivisch abzusichern und eine vertragliche Flexibilität zu gewährleisten, wird die Gesamtverkaufsfläche auf 2.000 m² festgesetzt.

1.2 Ziel und Zweck

Ziel dieser 13. Änderung ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Marienschule" aus dem Jahre 1975 unter Berücksichtigung der aktuellen Ziele der Stadtentwicklung. Im Fokus der Änderung steht dabei die Anpassung des aktuell festgesetzten Wohngebietes (WA) im nördlichen Bereich des Plangebietes. Diese historisch handelsgeprägte Fläche soll einer großflächigen Einzelhandelsnutzung – mit dem Schwerpunkt Möbelmarktsortimente – zugeführt werden (Festsetzung als Sondergebiet). Die Festsetzungen und Rechtsgrundlagen (BauNVO) des angrenzenden Wohngebietes werden – entsprechend der gegenwärtigen Nutzung – aktualisiert.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes entspricht den strategischen Schwerpunkten "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft" sowie "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt.

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu, da der bestehenden Wohnbebauung Potenziale zur Nachverdichtung geboten werden und die Einzelhandelsfläche – durch Schaffung von Planungsrecht – reaktiviert wird. Die weiteren

Voraussetzungen für die Anwendung dieses beschleunigenden Verfahrens sind ebenfalls erfüllt.

Um dieses Verfahren anwenden zu können, sind weiterhin folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² betragen, wenn zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Das Vorhaben bedarf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder einem Landesrecht.
- Das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte aufwerfen, die auf eine Beeinträchtigung der Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebiete hindeuten.
- Für das Vorhaben muss die Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen ein bedeutsames Indiz sein.

Von den zuvor genannten Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes ist kleiner als 20.000 m².
- Das Vorhaben unterliegt auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - siehe Liste über UVP-pflichtige Anlagen in Anlage 1 zum UVPG.
- Das Plangebiet ist bebaut; es bestehen daher keine Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung eines ökologisch schützenswerten Bereiches hindeuten.
- Durch das Vorhaben entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen demnach vor.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans 22 "Marienschule" beinhaltet die Flurstücke 92, 93, 97, 369, 392, 393, 462, 678, 721, 722, 746,747 und 767 in der Flur 45 (Gemarkung Emsdetten). Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 7.680 m² und befindet sich 750 m südöstlich der Innenstadt.

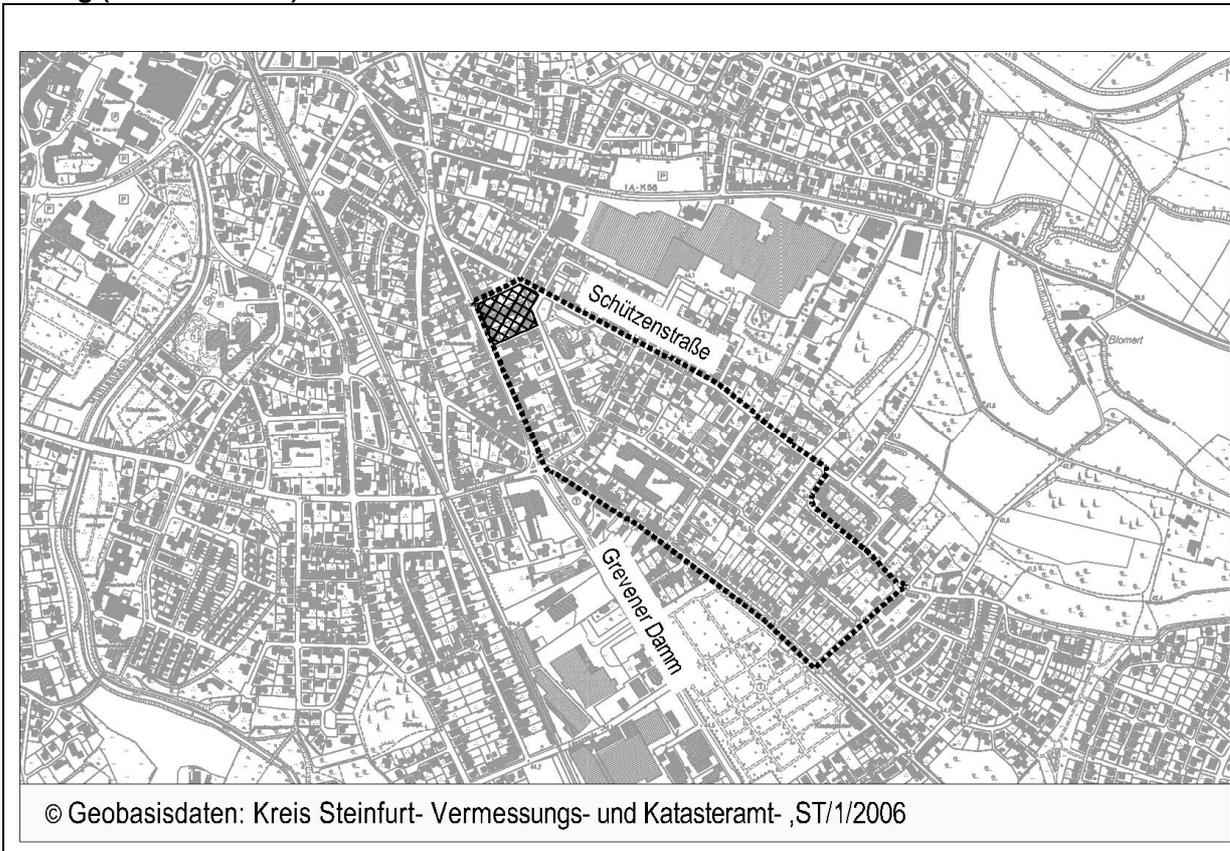
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird umgrenzt:

