

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB (Stand 13.06.2001)

zum Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Süd", 10. Änderung

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Emsdetten und ist ca. 3 km vom Stadtkern entfernt. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Emsdetten, Flur 6, östlich der B 481 (Grevener Damm) und wird im Norden durch den Buchenweg und im Osten und Süden durch die Flurstücke 1068, 1070, 988, 1201, 1202, 943, 1329 und 497 begrenzt. Gegenstand der Planänderung sind Teile der bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sowie Teilbereiche der Erschließungsstraßen Buchenweg und Grevener Damm.

Umgebung des Änderungsbereiches

An den Änderungsbereich grenzen im Süden, Osten und Westen gewerblich genutzte Flächen. Nördlich des Buchenwegs schließt sich ein Wohngebiet an. Sowohl für diese unmittelbar angrenzende Wohnbebauung als auch für die nordöstlich daran anschließenden zwei neuen Wohngebiete (Hörstingsheide) soll durch die geplante Errichtung eines Lebensmittelanbieters ein adäquates und attraktives Nah- und Grundversorgungsangebot geschaffen werden.

Rechtlicher Planungsrahmen / Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplanung

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Ansiedlung bzw. – im Rahmen des Bestandschutzes – die Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie mehrerer Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen geplant. Nach § 24 (3) Landesentwicklungsprogramm des Landes NRW (LEPro) sollen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen; des Weiteren sollen sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Siedlungsschwerpunkten einer Stadt oder Gemeinde räumlich und funktional zugeordnet sein.

Ergänzt werden diese verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landes um den Einzelhandelserlass des Landes NRW, in dem auch Ausnahmen bezüglich dieser strikten Zuordnungskriterien formuliert sind. Diese beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit im Hauptsortiment nicht -zentrenrelevanten Warengruppen (wie der bestehende Bau- und Heimwerkermarkt und der neu anzusiedelnde Möbelmarkt) sowie Einzelhandelsbetriebe, wenn sie der Grundversorgung dienen (wie der geplante Lebensmittelvollsortimenter).

Landesplanerisch ist der Stadt Emsdetten die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, wodurch sie für die umliegenden, im mittelfentralen Verflechtungsbereich liegenden kleineren Städte und Gemeinden Versorgungsfunktion sowohl im Einzelhandelsbereich (mittel- und langfristige Bedarfsgüter) als auch im Dienstleistungs-, Freizeit-, Gastronomie- und Kulturbereich übernimmt.

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Die aktuelle Teilgenehmigung des Gebietsentwicklungsplans, Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland mit Stand der Änderung vom 06. Dezember 1999 weist den Änderungsbereich als Gewerbegebiet aus.

Flächennutzungsplan (FNP)

Nach dem 1976 rechtsverbindlich gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist der Änderungsbereich als gewerblich genutztes Gebiet, das zur Zeit mit Einzel- und Großhandelseinrichtungen sowie Gastronomiebetrieben belegt ist, dargestellt.

Zur Realisierung des Projektes soll die Darstellung des FNP für den nördlichen Teilbereich in ein "Sondergebiet" (§ 11 BauNVO) geändert werden, damit die für das Projekt geplanten Nutzungsarten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan 17 A 'Industriegebiet Süd' wurde am 13. Mai 1976 rechtskräftig. Dieser weist für den betreffenden Änderungsbereich ein Gewerbegebiet aus, der neben Gewerbebetrieben auch einen Bau- und Heimwerkermarkt zulässt. Demgegenüber sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und Anbieter wie z.B. Lebensmittelmärkte ausgeschlossen.

Geplant ist die Änderung des Bebauungsplans im nördlichen Teilbereich, wodurch die vorhandenen Festsetzungen in Teilen konkretisiert und ergänzt sowie ersetzt und somit im Sinne einer positiven Stadtentwicklung langfristig gesichert werden.

Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ ist die Neuansiedlung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe und mehrerer Freizeitangebote geplant. Ebenso soll der im Gebiet vorhandene Bau- und Heimwerkermarkt mit in die Planänderung einbezogen werden. Ziel der Planung ist es, die Grundversorgung sowohl im südlichen Stadtgebiet Emsdettens als auch im Nahbereich des Vorhabens nachhaltig zu sichern und zu stärken, sowie bislang in Emsdetten nicht vorhandene Waren- und Freizeitangebote bereitzustellen.

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die erforderliche Ausweisung des Änderungsbereiches als Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO. Dies soll insbesondere einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - Gewährleistung der Innenstadtentwicklung; Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung; Aufbau und Stärkung des Freizeitstandortes Emsdetten auch unter regionalen Gesichtspunkten - insgesamt dienen und den Standort Emsdetten im Ganzen stärken.

Mit der Planung werden daher folgende Ziele verfolgt:

- Das zu ändernde Plangebiet soll in ein "Sondergebiet Einzelhandels- und Freizeitzentrum" umgewandelt und planungsrechtlich dauerhaft so gesichert werden, dass die Standortvoraussetzungen der derzeit ansässigen Gewerbebetriebe erhalten und die Planung den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen Emsdettens im Allgemeinen sowie den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung im Speziellen entspricht.
- Die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung soll durch die Festsetzung des Sondergebietes und durch positive bzw. negative Sortimentslisten gewährleistet werden.
- Durch die Festsetzung Sondergebiet und den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente soll das Entstehen bzw. die Ausbreitung nicht integrierter und die Innenstadt schwächender Einzelhandelseinrichtungen verhindert werden.
- Durch maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen soll eine Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch der Innenstadtentwicklung ausgeschlossen werden.
- Mit der Ansiedlung einer Diskothek soll die Attraktivität der Stadt Emsdetten insbesondere für ein junges Publikum gesteigert werden.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll der Änderungsbereich aus städtebaulicher Sicht zukünftig besser in das stadträumliche Gefüge integriert werden.

Verbesserung der Einzelhandels- und Freizeitsituation der Stadt Emsdetten

Das Stadtplanungs- und Stadtforschungsbüro Junker und Kruse, Dortmund hat im Jahr 1998 im Auftrag der Stadt Emsdetten eine gesamtstädtische Einzelhandelsstrukturuntersuchung durchgeführt. Wesentliche Ziele der Untersuchung waren es, sowohl eine neutrale, fachbezogene Diskussionsgrundlage zur Förderung der politisch-fachlichen Auseinandersetzung zu Fragen der Einzelhandelsentwicklung und ihrer hauptsächlichen Rahmenbedingungen, von der Stadt- und Verkehrsplanung über den Städtebau bis hin zu anderen Themenfeldern, zu schaffen, als auch die Akzeptanz zukünftiger Entscheidungen in der Öffentlichkeit zu erhöhen. Darüber hinaus sollte es der Stadt Emsdetten anhand der Untersuchung ermöglicht werden, ein mittel- bis langfristig fachlich fundiertes und empirisch abgesichertes „Gerüst“ für aktuelle und zukünftig anstehende stadtentwicklungspolitische und planungsrelevante Entscheidungen aufzubauen und an die Hand zu geben.

Folgende zentrale Ergebnisse der damaligen Untersuchung im Hinblick auf den Bereich Lebensmittel und die wohnungsnahen Grundversorgung sind:

- Die einzelnen Stadtbereiche bzw. Stadtbezirke Emsdettens sind in unterschiedlichem Maße mit grundversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen ausgestattet. Obwohl Emsdetten insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Grundversorgungsbedarf (Lebensmittel) von 0,4 m² Verkaufsfläche pro

Einwohner aufweist, ergeben sich in einzelnen Stadtbereichen qualitative Mängel und Ausstattungsdefizite. Der guten Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsflächen in der Innenstadt und den angrenzenden Stadtbezirken stehen Defizite in den weniger zentral gelegenen Stadtbereichen gegenüber.

