



Begründung

Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ 3. Änderung

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	4
2.1. Stadträumliche Lage	4
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	4
3.1. Regionalplan	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Bestehendes Planungsrecht	5
3.4. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Emsdetten	5
3.5. Umweltbericht	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen.....	5
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.1.2 Bauweise	10
4.1.3 Baugrenzen, überbaubare Flächen.....	11
4.2. Verkehrliche Erschließung.....	11
5. Naturräumliche Belange	12
5.1. Darstellung der Umweltsituation im Plangebiet	12
5.2. Wasserflächen.....	12
5.3. Grünflächen	13
5.4. Landschaftspflegerische Vorgaben.....	13
5.5. Eingriffe in Natur und Landschaft	14
6. Sonstige Belange	18
6.1. Technische Ver- und Entsorgung	18
6.2. Regenwasserbewirtschaftung	18
6.3. Feuerlöschversorgung	18
6.4. Immissionsschutz	19
6.4.1 Emissionen aus den Sondergebieten	19
6.4.2 Emissionen aus den vorhandenen Gewerbegebieten.....	19
6.4.3 Emissionen von den öffentlichen Straßen.....	20
6.4.4 Emissionen aus der Landwirtschaft	20
6.5. Denkmalschutz	20
6.6. Altlasten und Verdachtsflächen	20
6.7. Grundwasser	20
7. Örtliche Bauvorschriften	20
8. Flächenbilanzierung	21
9. Weitere Teile und Anlagen der Begründung	21

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Errichtung eines neuen Bau- und Gartenfachmarktes mit Baustoffgroßhandel, die Erweiterungsabsichten der vorhandenen Firma und die innere Verkehrserschließung auf einem bisher brachliegenden Grundstück an der Borghorster Straße in Höhe des Spatzenweges.

Das Plangebiet ist bisher im Bebauungsplan als Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Sondergebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Marktes für den Einzelhandel in dem Sortimentbereich „Bau- und Gartenartikel“ zusammen mit einem Baustoffgroßhandel geschaffen. Mit der Änderung des Planungszieles wird ein weiterer Beitrag zum strategischen Schwerpunkt der Stadt Emsdetten „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ geleistet.

Mehrere, größere Wohnbaugebiete liegen zurzeit und in absehbarer Zukunft im westlichen Teil von Emsdetten. So wird mit der Ansiedlung das stadtplanerische Ziel verfolgt, auch auf dieser Stadtseite für die zahlreichen Eigenheim-Erbauer und -Nutzer, auf kurzem Wege erreichbar, ein vergrößertes Angebot von Bau- und Gartenartikel zu schaffen.

Die Ziele der Planung umfassen:

- a) Die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes zusammen mit einem Baustoffgroßhandel wird vorbereitet.
- b) Das schon bebaute Gewerbegrundstück am Kreisverkehrsplatz wird mit in den Änderungsbereich aufgenommen, um die geplanten Erweiterungen nach Süden mit einzuarbeiten.
- c) Die geplante Stichstraße wird den neuen Erschließungsanforderungen angepasst, d. h. etwas verlegt und verkleinert.
- d) Der Kinderspielplatzes erhält im Bebauungsplan eine Flächensicherung.

Grundlage dieser Bebauungsplanänderung ist eine Hochbauentwurfplanung, die das Ingenieur- und Planungsbüro Göcking, Schapen, für einen Bau- und Gartenfachmarkt erarbeitet hat.

Der Investor plant zusätzlich in einem späteren Bauabschnitt auf der südlich und westlich angrenzenden Fläche die Errichtung eines Baustoffhandels. Da im speziellen Fall sowohl der Bau- und Gartenmarkt als auch der Baustoffhandel einen Betreiber hat (kein Zaun zwischen den einzelnen Betriebsteilen, Stellplatzflächen gemeinsam genutzt, Verkauf von Baustoffen auch an Endverbraucher), ist der geplante Baustoffhandel planungsrechtlich nicht mehr im GE-Gebiet zulässig und muss auch nach § 11 (3) BauGB als SO-Gebiet für den Baustoffhandel festgesetzt werden.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1. Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt im Südwesten des Stadtgebietes nah dem Kreisverkehr „Borghorster Straße / Spatzenweg“. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 1.400 m Luftlinie.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Gemarkung Emsdetten, Flur 62, und umfasst die Flurstücke 123, 128 tlw., 146 tlw., 257, 258, 259, 260, 379 tlw., 596 tlw., 597, 662, 663. Der Änderungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch die Landesstraße 590 „Borghorster Straße“
im Osten: durch das Allgemeine Wohngebiet an der „Taubenstraße“
im Süden: durch den gemeindlichen Wirtschaftsweg im Gewerbegebiet
im Westen: durch die Gemeindestraße „Spatzenweg“

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt. Die Fläche beträgt ungefähr 20.175 m².

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1. Regionalplan

Der Änderungsbereich wird im Regionalplan im östlichen Teil als WOHNIEDLUNGSBEREICH (WSB) und im westlichen Teil als GEWERBE- UND INDUSTRIANSIEDLUNGSBEREICH (GIB) dargestellt.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist für den Änderungsbereich eine GEWERBLICHE BAUFLÄCHE dargestellt. Es ist beabsichtigt, in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ein SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL: MAX. 1.800 M² VERKAUFSFLÄCHE FÜR BAUFACHMARKT UND MAX. 800 QM VERKAUFSFLÄCHE FÜR GARTENFACHMARKT sowie ein SONDERGEBIET BAUSTOFFHANDEL (INSTITUTIONELLERN GROßHANDEL) darzustellen. Der Bebauungsplan wird nach dieser Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3. Bestehendes Planungsrecht

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 29 A weist großflächig und übergreifend ein Gewerbegebiet aus.

Östlich der Gewerbegebiete liegen an der „Taubenstraße“ mehrere ALLGEMEINE WOHNGBIETE.

In dieser städtebaulichen Begründung wird im Folgenden lediglich auf die geänderten Festsetzungen eingegangen; bezüglich der Begründungen der bisherigen, unveränderten Festsetzungen und Planungen wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29A verwiesen.

3.4. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten

Das mit der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes beauftragte Büro Dr, Jansen, Köln, hat auf der Basis der bisherigen Emsdettener Liste (2004), der aktuellen gesetzlichen Grundlagen und eigener Erhebungen vorab die Entwurfsfassung einer „Emsdettener Liste“ erstellt. Dieser Entwurf muss zwar im weiteren Verfahren der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes noch in Arbeitskreisen abgestimmt werden, kann jedoch in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster (BRMS) und der Industrie- und Handelskammer (IHK) als Richtschnur für die Sortimentsfestsetzungen dieser Bebauungsplanänderung herangezogen werden. Die textlichen Festsetzungen zu den Sortimenten des Bau- und Gartenfachmarktes entsprechen dem Abstimmungsergebnis mit der BRMS und der IHK aus der Besprechung am 07.05.2008 sowie im Oktober 2008 und sind auf die Entwurfsfassung der „Emsdettener Liste“ des Büros Dr. Jansen, Köln abgestimmt.

3.5. Umweltbericht

Zu dieser Bebauungsplan-Änderung wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

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

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und Gartenfachmarkt

In dem Änderungsbereich wird ein SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL MIT DER KENNZIFFER 9 FÜR EINEN BAU- UND GARTENFACHMARKT vorgesehen.

Die Nutzung in dem bisherigen Gewerbegebiet in Form eines Bau- und Heimwerkermarktes sowie Gartenhandels war auch mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, allerdings nicht in einer *großflächigen* Form.

In dem Sondergebiet wird eine Einzelhandels-Verkaufsfläche von max. 2.600 m² zugelassen. Davon entfallen 1.800 m² auf den Baufachmarkt und 800 m² auf den Gartenfachmarkt. Dies entspricht sowohl den Vorstellungen des Betreibers, als auch den aktuellen Größen vergleichbarer Märkte im Umfeld Emsdettens (z.B. Bau- und Gartenfachmarkt in Rheine-Mesum). In diesen Flächen sind bereits mögliche

Außenverkaufsflächen enthalten. Durch die Verkaufsflächengröße ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO einzustufen, so dass zur planungsrechtlichen Steuerung die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich ist.

Das zulässige **Hauptsortiment** umfasst nur Artikel des Bau- und Gartensektors. Zur Vermeidung zentrumsschädigender Wirkungen dieses Bau- und Gartenfachmarktes werden zentrenrelevanten Sortimente gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten sowie auf der Grundlage der Entwurfsfassung der „Emsdettener Liste“¹ als Hauptsortimente ausgeschlossen. Dabei werden auch besonders Schnittblumen und „lebende Pflanzen“ im Hinblick auf das vorhandene, umfangreiche Angebot von Gärtnereiwaren im Stadtgebiet nicht als Hauptsortiment zugelassen.

Des Weiteren sind Fahrräder nebst Zubehör als Hauptsortiment unzulässig, um - einer Empfehlung des Gutachterbüros Dr. Jansen GmbH und der Bezirksregierung folgend - eine Angebotskonzentration auf Fachgeschäfte zu fördern. Dies gilt auch für Musikinstrumente und Musikalien, so dass sie im Plangebiet der Vollständigkeit halber ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von zentrenrelevanten Elektrokleingeräten wird auf hauswirtschaftliche Geräte beschränkt, da ansonsten Elektrokleingeräte (für den Bau- und Heimwerkerbedarf) zum üblichen Angebot eines Baumarktes gehören.

Als Randsortimente werden die Waren und Artikel zugelassen, die in einem solchen Markt branchenüblich und im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment zusätzlich angeboten und von den Kunden erwartet werden. Das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente darf eine Größenordnung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und somit maximal 260 m² Verkaufsfläche umfassen (im Baufachmarkt 180 m², im Gartenfachmarkt 80 m²). Diese Beschränkungen für die Randsortimente werden festgesetzt, um ein übermäßiges, einseitig orientiertes Angebot von Artikeln außerhalb des Hauptsortimentes (und damit das Risiko einer unerwünschten Konkurrenzsituation zur Innenstadt) auszuschließen und die Charakteristik eines Einzelhandelsangebotes im Sortiment „Bau und Garten“ zu unterstreichen. Dabei wird jedes Randsortiment auf max. 50 m² Verkaufsfläche begrenzt, um auch innerhalb des Randsortimentangebotes eine unverträgliche Schwerpunktbildung auszuschließen. Darüber hinaus wird die maximale Verkaufsfläche für „Lebenden Pflanzen“ auf 10 m² begrenzt mit dem Ziel, hier beeinträchtigende Konkurrenzangebote zu den vorhandenen Gärtnereien in Emsdetten zu verhindern.

Bau- und Gartenfachmarkt – Städtebauliche Wirkungsanalyse

Bezüglich der möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde vom Fachbüro Junker und Kruse, Dortmund, in einer Städtebaulichen Wirkungsanalyse die Verträglichkeit des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes detailliert untersucht. In der Wirkungsanalyse wird auch die Vereinbarkeit mit dem bisherigen Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten (Stand Oktober 2004) überprüft und bestätigt.

¹ Entwurfsfassung „Emsdettener Liste“, aufgestellt vom Büro Dr. Jansen GmbH, Stand Oktober 2008, als Teilleistung aus der Fortschreibung des „Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten“

Aufgrund zwischenzeitlich in der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragener Bedenken wurde die Wirkungsanalyse hinsichtlich ihrer Plausibilität und Vollständigkeit von dem Büro Dr. Jansen GmbH unabhängig geprüft. Dabei wurde vorgeschlagen, einige Details, insbesondere zu den Auswirkungen der Randsortimente, noch zu vertiefen, ansonsten wurde das Ergebnis der Wirkungsanalyse bestätigt.

Der Entwurf der Städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde daraufhin im Oktober 2008 vom Büro Junker und Kruse vertiefend überarbeitet und ergänzt. Dabei sind auch die zwischenzeitlich vorliegenden Realumsätze von Gärtnereibetrieben in der Abschätzung des Gesamtumsatzes im Stadtgebiet berücksichtigt worden. Die Städtebauliche Wirkungsanalyse vom Oktober 2008 wird der Bebauungsplanänderung als Anlage hinzugefügt.

Im Folgenden werden die Kernaussagen aus der Städtebaulichen Wirkungsanalyse zum Bau- und Gartenfachmarkt zitiert.

1. Bau- und Gartenfachmarkt - Städtebauliche Einordnung, Agglomerationswirkung

Aus städtebaulicher Sicht befindet sich der Vorhabenstandort in **teil-integrierter Lage**: Östlich des Standortes grenzen Wohnsiedlungsbereiche an, südwestlich Gewerbeflächen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Borghorster Straße befindet sich ein kleines Fachmarktzentrum mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angeboten (u.a. Lebensmitteldiscounter Aldi, Getränkemarkt Big Box, Zoofachmarkt Fressnapf).

Da dem geplanten SO-Gebiet Bau- und Gartenfachmarkt nördlich der Borghorster Straße ein bereits vorhandenes SO-Gebiet mit großflächigem Einzelhandel gegenüberliegt, ergibt sich wegen möglicher Agglomerationswirkungen ebenfalls die Notwendigkeit zur Darstellung eines Sondergebietes. Aufgrund der geplanten Größenordnungen trifft allerdings die Agglomerationsregelung des § 24a Abs. 3 LEPro hier nicht zu.

2. Bau- und Gartenfachmarkt - Beurteilung des Vorhabens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEPro)

Nach § 24a Absatz 3 LEPro dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur dann ausgewiesen werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Voraussetzung: Der Standort muss innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegen.

Im Hinblick auf die nicht parzellenscharfen Darstellungen des Regionalplanes kann davon ausgegangen werden, dass die beabsichtigte Planung dem Ziel des § 24a (3) Satz 1 LEPro entspricht.

2. Voraussetzung: Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche, nicht jedoch mehr als 2.500 m² VKF betragen.

Der Umfang aller Randsortimente wird in dieser Bebauungsplanänderung auf maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. 260 m² beschränkt. Die Voraussetzung ist somit erfüllt.

3. Voraussetzung: Wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.

Der zu erwartende Umsatz des Bau- und Gartenfachmarktes übersteigt die entsprechende Kaufkraft der Einwohner Emsdettens nicht. Die Voraussetzung ist somit erfüllt.

3. Fazit der Wirkungsanalyse

Als wesentliche Ergebnisse der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse können im Hinblick auf mögliche negative städtebauliche Auswirkungen folgende Punkte festgehalten werden:

1. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Aufgrund der Ergebnisse der Berechnungen für die untersuchungsrelevanten Warengruppen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, weder in Emsdetten noch in den untersuchten Nachbarkommunen, zu erwarten.

2. Auswirkungen in integrierten Lagen

In den Nachbarkommunen Emsdettens sind Umsatzumverteilungen in relevanter Größenordnung auch in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen nicht zu erwarten. In Emsdetten selber werden sich durch die Vorhabenrealisierung in der Branche Baumarkt an einigen integrierten Standorten voraussichtlich höhere (> 10%) Umsatzumverteilungsquoten ergeben, die allerdings keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen Emsdettens verursachen werden. Allerdings wird es zu einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung für das Emsdettener Stadtgebiet im Bereich Baumarktsortimente kommen, während die ermittelten Umsatzumverteilungen in der Branche Gartenmarkt, die sich mit Ausnahme eines integrierten Standortbereiches in einer nicht nachweisbaren Größenordnung bewegen, als unbedenklich eingestuft werden können.

3. Auswirkungen in nicht integrierten Lagen

Aufgrund der Ergebnisse der Berechnungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den Umlandkommunen Emsdettens zu erwarten. Während in der Branche Gartenmarkt auch in Emsdetten selber keine wesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachweisbar sind, wird es in der Branche Baumarkt zu einer spürbaren Wettbewerbsverschärfung für das Emsdettener Stadtgebiet kommen. Hier sind an einigen nicht-integrierten Standortbereichen (Taubenstraße, Lange Water) erhebliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen in einer Größenordnung zu erwarten, bei

der auch einzelne Betriebsaufgaben nicht auszuschließen sind. Da jedoch vorrangig kleinere Betriebe in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort betroffen sein werden, sind hieraus keine Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen Emsdettens abzuleiten.

4. Randsortimente

Um die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens auch im Bereich der Randsortimente zu gewährleisten, ist die Verkaufsfläche der einzelnen branchenüblichen Randsortimente auf jeweils maximal 50 m² zu begrenzen. Davon unbenommen ist die Gesamtobergrenze von 260 m² im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente einzuhalten.

4. Schlussfolgerungen und Empfehlungen der Wirkungsanalyse

- Die geplante Neuansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes bietet für das Mittelzentrum Emsdetten die Chance, Kaufkraftabflüsse in der Branche Baumarktsortimente zu reduzieren und so die steigerungsbedürftige gesamtstädtische Zentralität von 80 in diesem Bereich moderat zu steigern.
- Die geplante Neuansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes wird weder in den Umlandkommunen noch in Emsdetten selber negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. § 2 (2) BauGB entfalten.
- An sonstigen integrierten und nicht-integrierten Standorten sind im Emsdettener Stadtgebiet selber, nicht jedoch in den angrenzenden Städten bzw. Stadtteilen, höhere Umsatzumverteilungsquoten möglich. Während sich die Umsatzumverteilungen in der Branche Gartenmarktsortimente auch an allen Standorten innerhalb der Stadt Emsdetten in einer unproblematischen Größenordnung von (zumeist deutlich) unter 10% bewegen, ist in der Branche Baumarktsortimente in Folge der erhöhten Umsatzumverteilungen eine spürbare Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten, wobei auch einzelne Betriebsaufgaben nicht auszuschließen sind. Insgesamt ist jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen Emsdettens i. S. v. § 11 (3) BauNVO durch das Vorhaben zurechnen.
- Das untersuchte Vorhaben eines Bau- und Gartenfachmarktes an der Borghorster Straße ist in der untersuchten Dimensionierung grundsätzlich vereinbar mit den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Emsdetten.
- Um allerdings mögliche negative Entwicklungen an diesem Standort zu verhindern (so z. B. eine mögliche Umnutzung des Standortes auch durch zentrenrelevante Nutzungen bzw. Sortimente), sollte dieser Standort planungsrechtlich gesichert werden, um den Bestand langfristig zu sichern und mögliche negative Entwicklungen auszuschließen. Somit sollte am

Vorhabenstandort eine Ausweisung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/ Bau- und Gartenmarkt erfolgen. Ebenso ist eine Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche auf 2.600 m² erforderlich sowie eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche (260 m²), wobei jedes einzelne Sortiment eine Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschreiten darf.

Baustoffgroßhandel

Der geplante **Baustoffhandel** war auch schon nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans in dem Gewerbegebiet als Großhandelsbetrieb ohne jegliche Flächenbeschränkung zulässig. Allein für den Baustoffhandel gesehen wäre also eine Änderung der Festsetzung nicht nötig. Doch da später in der Örtlichkeit eine räumlich oder organisatorisch ablesbare Trennung des Baustoffhandels von dem Bau- und Gartenfachmarkt praktisch kaum möglich sein wird, soll eine einheitliche planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für das gesamte Betriebsgelände vorgegeben werden. Somit wird das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel noch um ein SONDERGEBIET MIT DER KENNZEICHNUNG B1 „BAUSTOFFHANDEL (INSTITUTIONELLER GROßHANDEL)“ ergänzt. Für dieses Sondergebiet wird eine Sortimentsliste der zulässigen Angebote im Großhandel auf einer maximalen Geschossfläche von 5.000 m² vorgegeben. Diese Vorgaben orientieren sich an einem vergleichbaren Baustoffgroßhandel in Rheine-Mesum und entsprechen den Intentionen des zukünftigen Betreibers.

Erläuterung: Unter dem Begriff „institutioneller Großhandel“ versteht man den Warenverkauf durch eigenständige Großhandelsunternehmen („Institutionen“). Dabei ist es in derartigen Großhandelsbetrieben durchaus möglich und üblich, dass in einem untergeordneten Maße auch Verkäufe an private Endverbraucher erfolgen.

Vorhandenes Gewerbegebiet

Um in dem unmittelbar **angrenzenden Gewerbegebiet** eine Häufung oder Überschneidung gleicher Einzelhandelsangebote zu vermeiden, wird dort die Zulässigkeit des Einzelhandels in Form von Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartenhandel herausgenommen. Ansonsten bleiben die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten gleich.

Da hier eine anderweitige Nutzung schon realisiert ist, werden sich dadurch in der Praxis keine Veränderungen ergeben.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten **Grundflächen- und Geschossflächenzahlen** (GRZ, GFZ) bleiben unverändert.

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

4.1.2 Bauweise

Eine Bauweise (offen oder geschlossen) wird wie bisher nicht vorgegeben, da in einer gewerblichen Nutzung diese Unterscheidung nicht notwendig ist. Meist werden große Gebäude (über 50 m Länge) mit seitlichen Grenzabstand errichtet, eine Festlegung gem. den Angaben aus dem § 22 BauNVO ist somit nicht hilfreich.

4.1.3 Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Grundabsicht einer weitgehend vollflächigen Bebaubarkeit bleibt unverändert. Nur die Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen werden in geringem Umfang angepasst und erweitert, so dass die geplante Bebauung in nördliche Richtung bis in Höhe des vorhandenen Firmengebäudes an die Borghorster Straße heranrücken kann.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Flächen vor den straßenseitigen Baugrenzen die in innerörtlichen Gewerbegebieten Emsdettens übliche Festsetzung vorgenommen, hier zur attraktiven Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes unbebaute Flächen nicht zu Lager- oder Arbeitsflächen zu nutzen. Diese von der Straße gut einsehbaren Flächen sind entweder gärtnerisch anzulegen oder als Stellplatzfläche zu nutzen.

Aus dem gleichen Grund wird entlang der Borghorster Straße und entlang des Spatzenweges (auf einer Tiefe bis zu 25 m von der Straße) die Lagerung oder der Umschlag von losen Schüttgütern ausgeschlossen. Damit soll eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes durch optisch unattraktive Gewerbenutzungen oder durch übermäßige Staubentwicklungen vorgebeugt werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich liegt an der Landesstraße 590 „Borghorster Straße“ und der Gemeindestraße „Spatzenweg“.

Die Belange der Landesstraße werden durch die Planänderung nicht berührt, die Landesstraße bleibt nach wie vor anbaufrei.

Die Erschließung der Sondergebiete erfolgt ausschließlich vom Spatzenweg. Die bisher schon vorgesehene Stichstraße kann dabei kürzer und kleiner ohne Wendemöglichkeit ausfallen. Die Straßenbreite wird auf das straßenbautechnisch erforderliche Maß von 7,50 m bestimmt. Der Wendehammer in der öffentlichen Straße kann entfallen, da die Anlieger auf den eigenen Grundstücken ausreichende Wendemöglichkeiten vorsehen werden.

Die zwei bisher in der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Straßenbäume werden nicht mehr zeichnerisch dargestellt, sondern nur textlich festgesetzt. Im Rahmen der Straßenausbauplanung kann geprüft werden, wo die Baumpflanzungen am besten möglich sind. Zusätzlich wird die Baumpflanzung auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen festgesetzt.

Die Lage der Stichstraße wird um ca. 4 m nach Süden verschoben, vergrößert damit die nördliche Gewerbebarzelle und schafft so Raum für die geplanten Erweiterungen des bestehenden Betriebes am Kreisverkehr.

Ein vorhandener Weg auf der Nordostseite des Plangebietes (im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet) wird in dem Bebauungsplan als 3 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Die bisher hier festgesetzte und nicht realisierte Pflanzfläche wird etwas nach Westen verschoben, damit wird der Weg nutzungsbezogen dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

5. Naturräumliche Belange

5.1. Darstellung der Umweltsituation im Plangebiet

Auf die weiteren Ausführungen in dem anliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

aktuelles Luftbild



5.2. Wasserflächen

In der bisherigen Bebauungsplanfassung waren entlang der Gewerbegebiete mehrere Wegeseitengräben und Mulden als WASSERFLÄCHEN festgesetzt.

Für den südwestlichen Bereich, in dem das Gewässer II. Ordnung Nr. 1225² betroffen ist, bleibt die Festsetzung einer WASSERFLÄCHE unverändert bestehen.



Die anderen, bisher festgesetzten WASSERFLÄCHEN betreffen lediglich Mulden entlang von Straßen und Wegen, die nicht dauerhaft Wasser führen. Sie werden vom Unterhaltungsverband „Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa“ nicht mehr als Gewässer geführt und als GRÜNFLÄCHEN, STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN oder als

² Unterhaltungsverband „Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa“

BAUGEBIETSFLÄCHEN festgesetzt. Die Wasserführung kann dabei als offene Mulden erhalten bleiben oder in Form einer Verrohrung erfolgen.

Ein natürliches oder gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet wird durch die Planung nicht berührt.

5.3. Grünflächen

In der bisherigen Bebauungsplanfassung war am nordöstlichen Gebietsrand eine größere GRÜNFLÄCHE festgesetzt, in der auch ein Spielplatz integriert ist. Angrenzend war auf einer bestehenden Wegeparzelle eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Grünflächen werden in der aktuellen Bebauungsplanänderung zusammengefasst und modifiziert.

Der Kinderspielplatz ist grundsätzlich für das benachbarte Allgemeine Wohngebiet an der Taubenstraße mit zahlreichen Wohnungen für kinderreiche Familien stadtplanerisch erforderlich, da die weiteren öffentlichen Spielangebote im



Umfeld nur problematisch bei Querung verkehrsreicher Fernstraßen (Taubenstraße, Borghorster Straße) zu erreichen sind. Die Fläche des Kinderspielplatzes wird in Lage und Größe den neuen Grundstücksverhältnissen angepasst und eine Größe von ca. 400 m² umfassen. Es ist der Ausbaustandard „Typ C“ vorgesehen.

Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde bislang noch nicht bepflanzt, da hier der Gemeindeweg als Fahrweg von den Bewohnern der Wohnhäuser benutzt wurde. Der Weg soll bestehen bleiben. Er wird mit einer Breite von 3 m festgesetzt, so dass nach Erfordernis auch Kraftfahrzeuge (z.B. für die Andienung des Spielplatzes) den Weg benutzen können.

Angrenzend dient eine neu festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Pufferzone zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet. Ein Teil der Grün- und Pflanzfläche wird voraussichtlich auf öffentlicher und ein Teil auf privater Grundfläche liegen. Die bisher festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und die neu festgesetzte bleiben in der Größe insgesamt gleich.

5.4. Landschaftspflegerische Vorgaben

Die bisherigen landschaftspflegerischen Festsetzungen werden übernommen und in der Formulierung klarstellend ergänzt.

Neu aufgenommen wird eine Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen auf größeren Stellplätzen. Die Erfahrung aus vergleichbaren Planungen und Realisierungen von großflächigen Märkten zeigt, dass eine Bepflanzung der großen Stellplatzanlagen für das Erscheinungsbild, sowie für die Benutzung des Parkplatzes (Schatten) sehr vorteilhaft ist und daher als Standardausbau angesehen werden kann.

Die bisher im Straßenraum festgesetzten zwei Baumpflanzgebote werden zukünftig nur als textliche Festsetzung vorgegeben, der Standort der Bäume kann entsprechend der späteren Straßenausbauplanung bestimmt werden. Dies bietet den Vorteil, dass so besser auf die Details der Grundstückserschließung eingegangen werden kann.

5.5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplanten Nutzungen sollen zwar in einem bereits überplanten Bereich durchgeführt werden, durch die teilweise Inanspruchnahme von vorhandenen Grünflächen, die mit Gehölzen bestanden sind, ergibt aber sich ein Kompensationsdefizit.

Eine rechnerische Eingriffsbilanzierung (s. folgende Seiten) wird entsprechend dem Standardverfahren in Emsdetten auf der Grundlage der „Osnabrücker Modell“ des Landeskreises Osnabrück durchgeführt. Die Eingriffsbilanzierung berücksichtigt bei der Ermittlung des Ausgangszustandes die Planungswertfaktoren der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes	7.831 WE
Gesamtflächenwert der Bebauungsplanänderung	5.647 WE
Kompensationsdefizit	2.184 WE

Zur Kompensation des Defizits sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Insgesamt soll der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Digitalisierung des stadteigenen Kompensationskatasters wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) im Jahr 2008/09 eine Auswahl von Flächen getroffen, die zur Aufwertung herangezogen werden und als Ausgleichspotenzial dienen sollen. Das entstehende Ausgleichsdefizit kann dann auf diesen Flächen kompensiert werden. Aus diesem Grund kann zurzeit keine konkrete Ausgleichsmaßnahme benannt werden.

Erläuterungen zu der Eingriffsbilanzierung auf den folgenden Seiten:

A1: Die Fläche ist derzeit im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

A2: Die Fläche ist derzeit im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

A3: Der Spielplatz ist vorhanden, siehe unter 5.3

A4: Die Flächen sind im Bebauungsplan als Wasserflächen festgesetzt, doch entspricht dies nicht den örtlichen Gegebenheiten mit meist trockenen Mulden.

A4-1 Mulde entlang der Borghorster Straße



A4-2 Mulde entlang des Spielplatzes



A4-3 Mulde entlang des
Wirtschaftsweges



A4-4 Mulden entlang des Spatzenweges,
aufgehoben



A5: Entlang des Gewässers ist
südostseitig eine Hecke vorhanden.



A7: Die Wasserfläche umfasst einen
Teilabschnitt des klassifizierten
Gewässers Nr. 1225.

A6: Die Flächen sind im Bebauungsplan zur Anpflanzung mit Hecken vorgesehen.

Die Biotopkartierung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Eingriffsbilanzierung

Grundlage: "Osnabrücker Modell", Das Kompensationsmodell des Landeskreises Osnabrück

Planungsstand: 16. Oktober 2008

A. Ausgangszustand - bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilflächennummer	Code	Biotoptyp	Flächenanteil [%]	Fläche [m ²]	Grundwert A / P [0-10]	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
A1		Gewerbegebiete GRZ 0,6 (0,8*)	13.910					
	OA	versiegelbar	80%	11.128	0,0	1,0	0,0	0
	PG	Grünanlagen	20%	2.782	0,8	1,0	0,8	2.225
A2		öff. Straßen und Wege						
	OA	versiegelt		1.184	0,0	1,0	0,0	0
		Grünflächen						
A3	PG	Grünflächen mit Spielplatz		1.731	1,0	1,0	0,8	1.731
A4	PG	Grünflächen mit Mulden**		1.751	1,0	1,0	1,0	1.751
A5	PG	Grünflächen mit vorh. Ufergehölz		147	1,4	1,0	1,4	206
A6	PG	Grünflächen mit Anpflanzungen		1.152	1,3	1,0	1,3	1.498
A7	FG	Graben, bedingt naturfern		300	1,4	1,0	1,4	420
intern		Zwischensumme		20.175	im Mittel :		0,4	7.831
		externe Ausgleichsmaßnahme						
extern	AC	z. B. Acker, intensiv bewirtschaftet, angenommen		2.184	1,0	1,0	1,0	2.184
			Summe:	22.359	Gesamtflächenwert A:			10.015
					(Summe Sp.8)			
* standarderhöhte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO								
** im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt, doch nicht dauerhaft benetzt.								

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den neuen Festsetzungen

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilflächennummer	Code	Biotoptyp	Flächenanteil [%]	Fläche [m ²]	Grundwert A / P [0-10]	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
B1		Sondergebiete GRZ 0,6 (0,8*)	12.288					
	OA	versiegelbar	80%	9.830	0,0	1,0	0,0	0
	PG	Grünanlagen	20%	2.458	0,8	1,0	0,8	1.966
B2		Gewerbegebiet GRZ 0,6 (0,8*)	4.393					
	OA	versiegelbar	80%	3.514	0,0	1,0	0,0	0
	PG	Grünanlagen	20%	879	0,8	1,0	0,8	703
B3		öff. Straßen und Wege						
	OA	versiegelt, versiegelbar		1.041	0,0	1,0	0,0	0
		Grünflächen						
B4	PG	Grünflächen mit Spielplatz		400	1,0	1,0	0,8	400
B5	PG	Grünflächen mit Mulden		453	1,0	1,0	1,0	453
B6	PG	Grünflächen mit vorh. Ufergehölz		147	1,4	1,0	1,4	206
B7	PG	Grünflächen mit Anpflanzungen		1.153	1,3	1,0	1,3	1.499
B8	FG	Graben, bedingt naturfern		300	1,4	1,0	1,4	420
intern		Zwischensumme		20.175		im Mittel :	0,3	5.647
		externe Ausgleichsmaßnahme						
extern	WX	z. B. Aufforstung Laubwald, standortheimisch		2.184	2,0	1,0	2,0	4.368
			Summe:	22.359	Gesamtflächenwert B:			10.015
					(Summe Sp.8)			
* standarderhöhte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO								

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 Schmutzwasserentsorgung erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation. Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

6.2. Regenwasserbewirtschaftung

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

Eine technische Versickerung des anfallenden Regenwassers ist angesichts der hohen Grundwasserstände im Plangebiet nicht möglich, das Wasser ist den öffentlichen Kanalleitungen bzw. öffentlichen Wasserflächen zuzuleiten. 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.

Zur Sicherung der Emissionsunterbindung von Metallionen in das Niederschlagswasser 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.“

6.3. Feuerlöschversorgung

Die Löschwasserversorgung bleibt unverändert und ist ausreichend dimensioniert. Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage kann max. 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung gestellt werden.

6.4. Immissionsschutz

6.4.1 Emissionen aus den Sondergebieten

Von dem Sondergebiet können Emissionen ausgehen (Kundenparkplatz, Zufahrt, Anlieferung, Aggregate etc.), die sich aber nicht wesentlich von denen der bisher festgesetzten Gewerbegebiete unterscheiden werden.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für das nordöstlich angrenzende ALLGEMEINE WOHNGBIET wurde im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung eine Schalltechnische Beurteilung vom Gutachterbüro Ingenieurplanung, Wallenhorst, Stand 23.04.2008, angefertigt. Die Schalltechnische Beurteilung ist der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der erforderliche Immissionsschutz im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden kann. Hierzu ist allerdings für das Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ eine Begrenzung der Emissionen aus dem Sondergebiet in Form von IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALL-LEISTUNGSPEGEL (IFSP) notwendig. In dem Bebauungsplan werden diesbezüglich detaillierte Festsetzungen gemäß der Schalltechnischen Beurteilung festgesetzt.

Auszug aus den Festsetzungen:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen **Emissionskontingente** L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Fläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²]
SO	55	40

Für die Fläche werden für die separat dargestellten Richtungssektoren **Zusatzkontingente** festgesetzt, die eine erhöhte Schallabstrahlung in weniger schutzbedürftige Bereiche gestatten. [...]"

Für das Sondergebiet „Baustoffgroßhandel“ bleibt die bisher festgesetzte Gliederung nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten. Damit ist der Immissionsschutz der angrenzenden Wohngebiete unverändert gewährleistet. (Siehe auch den folgenden Pkt. 6.4.2) Eine weitere Differenzierung der Emissionsbegrenzung ist nicht erforderlich und wäre angesichts der für den Baustoffgroßhandel noch nicht vorliegenden Projektplanung auch nur überschlägig möglich.

6.4.2 Emissionen aus den vorhandenen Gewerbegebieten

Die zulässigen Emissionen aus den festgesetzten Gewerbegebieten werden wie bisher durch die Abstandsklassifizierung gemäß Abstandserlass des Landes NRW begrenzt. Die zulässigen Abstandsklassen berücksichtigen dabei den Abstand zu dem nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet. So werden im Nahbereich alle Betriebe der Abstandsliste ausgeschlossen, entlang des Spatzenweges sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII (100-m-Klasse) oder vergleichbare Betriebe zulässig.

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld werden keine Immissionen in dem Sondergebiet verursachen, die einen Nutzungskonflikt begründen würden.

6.4.3 Emissionen von den öffentlichen Straßen

Die Verkehrslärmbelastung in dem Plangebiet wurde ebenfalls in der Schalltechnischen Beurteilung mit untersucht. Daraus ergab sich, dass Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm für Büronutzungen für das Plangebiet nicht erforderlich sind, da aufgrund der festgesetzten Baugrenzen Bebauung nur in Bereichen mit einem Abstand von der Straße zulässig ist, der eine Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet.

6.4.4 Emissionen aus der Landwirtschaft

Westlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Grundsätzlich ist daher mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Ackernutzungen temporär in geringem Umfang zu rechnen.

Diese landwirtschaftlichen Nutzungen westlich 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 Geruchsimmisionsprognose ist nicht nötig.

6.5. 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.

6.6. Altlasten und Verdachtsflächen

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

6.7. Grundwasser

Es ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungssohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich.

7. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält nur eine ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT zur Gestaltung der Dachflächen. Angesichts der großen Bauvolumen wird zur Vermeidung steil aufragender Dachflächen die Neigung der Dachflächen begrenzt auf maximal 15°, auszuführen als Flach- oder Pultdächer.

8. Flächenbilanzierung

Das gesamte Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 20.175 m².

Bisherige Festsetzungen:

Gewerbegebiete	13.910 m ²	69%
öffentliche Verkehrsflächen	1.184 m ²	6%
Grünflächen, privat und öffentlich	3.030 m ²	15%
Wasserflächen, privat und öffentlich	2.051 m ²	10%

Geplante Festsetzungen:

Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt	7.453 m ²	37%
Sondergebiet Baustoffhandel	4.835 m ²	24%
Gewerbegebiet	4.393 m ²	22%
öffentliche Verkehrsflächen	1.041 m ²	5%
Grünflächen, privat und öffentlich	2.153 m ²	11%
Wasserflächen, privat und öffentlich	300 m ²	1%

9. Weitere Teile und Anlagen der Begründung

Biotopkartierung, 2 Planauszüge (bisher und Änderung)
Umweltbericht, Stand 06.01.2009
Städtebauliche Wirkungsanalyse, Stand Oktober 2008
Schalltechnische Beurteilung, Stand 23.04.2008

Emsdetten, im Januar 2009

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)