- im Norden: durch die "Querstraße",
- im Osten: durch die „Schützenstraße„ und „Bergstraße", sowie
- im Westen: durch den "Grevener Damm" (B 481),

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

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Marienschule“, 13. Änderung (ohne Maßstab)



Die Umgebung des Plangebietes ist im näheren Umfeld hauptsächlich durch die angrenzende Wohnnutzung sowie entlang des Grevener Damms durch verschiedene Gewerbebetriebe geprägt.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche (Ehrenmal) nahezu vollständig bebaut und gegenwärtig maßgeblich durch Wohnbebauung und durch den vorhandenen Einzelhandelskomplex mitsamt Pizzeria und Videothek geprägt. Der Eigentümer der Einzelhandelsfläche hat bereits Teile der großflächigen Verkaufsfläche an einen Gartenmöbelmarkt vermietet. Dieser (Garten-) Möbelmarkt beabsichtigt die Verkaufsfläche auf ca. 1.600 m² zu erweitern, sodass der bestehende Bebauungsplan geändert werden muss.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Aufgrund der angestrebten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird der Bebauungsplan so-

wohl Sondergebiet als auch Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Eine Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ würde der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) wird die Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Münster) in diesem Verfahren - zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung - beteiligt.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des seit 13.06.1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Marienschule“.

Dieser setzt für Geltungsbereich der 13. Änderung "Allgemeines Wohngebiet" fest.

Für den Änderungsbereich sind maximal 2 Vollgeschosse in offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Denkmal nachrichtlich verzeichnet, welches allerdings aktuell nicht als offizielles Denkmal in der Emsdettener Denkmalliste geführt wird.

Mit der 13. Änderung werden alle bisherigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich überplant und somit neu gefasst.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Marienstraße" soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ bis max. 2.000 qm Verkaufsfläche (inkl. Randsortimente) entstehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Die angrenzende Wohnbebauung wird – entsprechend der aktuellen Gegebenheiten – als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend der großflächigen Einzelhandelsnutzung müssen im Nahbereich (nördlich und südlich an den Möbelmarkt angrenzend) ausreichend Stellplätze geschaffen und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung soll eine Umnutzung der vorhandenen und größtenteils leerstehenden Betriebsflächen zur Eröffnung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Sortimentsschwerpunkt (Garten-) Möbel sein. Möbel bzw. Gartenartikel werden nach der Sortimentsliste des aktuellen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten (Junker + Kruse 2014) als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert und sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Die bereits vorhandene Videothek sowie die Pizzeria sollen weiterhin an diesem Standort fortbestehen und durch Festsetzungen gesichert werden. Der zukünftige Gartenmöbelmarkt soll nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens eine Verkaufsfläche von 1.562 m² vorweisen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 1975) entsprechen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten der angrenzenden Wohnbebauung. Daher werden insbesondere die Baugrenzen an die bestehenden Wohngebäude angepasst und es werden

Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen. Weiterhin werden die Rechtsgrundlagen mit dieser Bebauungsplanänderung aktualisiert.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung bzw. Nutzung werden als Nutzungsarten "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im zentralen Bereich des Geltungsbereiches entlang des Grevener Damms ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das im Plan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um an diesem Standort die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer der Nachbarschaft entsprechenden homogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu sichern.

Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches der 13. Änderung befindet sich das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt. Die maximale Verkaufsfläche ist auf 2.000 m² begrenzt. Das aktuelle Vorhaben benötigt eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m². In dem Baukörper befinden sich zudem eine Videothek und eine Pizzeria, welche durch die Festsetzungen erhalten werden sollen. Durch die Begrenzung der Maximalverkaufsfläche von 2.000 m² soll dem Vorhaben zukünftig – in Bezug auf die Nutzungsstruktur – mehr Handlungsspielraum gegeben werden. Die zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind so festgesetzt, dass lediglich möbelmarktaffine Sortimente an diesem Standort angeboten werden können.

Durch Aufnahme des Sortimentes Campingartikel - als Randsortiment – soll die Möglichkeit geschaffen werden, Großzelte oder Pavillons anzubieten, welche einen Zusammenhang zu den Gartenmöbeln aufweisen (z.B. Witterungsschutz). Campingartikel wie Schlafsäcke, Isomatten, etc. werden nicht durch den Betreiber angeboten, befinden sich nicht im Sortiment des (Garten-) Möbelmarktes und sind städtebaulich an diesem Standort nicht gewollt. Somit sollen nur Teile der Sortimentsgruppe von Campingartikeln (u.a. Zelte) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.

Nach Aussage des Emsdettener Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (Junker + Kruse 2014) sind Möbelmärkte im Hinblick auf eine möglich Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt durch zentrenrelevante Randsortimente zu untersuchen. Es wird festgesetzt, dass maximal 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 200 m² an möbelmarktaffinen und zentrenrelevanten Randsortimenten realisierbar sind. Durch eine Realisierung von maximal 200 m² an zentrenrelevanten Sortimenten, welche wiederum je nach Sortimentsbereich auf 50 m² Verkaufsfläche begrenzt ist, kann eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgeschlossen werden.

Gemäß der Sortimentsliste der Stadt Emsdetten (Junker + Kruse 2014) sind Möbel als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert. Im Sortimentsbereich der (Garten-)Möbel weist die Stadt Emsdetten aktuell eine Zentralität von 0,29 auf und liegt demnach deutlich unterhalb der mittelzentralen Versorgungsfunktion (Zielzentralität 1,1). Durch Steuerung und Festsetzung (garten-) möbelaffiner Sortimente soll dieser Standort der Sicherung und Stärkung der sortimentsbezogenen Versorgungsfunktion dienen.

Der Standort wurde in der Vergangenheit bereits als Einzelhandelsstandort genutzt (u.a. Möbelmarkt, Getränkemarkt, Schlecker) und weist eine Einzelhandelsprägung – insbesondere für den Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente – auf. Entsprechend der Ansiedlungsregel 3

des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes (S. 123) sind zentrenrelevante Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu begrenzen. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

• *Ansiedlungsregel 3:*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Emsdettener Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und vorrangig an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt werden. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind zu begrenzen.

Die Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nach dem „Landesentwicklungsplan - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ ebenfalls erfüllt:

- *Der Standort befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (Ziel 1)*
- *Der erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten (Grundsatz 4).*
- *Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt (Ziel 5).*
- *Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz 6).*

Im Sondergebiet sind zudem neben den nutzungsnotwendigen Lager- und Nebenräumen, etc. auch Gastronomiebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetrieb sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die vorhandenen Betriebe (Pizzeria und Videothek) planungsrechtlich gesichert werden und dem Standort – aufgrund der Lage am Grevener Damm – strukturelle Nutzungsoptionen eröffnen. Gleichzeitig üben diese Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende WA-Ausweisung aus.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die Bereiche WA und SO wurden so gewählt, dass in diesem zentralen Stadtgebiet eine angemessen verdichtete Bauweise entstehen kann. So wurden gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von den Obergrenzen der Grundflächenzahlen – 0,4 für WA und 0,8 für SO – Gebrauch gemacht. Durch diese Festsetzung kann für diesen Bereich baugebietsbezogen eine optimierte und verdichtete Nutzungen – mit ausreichend Platzverhältnissen – entstehen.

