



Begründung

Bebauungsplan Nr. 24 B „Sondergebiet Grevener Damm / Lönsstraße“

- ENDFASSUNG -

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

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 24 B „Sondergebiet Grevener Damm / Lönsstraße“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Mit Schreiben vom 19.03. bzw. 24.03.2015 wurde seitens des Grundstückseigentümers der Antrag gestellt, einen Bebauungsplan für die Neuansiedlung eines großflächigen Raiffeisen-Marktes mit dem Schwerpunkt Bau- und Gartenmarkt sowie Zoologische Artikel aufzustellen. Gleichzeitig soll der neue Markt auch eine zeitgemäße Darstellung anderer Sortimente ermöglichen, was im bestehenden Raiffeisen-Markt an der Eisenbahnstraße in Emsdetten nicht möglich ist. Aus diesem Grund möchte die Firma Raiffeisen den Bereich „Konsumenten“ an den Standort Grevener Damm, direkt neben den bereits bestehenden „Netto-Markt“, verlagern. Die Bereiche der landwirtschaftlichen Agrarprodukte und die erst kürzlich erneuerte Tankstelle sollen am alten Standort an der Eisenbahnstraße verbleiben.

Die Firma Netto Marken-Discount AG & Co. KG beabsichtigt mittelfristig, ihren bestehenden Markt kundenfreundlicher zu gestalten. Dazu wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche (VK) von derzeit ca. 750 m² auf ca. 1.000 m² notwendig. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll weder dem Anheben der Artikelanzahl noch der Änderung der Sortimentsstruktur dienen. Der Flächengewinn werde ausschließlich zu Gunsten einer Kunden orientierten Warenpräsentation und eines moderneren Gesamteindrucks genutzt.

1.2 Ziel und Zweck

Die Neuansiedlung eines großflächigen Raiffeisen-Marktes mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfordert für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs.3 BauGB.

Die beabsichtigte Vergrößerung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes in die Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde bereits im Jahr 2012 beantragt und nach § 34 BauGB planungsrechtlich genehmigt. Sie wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt. Mit Blick in die Zukunft soll die Verkaufsfläche statt der seinerzeit beantragten ca. 950 m² nun ca. 1.000 m² betragen. Des Weiteren sollen neue und größere Nebenräume entstehen, die das Modernisierungskonzept abrunden sollen. Da die beiden Märkte auch hinsichtlich einer gemeinsamen Zufahrt und eines gemeinsamen Parkplatzes eng miteinander verbunden sind, besteht hier planungsrechtlicher Steuerungsbedarf.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes entspricht dem strategischen Schwerpunkten "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft".

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall steht das Flächenrecycling im Vordergrund. Mit der Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels auf einer brachliegenden Fläche wird – durch Schaffung von Planungsrecht – ein innerstädtisches Grundstück reaktiviert.

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

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

Von den zuvor genannten Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes ist kleiner als 20.000 m².
- Das Vorhaben unterliegt auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - siehe Liste über UVP-pflichtige Anlagen in Anlage 1 zum UVPG.
- Das Plangebiet setzt sich aktuell vor allem aus bebauten Flächen, einer versiegelten Parkplatzfläche und einer anthropogen überformten Wiese zusammen; es bestehen keine Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung eines ökologisch schützenswerten Bereiches hindeuten.
- Durch das Vorhaben entstehen zusätzliche Arbeitsplätze.

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

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Emsdetten, ca. 1.400 m Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt, und grenzt unmittelbar an den Grevener Damm (B 481).

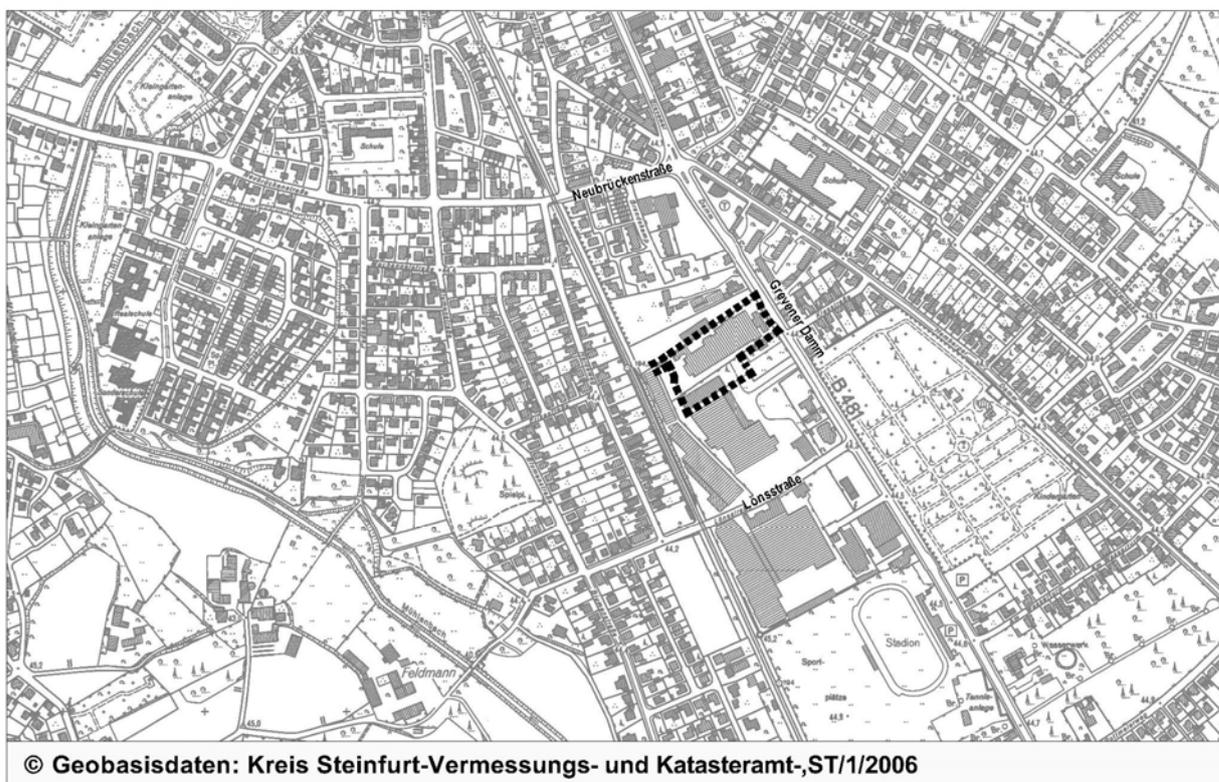
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Emsdetten, Flur 3, Flurstücknummern 126 (zum Teil), 139 und 140. Er umfasst eine Größe von ca. 11.460 qm.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Sie ist durch eine breite, gerissene Linie dargestellt.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 B „Sondergebiet Grevener Damm / Lönstraße“ (ohne Maßstab)

Übersicht Maßstab 1 : 10.000



Die Umgebung des Plangebietes ist im näheren Umfeld hauptsächlich durch verschiedene Gewerbebetriebe und Wohngebäude geprägt.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist mit einem Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt bebaut. Dazu gehört ein 96 Stellplätze umfassender Parkplatz mit Zufahrt vom Grevener Damm und Fahrgassen. Am südlichen und östlichen Rand des Parkplatzes sind kleinere Grünflächen angeordnet.

Das westlich des Plangebiets liegende Grundstück Grevener Damm 93 wird über eine durch das Plangebiet von Ost nach West verlaufende und über den Parkplatz führende Zufahrt, die privatrechtlich gesichert ist, erschlossen.

Südlich und westlich vom Einzelhandelsmarkt erstreckt sich eine größere zusammenhängende Wiese, die augenscheinlich einer regelmäßigen Pflege unterliegt. Am westlichen Rand dieser Wiese steht eine unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallende Eiche und am südlichen Rand verläuft ein kleiner bepflanzter Wall.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsplan (LEP)

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

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – konkretisiert insbesondere die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel und trägt dadurch zu einer Stärkung der Zentren bei. Er besteht aus textlichen Festlegungen, die als Ziele und Grundsätze formuliert sind.

Um die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des Netto-Marktes in die Großflächigkeit und die Ansiedlung eines Raiffeisen-Fachmarktes zu überprüfen, wurde eine „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ an das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung | Planung aus Dortmund vergeben. Unter Berücksichtigung diverser Aspekte, die im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden, sind die beiden Planvorhaben sowohl mit den Rahmenbedingungen des § 2 Abs.2 BauGB und des § 11 Abs.3 BauNVO als auch mit den o.g. landesplanerischen Regelungen kompatibel.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet „gewerbliche Bauflächen“ dar. Aufgrund der angestrebten großflächigen Einzelhandelsnutzungen wird der Bebauungsplan „Sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen. Eine Sondergebietsfestsetzung würde der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) wird entsprechend die Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Münster) beteiligt.

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt komplett in der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Grevener Damm. Auf eine Darstellung der Abgrenzung in der Planzeichnung wurde verzichtet, da sie nicht mit der Gesamtabgrenzung dieser Wasserschutzzone übereinstimmen würde und somit eher zur Verwirrung als zur Klarstellung beitragen würde.

Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Grevener Damm vom 04.05.1998, zuletzt geändert am 19.10.2006, soll die Zone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, diese Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

3.4 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung. Am südwestlichen Rand der zuvor beschriebenen Wiese steht eine doppelstämmige, baumschutzrelevante Eiche. Nach dem vorliegenden Baukonzept zu beurteilen, kann diese Eiche nicht erhalten werden. Sie wird überplant.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird auch die Befreiung von der Baumschutzsatzung zu regeln sein. Der Bauherr wird Ersatzmaßnahmen vornehmen müssen.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich zurzeit im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Bauvorhaben in solchen Bereichen sind nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu beurteilen; sie müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe lassen sich nicht mehr über § 34 BauGB städtebaulich steuern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 B „Sondergebiet Grevener Damm / Lönsstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung beider Projekte geschaffen werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 B "Sondergebiet Grevener Damm / Lönsstraße" sollen zum einen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt sowie Zoologische Artikel“ bis max. 3.450 qm Verkaufsfläche (inkl. Rand- und Nebensortimente) und zum anderen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ bis max. 1.000 qm Verkaufsfläche (inkl. Rand- und Nebensortimente) realisiert werden.

Entsprechend der Empfehlungen des unter Punkt 3.1 dieser Begründung genannten Einzelhandelsgutachtens von Junker & Kruse dürfen in beiden Fällen die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Des Weiteren werden Verkaufsflächenobergrenzen sowohl für zentrenrelevante als auch für nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgelegt, um eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit im Sinne des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - und des Baugesetzbuches zu gewährleisten.

Der bestehende Kundenparkplatz wird auf ca. 120 Stellplätze erweitert und von beiden Märkten genutzt. Die Kapazität der Stellplatzanlage ist ausreichend groß. Die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze könnten hier nachgewiesen werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der geplanten Bebauung bzw. Nutzung wird als Nutzungsart "Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da unterschiedliche Zweckbestimmungen vorgesehen sind, wird das Sondergebiet in zwei Bereiche geteilt:

- SO 1 → großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“
- SO 2 → großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Garten- und Baumarkt sowie Zoologische Artikel“

Die Firma Netto Marken-Discount AG & Co. KG beabsichtigt mittelfristig, ihren bestehenden Markt kundenfreundlicher zu gestalten. Dazu wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche (VK) von derzeit ca. 750 m² auf ca. 1.000 m² notwendig. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient weder dem Anheben der Artikelanzahl noch der Änderung der Sortimentsstruktur. Der Flächengewinn werde ausschließlich zu Gunsten einer kunden orientierten Warenpräsentation und eines moderneren Gesamteindrucks genutzt. Zulässig sollen zentrenrelevante Randsortimente bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 100 m² sein. Für ein einzelnes zentrenrelevantes Randsortiment darf maximal 50 m² der Verkaufsfläche in An-

spruch genommen werden. Diese Einschränkungen resultieren aus der unter Punkt 3.1 dieser Begründung genannter Einzelhandelsuntersuchung von Junker & Kruse. Sie sind Voraussetzung für eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit.

Der geplante Raiffeisen-Markt wird sich durch ein vielfältiges Angebot rund um den Garten und Tiere auszeichnen. Die Verkaufsfläche wird hier auf max. 3.450 m² beschränkt. Es sind insbesondere nicht zentrenrelevante Kernsortimente (nach der Emsdettener Sortimentsliste) zulässig. Weiterhin sollen zentrenrelevante Randsortimente bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 345 m² zulässig sein. Für die vorgesehenen einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente wurden maximale Verkaufsflächengrößen festgesetzt. Damit entsprechen die Festsetzungen zum Einzelhandel dem Untersuchungsrahmen der Verträglichkeitsuntersuchung.

Die Verkaufsflächen der nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Rand- bzw. Nebensortimente wurden ebenfalls mit Obergrenzen versehen, weil diese ebenso Voraussetzung für eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die sonstigen SO-Gebiete wurden so gewählt, dass eine angemessen verdichtete Bauweise entstehen kann. So wurde von der Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs.1 BauNVO – 0,8 für SO – Gebrauch gemacht. Durch diese Festsetzung kann eine baugebietsbezogen optimierte und verdichtete Nutzungen – mit ausreichend Platzverhältnissen – entstehen.

In diesem Plangebiet soll eine partiell, untergeordnete zweigeschossige Bebauung für Büro-, Personal-, Nebenräume, etc. zulässig sein, ohne dass ein zweites Vollgeschoss gemäß landesrechtlichen Bauvorschriften entsteht. Da gem. § 20 Abs.3 BauNVO die Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird, bleiben zuvor genannte Räumlichkeiten bei der Geschossflächenermittlung unberücksichtigt. Für die beiden Sondergebiete wird daher eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Geschossigkeit:

Die Baukörper in den festgesetzten Sondergebieten sollen eingeschossig sein, was auch dem bereits bestehenden Netto-Markt und der unmittelbaren Nachbarbebauung entspricht. Die Festsetzung eines maximal eingeschossigen Baukörpers schließt eine Bebauung oberhalb des Erdgeschosses nicht aus. Gemäß § 2 Abs.5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist ein oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Bei geneigten Dächern gibt es eine anderslautende Regel, die aber im Zusammenhang großflächigen Einzelhandelsimmobilien unberücksichtigt bleiben kann, da keine geneigten Dächer zulässig sein werden.

4.2.3 Bauweise

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

In den Sondergebieten (SO) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche es erlaubt, bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände eine Gebäudelänge von 50 m zu überschreiten. Dies entspricht einer typischen großflächigen Einzelhandelsbebauung..

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausmaße umschreiben die vorhandenen und geplanten Baukörper mit geringfügigen individuellen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Anordnung und der Verlauf der Baugrenzen verfolgen den Gedanken der städtebaulich gewollten Anordnung der Baukörper.

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

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

Für beide Sondergebiete sind oberirdische Stellplatzanlagen an verträglichen Standorten bedarfsgerecht ausgewiesen. Zum einen betrifft es den bereits existierenden Parkplatz östlich des Netto-Marktes und zum anderen die neu anzulegenden Stellplätze entlang des neuen Raiffeisen-Marktes und westlich des Raiffeisen-Marktes in Senkrechtaufstellung. Beide Bereiche sind als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Um geordnete Abläufe im Plangebiet gewährleisten zu können, sollen deshalb Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Die Erschließung der Stellplatzanlagen erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt am Grevener Damm (B481), die entsprechend als „Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt wird.

In einer „Verkehrlichen Untersuchung zur Anbindung einer Einzelhandelsflächen an den Grevener Damm in Emsdetten“ von nts Ingenieurgesellschaft mbH aus Münster (Stand 02.03.2015) wurde die Leistungsfähigkeit des Anbindungspunktes unter Hinzuziehung des neuen Raiffeisenmarktes geprüft. Demnach ist die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Zufahrt auch bei zusätzlichem Verkehr durch die Ansiedlung eines Raiffeisen-Marktes gegeben.

4.3 Erschließung

4.3.1 Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Grevener Damm (B 481) und ist für die vorhandene und geplante Nutzung als ausreichend gesichert anzusehen (siehe hierzu auch die unter Punkt 4.2.5 dieser Begründung aufgeführte Verkehrsuntersuchung von nts) .

4.3.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.2.5 dieser Begründung wird verwiesen.

4.3.3 Anschluss an die Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende Zufahrt vom Grevener Damm auf das Vorhabengrundstück soll planungsrechtlich gesichert werden. Auf die Lage dieser Zufahrt ist auch die Linksabbiegespur auf dem Grevener Damm eingerichtet. Dieses aufeinander abgestimmte Konzept soll nicht geändert werden können.

4.3.4 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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

4.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der öffentlich rechtlichen Absicherung zum einen der Erschließung der westlich und südlich angrenzenden Anlieger und zum anderen der Benutzung durch die Versorgungsträger. Diese Rechte müssen noch durch entsprechende Eintragungen ins Grundbuch privatrechtlich gesichert werden.

4.4 Immissionsschutz im Zusammenhang mit den geplanten Sondergebieten

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens für eine geplante Erweiterung des Netto-Marktes vor ca. drei Jahren, die bisher jedoch noch nicht umgesetzt wurde, sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht worden. Als maßgebende Immissionspunkte wurden die Immobilien Hemberger Damm 21 + 29 sowie Grevener Damm 87, 89, 94 und 97 festgelegt.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren sind die zu erwartenden Immissionen neu berechnet und zu bewertet worden.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Neuansiedlung eines großflächigen Raiffeisen-Marktes. Aufgrund der nutzungsbedingten Lärmemissionen (Lieferverkehr, Parkplätze, etc.) wurde ein Gutachten über „Geräuschimmissionen des geplanten Raiffeisenmarktes am Grevener Damm 95 in Emsdetten unter Berücksichtigung des vorhandenen Netto-Marktes erstellt (TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG / 18.05.2015). Als wesentliches Ergebnis kann festgehalten werden, dass an den benachbarten Wohnhäusern keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der anzuwendenden Richtlinie (TA-Lärm) festgestellt wurden. Festsetzungen zu Anlagen bedingten Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

4.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Grünflächen östlich und südlich des vorhandenen Kundenparkplatzes sollen erhalten bleiben. Zum einen markiert die Grünfläche die Zu- und Ausfahrt zum Vorhabengrundstück am Grevener Damm und zum anderen verschafft die Grünfläche eine optische Distanz zwischen Kundenparkplatz und dem südlich angrenzenden Wohnbaugrundstück.

Sie werden als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, um diese Funktionen langfristig zu sichern.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine großkronige doppelstämmige Eiche, die baumschutzrelevant ist. Trotz aller planerischen Bemühungen kann diese nicht erhalten werden. Der Vorhabenträger wird entsprechende Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsmaßnahmen vornehmen müssen.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten“ in der aktuellen Fassung vom 14. März 2014 (Entwässerungssatzung) in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechen den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) zu beachten.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Derzeitige Flächen sind zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant. Die unter Kapitel 4.5 dieser Begründung beschriebenen Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert. Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallende Eiche kann aus planerischen Gründen nicht erhalten werden. Der Vorhabenträger wird im Freistellungsverfahren nach Baumschutzsatzung aufgefordert, entsprechende Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichmaßnahmen möglichst auf dem Vorhabengrundstück vorzunehmen.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 B "Sondergebiet Grevener Damm / Lönsstraße" dient der städtebaulichen Reaktivierung einer Brachfläche im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Durch diese Reaktivierung wird ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Die Flurstücke 139 und 140 der Flur 3 werden als Teilfläche eines ehemaligen Kunststoffwerkes (Az.: 02-66) im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Auf dieser Teilfläche befand sich eine Lagerhalle mit Ölheizung. Im Jahr 2011 wurden auf dem Gelände des ehemaligen Kunststoffwerkes Untersuchungen des Bodens durchgeführt. Diese zeigten im Bereich der vorgenannten Flurstücke 139 und 140 lediglich geringmächtige Geländeauffüllungen. Weitere Maßnahmen können im Rahmen geplanter Bauvorhaben erforderlich werden. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist daher bei Bauvorhaben auf den Flurstücken 139 und 140 der Flur 3 im Verfahren zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Durch die Neuansiedlung eines großflächigen Raiffeisen-Marktes entfallen eine Wiese und eine großkronige Eiche. Die vorgesehenen Sortimente des Raiffeisen-Marktes ergänzen das Einzelhandelsangebot in Emsdetten und tragen zur Standortattraktivierung bei. Die zum Teil schweren und sperrigen Sortimente verursachen PKW-bezogenen Kundenverkehr. Auf das gesamte Siedlungsgebiet Emsdettens bezogen ist die Lage am Grevener Damm relativ zentral gelegen und besser erreichbar als in einer peripheren Lage am Siedlungsrand. Die Fahrstrecken sind deshalb kürzer, was den CO₂-Ausstoß geringer ausfallen lässt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Grevener Damms, in Höhe der Kiesstraße, befindet sich eine Bus-Haltestelle. Das Plangebiet ist somit auch an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Durch den Neubau entsteht ein den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechendes Gebäude, das weniger Energie verbraucht und somit weniger CO₂ ausstößt.

Auch führt diese Reaktivierung der Brachfläche zur Nichtinanspruchnahme auch unter klimatischer Betrachtung wertvollen Freiflächen am Ortsrand.

5.3 Oberflächenwasser / Versickerung

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

5.4 Artenschutz

"Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz."

"Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden."

Die rechtliche Grundlage der Artenschutzprüfung (ASP) bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist.

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

Am 12.08.2015 nahm ein qualifizierter und erfahrener Mitarbeiter der Stadt Emsdetten, der von der Unteren Naturschutzbehörde als solcher auch anerkannt ist, den Gehölzbestand im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten in Augenschein.

Auf dem unmittelbar westlich des Grundstückes Greverer Damm 97 angrenzenden Teilgrundstück (Flst. Nr. 140) befinden sich Brombeersträucher bis zu einer Höhe von etwa 3,0 m. Da sie sehr eng stehen und stachelig sind, kommen sie als Schlafplätze für Vögel nicht in Frage. Im Übrigen waren keine sonstigen Anzeichen festzustellen, die von artenschutzrechtlicher Relevanz wären.

Durch eine Fahrbahn getrennt schließt sich im Westen der zuvor genannten Teilfläche eine Wallhecke an, die mit Pappeln und Buschwerk aus Hartriegel bewachsen ist. Die Wallhecke wurde regelmäßig auf Stock gesetzt. An den Pappelstämmen waren keine Höhlungen sichtbar, die Winterquartiere sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse bieten könnten. Herabgefallene Blätter des Buschwerkes könnten bestenfalls Winterquartiere für Igel bilden. Sie sind in diesem Zusammenhang jedoch genauso wenig relevant wie die Hinweise auf Kanickelbauten im Wall.

Die zweistämmige großkronige Eiche ist stark aufgeastet, weshalb sie gute Sicht auf die Baumstämme gewährt. Im hochreichenden Sichtfeld waren keine Höhlungen oder Nischen erkennbar, die als Brut- oder Winterquartier in Frage kämen. Am und unter dem Baum waren auch keine Hinweise auf Vorkommnisse schutzwürdiger Arten zu finden.

Insgesamt betrachtet sind keine CEF Maßnahmen erforderlich.

5.5 Schutzgut Mensch – Lärmimmissionen entlang des Greverer Damms

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

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

Bewertung:

Lärmemissionen

Das Plangebiet grenzt östlich an die Bundesstraße B 481 (Greverer Damm). Die Bundesstraße ist als stark befahrene Hauptverkehrsstraße einzustufen. Entlang des Plangebietes ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erlaubt. Aus diesen Gründen ist im Nahbereich dieser Verkehrsstraße mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen, die z.T. die zu beachtenden Orientierungswerte überschreiten. Dieser Sachverhalt betrifft alle Nahbereiche des Greverer Damms. Er ist unabhängig von den Inhalten und Zielen des Plangebietes zu sehen.

Das Plangebiet grenzt westlich an die Bundesbahnlinie Münster – Rheine. Im Rahmen der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie hat das Eisenbahnbundesamt (EBA) an Bahnstrecken mit mindestens 30.000 Zügen pro Jahr die Lärmimmissionen des Schienenverkehrs kartiert. Die Kartierungsergebnisse können eingesehen werden unter <http://www.eba.bund.de/DE/HauptNavi/Finanzierung/Umgebungslaermrichtlinie/Laermkartierung/laermkartierung>.

In einer Lärmausbreitungsübersichtskarte (Isophonenkarte) ist gut zu erkennen, dass die im Plangebiet unmittel- und mittelbar an der Bahnlinie stehenden Gewerbebauten große Abschirmwirkung gegenüber dem Schienenverkehr haben. Auf Grund der vorhandenen und ge-

planten gewerblichen Nutzungen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr zu erwarten.

Das EBA beabsichtigt, bis Mitte 2016 einen bundesweiten Lärminderungsplan aufzustellen und in der Öffentlichkeit zu besprechen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem eher gewerblich geprägten Bereich des Stadtgefüges und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet.

Im Beiblatt der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – wird bereits darauf hingewiesen, dass in vorbelasteten Bereichen die Orientierungswerte, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, oft nicht eingehalten werden können.

Hinsichtlich der zu erwartenden „Geräuschimmissionen des geplanten Raiffeisenmarktes am Grevener Damm 95 in Emsdetten unter Berücksichtigung des vorhandenen Netto-Marktes“ wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.4 dieser Begründung verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften

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

6.1 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen an den Zufahrten (z.B. Sammelhinweisschilder, Hinweistafeln, Pylone), welche allerdings auf eine maximale Höhe von 9,00 m (max. 53,27 m ü. NN (Oberkante Werbeanlage) zu begrenzen sind. Zur eindeutigen Bestimmung der Werbeanlagenhöhen wurde als unterer Bezugspunkt die dem Plangebiet am nächsten liegende Kanaldeckelhöhe am Grevener Damm (44,27 m ü. NN) zu Grunde gelegt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe mehrerer, vorhandener Werbeanlagen am Grevener Damm.

An Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung unzulässig. Weiterhin sind auch animierte Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig, weil sie im städtebaulichen Kontext – Nähe zur Wohnbebauung und zum Friedhof – stören würden. Der Grevener Damm ist als Bundesstraße eine bedeutende Verkehrsachse für die Stadt Emsdetten bzw. die Region. Die Gestaltung von Werbeanlagen sollte dementsprechend nicht zu aufdringlich, städtebaulich standortgerecht und angemessen reglementiert werden, sodass Werbeanlagen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen.

7. Gutachten

Das Ingenieurbüro nts aus Münster hat die Funktionsfähigkeit der Grundstückszufahrt am Grevener Damm im Rahmen einer „Verkehrlichen Untersuchung zur Anbindung der Einzelhandelsflächen an den Grevener Damm in Emsdetten“ (Stand: 02.03.2015) geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die von den beiden Einzelhandelsmärkten erzeugten und zu erwartenden Verkehrsmengen hinsichtlich Sicherheit und Leistungsfähigkeit von der vorhandenen Zufahrt ausreichend bewältigt werden kann.

Um die städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des Netto-Marktes in die Großflächigkeit und die Ansiedlung eines großflächigen Raiffeisen-Fachmarktes zu überprüfen, wurde eine „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ an das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung | Planung aus Dortmund vergeben. Demnach sind die beiden Planvorhaben unter Berücksichtigung diverser Voraussetzungen mit den Rahmenbedingungen des § 2 Abs.2 BauGB und des § 11 Abs.3 BauNVO sowie den landesplanerischen Regelungen des Landesentwicklungsplan (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kompatibel.

Die „Geräuschimmissionen des geplanten Raiffeisenmarktes am Grevener Damm 95 in Emsdetten unter Berücksichtigung des vorhandenen Netto-Marktes“ wurden vom TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG aus Essen untersucht. An den benachbarten Wohnhäusern wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der anzuwendenden Richtlinie (TA-Lärm) festgestellt.

Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Zuvor aufgeführte Gutachten sind im Rathaus der Stadt Emsdetten, Am Markt 1, 5. Etage, im Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt einsehbar.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Gemäß Bebauungsplan	
	in m ²	in %
Plangebiet	11.460	100%
Sonstiges Sondergebiet 1	5.536	48%
Sonstiges Sondergebiet 2	5.924	52%

Emsdetten, 12. August 2015
Stadt Emsdetten
 Der Bürgermeister
 FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
 Im Auftrag

gez. Brunsiek
 Städtischer Oberbaurat
 Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt