

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 111  
„Rheiner Straße / Hermannstraße“  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

## Endfassung

**Stadt Emsdetten**  
**FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt**

**Erstellt durch**  
plan3 architektur + städtebau  
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH  
Stadt Emsdetten, FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Lage .....	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	7
2.4	Umgebung des Plangebiets.....	7
<b>3</b>	<b>Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
3.3	Bestehendes Planungsrecht.....	8
3.4	Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB .....	8
3.5	Einzelhandel .....	9
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
4.1	Planerische Belange .....	11
4.2	Äußere Erschließung .....	12
4.3	Innere Erschließung.....	12
4.4	Art der baulichen Nutzung .....	15
4.4.1	Allgemeine Wohngebiete .....	15
4.4.2	Eingeschränktes Mischgebiet .....	17
4.5	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.6	Bauweise, Baugrenzen .....	22
4.7	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen.....	23
4.8	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche Grünfläche "Spielplatz" .....	24
4.8.1	Anpflanzung von Bäumen.....	24
4.8.2	öffentliche Grünfläche "Spielplatz" .....	25
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW</b> .....	<b>25</b>
5.1	Dachgestaltung .....	25
5.2	Fassaden .....	26
5.3	Einfriedungen.....	26
5.4	Werbeanlagen .....	26
<b>6</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Sonstige planerische Belange</b> .....	<b>30</b>

8.1	Immissionsschutz .....	30
8.2	Altlasten .....	32
8.3	Technische Ver- und Entsorgung .....	33
8.4	Soziale Infrastruktur .....	34
8.5	Denkmalschutz, Bodendenkmale .....	34
8.6	Kampfmittel.....	34
8.7	Grundstücksbelange .....	34
8.8	Kosten.....	35
8.9	Städtebauliche Daten.....	36
8.10	Satzungsbeschluss.....	37

## **B e g r ü n d u n g**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB und § 13a BauGB))

### **Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“**

#### **1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Verfahrensablauf**

Auf den bislang als Werksgelände genutzten Flächen der ehemaligen Weberei Biederlack GmbH & Co KG sind zusätzlich zu den als Lagerfläche dienenden Hallenflächen, Büros und Geschäftsräume der Fa. Light Construction ansässig. Hier soll in zentraler Lage des Stadtgebietes ein innerstädtisches, vorrangig dem Wohnen dienendes Quartier entstehen. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sind verschiedene Wohntypen vorgesehen. Auch ein Senioren-Pflegeheim ist Bestandteil des Konzeptes. Der Bestand eines unmittelbar vor Ort ansässiges Traditionsschuhhaus soll gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten sollen geschaffen werden.

Durch notariellen Kaufvertrag hat die Firma RaumPlan die Flächen erworben. Der Eigentumsübergang ist durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert, so dass die Firma RaumPlan als Grundstücksneueigentümer bezeichnet wird. Teilflächen sind bereits durch notarielle Verträge an Dritte veräußert worden. Auch hier sind die Eigentumsübergänge durch grundbuchliche Auflassungsvormerkungen gesichert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat demzufolge am 15.05.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“, basierend dem ursprünglich erstellten Vorhabenplan, gemäß § 13a (2) BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ beschlossen. Der Vorhabenbezug wurde für den Bebauungsplan im Zeitraum von der Aufstellung bis zur Informationsvorlage im ASWU am 25.06.2009 aufrechterhalten (weitere Erläuterung dazu an späterer Stelle).

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden im östlichen Bereich die Nutzungen näher konkretisiert. Seit dem wird ein Senioren-Pflegeheim mit 81 Pflegeplätzen in die Planung einbezogen. Daran westlich anschließend sind weiterhin Wohnbauten geplant, die jedoch in Dichte und Gebäudestellung vom ursprünglichen Vorhabenplan abweichen. Die weitere Planung ist im Duktus unverändert. Auf diese Konkretisierungen bzw. Entwicklungen wurde der ursprüngliche Vorhabenplan abgestimmt und für die öffentliche Auslegung geän-

dert.

Im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Erarbeitung des gem. § 12 (1) BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages zum ursprünglich vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Firma RaumPlan hat sich herausgestellt, dass seitens dieser Firma für verschiedene Bereiche die Verwirklichung der Vorhaben entsprechend des Vorhabenplanes in der Stringenz, wie es ein Durchführungsvertrag erfordert, nicht garantiert werden kann. Die für einen Durchführungsvertrag erforderlichen zeitlichen Regelungen unterliegen ebenfalls nicht gänzlich der Einflussnahme der Firma RaumPlan.

Damit entbehrt ein Durchführungsvertrag in Teilen einer rechtssicheren Vertragsgrundlage, so dass das Bebauungsplanverfahren nur noch ohne direkten Vorhabenbezug als Angebotsplanung fortgeführt werden kann (Informationsvorlage zur ASWU-Sitzung am 25.06.2009 Drucksache 135/2009).

Seit 25.06.2009 wird der Bebauungsplan Nr. 111 als "normaler" angebotsbezogener Bebauungsplan fortgeführt.

Die Fortführung als angebotsbezogener Bebauungsplan erfordert Ergänzungen des bereits öffentlich ausgelegten ursprünglich vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes. Vereinbarungen, die bisher im Durchführungsvertrag getroffen werden sollten, sind in die Textfestsetzungen zu übernehmen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Ergänzung der Festsetzung zum Mischgebiet. Die bisherige Festsetzung, dass nur ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 300 m<sup>2</sup> VKF zulässig ist, wäre durch den Durchführungsvertrag konkretisiert worden. In der ergänzten Festsetzung werden vor allem die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet differenziert (s. Pkt. 4.4.2.). Außerdem erfolgt die Ausdehnung des Mischgebietes um ca. 5 m in östliche Richtung, das Baufenster bleibt in der bisher vorgesehenen Größe erhalten und verschiebt sich lediglich in östliche Richtung. Anlass für die Ausdehnung des Mischgebietes ist der zur Zeit in Bearbeitung befindlichen Hochbauentwurf für das Wohn- und Geschäftshaus, dem durch die geringfügige Erweiterung ein größerer Gestaltungsspielraum für die geplante Stellplatzfläche verbleibt. Des Weiteren erfolgt die Umsetzung des Beschlusses zur Anzahl der Stellplätze für das Pflegeheim (Drucksache 91/2009) in den Stellplatznachweis sowie die Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen und die Einarbeitung der Anregungen aus den Stellungnahmen. Da diese Änderungen die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zur Ergänzung der Festsetzungen des Mischgebietes wurden die durch die Ergänzung betroffenen Nachbarn Hermannstraße 13, 15, 17, 19, 21, 23 und

Krumme Straße 8, 10, 12, 14, 16 sowie 7, 9 und die Söllner GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümer des Wabo-Firmengrundstückes gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.07. bis 28.08.2009 eingeschränkt beteiligt. Als von den Ergänzungen berührte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden die Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 und 35, und die IHK eingeschränkt beteiligt. Die Eigentümer von 14 Grundstücken wurden beteiligt. Die Eigentümer von 11 Grundstücken sowie die Bezirksregierung und die IHK haben ihr Einverständnis mit den Änderungen erklärt. Die 3 Grundstückseigentümer, deren Einverständnis fehlt, haben Anregungen/ Fragen bekräftigt, die bereits während der Offenlegung zum Bebauungsplan vorgebracht wurden. Dem entsprechend werden die Anregungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt.

Damit kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

## **2.0 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Stadträumliche Lage**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtkerns von Emsdetten. Es grenzt östlich an die Rheiner Straße, welche unmittelbar den Auftakt der Innenstadt bildet.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Erfordernissen zur Umsetzung der Planungsziele. Das Plangebiet ist ein Teilbereich der Flur Nr. 52 der Stadt Emsdetten Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 20.864 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Hermannstraße,
- östlich durch die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Rheiner Straße und den Kreuzungsbereich Rheiner Straße/ Kolpingstraße
- südlich durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 60, 63 64 und 66 sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Knie“, den nördlichen Bereich der Kolpingstraße und die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 182
- westlich durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Krumme Straße“

### **2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Im Plangebiet befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt die Betriebs- und Lagergebäude der ehemaligen Weberei „Biederlack“. Zudem befinden sich zwei unbebaute Grundstücke an der Stefanstraße bzw. „Am Knie“ sowie zwei durch eingeschossige Einfamilienhäuser bebaute Grundstücke an der Krümme Straße.

### **2.4 Umgebung des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebietes ist vornehmlich durch 1 und 2-geschossige Einfamilienhausbebauungen der Nachkriegszeit geprägt. Westlich angrenzend befinden sich Lager-, Verwaltungs- und Betriebsgebäude eines Textilunternehmens. Nördlich grenzt ein Lebensmittel-Discountmarkt an.

Im Umkreis von 300 bis 500 Metern befinden sich die Käthe-Kollwitz-Realschule, das Gymnasium Martinum, das städtische Hallenbad, die Herz-Jesu-Kirche, der Herz-Jesu-Kindergarten, die Wilhelmgrundschule, sowie der südöstliche Innenstadtrand im Bereich der Rheiner Straße. Zwischen den Gebäuden Rheiner Straße 69 und 71 befindet sich mit der Martinumsgasse eine wichtige fußläufige Verbindung in den westlichen Stadtbereich zu den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, Hallenbad etc.).

## **3.0 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplanentwurf entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Um den Anforderungskriterien eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) gerecht zu werden, ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. In einem Teilbereich des Plangebietes ist jedoch eine Mischgebietsfläche vorgesehen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2

aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist zurzeit als Innenbereich (d.h. als im Zusammenhang bebauter Ortsteile) nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu betrachten.

Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 12 T1 "Lauge". Das übrige umgebende Umfeld wird ebenfalls gemäß § 34 BauGB betrachtet.

### **3.4 Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird die Überplanung des Gebietes als Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Hierfür sind mehrere Kriterien zu erfüllen:

- Die zulässige überbaubare Grundfläche darf nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.
- Die Grundfläche des Bebauungsplanes darf 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> betragen, wenn nach Prüfung eingeschätzt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Der Bebauungsplan darf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Fauna-Flora-Habitate und der EU-Vogelschutzgebiete bestehen.

Die vorgenannten Voraussetzungen sind hier erfüllt:

- Da die Gesamtfläche des gesamten Geltungsbereiches ca. 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, liegt die zulässige überbaubare Grundfläche wesentlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan unterliegt aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Das Plangebiet ist zurzeit bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Die Gebäude sollen bis auf das turmartige Gebäude (Biederlack-Turm) im Eckbereich Rheiner Straße / Hermannstraße abgerissen werden. Damit stellt sich das Grundstück nicht als Fläche dar, auf der sich ökologisch schützenswerte Pflanzen und Tiere angesiedelt haben.

- Durch den Bebauungsplan erfolgt innerhalb des Stadtgebietes die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache, in dem Wohngebäude, ein Senioren-Pflegeheim und ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen.

### **3.5 Einzelhandel**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten 2004, aufgestellt vom Büro Junker und Kruse aus Dortmund, wird derzeit aktualisiert und fortgeschrieben.

Insbesondere durch die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (die jüngst in Kraft getretene erneute Novellierung des BauGB sowie die beschlossene Novellierung der landesplanerischen Zielvorgaben zur Steuerung des Einzelhandels in NRW) ist es notwendig, dass die Stadt Emsdetten die Überprüfung grundsätzlicher, stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung aus dem Jahr 2004 vornimmt und in ein aktuelles Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (EHZK) 2009 überführt.

Die derzeitige Fortschreibung des EHZK soll sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für aktuelle Planvorhaben liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen. Es bildet damit die wesentliche Grundlage für stadtentwicklungsrelevante Vorhaben. Ebenso können auf der Basis dieses Konzeptes frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Emsdettener Versorgungsstrukturen eingeschätzt werden. Weiterhin soll das Konzept als Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne eines Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) Verwendung finden, um ggf. den Ausschluss oder die Zulässigkeit von Sortimenten im Rahmen von Bauleitplanverfahren begründen zu können.

Die Konzepterarbeitung durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH wurde von einem Arbeitskreis begleitet. Dieser setzt sich zusammen aus den jeweils für Einzelhandelsfragen zuständigen Vertretern der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, verschiedenen Vertretern des örtlichen Einzelhandels und Vertretern der Stadt Emsdetten. Die vorliegenden vorläufigen Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes - Zentrenhierarchie einschließlich räumlicher Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche, die Emsdettener Sortimentsliste (s. Anhang zur Begründung), Ziele der Einzelhandelsentwicklung - wurden in Zusammenarbeit mit dem Projekt begleitenden Arbeitskreis erstellt und gelten somit als mit diesen Fachbehörden vom Grundsatz her abgestimmt. Der Arbeitskreis hat eine beratende Funktion und verfügt somit nicht über Entscheidungsbefugnisse.

Derzeit liegt das gesamte EHZK als Entwurf vor. Analog zur Vorgehensweise in einem Bauleitplanverfahren erfolgt damit die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Unter Berücksichtigung und Abwägung der in diesem Verfahren abgegebenen Stellungnahmen soll dann im Herbst 2009 der abschließende Ratsbeschluss für das Gesamtkonzept herbeigeführt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 111 ist die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB ohne spezielle Einzelhandelsfestsetzungen durchgeführt worden, da aufgrund des ursprünglichen Vorhabenbezuges für den Bebauungsplan die weiteren Regelungen Bestandteil des Durchführungsvertrages gewesen wären.

Da das beschlossene Gesamt-EHZK für mehrere laufende Bauleitplanverfahren nicht rechtzeitig vorliegt und der Abschluss diese Bebauungspläne nicht unnötig verzögert werden soll, wurden Teilergebnisse vom Rat der Stadt Emsdetten am 04.06.2009 beschlossen (s. Drucksache 95/2009). Sie bilden damit die politisch legitimierte Grundlage für die Einzelhandelsfestsetzungen in diesem Bebauungsplan.

Im Einzelnen sind die folgenden vorgezogenen Teilergebnisse beschlossen worden:

- Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche mit dem Hauptzentrum "Innenstadt" und den Nahversorgungszentren "Nordwalder Straße" und "Amtmann-Schipper-Straße" einschließlich der räumlichen Abgrenzung
- Festlegung zentren-, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente (Emsdettener Sortimentsliste - s. Anlage zur Begründung)
- Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Emsdetten
  - Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
  - Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt
  - Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf die Zentralen Versorgungsbereiche
  - Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung, auch durch Stärkung in den Wohnquartieren

Unter Beachtung dieser Prämissen erfolgen die Festsetzungen sowohl im MI<sub>e</sub>-Gebiet als auch in den Wohngebieten (Siehe dazu Pkt. 4).

## **4.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Planerische Belange**

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche mit unterschiedlicher Wohnnutzung und Dichte.

Östlich, entlang der Rheiner Straße ist ein Senioren-Pflegeheim als abschließende Raumkante in Form eines zweigeschossigen linearen Baukörpers in geschlossener Bauweise vorgesehen. Diese Maßgabe verfolgt das Ziel, Raumkanten zu bilden, die stadträumlich verträgliche Höhen entlang der Rheiner Straße bewirken. Daran anschließend befindet sich in westliche Richtung ein dreigeschossiges Gebäudeteil, das, zusammen mit einem Verbindungstrakt und dem vorgenannten zweigeschossigen Baukörper 2 hofartige Freiräume bildet. Dieser Baukörper bildet im Bereich der Rheiner Straße ein Ensemble mit dem „Biederlackturm“, einem Baukörper der ehemaligen Fabrik Biederlack, der als historische Spur erhalten bleiben soll. Der Turm soll hauptsächlich zur Wohnnutzung umgebaut werden. Nach Bedarf kann er auch die weiteren im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen beherbergen.

Daran westlich anschließend sind Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen vorgesehen. Diese Gebäude bilden in ihrer Struktur und Maßstäblichkeit einen Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung.

Diese angrenzende Bebauung ist in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern geplant.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser ist von etwa 38 Wohneinheiten auszugehen. Das Senioren-Pflegeheim sieht maximal 81 Pflegeplätze vor, die vier Mehrfamilienhäuser sind mit insgesamt höchstens 24 Wohneinheiten geplant.

Die Freiflächen sind im Zusammenhang betrachtet und entwickelt worden. Im Bereich des Senioren-Pflegeheimes sind Grünflächen zwischen den Gebäudeteilen vorgesehen, um so unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten sowie unterschiedliche Wahrnehmungen für die Benutzer zu ermöglichen. Der sich nach Süden öffnende Eingangsbereich der Pflegeeinrichtung bezieht den Straßenraum „Am Knie“ mit ein und wertet so noch zusätzlich sein Umfeld mit auf.

Die freistehenden Mehrfamilienhäuser lassen durch ihre grünen Zwischenräume eine Verzahnung mit den privaten Grünflächen der angrenzenden Einfamilien- und Doppelhäuser zu und ermöglichen den Bewohnern des Senioren-Pflegeheimes Blickbeziehungen in das gesamte Wohngebiet. Raumbildende Hecken begleiten im Wohnbereich den durchgängigen Fuß- und Radweg mit integriertem Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich.

Im nordwestlichen Bereich soll die Umsiedlung eines traditionellen Schuhgeschäftes in die unmittelbare Nachbarschaft ermöglicht werden. Diese Umsiedlung dient dessen Bestandssicherung und Erweiterung.

## **4.2 Äußere Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Rheiner Straße“, „Hermannstraße“, „Krumme Straße“ sowie die Straße „Am Knie“. Die das Plangebiet südlich tangierende „Stefanstraße“ und die Straße „Am Knie“ sind als fuß- und radläufige Weiterführung bzw. Vernetzung geplant.

Die Rheiner Straße führt in südliche Richtung in den Innenstadtkern. Ebenso führt sie auf die Wilhelmstraße, die nach Westen auf die L 590 in Richtung Borghorst sowie die L 583 in Richtung Neuenkirchen führt. In nördlicher Richtung führt sie auf den Nordring (B 481), der nördlich Richtung Rheine und südlich Richtung Münster führt. Eine Erschließung ist somit für das Plangebiet gesichert.

Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist durch zwei Bushaltestellen der RVM gesichert.

Die Haltestelle „Biederlack“ befindet sich unmittelbar an der östlichen Planbereichsgrenze etwa gegenüber der Martinumsgasse, die Haltestelle „Lange Straße“ befindet sich südwestlich, 50 m entfernt.

## **4.3 Innere Erschließung**

### KFZ-Verkehr

Der Innenbereich des Plangebietes wird von der Hermannstraße durch zwei nach Süden verlaufende Erschließungsstiche erschlossen. Am jeweiligen Ende der Stichstraßen sollen Aufweitungen im Straßenraum mit einer Tiefe von 14,00 m nach EAE 95 die Möglichkeit zum Wenden auch für Entsorgungsfahrzeuge sicherstellen.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straßenflächen sollen die Stichstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebaut werden. Detaillierte Gestaltungsmerkmale werden im Rahmen des Erschließungsvertrages festgelegt. Bedingt durch die geringe Zahl von angebundenen Grundstücken ist ein Querschnitt von 5,50 m vorgesehen.

Der Ausschluss jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Höhen über 0,70 m ist aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich, um eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Straßeneinmündungen sicherzustellen. Als Grundlage für die Sichtfelder im Kreuzungsbereich der zwei Planstraßen zur Hermannstraße sowie der Kreuzung Hermannstraße / Krumme Straße gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Die im Plangebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden über die Hermannstraße bzw. über die Straße „Am Knie“ erschlossen. Da vom Grundstücksneueigentümer vorgesehen ist, dass die Mehrfamilienhäuser auf einem Grundstück entstehen, dient eine private Gemeinschaftsfläche diese Häuser einschließlich der Tiefgarage an. Diese Fläche ist mit einer Breite von 3,50 m für einspurigen KFZ-Verkehr ausreichend dimensioniert.

Das östlich im Planbereich geplante Senioren-Pflegeheim wird über die Straße „Am Knie“ erschlossen. Dazu wird der Einfahrtbereich und für den übrigen Straßenbereich ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Im Eingangsbereich der Einrichtung und unterhalb des westlichen Gebäudeteils, das in diesem Bereich aufgeständert sein kann, ist eine oberirdische Stellplatzanlage vorgesehen. So können die versiegelten Bereiche weitestgehend minimiert werden. Insgesamt sind für das Seniorenpflegeheim in Abhängigkeit von der Anzahl der Pflegeplätze Stellplätze entsprechend dem Stellplatzschlüssel nachzuweisen (s. "Hinweise und Empfehlungen" auf der Planzeichnung).

Aufgrund der veränderten Bedeutung der Straße „Am Knie“ durch die Erschließungsfunktion für die geplanten Mehrfamilienhäuser sowie für das Senioren-Pflegeheim wurde der Kreuzungsbereich Rheiner Straße – Kolpingstraße – Am Knie in den Geltungsbereich einbezogen und von der Ingenieurgesellschaft für Straßenplanung P. Nelle, Münster überplant. Im Ergebnis dieser Straßenplanung soll der Kreuzungsbereich so umgestaltet werden, dass eine eindeutigere Verkehrsführung für Kraftfahrzeuge und Fahrradfahrer sowie eine bessere Orientierung für Fußgänger ermöglicht wird. Dazu wird der Fußwegbereich Rheiner Straße/ Ecke nördliche Seite Kolpingstraße vergrößert und die Verkehrsfläche der Kolpingstraße auf die erforderliche Breite verringert. Damit kann die Straße "Am Knie" eindeutig an die Kolpingstraße angebunden und die Kolpingstraße senkrecht auf die Rheiner Straße geführt werden. Dies verbessert für alle Verkehrsteilnehmer die Übersichtlichkeit und vermindert das vorhandene Gefahrenpotentials im Kreuzungsbereich. Die Befahrbarkeit, insbesondere für 3-achsige Müllfahrzeuge, wurde mittels Schleppkurven geprüft und berücksichtigt. Die bestehende Querungshilfe für Fußgänger wird aufgrund der Verengung der Straßenfläche und der damit einhergehenden besseren Übersichtlichkeit entbehrlich und soll entfernt werden.

Die erforderliche Umgestaltung der Verkehrsflächen, die durch das geplante Vorhaben ausgelöst wird, erfolgt im Rahmen der Erstellung der Erschließungsanlagen für das Plangebiet in zeitlicher Abstimmung mit der Stadt. Der künftig geplante Ausbau der Rheiner Straße schließt an diese geänderte Verkehrsführung an und kann nach Erforderlichkeit noch begleitende verkehrssichernde

Maßnahmen auf der Rheiner Straße berücksichtigen, wie z.B. einen Zebrastreifen auf der Rheiner Straße als Querungshilfe für Fußgänger zur Martinumsgasse.

Die Kosten und die Ausführung, die durch die Umkonzeptionierung der Straße „Am Knie“ entstehen, werden vorbehaltlos von der Firma RaumPlan übernommen. Entsprechende etwaige Kosten für angrenzende Anwohner sind auszuschließen. Ebenso werden Kosten, die aus der Verkehrsveränderung durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes im Kreuzungsbereich Rheiner Straße – Kolpingstraße – Am Knie entstehen, von der Firma RaumPlan übernommen und sind Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt Emsdetten und der Firma RaumPlan Emsdetten GmbH. Dies betrifft im Einzelnen die Verbreiterung der Bürgersteigsituation im Kreuzungsbereich sowie die Entfernung der Querungshilfe.

Im nordwestlichen Bereich Ecke Hermannstraße/ Krumme Straße ist im Mischgebiet eine Stellplatzfläche für die geplante Umsiedlung des Schuhgeschäftes festgesetzt. Diese Stellplatzfläche wird über die Krumme Straße erschlossen. Der Einfahrtbereich wird mit einem Abstand zur Kreuzung festgesetzt und der übrige Bereich mit einem Ein- und Ausfahrtverbot belegt, um eine Gefährdung im Kreuzungsbereich durch zusätzliche Verkehrsbewegungen zu vermeiden.

#### Fußgängerverkehr

Um für die zukünftigen Bewohner einen verkehrssicheren Aufenthalt zu bieten, soll auch die im Norden das Plangebiet begrenzende Hermannstraße südseitig einen 1,50 m breiten Bürgersteig erhalten. Die Kosten für diesen Bürgersteig trägt die Firma RaumPlan. Aufgrund der komfortablen Straßenbreite, die nach Fertigstellung der Planung eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist, und der geringen KFZ-Belastung der Hermannstraße wird auf einen separaten Radweg verzichtet. Im Bereich der Engstelle des erhaltenen Turmgebäudes in der Einmündung in die Rheiner Straße ist ein ca. 1m breiter Fußweg vorgesehen.

Um auch fußläufig weitere Anbindungsmöglichkeiten an die Umgebung zu schaffen, sind Anbindungen an die angrenzenden Quartiere vorgesehen.

Eine durchgängige Wegeverbindung in Ost-West-Richtung von der Krumme Straße bis zur Rheiner Straße stellt die fußläufige Verbindung zu den angrenzenden Quartieren her. Sie soll durch schattenspendende Bäume, Nischen, Aufweitungen und unterschiedlich gestaltete Beläge zu Begegnung und Kommunikation einladen. Diese Wegeverbindung erfährt im Mündungsbereich der Stefanstraße eine Umlenkung, begleitet von einem Kinderspielplatz mit Verweilzonen für Erwachsene, und führt entlang der Straße „Am Knie“ über die

Rheiner Straße zur Martinumsgasse in den östlich gelegenen Stadtbereich zu den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, Hallenbad etc.). Die Straße „Am Knie“ wird durch Unterteilung in Fußweg und Fahrbahn attraktiviert und mit der Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Rheiner Straße – Kolpingstraße – Am Knie (s. oben KFZ-Verkehr) in das neue Erschließungskonzept eingebunden. Hierdurch wird dieser Teilbereich der Straße „Am Knie“ in seiner neuen Bedeutung, was die fußläufige Anbindung der südwestlich angrenzenden neuen Nutzungen (Mehrfamilienhäuser/ Senioren-Pflegeheim) betrifft, neu definiert und herausgestellt. Die Orientierung für Fußgänger bei Straßenquerungen wird erheblich verbessert (s. oben KFZ-Verkehr).

#### **4.4 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 111 setzt, entsprechend der geplanten Nutzungen, in seinem räumlichen Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

##### 4.4.1 Allgemeine Wohngebiete

Überwiegende Teile des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Teile der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden dabei im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich, unter Ausschluss der genannten Anlagen, an der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Plangebietsumfelds.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete folgende der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:

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

Abweichend von dieser Festsetzung sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäcker) und kioskartige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 qm pro Laden mit Verkauf an letzte Verbraucher zulässig.

Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze für diese Läden bzw. Betriebe orientiert sich an Durchschnittsgrößen solcher Betriebe, für die die Aussage getroffen werden kann, dass hierbei keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Emsdetten zu erwarten sind.

Die Größenordnung von 30 qm leitet sich aus den spezifisch in Emsdetten ermittelten durchschnittlichen Ladengrößen des Lebensmittelhandwerks ab.

Damit sollen in Ergänzung des bereits an der Hermannstraße vorhandenen Lebensmittel-Discounters kleine Läden für die Versorgung des Gebietes ermöglicht werden. Der Ansiedlung von z. B. Lebensmittel-Discountern mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit oder gar einer ungewollten Anhäufung von z. B. Verbrauchermärkten soll dagegen aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Einzelhandel der Innenstadt entgegen gewirkt werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungsarten würden möglicherweise zu Störungen, u. A. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet und dessen Umfeld führen und die vorhandenen Wohnnutzungen beeinträchtigen. Gerade Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen zudem meist einen hohen Flächenverbrauch auf, der mit der vorherrschend dichten kleinteiligen Wohnnutzung kaum zu vereinbaren und der aus stadtgestalterischen und –strukturellen Gründen am Standort planerisch nicht vorgesehen ist.

Im Hinblick auf das geplante Altenpflegeheim ist anzumerken, dass neben Wohngebäuden u. A. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind. „Sie sind gewissermaßen „Randerscheinungen“, die mit den Wohnbedürfnissen im weiteren Sinne im Zusammenhang stehen. Die Zulässigkeit solcher Anlagen muss zwar gleichfalls den allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 BauNVO entsprechen - zur Einstufung von Altenpflegeheimen und anderen Pflegeheimen siehe § 3 Rn 11.1 – 11.8 (BauNVO).“<sup>1</sup> Im Kommentar zu § 3 BauNVO werden unter Rn 11.7 folgende Aussagen getroffen: „Pflegeheime, die nach Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommen, und die unterschiedlichen Heime für unheilbar Kranke sind nach dem Gebietscharakter im Reinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulassungsfähig, weil es sich dabei um eine krankenhausmäßige Betreuung i. S. der Anlagen für gesundheitliche Zwecke handelt ... Im All-

---

<sup>1</sup> Vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung (BauNVO), Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 10. Auflage 2002, Verlag W. Kohlhammer GmbH Stuttgart

gemeinen Wohngebiet dagegen sind Pflegeheime jedweder Art ... selbstverständlich – als Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke – allgemein zulässig.“

Daneben sind andere Formen des Altenwohnens, wie z. B. betreute Wohn- und Lebensformen mit partieller Inanspruchnahme angegliederter Hilfedienstleitungen, auch als „Wohngebäude“ im Sinne des § 4 Abs. 1 BauNVO in den Wohngebieten allgemein zulässig.

Der das turmartige, viergeschossige Gebäude umschließende Bereich wurde als eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet WA<sub>e</sub> gekennzeichnet. Der "Biederlackturm" soll als identitätsstiftendes Gebäude mit Wiedererkennungswert der jahrzehntelangen, vormaligen Nutzung signifikant erhalten bleiben und langfristig nachgenutzt werden. Als umfeldprägendes Bauteil dient es zudem den zukünftigen Bewohnern zur Identifikation mit ihrem neuen Wohnort. Daher sind Höhe, Position und bauliche Nutzung planungsrechtlich festgesetzt.

Für den Fall, dass aus konstruktiven, statischen oder funktionalen Gründen ein Erhalt nicht möglich ist, wurde für das mit WA<sub>e</sub> bezeichnete Allgemeine Wohngebiet nach § 9 Abs. 2 BauGB bedingt festgesetzt, dass im Falle eines Abrisses dieses Gebäudes die Festsetzungen des angrenzenden Bereiches (WA4) gelten. Damit gelten die Festsetzungen für das WA<sub>e</sub> nur als „Baurecht auf Zeit“ solange das Turmgebäude erhalten bleibt.

#### 4.4.2 Eingeschränktes Mischgebiet (MI<sub>e</sub>)

In der Krumme Straße, westlich der Plangebietsgrenze, befindet sich ein Einzelhandelsgeschäft für Schuhe. Das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Schuhgeschäft ist seit den 50er Jahren am derzeitigen Standort ansässig und soll als traditionsreiches Familienunternehmen am Standort Hermannstraße gehalten werden. Im Laufe der Jahrzehnte hat sich das Unternehmen am bestehenden Standort zu einer „Institution“ für die Stadt Emsdetten und ihr Umland entwickelt. Aufgrund veränderter Marktanforderungen (u. a. größere Dimensionierung mit großzügigerer Angebotspräsentation, Kundenparkplatz) möchte der Betrieb zur Existenzsicherung seine Verkaufsfläche erweitern. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist am derzeitigen Standort nicht möglich. Die Freifläche im Bereich Krumme Straße/ Hermannstraße wird bereits als zusätzlicher Kundenparkplatz genutzt. Um eine ausreichende, wettbewerbsfähige Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen und den Bestand dieses Familienunternehmens somit zukünftig langfristig zu sichern, bietet der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 liegende Eckbereich Krumme Straße/ Hermannstraße eine städtebaulich nahegelegene und verkehrsgünstige Möglichkeit für eine Umsiedlungs-/Erweiterungsoption des Unternehmens.

Im Rahmen der Bestandserhebung für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts konnte für den Betrieb eine derzeitige Verkaufsfläche von ca. 140 qm ermittelt werden. Das Angebot des Einzelhandelsbetriebs beschränkt sich auf das Sortiment Schuhe, wobei Sportschuhe eine deutlich untergeordnete Bedeutung einnehmen. Um ausschließen zu können, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des Schuhfachgeschäfts negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden, setzt der Bebauungsplan eine Verkaufsflächenobergrenze von 300 qm fest. Da es sich bei der Umsiedlung des Schuhgeschäftes als Bestandssichernde Maßnahme um eine Ausnahme handelt, wird für den Eckbereich Krumme Straße/ Hermannstraße ein eingeschränktes Mischgebietes festgesetzt, in dem ein Wohn- und Geschäftshaus zulässig ist. Entsprechend der o.g. örtlichen Situation und spezifischen planerischen Aufgabenstellung soll gem. § 1 Abs. 7 BauNVO eine vertikale Gliederung des Wohn- und Geschäftshauses erfolgen, so dass im Erdgeschoss ein Einzelhandelsbetrieb und im Obergeschoss Wohnnutzung zulässig ist.

Insgesamt wird für dieses eingeschränkte Mischgebiet in Bezug auf den Einzelhandel festgesetzt, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der Emsdettener Sortimentsliste (s. Anlage) grundsätzlich nicht zulässig sind. Da das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, ergibt sich diese Festsetzung aus den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen. Diese Ziele einschließlich der Emsdettener Sortimentsliste wurden in der Ratssitzung am 04.06.2009 als vorgezogene Ergebnisse des derzeit in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes beschlossen.

Dementsprechend sind auch sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Emsdettener Sortimentsliste an letzte Verbraucher im Mischgebiet nicht zulässig.

Davon ausnahmsweise ist jedoch für die o. a. Umsiedlung des Traditionsschuhgeschäftes ein Einzelhandelsbetrieb nur für den Verkauf von Schuhen und Sportschuhen als Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup> zulässig.

Abweichend sind, wie auch in den allgemeinen Wohngebieten, Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäcker) und kioskartige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 qm pro Laden mit Verkauf an letzte Verbraucher zulässig - zur Begründung s. Pkt. 4.4.1.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des zentrenrelevanten Sortimentes "Schuhe" außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches wird als verträglich bewertet, da der neue Standort des Schuhgeschäftes nicht zu den "unerwünschten Einzelhandelsstandorten" (s. Entwurf zum EHZK Pkt. 11.1, das derzeit öffentlich ausliegt) gehört, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Er liegt nicht im Umfeld eines zentralen Versorgungsbereiches, nicht an einer Hauptverkehrsachse bzw. nicht im Bereich einer Fachmarkttagglomeration. Darüber hinaus liegt der Stadt Emsdetten schriftlich das Einverständnis der Grundstückseigentümer und Geschäftsinhaber zur Aufgabe des Schuhgeschäftes am bisherigen Standort Krumme Straße 10/12 sowie zur Unterlassung der nicht zulässigen Nachnutzung für den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der erfolgten Umsiedlung vor, so dass es bei einem Schuhgeschäft bleibt.

Mit diesen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen für das eingeschränkte Mischgebiet wird am neuen Standort Krumme Straße/ Ecke Hermannstraße dem besonderen Ziel der Stadt Emsdetten Rechnung getragen, für einen eingesessenen, über das Stadtgebiet hinaus bekannten Familienbetrieb an der Hermannstraße Umsiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum heutigen Geschäftsbereich planungsrechtlich zu sichern.

Des Weiteren wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes folgende der nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung in dem Straßenkreuzungsbereich Hermannstraße/ Krumme Straße sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft verbunden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Die Voraussetzung für eine allgemeine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist angesichts des überwiegenden Wohnumfeldes nicht gegeben. Darüber hinaus sind diese Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig, da hierfür an diesem Standort kein städtebaulich begründbarer Bedarf besteht. Vergnügungsstätten können an anderer

Stelle im Stadtgebiet verträglich betrieben werden, in dem Plangebiet würden sie den Gesamteindruck eher abwerten und die Wohnnachbarschaft beeinträchtigen.

In dem Mischgebiet ist sonstiger Einzelhandel mit Sortimenten, die nicht in der Emsdettener Sortimentsliste aufgeführt sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit des jeweiligen Sortimentes wird unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung entschieden.

#### **4.5 Maß der baulichen Nutzung**

Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend Wohnbebauung in ein – bis zweigeschossiger Bauweise vor. Die Zweigeschossigkeit ist als Obergrenze festgesetzt, um eine flexible Gestaltung der Grundstücks- und Wohnhauszuschnitte zu ermöglichen.

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

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

Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes befindet sich ein turmartiges Gebäude, im Vorhabenplan als „Biederlack-Turm“ bezeichnet. Dieses Gebäude soll, als „historische“ Spur der vormaligen, geschichtsprägenden Nutzung, erhalten bleiben (s. auch Pkt. 4.4.2) und auch künftig als Orientierungspunkt für das neue Quartier dienen. Aus den genannten Gründen wurde das Gebäude im WA<sub>e</sub>-Gebiet planungsrechtlich gem. § 9 Abs. 2 BauGB gesichert, so lange es erhalten bleibt. Für den Fall eines derzeit nicht geplanten Abrisses gelten als Folgenutzung die Festsetzungen des angrenzenden WA4-Gebietes, um bei der Errichtung von Neubauten an diesem Standort eine harmonische Raumbildung zu sichern.

Westlich anschließend ist der Bau von Mehrfamilienhäusern mit einer Geschos-

sigkeit von maximal 2 Geschossen geplant. Diese sollen, thematisch vermittelnd zwischen der geschlossenen bzw. höhergeschossigen Bebauung des Biederlack-Turmes und des Senioren-Pflegeheimes sowie den kleineren Einfamilien- und Doppelhäuser, auch den Bau von Eigentums- bzw. Mietwohnungen ermöglichen. Für diesen Bereich (WA4) ist eine Wohnungsbeschränkung von maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen.

Im WA4-Gebiet ist über dem zweiten Vollgeschoss ein oberstes Geschoss zulässig, wenn seine Grundfläche nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und die Außenwände dieses Geschosses auf der südlichen und/oder westlichen Seite Gebäudeseite zurückgesetzt sind. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, die so entstehenden Dach- bzw. Freiflächen als Balkone oder Dachgärten in Sonnenrichtung maximieren zu können.

Im weiteren Verlauf der Hermannstraße (WA3-Gebiet) sind zeitgemäße Wohngebäude als sogenannte Kettenhäuser (einseitig auf die Grundstücksgrenze gebaute Wohnhäuser) auf wirtschaftlichen Grundstücken vorgesehen. Im WA1-Gebiet können Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen entstehen. Entlang der Krumme Straße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung im WA-2-Gebiet eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

In den westlich der Planstraße B gelegenen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wird je Wohngebäude die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen begrenzt. Das Doppelhaus wird in diesem Zusammenhang als ein Wohngebäude betrachtet, so dass pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist. Im WA4-Gebiet sind maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzung soll im Übergangsbereich zwischen dem aufgelockerten Wohnen und dem Senioren-Pflegeheim eine verdichtere Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen ermöglichen.

Ebenso ist die Höchstzahl der zulässigen Pflegeplätze mit 81 festgesetzt (s. Textfestsetzungen Pkt. 5). Diese Höchstzahl ist aus Festsetzungen zum Maß der Nutzung entwickelt und entspricht dem Offenlegungsbeschluss in der AS-WU-Sitzung am 07.05.2009 (s. Drucksache Nr. 83/2009).

Die raumbildenden Höhen von Gebäuden mit geneigten Dächern und Flachdächern sowie deren Sockelhöhen werden, Bezug nehmend auf die angrenzende Verkehrsfläche bzw. Gemeinschaftsflächen zur Erschließung, begrenzt. Dies geschieht, um zu starke Differenzen in den Gebäudehöhen zu vermeiden, ohne regional typische (z.B. Satteldächer) und zeitgemäße Dachformen (z. B. Pultdächer und Flachdächer) zu verhindern.

Im Plangebiet sind überwiegend Grundflächenzahlen entsprechend der Ober-

grenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, damit sich die geplante Bebauung in den Charakter der unmittelbaren Umgebung einfügt und der schonende, sparsame Umgang mit Grund und Boden forciert wird.. So ist für den Bereich, der für Ein-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen ist, eine Grundflächenzahl von 0,4 und der  $MI_e$ -Bereich, in dem das Wohn- und Geschäftshaus angesiedelt werden soll, eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Für den Bereich entlang der Rheiner Straße (Biederlack-Turm und Senioren-Pflegeheim) wird abweichend von der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie für den Bereich des Senioren-Pflegeheimes ( $WA_{\text{Pflegeheim}}$ ) eine Geschosßflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Diese Abweichung beruht auf der städtebaulichen Prämisse, im Bereich der Rheiner Straße zeitgemäße Bauformen in wirtschaftlich angemessener Dichte für das Senioren-Pflegeheim und eine wirtschaftliche Nutzung für den Biederlack-Turm zu ermöglichen. In diesen Gebieten ( $WA_e$  und  $WA_{\text{Pflegeheim}}$ ) darf jedoch die Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden, damit auch Freifläche zur Verfügung.

Insgesamt werden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine), nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.

Die im WA4-Gebiet möglichen Tiefgaragen sind oberhalb der nicht überbauten Flächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Durch diese Festsetzung wird eine Verbesserung der Qualität des erlebbaren Stadtraumes erzielt.

#### **4.6 Bauweise, Baugrenzen**

Entlang der Hermannstraße sind zeitgemäße, kubische Gebäude als sogenannte Kettenhäuser (einseitig auf die Grundstücksgrenze gebaute Wohnhäuser mit Garage/ Carport als Zwischenelement) vorgesehen. Um diese wirtschaftliche und moderne Wohnform zu ermöglichen, wird für den dafür vorgesehenen Bereich WA3 eine abweichende Bauweise  $a_1$  festgesetzt.

Das entlang der Rheiner Straße gelegene Senioren-Pflegeheim soll Wohnraum bieten in an- bzw. übereinander gereihten Pflegewohnungen mit Balkonen und Terrassen. Hierzu ist ebenso die Festsetzung einer abweichenden Bauweise  $a_2$  notwendig, um eine Gebäudelänge von mehr als 50 Metern planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei folgen die Baugrenzen weitgehend dem Bebauungskonzept des ursprünglichen Vorhabenplanes. Grundsätzlich beträgt der Abstand die landes-

baurechtlich zu Nachbargrenzen vorgeschriebenen 3,0 m. Im Einfahrtsbereich der Planstraße A sowie östlich der Planstraße B ist der Abstand um einen Meter geringer, um so innerhalb der Baugrenzen im Bereich der sogenannten „Kettenhäuser“ weitestgehende Flexibilität in der Grundrissbildung zu ermöglichen. Auch im Bereich des Senioren-Pflegeheimes ist der Abstand zur Rheiner Straße um einen Meter geringer, um für die Platzierung des Gebäudekomplexes einen Spielraum zulassen.

#### **4.7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen**

Um eine funktional und städtebaulich sinnfällige Platzierung von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu sichern, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, werden jedoch zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen. Dadurch werden unruhige, fragmentarische Strukturen entlang der Straße unterbunden.

Im Bereich der nordwestlichen MI<sub>e</sub>-Fläche (Schuhgeschäft) und im Bereich Hermannstraße / Rheiner Straße (Biederlack-Turm) sind Flächen für offene Stellplätze ausgewiesen, um gegebenenfalls notwendigen Bedarf zu decken. Für die Stellplatzfläche im nordwestlichen Eckbereich Hermannstraße / Krumme Straße ist der Zufahrtsbereich festgelegt. So sind unübersichtliche und damit unfallträchtige Einfahrtsituationen zu Einstellplätzen unterbunden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen, die in Längsausrichtung geplant sind, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um unattraktive Verengungen zu vermeiden.

Im Bereich WA4 sind sowohl Tiefgaragen als auch offene Stellplätze vorgesehen, um einer hohen Versiegelung durch oberirdische Parkplatzflächen vorzubeugen und so eine Verbindung der Freiräume zu gewährleisten.

Die Erreichbarkeit dieser Flächen ist durch eine Zuwegung, die als private Gemeinschaftsfläche ausgewiesen ist, gesichert.

Im Bereich WA<sub>Pflegeheim</sub> werden Stellplatzflächen für offene Stellplätze außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze ebenerdig unterhalb eines aufgeständerten Gebäudeteiles - im Plan gekennzeichneten Bereich - zulässig. Der Zu- und Abfahrtsbereich zu den Stellplätzen ist außerhalb des Kreuzungsbereiches Kolpingstraße-Rheiner Straße im Bereich der Straße Am Knie festgesetzt, um ein Unfallrisiko durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu minimieren.

Im Stellplatzschlüsselnachweis (s. Textfestsetzungen, Hinweise und Empfehlungen Pkt. 6 "Stellplatznachweis") ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für den Bereich des Bebauungsplanes definiert. Für das Senioren-Pflegeheim erfolgte eine Orientierung an der Beschlussfassung zur Anzahl der Stellplätze in der ASWU-Sitzung am 07.05.2009 (Drucksache 91/2009).

#### **4.8 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche Grünfläche „Spielplatz“**

##### 4.8.1 Anpflanzungen von Bäumen

Im Bereich der Planstraßen ist das Anpflanzen von zwei heimischen Straßenbäumen je Planstraße vorgesehen. Um Identität für künftige Bewohner zu fördern, sind je Planstraße unterschiedliche Bäume vorgesehen.

Die Auswahl der Bäume erfolgte unter den Prämissen Ortsvertrautheit, Langlebigkeit und Funktionalität (Pflege, Wuchs). Die Bäume werden in das Gestaltungskonzept der Straßenbauplanung eingebunden, um so zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes beizutragen.

Die genaue Gestaltung der Verkehrsflächen wird im Rahmen des Erschließungsvertrages festgelegt.

Eine durchgängige mit 8 laubtragenden, blühfähigen Bäumen versehene Wegeverbindung zwischen den angrenzenden Quartieren in Ost-West-Richtung, einschließlich Vernetzung der angrenzenden südlichen Straßen, soll zu Begegnung und Kommunikation einladen.

Dieses Motiv von straßenbegleitenden Bäumen wird auch bei der Straße „Am Knie“ berücksichtigt. Durch 6 Bäume vorgenannter Qualität, soll der neu gestaltete Straßenraum in das Gesamtkonzept der fußläufigen Wegeverbindungen des Plangebietes integriert werden. Diese Bäume werden überwiegend auf der nördlich an die Straße „Am Knie“ angrenzenden Fläche des Pflegeheimes festgesetzt und bis auf die durch den Kreuzungsumbau erweiterte Fußwegfläche Rheiner Straße/ Ecke Kolpingstraße fortgeführt (1 Baum).

Ein bestehender Straßenbaum (Linde), der sich direkt in Verlängerung des geplanten Fuß- und Radweges befindet, muss im Zuge Straßenbaumaßnahmen beseitigt werden. In unmittelbarer Nähe entlang der Straße „Am Knie“ erfolgen 6 Neuanpflanzungen.

#### 4.8.2 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Im zentralen Bereich entlang des Fußweges wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (Typ C) festgesetzt. Dieser Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich hat eine Größe von ca. 400 m<sup>2</sup>.

Dieser Spielplatz, aber auch die gesamte Fußwegeverbindung, soll dem Bedürfnis der Anwohner und Kinder nach Spiel- und Verweilmöglichkeiten Rechnung tragen und langfristig planungsrechtlich abgesichert werden. Fünf Bäume rahmen diesen Bereich ein.

Um die erholende Wirkung weiterhin zu stärken, aber auch um den gewünschten Sichtschutz der privaten Gärten geordnet und in angemessener Qualität zu sichern, sind Hecken entsprechend Pflanzliste entlang der Fuß- und Radwegeverbindung sowie auf dem Spielplatz angrenzend an die privaten Gärten, als Bepflanzungsmaßnahme festgesetzt.

## 5.0 Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 BauO NW

### 5.1 Dachgestaltung

Die planerischen Ziele im Geltungsbereich sind, basierend auf dem ursprünglichen Vorhabenplan, ein in punkto Typologie und Erschließung zukunftsfähiges „Stadttorviertel“ entstehen zu lassen.

Der ursprüngliche Vorhabenplan sieht „quartierweise“ Zonierungen vor, die für die zukünftigen Bewohner durch Gruppenbildung Identifikation mit ihrem direkten Umfeld ermöglichen. Um innerhalb der Zonierungen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer als Dachformen zugelassen.

Des Weiteren werden Einschränkungen bezüglich eventueller Dachaufbauten und –einschnitte festgesetzt, um die eindeutige Erlebbarkeit der Hauptdachformen zu sichern.

Entsprechend der lokal vorkommenden Farben von Dächern sind im Plangebiet die Farben schwarz, grau, braun, anthrazit und rot zulässig. Der Einsatz von alternativen Energien, wie z. B. Sonnenkollektoren bleibt zulässig (s. Umweltbeilage). Um auch einen Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes zu leisten und Flächen für Pflanzen und Tiere zu schaffen, sind Dachbegrünungen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Zur Harmonisierung in der Gestaltung des Wohnquartiers soll die Festsetzung beitragen, dass je Doppelhaus die gleiche Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Dachform und Gebäudehöhe zu verwenden ist. Das Gleiche gilt für Ketten- bzw. Reihenhäuser.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird als bauliche und sonstige technische Vorkehrung festgesetzt, dass unbeschichtete Metalleindeckungen für Dachflächen unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass sich Schwermetallionen aus dem unbeschichteten Material lösen und mit dem Regenwasser verbinden (s. Umweltbelange).

## **5.2 Fassaden**

Doppelhäuser sind in gleicher Form, Material und Farbgebung herzustellen. Damit soll ein harmonisches Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Aus dem gleichen Grund sind Garagen in ihrer Material- und Farbwahl dem zugehörigen Hauptbaukörper anzupassen.

## **5.3 Einfriedungen**

Die Verkehrsflächen sollen neben ihrer Erschließungsfunktion auch eine Funktion als Aufenthaltsflächen wahrnehmen. Da die Gestaltung der privaten Grundstücke die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes wesentlich beeinflusst, wird die Art und Form der Einfriedungen dahingehend festgesetzt, dass die privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzufrieden sind.

Dem Schutzbedürfnis der Bewohner Rechnung tragend, dürfen die Hecken grundstücksseitig durch einen Zaun oder Mauer hinterstellt werden.

Um die Vorgärten entlang der Hermannstraße in Einklang mit den bestehenden Wohnhäusern nördlich der Straße stadträumlich wirksam werden zu lassen, werden Einfriedungen zum Straßenraum hin auf eine maximale Höhe von 0,70 m festgesetzt.

Mit dieser Höhenbegrenzung werden gleichzeitig Sichtbeeinträchtigungen zwischen Grundstückszufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche minimiert.

## **5.4 Werbeanlagen**

Um ein gestalterisch anspruchsvolles Straßenbild zu sichern, wird das Anbringen von Werbeanlagen festgelegt. Sie sind nur an der Stätte der Leistung mit Hinweis auf das Gewerbe und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

## **6.0 Hinweise und Empfehlungen**

Die im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommenen Hinweise sollen dazu dienen, weiterführende Erklärungen zu geben, Sachverhalte nachrichtlich zu übernehmen und Empfehlungen hinsichtlich Bodendenkmale, Baumschutzsatzung, Telekommunikation, Altlasten, Kampfmittel, Stellplatznachweis, Nutzung regenerativer Energien auszusprechen.

## **7.0 Umweltbelange**

### Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Pkt. 1.0 und 3.2). Somit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Darüber hinaus ist gemäß § 13a (2) 4 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, nicht erforderlich, da diese als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die ursprüngliche Nutzung und Bebauung des Betriebsgeländes hat eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch Lärmemissionen, Staubentwicklung, Versiegelung und Verunreinigung des Bodens sowie Schwerlastverkehr zur Folge gehabt. Die geplante Bebauung wird dagegen diese Beeinträchtigung in erheblichem Umfang vermindern.

Zwecks Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung des vornehmlich in Wohnbebauung gewandelten Gebietes in das Landschaftsbild und Stadtbild werden im Plangebiet unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Sie dienen der umweltschonenden Entwicklung des Plangebietes.

### Lärmimmissionen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde zum 11.11.2008 eine „Schallprognose über Lärmimmissionsschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111“, durch das Sachverständigenbüro für Schall + Geruch M. Langguth, Ahaus-Ottenstein erstellt. Darüber hinaus hat dieses Sachverständigenbüro eine Schallprognose "Verkehrslärm-Immissionsschutz an der Straße Am Knie in Emsdetten" vom 23.03.2009 für den Stellplatzbereich im geplanten WAPflegeheim und die Tiefgaragenzufahrt durchgeführt.

Die Gesamtbetrachtung der Lärmimmissionen durch den nördlich der Hermannstraße vorhandenen Lebensmitteldiscount-Markt, die Stellplätze im geplanten WA<sub>Pflegeheim</sub> und die Tiefgaragenzufahrt ergab, dass die Schallimmissionen nicht über die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für WA-Gebiete hinausgehen. Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung sind nicht erforderlich (Details s. Pkt. 8.1).

### Versickerung

Das Landeswassergesetz NRW aus 2005 beinhaltet eine Abwasserüberlassungspflicht. In Folge dessen wird laut Ortssatzung in den unmittelbar angrenzenden Regenwasserkanal abgeleitet. (s. Pkt. 8.3 Technische Ver- und Entsorgung).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) als bauliche und sonstige technische Vorkehrung festgesetzt, dass unbeschichtete Metalleindeckungen für Dachflächen unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass sich Schwermetallionen aus dem unbeschichteten Material lösen und mit dem Regenwasser verbinden.

Mit dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26. Mai 2004 (MBL NRW. S. 583) „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ sind Anforderungen zur Schadstoffminderung bei der Niederschlagsentwässerung über öffentliche und private Kanalisationen im Trennverfahren als allgemein anerkannte Regeln der Abwassertechnik eingeführt worden.

Das Niederschlagswasser wird- ausgehend von Herkunftsbereichen- in die Kategorien unbelastet / schwach belastet / stark belastet eingestuft.

In der Anlage 1 zum RdErl. Vom 26.05.2004 / Belastung des Niederschlagswasserabflusses sind folgende Herkunftsbereiche des Niederschlagsabflusses Arten der zu erwartenden Belastungen zugeordnet:

Kategorie I: unbelastetes (=unverschmutztes) Niederschlagswasser

- Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten (Keine Metalldächer)
- Hofflächen (ohne Kfz-Verkehr) in Wohngebieten, wenn Fahrzeugwäuschen dort unzulässig ist
- Garagenzufahrten bei Einzelhausbebauung

Kategorie II: schwach belastetes (= gering verschmutztes) Niederschlagswasser)

- Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten (Keine Metaldächer)
- verschmutztes Niederschlagswasser
- keine weiteren Dach-, Hof- und Verkehrsflächen aufgeführt

Im Umkehrschluss kann gefolgert werden, dass Niederschlagswasser von Metall eingedeckten Dächern als stark belastetes Niederschlagswasser zu bewerten ist, welches einer Abwasserbehandlung bedarf. Um diese Regenwasserbehandlung auch aus Kostengründen zu vermeiden, sind nur beschichtete Metaldächer zulässig.

#### schutzwürdige Böden

Eine Beschreibung der Bodenbeschaffenheit erfolgt in der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50) vom geologischen Dienst NRW. Nach dieser Karte liegen im Plangebiet besonders schutzwürdige Böden mit Archivfunktion vor. Da die Böden derzeit schon bebaut sind, wurde das Bodenprofil bereits nachhaltig verändert. Der Boden hat dadurch seine schutzwürdigen Eigenschaften verloren.

Es ist festzuhalten, dass die geplante Überbaubarkeit der Grundstücksflächen von hauptsächlich 40 % bis teilweise 60 % im Bereich des Senioren-Pflegeheimes und des Biederlackturmes sowie die weitestgehend reduzierte Verkehrsfläche eine eindeutige Verbesserung gegenüber den derzeitigen, vollständig versiegelten Flächen erzielen wird.

#### Altlasten

Aus den Altlasten-Untersuchungen des Büros Dr. Wächter, Altenberge, vom 25.02.2005 vornehmlich zur Prüfung der Bodenbelastungen, ergibt sich eine Einschätzung des Grundwasserstandes unterhalb 6,0 m. Die vorgefundenen Bodenproben wiesen mittelsandige bis schwach schluffige Fein- und Mittelsande auf.

Die Untersuchung ergab des Weiteren Einstufungen von Verdachtsflächen in 4 Kontaminationsbereichen. Die Sanierungsmaßnahmen erfolgen nach Maßgaben eines in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt erstellten Sanierungsplanes (s. Pkt. 8.2 Altlasten).

#### Nutzung regenerativer Energien

Um eine zukunftssträchtige, umweltverträgliche Siedlungsentwicklung zu erreichen, sind diesbezüglich Hinweise aufgenommen worden.

Diese betreffen zum Einen die Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück und daraus resultierende Grundrissbildungen.

Bedingt durch die günstige Erschließungsmöglichkeit aller Grundstücke von Norden bzw. von Osten wird in den Hinweisen angeraten, Aufenthaltsräume die folglich den größten Anteil an Fensterflächen ausmachen, in südliche oder zumindest westliche Richtung auszurichten, um so durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.

Des Weiteren wird in den Hinweisen angeraten, bei der Planung und späteren Ausführung der Gebäude, Materialien und haustechnische Anlagen so weit wie möglich unter ressourcenschonenden und umweltverträglichen Gesichtspunkten zu wählen.

Dieses liefert einen Beitrag zu klimaschonendem, weil energiesparenden, Umweltschonendem.

## **8.0 Sonstige planerische Belange**

### **8.1 Immissionsschutz**

Nördlich angrenzend an der Hermannstraße befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt mit 746 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Dem Markt vorgelagert befindet sich an der Hermannstraße eine zugehörige Stellplatzanlage mit 33 Stellplätzen sowie eine Stellplatzanlage westlich des Marktes mit 20 Stellplätzen. Die Öffnungszeiten sowie der Anlieferverkehr erfolgt auch außerhalb der Ruhezeiten. Weitere lärmrelevante Vorgänge oder Immissionsquellen seitens des Marktes sind nicht zu erwarten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde zum 11.11.2008 eine „Schallprognose über Lärmimmissionsschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111“, durch das Sachverständigenbüro für Schall + Geruch M. Langguth, Ahaus-Ottenstein erstellt.

Die Gesamtbetrachtung der Lärmimmissionen durch den Gewerbelärm des Marktes ergab, dass die Schallimmissionen nicht über die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WA-Gebiete hinausgehen. Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung sind nicht erforderlich.

Westlich befinden sich Betriebsflächen eines Textilunternehmens. Die Hauptanlieferzone befindet sich abseitig an der Lange Straße. Die direkt westlich an die Hermannstraße und die Krumme Straße angrenzenden Betriebsgebäude sind ausschließlich Verwaltungs- und Büroräumen vorbehalten. Der Abfluss des Anlieferverkehrs erfolgt vornehmlich über die Amtmann-Schipper-Straße, sodass

keine Immissionen durch Schwerlastverkehr zu erwarten sind, die über Immissionsannahmen aus dem in Betrachtungen hinzuzuziehenden öffentlichen Straßenverkehr hinaus gehen.

Weitere etwaige Lärmbeeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen sind, aufgrund der zentralen Lage im Stadtgefüge und der ausreichenden Entfernung zu übergeordneten Straßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ebenfalls durch das Sachverständigenbüro für Schall + Geruch M. Langguth, Ahaus-Ottenstein im Bereich der Mehrfamilienhäuser für die oberirdischen 12 Stellplätze und die Tiefgarage mit 27 Stellplätzen sowie im Bereich des Senioren-Pflegeheimes für max. 17 Stellplätze, die zweite Schallprognose "Verkehrslärm-Immissionsschutz an der Straße Am Knie in Emsdetten" vom 23.03.2009 erarbeitet worden. Diese Prognose berücksichtigt die entstehenden Verkehrsströme des Parkplatzverkehrs der Beschäftigten und Besucher eines Senioren-Pflegeheimes sowie den Erschließungsverkehr der Mehrfamilienhäuser.

Das benötigte Pflegepersonal wurde aus einem „Personalschlüssel“ ermittelt, der aus Rahmenverträgen zwischen Pflegekassen und Leistungserbringerverbänden resultiert. Zudem fanden nachstehende Parameter und Beschäftigtenzahlen Berücksichtigung:

Bei Vollauslastung der Einrichtung werden 50 Vollzeitarbeitsstellen entstehen.

Es werden maximal 18 Beschäftigte in 3 Schichten tätig sein.

Die Besucherzahl beträgt pro Tag ca. 20 Personen, wöchentlich etwa 150 Personen. Aufgrund der Innenstadtnähe sowie der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestellen) ist davon auszugehen, dass mindestens 80 % der Personen ohne private PKW die Pflegeeinrichtung aufsuchen, also höchstens 5 Besucher am Tag mit einem PKW. Bewohner, die ein PKW führen, sind aufgrund der Pflegebedürftigkeit nicht zu erwarten, da es sich um eine Ganztagespflegeeinrichtung handelt.

Die Pflegeheimstruktur unterteilt sich in 62 Personen im Pflegebereich sowie 18 Personen im Demenzbereich.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts sowohl an den Wohngebäuden der Straße "Am Knie" als auch an dem Gebäudeteil des Senioren-Pflegeheimes, der der Tiefgarageneinfahrt gegenüberliegt, deutlich unterschritten werden. Es werden max. 48 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts erreicht.

Eine theoretische Verdoppelung der Fahrzeugbewegungen auf der Straße "Am Knie" würde schalltechnisch eine Erhöhung der Immissionswerte um 3 dB(A) bedeuten. Selbst bei der theoretischen Betrachtung, dass die bereits vorhandene Belastung dieser Straße ebenso hoch ist wie die Zusatzbelastung des Fahrzeugverkehrs aus dem Plangebiet, würde mit max. 51 dB(A) tags/ 43 dB(A) nachts noch eine deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte erfolgen.

## 8.2 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Biederlack“(FIS ALBo, Landesregierungs-nr. 331022, AZ 02-95). Im Jahre 2005 wurde eine Untersuchung der Altlastensituation der ehemaligen Werksflächen der Weberei Biederlack durch das Sachverständigenbüro Dr. Wächter, Altenberge durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurden 4 Kontaminationsbereiche mit Ölverunreinigungen lokalisiert:

- die Betriebstankstelle mit Öltanks
- die Schlosserei
- der Hydraulikstempel in der Schlichterei
- der Öllagerraum im Keller unterhalb der Spulerei.

Um sicher zu stellen, dass vor plangemäßer Nutzung die Bodenbelastung saniert ist, wurde ein Sanierungsplan aufgestellt. Zur Eingrenzung der vier Kontaminationsbereiche und zur Ermittlung des Belastungspotenzials der auf dem Gelände vorhandenen Auffüllung wurde eine Detail- und Sanierungsuntersuchung durch das Umweltlabor ACB GmbH durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt wurde das gesamte ehemalige Betriebsgelände als Fläche gekennzeichnet, für die der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Der für die Folgenutzung relevante oberflächennahe Belastungsschwerpunkt im Bereich der ehemaligen Schlichterei (Hydraulikstempel) wurde zusätzlich gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt.

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für das Bebauungsplan-gebiet sicherzustellen, wurde am 22.06.2009 auf Grundlage des vom Umweltlabor ACB erstellten Sanierungsplanes vom 28.04.2009 ein Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Sanierungsvertrag) zwischen der derzeitigen Grundstückseigentümerin (Firma J.C. Biederlack Handels- und Immobiliengesellschaft mbH & Co., der künftigen Grundstücksneueigentümerin (RaumPlan Emsdetten

GmbH) und dem Kreis Steinfurt als zuständige Untere Bodenschutzbehörde geschlossen.

Der ordnungsgemäße Rückbau sowie die Entsorgung der Bausubstanz erfolgt durch ein Fachunternehmen, welches die belasteten und unbelasteten Substanzen gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen birgt, lagert und transportiert. Diese Maßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung sämtlicher Regelungen, die im Zuge des Abbruchantragsverfahrens getroffen werden.

Die Altlastensanierung erfolgt unter gutachterlicher Begleitung. Des Weiteren wird die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zur Ausräumung des Belastungsverdachteten bzw. zur kontrollierten Beseitigung eventuell festgestellter Bodenbelastungen frühzeitig beteiligt. Diese Maßnahme ist unter "Hinweise und Empfehlungen" im Bebauungsplanes enthalten.

### **8.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des geplanten Baugebiets stehen die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebietes Arbeiten an bereits ausgebauten Straßen erfolgen müssen, um Anschlüsse in das Plangebiet legen zu können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen und erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadt Emsdetten in der Hermannstraße. Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist aufgrund des in der Ortssatzung der Stadt Emsdetten festgesetzten Benutzungs- und Anschlusszwanges nicht möglich. Die Niederschlagswässer werden in die vorhandene kommunale Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

Das Löschwasser wird von den Stadtwerken Emsdetten bereitgestellt. Es können maximal 48 m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungslei-

tungen zur Verfügung gestellt werden. Somit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher gestellt.

#### **8.4 Soziale Infrastruktur**

Sämtliche Schulformen sind auf kurzem Wege erreichbar (siehe Pkt. 2.4). Ebenso befinden sich kirchliche Einrichtungen im Bereich der Herz-Jesu-Kirche sowie der Herz-Jesu-Kindergarten in nahezu unmittelbarer Nähe.

Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität trägt auch der geplante Kinderspielplatz, eingebunden in die neue attraktive Wegeverbindung, bei. (siehe auch Pkt. 4.8.2 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“)

#### **8.5 Denkmalschutz, Bodendenkmale**

Im Plangebiet und im Umfeld liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich keine Einträge vor. Dennoch stammen die ältesten Spuren menschlicher Gegenwart im Raum Emsdetten aus den Jahren 8.000 – 4.000 v. Chr. Belege für feste Siedlungen der jüngeren Bronzezeit wurden fast überall in den Siedlungsbereichen am Rande der Kernstadt gefunden.

Deshalb muss bei Realisierung der Planung der Belang der Bodendenkmalpflege besonders berücksichtigt werden.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwar keine Erkenntnisse vor, dennoch sind bei möglichen Funden die aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan zu befolgen.

Der Biederlackturm soll, obwohl er nicht unter Denkmalschutz steht, als Zeitzeuge der früheren gewerblichen Nutzung und Orientierungspunkt für das neue Quartier erhalten bleiben.

#### **8.6 Kampfmittel**

Im Plangebiet sind Kampfmittelrückstände nicht auszuschließen. Daher erfolgt der Hinweis, dass vor der Durchführung von Erdarbeiten diese mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden sollen.

#### **8.7 Grundstücksbelange**

Die liegenschaftlichen Belange sind bereits im Vorfeld der Planung privatrechtlich abgestimmt worden. Die RaumPlan Emsdetten GmbH ist für den größten Teil der Flächen Grundstücksneueigentümer. Die Flurstücke 108, 109, 110 und

112 befinden sich in Besitz der ansässigen Bewohner (Krumme Straße 7 und 9). Eine geringfügige Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist hier zur geringfügigen Vergrößerung des Gartenbereiches vom Grundstück Krumme Straße 7 geplant. Der im Geltungsbereich befindliche östliche Teilbereich der Straße „Am Knie“ befindet sich im Besitz der Stadt Emsdetten. Durch die Umgestaltungsmaßnahmen für diesen Bereich verändern sich die liegenschaftlichen Verhältnisse nicht. Zur baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit keine Baulandumlegung erforderlich.

## **8.8 Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“ entstehen der Stadt Emsdetten nur Personal- und Sachkosten für die Begleitung des B-Planes. Die übrigen Kosten werden vom Grundstückbesitzer RaumPlan Emsdetten GmbH entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernommen.

## 8.9 Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan – Vorentwurf weist folgende Flächenbilanz auf:

• Gesamtfläche des Geltungsbereiches	20.864 m <sup>2</sup>
• WA- Gebiet	11.318 m <sup>2</sup>
• davon überbaubare Flächen	4.527 m <sup>2</sup>
• WA-Gebiet Pflegeheim	3.780 m <sup>2</sup>
• davon überbaubare Flächen	2.268 m <sup>2</sup>
• MI – Gebiet	1.155 m <sup>2</sup>
• davon überbaubare Flächen	693 m <sup>2</sup>
• Kinderspielplatz	403 m <sup>2</sup>
• Fuß- und Radwege	421 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen)	966 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsflächen (Hermannstraße)	1.996 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsflächen (Am Knie)	399 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsflächen (Kreuzung Rheiner Straße-Kolpingstraße-Am Knie)	426 m <sup>2</sup>
• Anzahl WE (typenabhängig)	
- Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser	ca.38 WE
- Wohnungen (Eigentums- und Mietwohnungen)	24 WE
	<hr/>
	ca.62 WE

- Senioren-Pflegeheim                      max. 81 Pflegeplätze

## **8.10 Satzungsbeschluss**

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Emsdetten am 29.09.2009 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“.

Emsdetten, 03. Dezember 2009

**Stadt Emsdetten**  
Der Bürgermeister  
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

---

FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt

## **Anlage**

### **Emsdettener Sortimentsliste**

(in der Beschlussfassung des Rates der Stadt Emsdetten vom 04.06.2009 zu den vorgezogenen Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes)

## „Emsdettener Sortimentsliste“

Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ* 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
Nahrungs- und Genussmittel	47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	47.2.0	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
Gesundheit, Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	47.78.9	sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen)
	47.73.0	Apotheken
Blumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln ( <u>hier</u> nur Blumen)
<u>Zeitungen, Zeitschriften</u>	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zentrenrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
<u>Bücher</u>	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
<u>Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf</u>	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro-zwecke)
Sanitätswaren/ orthopädische Artikel	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
<u>Optik, Hörgeräteakustik</u>	47.78.1	Augenoptiker ( <u>hier</u> zzgl. Akustiker)
<u>Bekleidung</u> (inkl. Sport-, Arbeitsschutz- und Berufsbekleidung)	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
<u>Schuhe</u> (inkl. Sportschuhe), <u>Lederwaren</u>	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck

Zentrenrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ	
	2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern ( <u>hier</u> nur Bekleidung)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien ( <u>hier</u> nur Kurzwaren, Schneiderei- u. Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung)
<u>Uhren/Schmuck</u>	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
<u>Sportartikel</u>	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel ( <u>hier</u> ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte)
Freizeit, <u>Spielwaren</u>	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
	47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Einzelhandel mit Handelswaffen u. Munition)
	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel ( <u>hier</u> nur Anglerbedarf)
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln ( <u>hier</u> nur Briefmarken u. Münzen)
	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Zoologischer Bedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
<u>Elektrokleingeräte</u>	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ( <u>hier</u> nur Elektrokleingeräte)
<u>Unterhaltungselektronik, Musik, Video</u>	47.43.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Leuchten, Lampen	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Leuchten, Lampen)
Computer und Zubehör	47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
<u>Foto</u>	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen ( <u>hier</u> ohne Augenoptiker)
<u>Telekommunikationsartikel</u>	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten

Zentrenrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
<u>Haushaltswaren</u> (inkl. GPK, Geschenkartikel)	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln ( <u>hier</u> nur Geschenkartikel)
<u>Haus-/ Bett-/ Tischwäsche</u> <u>Heimtextilien/ Gardinen</u>	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien ( <u>hier</u> nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten ( <u>hier</u> nur Vorhänge und Gardinen)
<u>Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten</u> (ohne Möbel)	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien ( <u>hier</u> nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. Ä.)
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln ( <u>hier</u> nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Holz-, Kork-, Flecht- oder Korbwaren)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen ( <u>hier</u> nur Antiquitäten)
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
Bau- und Gartenmarktsortimente	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten ( <u>hier</u> nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln ( <u>hier</u> nur Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)
Kfz und Kraftfadzubehör	45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör ( <u>hier</u> nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel ( <u>hier</u> nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
Elektrogroßgeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ( <u>hier</u> nur Elektrogroßgeräte)
abgepasste Teppiche und Läufer	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten ( <u>hier</u> nur abgepasste Teppiche und Läufer)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen ( <u>hier</u> nur antike Teppiche)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büro- und Babymöbel, Kinderwagen)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Garten- u. Campingmöbel)
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren ( <u>hier</u> nur Möbel)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen ( <u>hier</u> nur Möbel)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien ( <u>hier</u> nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)

\* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Dezember 2008

Anmerkung: Unterstrichene Sortimentsgruppen sind zentrenrelevante Leit-sortimente gemäß LEPro NRW Anlage zu §24a

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009 auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung im Oktober 2008.