In Bezug auf die Grundflächenzahl wird den Bauherren aufgrund der exponierten zentralen Lage im Stadtgebiet die Möglichkeit eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplät-

zen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten, diese Flächen nicht auf die Ermittlung der Grundflächenzahlen angerechnet werden.

Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die Geschossflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes ist so festgesetzt, dass eine angemessene Verdichtung in diesem stadtnahen Quartier stattfinden kann und orientiert sich in Bezug an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es ist beabsichtigt, dass in diesem Baugebiet eine eingeschossige Bebauung entsteht. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,8 ist dieser Wert somit als maximale Ausnutzbarkeit ausreichend.

Geschossigkeit:

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, sichert die Bestandsgebäude und bietet zum Teil Erweiterungsspielräume.

Der Baukörper im festgesetzten Sondergebiet ist aktuell eingeschossig. Nach Aussage des Vorhabenträgers und Eigentümers soll dies auch fortbestehen. Aufgrund der – im Gegensatz zu Wohngebäuden – höheren Decken, wird hier ein Vollgeschoss festgesetzt. Somit wird eine homogene Bebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung sichergestellt.

4.2.3 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet (SO) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche es erlaubt, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Dies entspricht bereits den bestehenden baulichen Strukturen des Plangebietes.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die trotz gewünschter Verdichtung sowie einer gewollten städtebaulichen Struktur eine Schaffung privater Gartenflächen gewährleisten soll. Die Baufenstertiefen sind je nach Baugebietsart unterschiedlich bemessen. Sie erlauben übliche Haustiefen und den Bestandsgebäuden individuelle Anordnungsspielräume für gegebenenfalls notwendige An- oder Erweiterungsbauten. Die Anordnung und der Verlauf der Baugrenzen verfolgen den Gedanken der städtebaulich gewollten Anordnung der Baukörper und sichern trotz der gewünschten urbanen Dichte ein angemessenes Verhältnis von bebauter Fläche und unbebauter Fläche.

Das Baufenster für das bestehende Gebäude im Sondergebiet wird geringfügig erweitert, sodass zukünftig Spielräume bestehen, die Verkaufs- bzw. Lagerfläche geringfügig zu erweitern. Es soll dem Eigentümer – durch Schaffung klarer Raumkanten – die Möglichkeit eröffnet werden dem Plangebiet eine verbesserte Struktur zu geben.

4.2.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

Für das sonstige Sondergebiet (Möbelmarkt) sind oberirdische Stellplatzanlagen an vertraglichen Standorten bedarfsgerecht ausgewiesen. Die Erschließung der Stellplatzanlage für den Möbelmarkt erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt an der Querstraße sowie über den Grevener Damm (B481).

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist über Jahrzehnte gewachsen, sodass oben genannte Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstanden sind. Diese Prägung soll beibehalten werden, sodass es aufgrund verhältnismäßig kleinteiliger Grundstücksflächen bzw. Grundstücksaufteilungen und der stadtnahen Lage weiterhin möglich ist, den ruhenden Verkehr oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen bzw. zu errichten. Die Baugebiete sind nahezu vollständig bebaut und der ruhende Verkehr ist geregelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist dementsprechend eine Beeinträchtigung durch zusätzlichen entstehenden Verkehr nicht zu erwarten.

Zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Bergstraße sind allerdings keine Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz einer historisch gewachsenen Straßenflucht.

4.3 Erschließung

4.3.1 Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung ist für sämtliche Bereiche vorhanden und als ausreichend gesichert anzusehen. Erweiterungen der vorhandenen Anlagen sind daher nicht erforderlich. Im Straßennetz selbst übernimmt die Straße „Grevener Damm“ (B 481) die Funktion einer Hauptverkehrsstraße.

4.3.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Im Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO) werden die erforderlichen Besucherstellplätze in Form von Stellplatzanlagen – entlang der Querstraße und des Grevener Damms – bereitgestellt, welche im Plan festgesetzt sind.

4.3.3 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

4.4 Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Diese Grünfläche dient als Ehrenmal und ist im Randbereich mit großkronigen und baumschutzrelevanten Bäumen (hauptsächlich Eichen) bewachsen. Die Grünfläche leistet einen wertvollen ökologischen Beitrag für das Mikroklima des Standortes und ist städtebaulich an diesem Kreuzungsbereich Querstraße / Schützenstraße / Bergstraße als erhaltenswert einzustufen.

4.5 Immissionsschutz – Verkehrslärm im Zusammenhang des geplanten Sondergebietes

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Umnutzung von Gewerbeflächen am Grevener Damm zur Einrichtung eines Gartenmöbelmarktes. Aufgrund der nutzungsbedingten Lärmemissionen (Lieferverkehr, Parkplätze, etc.) wurde ein Schallgutachten erstellt (Uppenkamp + Partner 2015).

Auszug aus dem Schallgutachten:

Gegenstand des schalltechnischen Gutachtens ist die geplante Umnutzung von Gewerbeflächen für die Einrichtung eines Gartenmöbelmarktes am Grevener Damm.

Für die Genehmigung der geplanten Anlage ist ein Nachweis erforderlich, dass der Betrieb der Anlage die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm einhält. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben folgendes ergeben:

- *Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Rahmenbedingungen eingehalten.*
- *Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.*
- *Von einer relevanten Vorbelastung durch weitere Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ist nach Inaugenscheinnahme vor Ort nicht auszugehen, sodass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht zu prognostizieren ist. Auf eine nähere Untersuchung kann daher u.E. verzichtet werden.*

Als erforderliche Maßnahmen zur Immissionsminderung werden (zum Teil bereits realisierte) Schallschutzwände vorgeschlagen, welche bereits bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt wurden. Diese Schallschutzwände sollen eine Mindesthöhe von 2 m aufweisen (45,8 m ü. NN) und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Schallschutzwandhöhen wurden die Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen, welche sich im Umfeld des Plangebiets befinden. Diese liegen im Mittel bei 43,8 m ü. NN.

Nutzungen zur Nachtzeit (22 Uhr bis 06 Uhr) sind im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des Getränkemarktes als Möbelmarkt unzulässig. Ausgenommen davon sind die bestehenden Nutzungen durch Videothek und Pizzeria, für welche die Öffnungszeiten im Rahmen des Bestandsschutzes bis 22:00 Uhr beibehalten werden können. Für zukünftige Nutzungen auf dem Gelände sind Öffnungszeiten im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens auf 21:30 Uhr zu begrenzen, um sicherzustellen, dass nach Ladenschluss abfahrende Kunden und Betreiber die Stellplätze bis 22 Uhr verlassen haben.

4.6 Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB

Auf den südlichen Stellplatzflächen, welche durch das aktuelle Vorhaben entstehen sollen, ist aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Stellplatzfläche grenzt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung sowie an den Grevener Damm an. Durch Begrünung der Stellplatzfläche soll den Anwohnern ein attraktiveres Wohnumfeld geschaffen werden. Zudem wertet eine begrünte Fläche den Standort entlang einer wichtigen und gutfrequentierten Verkehrsachse B481 auf.

4.7. Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §51 LGW NRW

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 05. März 2014 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechen den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) zu beachten.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, somit ist die/der formale Umweltprüfung/ Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Trotzdem werden im Rahmen des gesamten Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange im Detail beleuchtet und dargestellt.

Derzeitige Flächen sind zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Ehrenmal), welche bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Im Zuge dieser Änderung wird die Festsetzung in „öffentliche Grünfläche“ geändert, sodass die Nutzung zukünftig gesichert werden soll. Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Marienschule“ führt zu keinen gravierenden Veränderungen des bereits bebauten Gebietes. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen nicht vor.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Marienschule" dient der städtebaulichen Optimierung innenstadtnaher Wohngebiete und Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Durch diese Optimierung des Plangebietes wird ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Marienschule" den damit verbundenen Zielen den Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben ihre Grundstücke im Sinne der baulichen Nutzung zu optimieren. Durch die Veränderung der baulichen Nutzung ergibt sich so die Möglichkeit neue den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude zu errichten oder dahingehend zu verändern bzw. zu erweitern.

5.3 Oberflächenwasser / Versickerung

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

5.4 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen – nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) – keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

5.5 Schutzgut Mensch – Lärmimmissionen entlang des Grevener Damms

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Das Plangebiet weist auf Grund seiner bisherigen Nutzung insbesondere als bereits größtenteils bebaute Flächen bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine nur relativ geringe Empfindlichkeit auf.

Bewertung:

Lärmemissionen

Das Plangebiet grenzt westlich an die Bundesstraße B 481 (Grevener Damm) an. Die Bundesstraße ist als Hauptverkehrsstraße einzustufen. Entlang des Plangebietes ist 50 km/h die Höchstgeschwindigkeit. Aus diesem Grund ist im Nahbereich dieser Verkehrsstrasse mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Im übrigen Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Anliegerstraßen, welche sich auf die angrenzende Wohnbebauung aus emissionsstechnischer Sicht nicht negativ auswirken.

Das Gebiet ist entlang dieser Verkehrsachse nicht als ruhige Wohnlage einzustufen. Das Plangebiet befindet sich in Stadtmittellage und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 kann bei Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht gewährleistet werden. Im Beiblatt der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – wird bereits darauf hingewiesen, dass im vorbelasteten Bereich die Orientierungswerte, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, oft nicht eingehalten werden können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. -wällen) sind an diesen historisch gewachsenen Standorten entlang des Grevener Damms städtebaulich nicht

umsetzbar, da die vorhandenen Wohngebäude teilweise keinen Grenzabstand zu den Erschließungsstraßen aufweisen.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung führen zu keiner Konfliktverschärfung der vorhandenen Wohnbebauung, denn der Bebauungsplan beabsichtigt in diesem Bereich keine Veränderung der gegenwärtigen Nutzungsart. Die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt für die betreffenden Wohngebäude eine Erweiterung der Baugrenzen. Diese Erweiterung erfolgt allerdings für den Bereich der lärmabgewandten Seite. Somit werden keine Missstände erzeugt, indem sich die Bebauung der Lärmquelle nähert. Durch die Lärmschutzwände entlang der geplanten Stellplätze des Möbelmarktes, kann vermutlich eine Verbesserung der Lärmimmissionen, welche durch die Bundesstraße 481 verursacht werden, erreicht werden.

Für Anwohner, welche unmittelbar an den Grevener Damm angrenzen, werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Ein entsprechendes Förderprogramm hat es vor ca. 20 – 25 Jahren auch für den Grevener Damm bereits gegeben. Bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sollten passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) berücksichtigt werden. Zu den passiven Maßnahmen gehört auch eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Wohngebäude (mit lärmunempfindlichen Räumen wie Bad, Küche, Hauswirtschaftsraum zur Lärmquelle).

6. Örtliche Bauvorschriften

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

6.1 Dachgestaltung

Für die Baukörper im Geltungsbereich des WA- Bereichs werden grundsätzlich Satteldächer festgesetzt. Dies wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzt und führt zu einer geordneten, homogenen und markanten Erhaltung des historisch gewachsenen Straßenzuges bzw. Quartiers.

Im sonstigen Sondergebiet wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Dies entspricht der ehemaligen und aktuellen Nutzung.

Auf Festlegungen von Dacheindeckungsmaterialien- und Farben sowie Dachaufbauten und deren Position und Material wird verzichtet.

6.2 Fassadengestaltung

6.2.1 Material und Farbe

Die Wohngebäude im bzw. entlang des Plangebietes weisen ein für das Münsterland historisch einheitliches Erscheinungsbild auf, welches erhalten werden soll. Die Fassaden der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet sind weitgehend mit Ziegeln verblendet. An dieser Gestaltung soll auch zukünftig festgehalten werden.

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

6.2.2 Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

Die vorgenannten Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung verfolgen das Ziel, dem Wohngebiet ein harmonisches Erscheinungsbild zu verleihen.

6.3 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen an den Zufahrten (z.B. Sammelhinweisschilder, Hinweistafeln, Pylone), welche allerdings auf eine maximale Höhe von max. 51,8 m ü. NN (Oberkante Werbeanlage) zu begrenzen sind. Zur eindeutigen Bestimmung der Werbeanlagen wurden Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen, welche sich im Umfeld des Plangebiets befinden. Diese liegen im Mittel bei 43,8 m ü. NN.

An Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung unzulässig. Weiterhin sind auch animierte Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig.

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

7 Flächenbilanz

Nutzung	Gem. dem ursprüngl. Bebauungsplan		Gem. der 13. Änderung	
	in m ²	in %	in m ²	in %
Plangebiet	7.684	100%	7.684	100%
Allgemeines Wohngebiet	7.684	100%	2.514	32,7%
Sonstiges Sondergebiet	0,00	0%	4.617	60,1%
Öffentliche Grünfläche	0,00	0%	553	7,2%

Emsdetten, September 2015

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt