



Begründung

Bebauungsplan Nr. 27 „Habichtshöhe“ 4. Änderung

Satzungsbeschluss

der Änderung gem. § 13a BauGB

Im Auftrag der
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
TIMM & OSTENDORF
Stadtplaner Architekten, Emsdetten

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	3
2.1. Stadträumliche Lage	3
2.2. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	3
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	4
3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB	4
3.2. Regionalplan	4
3.3. Flächennutzungsplan	4
3.4. Bestehender Bebauungsplan.....	5
3.5. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Emsdetten.....	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen.....	5
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.1.3 Bauweise	6
4.2. Verkehrliche Erschließung.....	7
5. Naturräumliche Belange.....	7
5.1. Darstellung der Umweltsituation im Plangebiet.....	7
5.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
5.3. Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
5.4. Landschaftspflegerische Vorgaben	10
5.5. Regenwasserbewirtschaftung.....	10
6. Sonstige Belange.....	11
6.1. Technische Ver- und Entsorgung.....	11
6.2. Feuerlöschversorgung.....	11
6.3. Immissionsschutz	11
6.3.1 Emissionen aus dem Sondergebiet	11
6.3.2 Emissionen aus dem Gewerbegebiet.....	12
6.3.3 Emissionen aus der Landwirtschaft.....	12
6.4. Denkmalschutz.....	12
6.5. Altlasten und Verdachtsflächen	12
7. Örtliche Bauvorschriften	13
8. Flächenbilanz	13

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe"

4. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Erweiterungsabsicht des seit Jahren am Brookweg ansässigen Lebensmittelmarktes JIBI. Der Markt wird gut angenommen und soll als wohnungsnaher Versorgung des umgebenden Wohnquartiers weiter ausgebaut werden. Die Verkaufsfläche soll hierfür von derzeit rund 700 m² auf 1.200 m² vergrößert werden, um eine verbesserte Wettbewerbsfähigkeit des Marktes dauerhaft für die Zukunft zu gewährleisten.

Zeitlich parallel dazu erarbeitet das Architekturbüro Tepferd, Saerbeck, eine Hochbauentwurfsplanung für einen Marktanbau auf der Parkplatzseite in Abstimmung mit dieser Bauleitplanung.

Der bislang nicht gewerblich genutzte Grundstücksteil zwischen dem JIBI-Markt und dem Betriebsgelände der Fa. Wölte bleibt im Wesentlichen unverändert und wird in dieser Bebauungsplanänderung nur im Randbereich angepasst. Die Fläche wird weiterhin für eine bauliche Erweiterung von der Fa. Wölte vorgehalten.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1. Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt im Südwesten des Stadtgebietes an der Gemeindestraße „Brookweg“. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 1.000 m Luftlinie.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Gemarkung Emsdetten, Flur 60, Teilflächen der Flurstücke 33, 35, 874 und wird begrenzt

im Norden: durch die Gemeindestraße „Habichtshöhe“

im Osten: durch die Gemeindestraße „Brookweg“ / Bebauungsplan Nr. 55

im Süden: durch den Gewerbebetrieb „Wölte“

im Westen: durch innerörtliche, landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt. Die Fläche beträgt ungefähr 5.932 m².

2.3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im Änderungsbereich ist schon seit mehreren Jahren das Marktgebäude der Fa. JIBI nebst den Stellplatzanlagen vorhanden und in Betrieb. Die südlich angrenzende Wiese ist bislang baulich ungenutzt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB

Auf der Rechtgrundlage des § 13a BauGB wird dieses Bebauungsplanverfahren zur Beschleunigung von Maßnahmen der Ortsinnenentwicklung durchgeführt. Im Sinne des neuen Paragraphen wird hier mitten in dem Siedlungskörper der Stadt Emsdetten dieser BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG im beschleunigten Verfahren geändert.