- In den Stadtbezirken mit einer nachgewiesenen Unterversorgung (in erster Linie südwestliche sowie südöstliche Stadtbezirke) sollten zusätzliche Angebote geschaffen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe bei Bedarf ermöglicht werden. Im Zuge dieser Verkaufsflächenenerweiterungen sollten Verkaufsflächenobergrenzen von 700 m² nicht wesentlich überschritten werden, da ansonsten ein über das wohnungsnahe Grundversorgungsniveau hinausgehende Angebot mit negativen Auswirkungen für im engen Zusammenhang bestehende Betriebe geschaffen würde.
- Anhand der Potenzialberechnungen im Zuge der Untersuchung ergaben sich für den grundversorgungsrelevanten Lebensmittelbereich Handlungsspielräume der Verkaufsflächenpotenziale von 1.800 m² bis 2.200 m² zum Prognosejahr 2002 und 800 m² bis 1.100 m² zum Prognosejahr 2007. Diese Handlungsspielräume sollten in erster Linie zur Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung ausgeschöpft werden. Dabei sollten erstens in den mit Unterversorgungstendenzen ausgestatteten Stadtbezirken die Angebotslücken im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente geschlossen werden. Zweitens ist das Augenmerk auf die Stadtbezirke mit geplanter Wohnbauflächenenerweiterung zu legen, um zukünftig in diesen Bereichen älteren und immobilen Bevölkerungsgruppen die wohnungsnahe Versorgung zu ermöglichen.

Zusammenfassend wurde zur Grundversorgung in der Untersuchung von 1998 empfohlen, die bestehenden wohnungsnahen Versorgungsbereiche zu sichern und den ermittelten, teils räumlichen nahversorgungsrelevanten Ergänzungsbedarf durch gezielte und angemessene Maßnahmen nach Möglichkeit auszubauen. Dabei ist einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere in Bezug auf das Geschäftszentrum und den innenstadtrelevanten Handel, Rechnung zu tragen.

Planungskonzeption

Vorliegende Planung greift auf die geschilderten Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens von 1998 zurück, das in der Gesamtschau die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Stadtstruktur, insbesondere die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und eine ausgewogene Grundversorgung im Stadtgebiet Emsdettens zum Ziel hat. Die Änderung des Bebauungsplans soll diesen Zielen gerecht werden. Dies begründet sich auf folgende aktuelle Gesichtspunkte:

- Der Standort am Grevener Damm / Buchenweg befindet sich in einem bisher mit Lebensmittelangeboten unterversorgten Stadtbereich. Mit dem geplanten Verbrauchermarkt als zentralem Baustein wird ein attraktives und von seiner Größenordnung auch langfristig ausreichendes Angebot im südlichen Stadtbereich geschaffen. Zwar überschreitet die geplante Verkaufsfläche die im Einzelhandelsgutachten empfohlene Obergrenze von nicht wesentlich mehr als 700 m², jedoch soll hierdurch gewährleistet werden, dass „spätere marktbedingte Verkaufsflächenenerweiterungen“, wie sie in der jüngsten Vergangenheit in vielen Fällen zu beobachten sind und somit häufig sehr kurz nach der Eröffnung die jeweiligen Entscheidungsträger und Genehmigungsbehörden vor eine erneute Entscheidung stellen, auszuschließen sind.

- Der geplante Verbrauchermarkt wird im südlichen Stadtbereich Emsdettens zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgungsqualität beitragen. Gleichwohl Teile der im Einzelhandelsgutachten ermittelten Verkaufsflächenpotenziale für den Lebensmittelbereich in einer Größenordnung von ca. 1.800 bis zu 2.200 m² bis zum Prognosejahr bereits „aufgebraucht“ sind, sind noch genügend Flächenpotenziale für den Lebensmittelsektor vorhanden, so dass Umsatzumverteilungseffekte nicht auszuschließen sind, diese aber nicht signifikante negative städtebauliche Auswirkungen zur Folge haben werden.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einen Möbelmitnahmemarkt mit dem Schwerpunkt im Bereich Schlafmöbel sowie dem in den Änderungsbereich einbezogenen südlich angrenzenden vorhandenen Bau- und Heimwerkermarkt. Die Warengruppe Schlafmöbel (und angrenzende Sortimente) ist bislang nicht bzw. nur sehr eingeschränkt im Rahmen von vorhandenen Betrieben im Einzelhandelsangebot der Stadt Emsdetten vorzufinden. Zur Abrundung des Warenangebotes und stärkeren Kaufkraftbindung in diesem Segment soll dieses nicht zentrenrelevante Angebot im Änderungsbereich angesiedelt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt werden daher die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 750 m² und die Randsortimente auf maximal 100 m² der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Der südlich angrenzende Bau- und Heimwerkermarkt wird in den zu ändernden Änderungsbereich integriert, um städtebauliche Fehlentwicklungen (wie z.B. eine weitere Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten) auszuschließen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sowie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird dem Betreiber ein Expansionsspielraum über den heutigen Verkaufsflächenbestand hinaus in einer Größenordnung von 10% des gegenwärtigen Verkaufsflächenbestandes gewährt (auf ca. 4.400 m² Verkaufsfläche). Zur Sicherung der übergeordneten Stadt- und Einzelhandelsentwicklungsziele der Stadt Emsdetten wird eine Begrenzung sowohl der Kernsortimente als auch der Randsortimente im Sinne einer Positivliste sowie der nicht zulässigen Warengruppen im Sinne einer Negativliste vorgenommen.

Des Weiteren soll eine Diskothek integriert werden, die bisher in dieser Form noch nicht in Emsdetten vorhanden ist.

Die Diskothek entspricht dem seit langem geäußerten Ziel der Stadt Emsdetten, das Freizeitangebot insbesondere für jüngere Zielgruppen zu attraktivieren. Mit der verkehrsgünstigen Lage am Grevener Damm kann somit - auch unter regionalen Gesichtspunkten - ein attraktiver Freizeitbaustein in der Stadt geschaffen werden, wodurch es gelingen kann, wichtige Nachfragegruppen wieder für den Standort Emsdetten zurückzugewinnen und langfristig zu binden. Auch kann dem in Verbindung mit den Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden in erster Linie Pkw-orientierten Publikum ein attraktiver Standort geboten werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen und Gebäudegestalt

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ festgesetzt. Mit Blick auf die verschiedenen Konzeptbausteine werden unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung ausgewiesen.

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Verbrauchermarkt (Sortimentsschwerpunkt: Lebensmittel)

Möbelmitnahmemarkt

Bau- und Heimwerkermarkt

Diskotheek

Büros

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die benachbarte gewerbliche Bebauung sowie die kleingliederige Wohnbebauung. Die maximale Traufhöhe wird somit auf 10,50 m begrenzt. Die Grundflächenzahl entspricht gem. § 17 BauNVO der für Sondergebiete zulässigen Obergrenze von 0,8. Die Geschossflächenzahl wird gemäß der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung auf 2,4 begrenzt.

Bauweise

Für das auszuweisende Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Die Bauweise - a - abweichend von der offenen Bauweise, d.h. länger als 50 m, ist zulässig.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind die Gebäude in abweichender Bauweise mit einer Traufhöhe von höchstens 10,50 m herzustellen.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung wird in Ihren Grundzügen beibehalten. Zur Bundesstraße 481 - Grevener Damm - bleibt die Ein- und Ausfahrtsregelung bestehen. Die geschlossene Bebauung entlang des Buchenwegs erhält ebenfalls eine Ein- und Ausfahrt mit Ausfahrmöglichkeiten in beide Richtungen. Aus Sicherheitsgründen (u.a. Rückstau am Buchenweg bei Einfahrt auf das Grundstück) muss die Ein- und Ausfahrt am Buchenweg

mindestens 75 m vom Kreuzungspunkt Grevener Damm / Buchenweg entfernt sein. Im Bereich Grevener Damm / Buchenweg / Südring, wird die Verkehrssituation an der Ampelkreuzung im Auftrag der Stadt Emsdetten, vom Büro:

*P. Nelle Ingenieurgesellschaft mbH, Feldstiege 84, 48 161 Münster-Nienberge,
Stand der Planung Februar / März 2001,*

in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen Nordrhein Westfalen in Münster neu überplant. Wobei der Kreuzungsbereich mit einem einspurigen Kreisverkehr ausgebaut wird. Dadurch wird gewährleistet, dass das geplante Bauvorhaben und der vorhandene Bau- und Heimwerkermarkt gut an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden sind. Die bisherige Ampelkreuzung gewährleistet keinen störungsfreien Verkehrsfluss. Zum Teil wird in vorhandene Grundstücke eingegriffen. Diese sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden. Das Siedlungshaus an der Ecke Buchenweg / Grevener Damm wird abgerissen.

Schalltechnische Beurteilung

Das Büro

*Richters & Hüls, Ingenieurbüro für Immissionsschutz, Erhardstraße 9, 48 683 Ahaus,
Stand der Planung Februar / März 2001,*

kommt in seinem Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um mehr als 30 dB(A) zur Tagzeit und um mehr als 20 dB(A) zur Nachtzeit, infolge kurzzeitiger Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten. Der Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Immissionspunkten wird durch die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen Buchenweg und Grevener Damm tagsüber und nachts nicht relevant in Sinne der TA – Lärm erhöht.

Durch die geplante Diskothek kommt es somit nicht zu einer Überschreitung der Immissionsbelastungen. Durch physikalische und schalltechnische Maßnahmen, die im Rahmen des Bauantrages in einer separaten Untersuchung durch das oben genannte Büro Hüls & Richters nachgewiesen werden, wird eine Belastung durch die Betreibung der Diskothek im Gebäude ebenfalls ausgeschlossen.

Überdies werden die verbleibenden und vorhandenen Fremdgeräusche nicht durch die Diskothek verursacht oder durch den Straßenverkehrslärm erhöht.

Ebenso stellt die Anordnung des Gebäudes und ihre Hoferschließung eine Verbesserung der Geräuschbelastung für die anliegende Bebauung an der Ecke Grevener Damm/Buchenweg da. Des Weiteren verursacht die neue Bebauung des Geschäftszentrums weder im EG, die Gewerbeflächen des Extra-Marktes und des Dänischen Bettenlandes, noch im 1. OG, die Diskothek und die Büroflächen, keine weitere schalltechnischen Belastungen. Unter Berücksichtigung der in der Prognose beschriebenen Betriebszustände der geplanten und vorhandenen Märkte, ist eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern am Buchenweg nicht zu erwarten.

Es ist zu beachten, dass aus Gründen des Immissionsschutzes die ersten 15 Stellplätze an der Zuwegung zum Buchenweg sowie die acht Stellplätze an der geplanten Umfahrt

an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, die den Immissionspunkten am nächsten liegen, nachts auch von Mitarbeitern der Diskothek nicht benutzt werden dürfen. Weiterhin muss die Pkw-Zuwegung zum Buchenweg von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr durch eine geeignete Maßnahme (Schanke, Tor etc.) geschlossen gehalten werden, so dass die Besucher der Diskothek das Grundstück vom Grevenener Damm aus befahren bzw. wieder verlassen.

Im Fazit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die geplante Nutzung mit dem angrenzenden Wohngebiet verträglich ist.

Das Gutachten kann beim FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Emsdetten eingesehen werden.

Stellplätze und Nebenanlagen

Für das geplante Einzelhandels- und Freizeitzentrum sind zur Ordnung des Kunden- und Besuchverkehrs ca. 220 oberirdisch angeordnete Stellplätze vorgesehen, die durch Baumpflanzungen begrünt werden und somit ein durchgrüntes und leicht aufgelockertes Erscheinungsbild erhalten sollen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu pflanzen. Diese Maßnahme dient gleichzeitig zur Verbesserung des Kleinklimas auf dem Parkplatz.

Gestaltung

Die vorliegende Planung entspricht dem Baugebiet und führt die gestalterischen Maßstäbe fort. Im Sondergebiet -Gebiet ist lediglich eine Dachneigung von $< 20^\circ$ zulässig. Die Gebäude werden wegen ihrer direkten Nachbarschaft zum Wohngebiet in der Höhenentwicklung beschränkt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Änderungsbereich nur unmittelbar an dem Gebäude der Leistung zulässig. Um eine entsprechend hohe städtebauliche und architektonische Qualität an diesem städtischen Eingangsbereich zu erzielen, sollen die Werbeanlagen sich harmonisch in die Gebäudegestaltung einfügen. Flaggen, Flaggenmaste sind in dem gesamten Bereich nicht zulässig.

Naturräumliche Belange

Eingriff / Ausgleich

Nach § 1 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz gibt den weiteren gesetzlichen Rahmen zur Definition dieser Belange.

Demnach ist ein Eingriff die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (§ 8 BNatSchG). Nach § 8a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter entsprechender Anwendung des § 8 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass auf Grund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, d.h. dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden (z.B. bei der erstmaligen Festsetzung von baulichen Nutzungen auf Flächen, die vorher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden sind). Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich jedoch um einen Bestandsfall, bei dem bestehende Nutzungen innerhalb ihrer (weitgehend) ebenfalls bereits bestehenden räumlichen Zuordnung baurechtlich gesichert werden sowie neue Nutzungen bestehende Nutzungen ersetzen sollen. Insgesamt wird der bereits bestehende Versiegelungsgrad (GRZ: 0,8) nicht überschritten. Das Planverfahren wird darüber hinaus vielmehr zum Anlass genommen, die Belange des Natur- und Umweltschutzes innerhalb der bestehenden gewerblich genutzten Fläche zu verbessern. Dies geschieht durch umfangreichere Pflanzbindungen und der Ausbaupflicht von Rasengittersteinen und / oder Rasenpflastern.

Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt daher.

Sonstige Belange

Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden.

Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke werden die Anlagen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Gebietes bereitstellen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Beachtung finden.

Der Anschluss von Schmutzwasserleitungen an das vorhandene, unter dem Grevener Damm und Buchenweg befindliche Leitungsnetz, wird durch die öffentlichen Träger in ausreichender Dimension gewährleistet.

Altlasten / Bodenbelastung

Im Änderungsbereich befindet sich der Altstandort „ehemalige Tankstelle Czekalla (ISAL-Nr. 3811/34). Laut Aussage des Kreises Steinfurt von 08. Mai 2000 ist im Rahmen der Errichtung des Baumarktes für die Tankstelle eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt und der festgestellte Mineralölschaden im Bereich der ehemaligen Wasch- und Pflegehalle durch Bodenaustausch saniert worden. Eine Kennzeichnung des Altstandortes im Bebauungsplan ist aufgrund der durchgeführten Sanierung nicht erforderlich. Dennoch sind Bodenverunreinigungen bei künftigen Baumaßnahmen nicht auszuschließen, z.B. des noch vorhandenen oberirdischen 10.000 l-DK-Tanks (Flurstück 1011, Parkplatz). Deshalb ist in den Textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen worden, dass, sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Auf der Basis vorhandener Luftbilder ist eine Kampfmittelbeeinflussung (so eine Anfrage durch das Ordnungsamt der Stadt Emsdetten bei der Bezirksregierung Münster) nicht zu erkennen. Ggf. erforderliche Raum- / Bohrarbeiten z.B. zur Baugrubenabsicherung werden zur Sicherheitsüberprüfung angemeldet. Sofern im Rahmen der Arbeiten der Verdacht auf Kampfmittel nicht auszuschließen ist, werden die Arbeiten unverzüglich eingestellt und der staatliche Kampfmittelräumdienst verständigt.

Aus weiteren früheren und bisherigen Nutzungsarten des Änderungsbereiches lässt sich kein Verdacht auf Boden- bzw. Gewässerbelastung herleiten.

Stadt Emsdetten, im Juni 2001

Der Bürgermeister
Im Auftrag

M. Austermann

Dipl.-Ing. M. Austermann
Fachdienstleitung i.V. Stadtentwicklung und Umwelt