Die betreffenden Vorgaben des § 13a (1) BauGB werden zweifelsfrei erfüllt, die Größenbeschränkung wird nicht erreicht und Schutzgüter nach § 1 (6) 7. b) BauGB (FFH-Gebiete) werden nicht berührt.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für das Planvorhaben nicht. Auch bedarf es keiner formalen Vorprüfung im Einzelfall, da augenfällig überhaupt keine Umweltbelange durch das Planvorhaben berührt werden, die ggf. zu einer weiteren Überprüfung gem. UVPG führen könnten.

Auf eine vorgezogene Änderung des Flächennutzungsplanes kann in der Anwendung des § 13a (2) 2. BauGB verzichtet werden (→ 3.3 Flächennutzungsplan)

Gemäß § 13a (2) 4. BauGB wird in einem beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und kein ausdrücklicher Umweltbericht angefertigt. Doch davon unabhängig bleiben die wesentlichen Belange der Umwelt im Sinne der §§ 1 und 1a (1), (2) BauGB nach wie vor zu beachten. So werden die bisher vorliegenden Erkenntnisse über die vorhandenen Umweltbedingungen und die voraussichtlichen Konsequenzen der Planung in diese Begründung mit eingearbeitet. (→ 5. Naturräumliche Belange)

Die bisherigen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin gültig. Sie werden für den Änderungsbereich durch die Festsetzungen aus dieser 4. Änderung ergänzt. Zum besseren Verständnis werden alle bestehenden sowie die neuen Festsetzungen zusammen in diesem Änderungsplan aufgeführt.

3.2. Regionalplan

Der Änderungsbereich wird im Regionalplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Damit ist eine Voraussetzung gem. § 24a LEPro zur Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsstandortes gegeben.

3.3. Flächennutzungsplan

Bisher war das Betriebsgelände des Lebensmittelmarktes als GEMISCHE BAUFLÄCHE dargestellt. Diese Darstellung entspricht nun nicht dem aktuellen Planungsziel dieses Bebauungsplanes. Es ist von der Stadt Emsdetten beabsichtigt, die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer „Berichtigung“ gem. § 13a (2) BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Zukünftig soll die Fläche als SONDERBAUFLÄCHE EINZELHANDEL MIT DER KENNZIFFER 8 für einen großflächigen Einzelhandel mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente dargestellt werden. Diese Anpassung des Flächennutzungsplanes kann als unkritisch und unproblematisch eingestuft werden, da die beabsichtigte Änderung mit der Bezirksregierung im Vorfeld abgestimmt wurde und im Rahmen der Behördenbeteiligungen keine regional- oder landesplanerischen Bedenken angemeldet worden sind.

3.4. Bestehender Bebauungsplan

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bisher vollständig als Mischgebiet festgesetzt. Die bestehenden Marktgebäude wurden genehmigt auf der Grundlage des § 30 (1) BauGB nach den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans.

3.5. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Emsdetten

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten¹ enthalten. Das Konzept führt dazu aus, dass der Standort eine wichtige Bedeutung als Nahversorgungsstandort im westlichen Siedlungsbereich hat. Diese Funktion sollte gesichert werden. Am Standort können weiterhin nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, zentrenrelevante Sortimente sind als Kernsortimente jedoch auszuschließen.

Eine Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten wird zurzeit vom Büro Dr. Jansen GmbH erarbeitet. In dieser Fortschreibung soll der Standort weiterhin zur Nahversorgung berücksichtigt und gesichert werden. Damit wird sichergestellt, dass dieses Vorhaben den neuen gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Änderungsbereich wird ein SONDERGEBIET GROSßFLÄCHIGER EINZELHANDEL MIT DER KENNZIFFER 8 für einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt vorgesehen. Das zulässige **Kernsortiment** umfasst wie bisher die Nahrungs- und Genussmittel, Back- und Konditoreiwaren sowie Metzgerei- und Fleischereiwaren und dient der wohnungsnahen Versorgung der umgebenden Wohnquartiere mit Lebensmitteln und anderen Artikeln des täglichen Bedarfs.

Als **Randsortimente** werden die Waren und Artikel zugelassen, die üblicherweise in einem Lebensmittel-Vollsortiment-Markt an einem Nahversorgungsstandort zusätzlich angeboten und von den Kunden erwartet werden. Die Begriffsdefinitionen der Randsortimente basieren auf einer vom Gutachterbüro Junker&Kruse ermittelten Liste von zentrenrelevanten Sortimenten, die im Rahmen des **Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Emsdetten** im Oktober 2004 aufgestellt wurde.

Aktuell wurden die Randsortimente auch mit der seit kurzem in Aufstellung befindlichen, neuen „Emsdettener Liste“ des Büros Dr. Jansen GmbH² abgeglichen. Diese vorläufige Liste unterscheidet nun (gemäß der neuen Rechtsanforderung durch den § 24a des LEPro) zwischen *nahversorgungs-* und *zentrenrelevanten* Sortimenten. Die Unterschiede zwischen den Begriffsdefinitionen der Sortimente aus dem Gutachten 2004 und denen der in Aufstellung befindlichen Emsdettener Liste 2008 sind für dieses Planvorhaben ohne Bedeutung. So werden im laufenden Verfahren zur besseren Nachvollziehbarkeit die bisherigen Randsortimentsbegriffe beibehalten, die schon in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit den Planungsbeteiligten und Fachbehörden abgestimmt worden sind.

¹ Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Emsdetten, Untersuchung im Auftrage der Stadt Emsdetten vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung, Stadtplanung, Oktober 2004

² vorläufige „Emsdettener Liste“, aufgestellt vom Büro Dr. Jansen GmbH, Stand September 2008, als Teilleistung aus der Fortschreibung des „Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten“

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL DER KENNZIFFER 8 wird eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zugelassen. Dies entspricht sowohl den Vorstellungen des Betreibers, als auch den aktuellen Größen vergleichbarer Märkte im Stadtgebiet Emsdettens.

Dabei wird die Gesamtfläche der Randsortimente auf insgesamt max. 200 m² Verkaufsfläche begrenzt. Dazu wird Folgendes differenziert vorgegeben:

- In der Fläche der Randsortimente dürfen „Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie Parfümerieartikel“ als nahversorgungsrelevante Sortimente zusammen max. 200 m² umfassen. Hierbei sind insbesondere die sehr platzintensiven Hygienepapiere (Toilettenpapier, Küchenrollen, Binden, Windeln etc) sowie die Wasch- Putz und Reinigungsmittel enthalten. Dass diese Angebote eine Verkaufsfläche von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, bleibt im vorliegenden Fall unerheblich, da es sich um typische Hauptsortimente eines Nahversorgungsmarktes handelt. Eine Verkleinerung dieses Angebotsegmentes würde dem Planungsziel zur Sicherung einer adäquaten, wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs widersprechen. Doch werden diese Nahversorgungs-Sortimente hier nicht als Kern-, sondern nur als Randsortimente zugelassen, um weiterhin einen Verkaufsschwerpunkt im Bereich *Lebensmittel* dauerhaft zu gewährleisten. Es entspricht den Absichten des Betreibers, in dem Markt als Kernsortiment unverändert Nahrungs- und Genussmittel anzubieten.
- Die anderen, üblichen Randsortimente eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes berühren die zentrenrelevanten Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emsdetten und sind somit nur in einem sehr eingeschränkten Umfang an diesem Nahversorgungsstandort zuzulassen. Deshalb wird hierbei die maximale Verkaufsfläche auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, d. h. 120 m² sowie höchstens 30 m² je Spiegelstrich der aufgezählten Randsortimente begrenzt. „Untergeordnete Aktionsflächen“ (üblicherweise meist wöchentlich bzw. häufig wechselndes Angebot ohne Sortimentsbeschränkung) sind ebenfalls nur mit max. 30 m² zulässig. Durch die Beschränkung auf je 30 m² eines Randsortimentes wird eine typische Ergänzung des Hauptangebotes in einem Nahversorgungsmarkt zugelassen, aber einer unerwünschten Schwerpunktbildung bei den Randsortimenten vorgebeugt. Diese Beschränkungen werden somit eingesetzt, um ein übermäßiges, einseitig orientiertes Angebot von Artikeln außerhalb des Kernsortimentes (und damit das Risiko einer unerwünschten Konkurrenzsituation zur Innenstadt) auszuschließen und die Charakteristik eines Einzelhandelsangebotes zur *Nahversorgung* zu unterstreichen.

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ) bleiben unverändert. Lediglich die zulässige Überschreitung durch bauliche Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO wird von 0,8 auf 0,85 angehoben. Da die Betriebsgrundstücksfläche für das Marktgebäude nicht vergrößert wird, ergibt sich durch den verbreiterten Kundenparkplatz und den schmaleren Grünrandstreifen ein etwas höherer Grundstücksversiegelungsgrad als bisher. Der anzustrebende Bodenschutz wird dabei dennoch erfüllt, da die neu festgesetzten Grünflächen von einer Versiegelung definitiv freizuhalten sind. So wird das in der BauNVO beschriebene Höchstmaß einer max. 80%igen Versiegelung insgesamt auf dem Grundstück nicht überschritten. (→ 5.3 Eingriff in Natur und Landschaft)

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie bisher mit max. 2 festgesetzt.

4.1.3 Bauweise

Grundsätzlich sind in einer offenen Bauweise die Abstandsflächen gemäß BauO NRW einzuhalten. Abweichend von der Definition einer offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO werden in der ABWEICHENDEN BAUWEISE MIT DER KENNZIFFER 1 auch Baukörper mit einer

Gebäudelänge über 50 zugelassen, um den Anbau an das Marktgebäude planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen werden geringfügig so verändert, dass die verschiedenen Nutzungen getrennt werden. Um im Grenzbereich zwischen dem Sondergebiet und dem verbleibenden Mischgebiet Immissionskonflikte vorsorglich zu vermeiden, halten die Baugrenzen jeweils einen 4 m breiten Abstand von der Nutzungsgrenze ein. Damit soll gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung gewährleistet werden, dass für lärmempfindliche Nutzungen im Mischgebiet die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. (→ 6.3 Immissionsschutz)

4.2. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich liegt an den Gemeindestraßen „Brookweg“ und „Habichtshöhe“. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Planänderung nicht berührt oder verändert.

Eine Erschließung des Sondergebietes ist wie bisher sehr gut gegeben.

Hinweis: Auf dem privaten Betriebsgelände soll bei unveränderter Zufahrt die Aufteilung des Kundenparkplatzes etwas verändert werden, um Raum für den Marktanbau zu schaffen. Die Zahl der Stellplätze wird sich dabei voraussichtlich durch die geplante Gebäudeerweiterung etwas verringern.

5. Naturräumliche Belange

5.1. Darstellung der Umweltsituation im Plangebiet



aktuelles Luftbild

Schutzgut Mensch

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Siedlungsraumes ist im Plangebiet zu beachten hinsichtlich der Radwegeverbindung entlang des Brookweges. Der Brookweg wird von Radfahrern, Läufern und Spaziergängern als Weg in den Außenbereich („Brook“) genutzt. Diese Naherholungsfunktion des Brookweges wird durch die geplante Änderung nicht berührt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird intensiv als Einkaufsmarktgelände genutzt. Nennenswerte Biotopie sind nur am westlichen Rand nah dem Entwässerungsgraben in Form einer kleinen Baum- und Strauchgruppe vorhanden. Die Gehölzgruppe (1 Eiche, 1 Weide, 1 Birke und div. Sträucher) kann in der entlang des Grabens festgesetzten GRÜNFLÄCHE erhalten bleiben und sich weiter entwickeln.



Die vorhandenen Birken entlang des Brookweges stehen im öffentlichen Verkehrsraum und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Schutzgut Boden

Die natürliche Ertragsfunktion (potenzielle Bodenfruchtbarkeit) ist aufgrund der bestehenden Nutzung als erhebliche Vorbelastung ohne Bedeutung. Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Emssande. Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von hoher Ergiebigkeit dar. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird ortsüblich als hoch bewertet.

Schutzgut Oberflächengewässer

Der am Rande des Geltungsbereiches vorhandene Entwässerungsgraben sollte bei der Planung berücksichtigt werden. Die Parzelle des Grabens wird in einer privaten Grünfläche gesichert. Die Unterhaltung dieses Gewässers II. Ordnung Nr. 1227 kann wie bisher vom Unterhaltungsverband Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa erfolgen.

Ein natürliches Überschwemmungsgebiet wird durch die Planung nicht berührt.



Schutzgut Luft und Klima

Das Klima ist im Münsterland atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend weiten offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen, kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit schon als Einzelhandelsfläche genutzt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet weist einen sehr unempfindlichen Zustand hinsichtlich der Umweltbelange auf, da das Gelände schon derzeit bebaut und großflächig versiegelt ist. Die Baumgruppe am Entwässerungsgraben stellt ein kleines Biotop ohne besondere Bedeutung dar, das sich in seiner Grundstücksrandlage wie bisher weiter entwickeln kann.

5.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich andersartigen Planungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt sinnvoll.

5.3. Eingriffe in Natur und Landschaft

Aus dieser Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Verschlechterungen für die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von Misch- in Sondergebiet. Damit soll lediglich eine Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche bei ungefähr gleichem Versiegelungsgrad ermöglicht werden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher agrarisch genutzten Böden ist nicht gegeben. So sind relevante Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Die derzeitigen Bodenversiegelungen überdecken in großen Teilen das Betriebsgrundstück. Sie werden durch die geplanten Anbauten nur in geringem Maße erhöht.

Die Erhöhung der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von derzeit 80% auf 85 % wird in der Summe ausgeglichen durch eine Verkleinerung des Baugrundstückes (durch die neu festgesetzte Grünfläche).

Das gesamte Änderungsgebiet umfasst eine Größe von 5.932 m², Durch das geplante Sondergebiet sind 5.354 m² betroffen. Davon werden 357 m² neu als Grünfläche abgezogen, die rechnerisch zulässige Bodenversiegelung bleibt daher trotz der geplanten Gebäudeerweiterung insgesamt gesehen in etwa unverändert bei max. 4.248 m².

bisher:

Mischgebiet 5.354 m² x 0,8 = 4.283 m² versiegelbare Fläche

neu:

Sondergebiet 4.997 m² x 0,85 = 4.248 m² versiegelbare Fläche

Die verbleibende Fläche des Mischgebietes bleibt hinsichtlich der zulässigen Nutzung unverändert.

Zudem gelten durch die Rechtsgrundlage des § 13a BauGB alle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines BEBAUUNGSPLANES DER INNENWICKLUNG zu erwarten sind, als „schon vor der planerischen Entscheidung zulässig“ und bedürfen somit keiner weiteren Kompensation.

5.4. Landschaftspflegerische Vorgaben

Der vorhandene Entwässerungsgraben am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches wird nicht mehr wie bislang als Mischgebiet, sondern als private Grünfläche mit einer Fläche von rund 357 m² festgesetzt. Damit werden sowohl die dort vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen, als auch der weiterhin angemessene Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum gesichert, da so eine Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Anlagen ausgeschlossen ist. Auf die ausdrückliche Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die vorhandene Baumgruppe am Graben kann verzichtet werden, da es sich bei den Bäumen im Einzelnen um keine wertvollen Einzelgehölze handelt.

Davon unabhängig ist die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten nach wie vor zu beachten.

So bleibt die Entwicklung der Gruppe in der festgesetzten Grünfläche hinreichend möglich, weitere Gehölze können sich wie bisher entlang des Grabens ausbreiten.

Alle anderen landschaftspflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Vorgaben der 3. Änderung, bleiben unverändert bestehen.

5.5. Regenwasserbewirtschaftung

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb der vom Zentralen Abwasserplan (ZAP) von 1995 überrechneten Flächen.

Die Beseitigung und Einleitung des Niederschlagswassers kann wie bisher in die öffentliche Kanalisation am Brookweg auf Grundlage des Landeswassergesetzes (LWG) und der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten erfolgen. Eine Einleitung in öffentliche Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch den Kreis Steinfurt, ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan eingetragen.

Ebenso wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf den „Trennerlass“ zur Vorgehensweise bei einer Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren aufgenommen.

Regenwasser, das durch gewerblich genutzte Anlagen oder Flächen verunreinigt oder negativ belastet ist, muss vor Einleitung in die öff. Kanalisation oder in öff. Gewässer von dem Betrieb eigenverantwortlich geklärt werden.

Um zu verhindern, dass Metallionen von Dachflächen in das Niederschlagswasser gelangen, werden unbeschichtete Metalldächer ausgeschlossen. Auch wenn der Eintrag von Metallionen in das Grundwasser über die Dacheindeckungsflächen nur einen Teil der Gesamtbelastung im Trinkwasser ausmacht, soll die Festsetzung die Verunreinigung des Grundwassers mindern. Die Erhaltung der hohen Grundwasserqualität in der Ems-Urrinne ist für Emsdetten in Anbetracht der vielen und ertragreichen Trinkwasserbrunnen sowie der Mineralwasserförderung im Stadtgebiet von herausragender Bedeutung.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

„Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird als bauliche und sonstige technische Vorkehrung festgesetzt, dass **unbeschichtete Metalleindeckungsmaterialien** für Dachflächen unzulässig sind.“

6. Sonstige Belange

6.1. Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann wie bisher durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger vorgenommen werden.

Die Richtfunktrasse 251 004/208 mit beidseitigen, 100 m breiten Schutzstreifen verläuft über dem Plangebiet, sie wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.2. Feuerlöschversorgung

Die Löschwasserversorgung bleibt unverändert und ist ausreichend dimensioniert.

6.3. Immissionsschutz

6.3.1 Emissionen aus dem Sondergebiet

Die Emissionen, die zukünftig von dem Sondergebiet ausgehen können (Kundenparkplatz, Zufahrt, Anlieferung, Kühlung etc.), werden sich in der Praxis nicht wesentlich von dem Ist-Zustand unterscheiden. Eine Erhöhung der Stellplatzzahl ist vom Betreiber nicht vorgesehen.

Dennoch ergibt sich theoretisch bei der Anwendung der üblichen Methodik von Lärmprognosen für SB-Märkte durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche die Möglichkeit einer Lärmzunahme. Daher wurde im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung mittels einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Zech, Lingen, rechnerisch ermittelt, ob die Planung im Prinzip umsetzbar ist bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den umgebenden Wohn- und Mischgebieten. Dabei wurden die derzeitigen und zukünftigen Betriebsbedingungen des Lebensmittelmarktes in die Lärmprognose detailliert eingearbeitet und ergänzend vom Gutachter einzelne Lösungsvorschläge gemacht. Dies bezieht einige, kleinere Umbauten auf dem Marktgelände ein, die im Rahmen der baulichen Erweiterung ohne Schwierigkeiten berücksichtigt werden können.

Im Ergebnis lässt sich verlässlich absehen, dass für die Markterweiterung eine Verträglichkeit gegeben sein wird. Die am meisten belasteten Immissionspunkte sind erwartungsgemäß das Wohnhaus Matthias-Claudius-Straße Nr. 2 (gegenüber der Parkplatzzufahrt) sowie das Wohnhaus Habichtshöhe Nr. 5 (nah der Anlieferungsrampe), hier wird der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) tags ausgeschöpft. Des Nachts ergeben sich keine Probleme, der Richtwert von 40 dB (A) wird durch die Gewerbenutzung nicht erreicht, sondern deutlich unterschritten.

In dem angrenzenden, zurzeit ungenutzten Mischgebiet kann es an der Nutzungsgrenze zu Beurteilungspegeln tags zwischen 58 und 61 dB (A) kommen. Um hier einem eventuellen Konflikt zwischen den verschiedenen Nutzungen vorzubeugen, wird die überbaubare Fläche in dem Mischgebiet um 4 m von der Grenze abgerückt. Dies stellt keine gravierende Veränderung dar, da in der Regel sowieso ein Grenzabstand von mindestens 3,00 bauordnungsrechtlich einzuhalten ist.

Auszug aus dem Schalltechnischen Untersuchung, Stand 11.12.2007³

„Zusammenfassung

Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch die geplante Nutzung eines Verbrauchermarktes (Jibi-Marktes) im Bebauungsplangebiet Nr. 27 „Habichtshöhe“ (4. Änderung) nach Erweiterung der Verkaufsflächen auf 1.200 m² - bei

³ Schalltechnischer Bericht LL4028.1/01 von der ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen, 11.12.2007, Seite 2

Einhaltung der angegebenen Betriebsbedingungen, Nutzungszeiten und Lärminderungsmaßnahmen gemäß Kapitel 7 – keine unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist insbesondere die Neugestaltung eines Drittels des Parkplatzes als Fahrgassen mit ebenen Belag sowie die Beibehaltung der Öffnungszeiten im Zeitraum von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Wesentlich ist auch, dass während der Nachtzeit keine gewerbliche Nutzungen und Anlieferungen stattfinden dürfen. [...]"

Diese sehr konkret auf die Betriebsbedingungen des Marktes aufgestellte Untersuchung bietet die Grundlage für die Bauleitplanung zur Einschätzung und Abwägung der voraussichtlichen Planungsfolgen. Sollten sich später im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abweichende Lärmberechnungsparameter für den beantragten Betrieb aufzeigen, sind diese ggf. noch einmal gesondert zu untersuchen.

Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan aufgenommen.

6.3.2 Emissionen aus dem Gewerbegebiet

Der vorhandene Gewerbebetrieb Wölte südlich des Änderungsbereiches wird erfahrungsgemäß keine relevanten Immissionen in dem Sondergebiet oder Mischgebiet verursachen, die einen Nutzungskonflikt begründen würden. Insofern wurde bei der Schalltechnischen Untersuchung auch nicht von einer Vorbelastung des Änderungsgebietes durch Gewerbelärm des Betriebes Wölte ausgegangen. Doch wird vorsorglich ein Hinweis auf die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan aufgenommen, um ein ortsgerechtes Verhalten in den Baugebieten anzuregen und späteren Konflikten vorzubeugen.

6.3.3 Emissionen aus der Landwirtschaft

Zurzeit grenzt eine innerörtliche landwirtschaftliche Nutzung unmittelbar an den Bebauungsplan. Grundsätzlich ist daher mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Ackernutzungen temporär in geringem Umfang zu rechnen.

Diese landwirtschaftlichen Nutzungen nordwestlich des Änderungsbereiches gehen nicht über das übliche Maß im ländlichen Raum hinaus und werden keine Immissionen in dem Plangebiet verursachen, die einen Nutzungskonflikt begründen würden. Eine separate Geruchsimmissionsprognose ist nicht nötig.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf die landwirtschaftliche Nutzung aufgenommen.

6.4. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches oder in der Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen. Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmalen ist ein Hinweis in dem Bebauungsplan eingetragen.

6.5. Altlasten und Verdachtsflächen

In dem Änderungsbereich sind keine Altlasten, Kontaminationen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält wie bislang keine ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Da der vorgesehene Anbau an den Bestand „aus gleicher Hand“ erfolgen soll und keine gestalterisch empfindliche Umgebung unmittelbar betroffen ist, wird hierzu auch jetzt keine Notwendigkeit gesehen,

8. Flächenbilanz

Das gesamte Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 5.932 m².

Bisherige Festsetzungen:

Mischgebiet, anteilig	5.932 m ²	100%
-----------------------	----------------------	------

Geplante Festsetzungen:

Sondergebiet	4.997 m ²	84%
Mischgebiet, anteilig	578 m ²	10%
Grünflächen, privat	357 m ²	6%

Emsdetten, 05. März 2009

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)