



Anlage 2

BVL Nr.: 96/2005

● Begründung

Bebauungsplan Nr. 30 D
„Eisenbahn – Märkischer Weg“

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zweck der Planung	4
2 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	5
2.1 Stadträumliche Lage.....	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	6
2.3.1 Umgebung des Plangebietes	6
3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	7
3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP).....	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht.....	7
3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	7
3.4.1 Merkmale des Vorhabens	8
3.4.2 Standort des Vorhabens.....	9
3.4.3 Merkmale möglicher Auswirkungen.....	12
3.4.4 Gesamtergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	13
4 Inhalt des Bebauungsplanes	14
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	14
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.2 Verkehrliche Erschließung.....	17
4.2.1 Äußere Erschließung.....	17
4.2.2 Innere Erschließung	17
4.2.3 Ruhender Verkehr	17
5 Naturräumliche Belange	17
5.1 Öffentliche und private Grünflächen.....	17
5.2 Erhaltenswerte Baumstandorte	18
5.3 Oberflächenwasser / Versickerung	18
5.4 Eingriff in Natur und Landschaft	18
6 Sonstige Belange	19
6.1 Technische Ver- und Entsorgung.....	19
6.2 Entwässerung	19
6.2.1 Niederschlagswasser	19
6.2.2 Schmutzwasser	19
6.3 Wasserrecht / Wasserschutzgebiet.....	19
6.4 Denkmalschutz, Bodendenkmale	20

6.5 Immissionsschutz	20
6.6 Altlasten	20
6.7 Feuerlöschversorgung	21
6.8 Bodenordnung	21
7 Kosten	21
8 Städtebauliche Daten	21

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlass und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist wegen der verkehrsgünstigen Lage am Grevener Damm einem Ansiedlungsdruck von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgesetzt. Eine ungesteuerte Entwicklung der Einzelhandelsstandorte kann sich wesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Emsdetten auswirken. Hier sind insbesondere Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt zu nennen.

Durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten¹ wird eine deutliche Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen am Grevener Damm gefordert. Insbesondere die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen auf wenige Standorte beschränkt werden. Gewerbliche Bereiche sind vor der zunehmenden Umnutzung zu Einzelhandelszwecken zu sichern.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe wurde im Jahr 2003 eine umfassende städtebauliche Rahmenplanung zu den verschiedenen Standorten am Grevener Damm erarbeitet². Danach ist das Plangebiet von dem Übergang der gewerblich-industriellen Bereiche des Industriegebiet-Süd zu den innenstadtnäheren, von Wohn- und Mischgebieten dominierten Bereichen geprägt. Nachnutzungspotentiale werden im Bereich einer ehemaligen Handelsnutzung (ehem. Heico-Möbel) am Grevener Damm gesehen. Das Konzept für den Entwicklungsbereich „Märkischer Weg“ sieht die Erhaltung und Nachverdichtung der heutigen Strukturen und die Entwicklung kleinteiliger Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in verschiedenen Varianten vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 D „Eisenbahn – Märkischer Weg“ sollen die städtebauliche Rahmenplanung und die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts umgesetzt werden. Das Ziel der Planung ist es, den bereits bestehenden gemischt-gewerblichen Bereich entlang des Märkischen Wegs in seiner heutigen Struktur zu sichern und klare Entwicklungsspielräume für eine Nachnutzung zu definieren. Für die ansässigen und geplanten Betriebe bietet die Gebietsfestsetzung Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO den passenden planungsrechtlichen Rahmen.

¹ Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten (2004): erstellt durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund im Auftrag der Stadt Emsdetten

² Städtebauliche Rahmenplanung Grevener Damm (2003): erstellt durch das Büro Wolters Partner, Coesfeld im Auftrag der Stadt Emsdetten.

Auf den Flächen des ehemaligen Heico-Möbelmarktes am Grevener Damm sind neben den gewerbegebietstypischen Nutzungen auch Einzelhandelsnutzungen zulässig, sofern sie nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant sind. Obwohl die ehemalige Handelsnutzung an diesem Standort schon seit Ende 2001 aufgegeben ist, wird diese Nutzungsoption im Sinne eines „erweiterten“ Bestandsschutzes ermöglicht, da dieser Bereich auch weiterhin als Handelsstandort wahrgenommen wird.

Im westlichen Teil des Gewerbegebiets ist Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich hierbei um Verkaufs- und Ausstellungsfläche für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten wird. Dadurch wird die überwiegende gewerbliche Struktur vor einer schleichenden Umnutzung zu einem Einzelhandelsstandort geschützt.

Mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sollen im beiderseitigen Interesse minimiert werden. Daher soll die Ansiedlung von stärker emittierenden Betrieben auf solchen Flächen erfolgen, die nicht in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung stehen. Eine Gliederung des Gewerbegebiets wird auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW vorgenommen.

Entlang der beiden großen Verkehrsstrassen Grevener Damm und Eisenbahn werden Grünstreifen als Pufferzonen festgesetzt. Durch eine Bepflanzung und die Zurücksetzung der Bebauung können Lärm- und Staubemissionen gemindert werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Märkischen Weg und die Jahnstraße.

2 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets in rund 2,5 km Entfernung vom Stadtkern. Östlich grenzt die Fläche unmittelbar an den Grevener Damm (B 481), der eine wichtige Verkehrsachse zwischen Münster und Rheine darstellt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Münster – Rheine.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 6 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: entlang der südlichen Grenze der Jahnstraße
Im Westen: entlang der östlichen Grenze der Bahnflächen
Im Süden: entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ und der südlichen Grenze der Straße Märkischer Weg
Im Osten: entlang der östlichen Grenze der Straße Märkischer Weg und der westlichen Grenze der Straße Grevener Damm (B 481)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Plan entnommen werden.

Die Größe des Plangebiets beträgt ungefähr 7,5 ha.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Struktur im Plangebiet ist durch eine Mischung verschiedener Gewerbe- und Handelsnutzungen geprägt. Ansässige Firmen sind unter anderem ein Textilgroßhändler, eine Schreinerei, eine Polsterei, ein Rietmacher, ein Schulungs- und Trainingszentrum eines Autohändlers sowie ein Holz- und ein Möbelhändler. Zusätzlich gibt es verschiedene Betriebsleiterwohnhäuser. Die gewerblichen Nutzungen im westlichen Teil des Plangebiets erscheinen stabil und geordnet.

Im östlichen Teil am Grevener Damm wurde eine ehemalige Fabrikhalle des Textilgewerbes zu Handelszwecken (Möbelhandel) umgenutzt. Die Handelsnutzung wurde am 31.12.2001 aufgegeben. Ein Bestandsschutz ist mit der Nutzungsaufgabe nicht mehr gegeben. Gleichwohl wird der Standort weiterhin als Handelsstandort wahrgenommen. Eine langfristige Nachnutzung konnte bisher nicht gefunden werden. Auf dem westlich hinterliegenden Grundstück eines Textilhändlers ist ebenfalls eine Nutzungsaufgabe geplant.

Durch die heutige Nutzungsstruktur kommt es im Plangebiet kaum zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung.

Eine zusammenhängende Grünstruktur existiert im Planungsgebiet nicht. Entlang des Märkischen Wegs gibt es straßenbegleitende Baumstandorte, weitere erhaltenswerte ältere Eichen stehen auf privaten Flächen am Märkischen Weg. Darüber hinaus liegt am westlichen Ende der Jahnstraße eine rund 6000 m² große Fläche mit jungem Baumbestand minderer Qualität.

2.3.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist nördlich, östlich und südlich von Wohnnutzungen umgeben. Südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 30 C „Märkischer Weg“ an, der ein Wohngebiet ausweist. Südlich schließt der Bebauungsplan Nr. 17 A „Industrie-

gebiet Süd" an, in dem Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind. Südlich der Straße Südring befindet sich ein Betriebsgelände der Emsa-Werke. Am Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Buchenweg/ Grevener Damm sind ein großflächiger SB-Lebensmittelmarkt sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen angesiedelt. Im weiteren nördlichen und westlichen Umfeld befinden sich Sportflächen. Im Nordosten liegt die Wassergewinnungsanlage „Grevener Damm“.

3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland (Stand: 06.12.1999) stellt für den nördlichen Teil des Plangebiets einen Wohnsiedlungsbereich dar. Der südliche Teil ist ab Höhe des Kreuzungsbereichs Grevener Damm/ Märkischer Weg als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das gesamte Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden, daher bedarf es keiner FNP-Änderung.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein gültiger Bebauungsplan, es liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nach § 34 BauGB.

Mit Bekanntmachung vom 10.02.2003 ist die Satzung der Stadt Emsdetten über die Anordnung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 30 D „Eisenbahn – Märkischer Weg“ in Kraft getreten. Mit dem Datum der Bekanntmachung vom 14.06.2004 ist die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert worden.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan Nr. 30 D „Eisenbahn-Märkischer Weg“ besteht gem. Nr. 18.8 Anlage 1 zu § 3 UVPG die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“. Im Folgenden werden die Vorgaben gemäß Anlage 2 zu § 3 UVPG hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überprüft.

Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an den in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien:

3.4.1 Merkmale des Vorhabens

3.4.2 Standort des Vorhabens

3.4.3 Merkmale möglicher Auswirkungen

Die Merkmale des Vorhabens werden aus der Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die Informationen über den Standort basieren auf einer Analyse des Gebietes vor Ort. Die Qualität der einzelnen Schutzgüter wird der nachfolgenden vierstufigen Bewertungsskala zugeordnet:

Nachrangige ökologische Empfindlichkeit

Mittlere ökologische Empfindlichkeit

Hochwertige ökologische Empfindlichkeit

Sehr hochwertige ökologische Empfindlichkeit

Abschließend erfolgt eine Abschätzung, inwieweit die einzelnen Schutzgüter durch die Realisierung des Vorhabens erheblich nachteilig beeinträchtigt werden.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen liegen vor, wenn ein Schutzgut eine sehr hochwertige Ausprägung der ökologischen Empfindlichkeit (vgl. Kapitel Standort des Vorhabens) aufweist und durch die Realisierung anlagebedingt entfernt oder betriebsbedingt in seiner Funktion erheblich nachteilig wird (vgl. Kapitel Merkmale des Vorhabens). Bei erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen, die durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und i.V.m. § 2a BauGB die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

3.4.1 Merkmale des Vorhabens

Bei dem untersuchten Vorhaben handelt es sich um die Sicherung des bereits bestehenden gemischt-gewerblichen Bereichs entlang des Märkischen Wegs und um die Definition klarer Entwicklungsspielräume für eine Nachnutzung. Auf den zum Grevener Damm orientierten Flächen nördlich des Märkischen Wegs befindet sich eine gewerbliche Fläche (GE1) mit Grundflächenzahl 0,7. Zwei weitere gewerbliche Flächen befinden sich westlich des Märkischen Wegs (GE 2 und GE3; jeweils mit der Grundflächenzahl 0,7). Insgesamt beträgt die Fläche des Gewerbegebietes 7,6 ha.

Tabelle : Merkmale des Vorhabens

Größe	7,6 ha
Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	- Der Boden des Plangebiets gilt als Altlastenstandort. Untersuchungen ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen. Für eine weitere Fläche können Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden
Entsorgung	- Das Gebiet liegt innerhalb der vom Zentralen Abwasserplan (ZAP) von 1995 überrechneten Flächen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (Niederschlagswasser-Schmutzwasser) - Bei ordnungsgemäßer Entsorgung der gewerblichen Abfälle sind keine erheblichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet zu erwarten
Umweltverschmutzung und Belästigungen	- Durch die Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes auf der Basis des Abstandserlasses NW werden stark emittierende Betriebe ausgeschlossen.
Unfallrisiken	Das Unfallrisiko wird in einem üblichen Bereich für kleine und mittlere gewerbliche Betriebe eingeschätzt.

3.4.2 Standort des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes in rund 2,5 km Entfernung vom Stadtkern. Östlich grenzt die Fläche unmittelbar an den Grevener Damm (B 481), der eine wichtige Verkehrsachse zwischen Münster und Rheine darstellt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Münster-Rheine.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die im Plangebiet festgesetzten privaten Grünflächen dienen als Pufferzone zu den angrenzenden Verkehrsstrassen (Eisenbahn und Grevener Damm). Die Fläche mit einer Breite von 5 bzw. 3 Metern sind zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Entlang des Märkischen Weg stehen eine Reihe von rund 25 Eichen (*Quercus robur*). Die Bäume sind ca. 50 Jahre alt, 20 Meter hoch und könnten aus einer ehemaligen Heckenstruktur hervorgegangen sein. Weitere drei artgleiche Eichen stehen im nordöstlichen Teil des Plangebiets am Grevener Damm. Die Bäume verfügen über eine hohe ökologische und stadtgestalterische Wertigkeit und sind daher erhaltenswert. Allerdings sind die Bäume pflegebedürftig und stehen zu eng. Aus diesem Grund sind insgesamt nur sieben Eichenstandorte festgesetzt. Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die

festgesetzten Baumstandorte können bei Neuanpflanzung geringfügig verändert werden, wenn die Gesamtzahl von sieben standortheimischen, hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen nicht unterschritten wird. Die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen werden von Wohnsiedlungsbereichen mit Gebäuden, Garten- und Holzstrukturen sowie einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen gebildet.

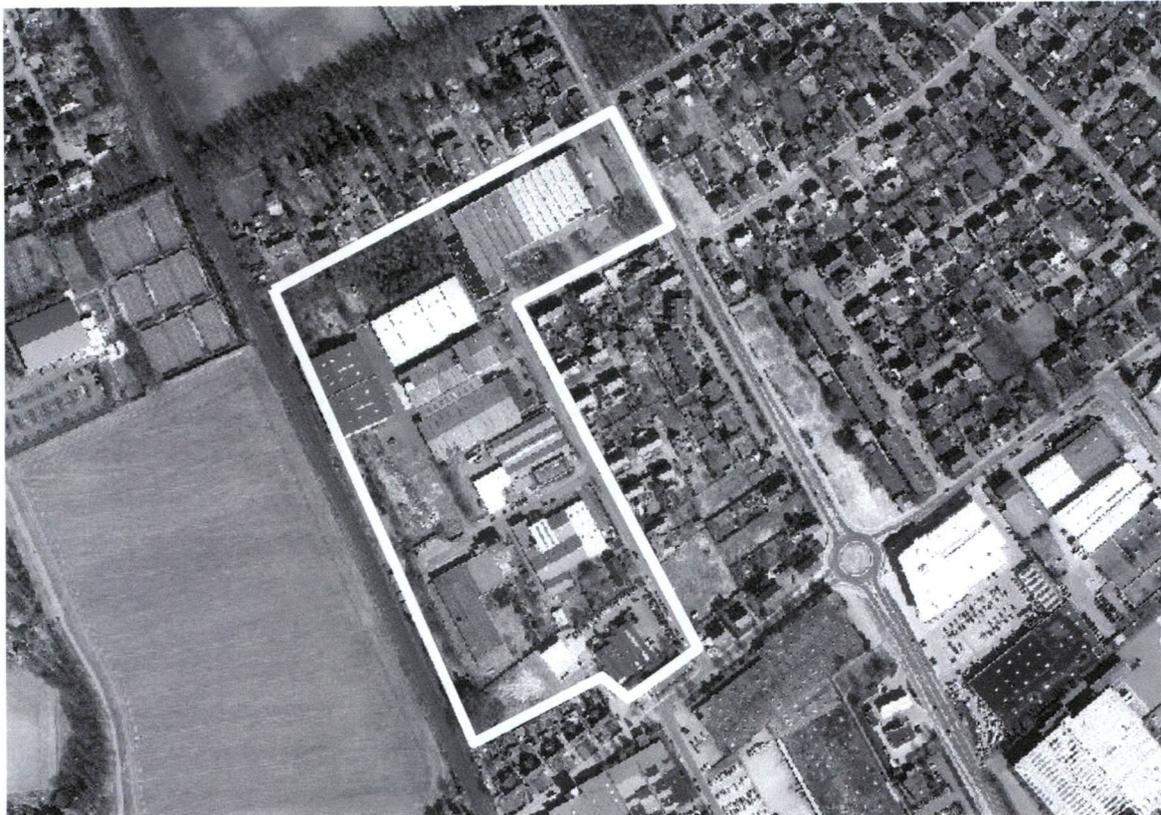


Abb.: Luftbild des Untersuchungsgebietes

Tabelle: Standort des Vorhabens

Nutzung des Gebietes		Empfindlichkeit*	
		Ja	Nein
Siedlung	- Der Bereich des Plangebietes liegt nicht in einem hoch verdichteten Besiedlungsbereich. Somit hat die vereinzelte, lockere Wohnbebauung keine bzw. nur eine geringfügige Bedeutung für das Wohl des Menschen		X
Erholung	- Das Gebiet weist keine Bedeutung für die		X

	Nah- oder Fernerholung auf		
Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft	- Im Plangebiet befinden sich keine Bereiche, die der Land-, Forst- oder Fischereiwirtschaft zugehörig sind.		X
Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	- Das Gebiet unterliegt derzeit keiner Nutzung im genannten Sinne.		X

Reichtum, Qualität, Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter
Empfindlichkeit*

		Ja	Nein
Wasser	- Das gesamte Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Grevener Damm“ - Kein Vorkommen von Oberflächengewässern	X	
Boden	- Durch bestehende oder ehemalige Nutzung vorbelastete Böden - Keine für den Naturschutz besonders bedeutsame und gefährdete Böden - Keine Vorrang- und Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung		X
Klima / Luft	Auf dem Gelände sind ausschließlich Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen, deswegen sind keine erheblichen Luftverunreinigungen durch sich ansiedelnde Betriebe zu erwarten		X
Flora / Fauna	- Die hauptsächlich als Gewerbestandort genutzte, versiegelte Fläche stellt keinen Bereich mit hoher und / oder sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. - Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen dienen als Pufferzone und haben somit keine ökologische Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. - Die ca. 25 Eichen entlang des Märkischen Wegs weisen eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.		X
Landschaft (-sbild)	- Kein Bereich hoher und / oder sehr hoher Bedeutung für Eigenart und Schönheit		X

* Empfindlichkeit: „Ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes/Schutzstatus mind. in Teilen gegeben

Belastbarkeit der Schutzgüter
Betroffenheit*

		Ja	Nein
Gebietskulisse Natura 2000	- Keine Schutzausweisung gegeben		X
Naturschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung gegeben		X
Biosphärenreservate/ Landschaftsschutzgebiete	- Keine Schutzausweisung gegeben		X

Besonders geschützte Biotop- und Feuchtgrünländer	- Keine Schutzausweisung gegeben		X
Wasserschutzgebiete Heilquellschutzgebiete Gesetzliche ÜSG	- Gesamtes Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten.	X	
Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	- Keine Schutzgebietsausweisung		X
Gebiete mit hoher Siedlungsdichte	- Keine Schutzgebietsausweisung		X
Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile	- Keine Schutzgebietsausweisung		X

* Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben

3.4.3 Merkmale möglicher Auswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes in unterschiedlicher Qualität und Quantität beeinträchtigt. In der folgenden Tabelle wird dargestellt, ob erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Diese Einschätzung ist insbesondere hinsichtlich Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben zu beurteilen und basiert auf den vorgenannten Kapiteln 1 und 2.

Tabelle: Merkmale möglicher Auswirkungen

Nutzung des Gebietes	Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	
	Erheblich nachteilige Beeinträchtigung*	Keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung
Siedlung		X
Erholung		X
Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft		X
Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen		X

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter		
Wasser		X
Boden		X
Klima/Luft		X
Flora/Fauna		X
Landschaft (-sbild)		X
Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten		
Gebietskulisse Natura 2000		X
Naturschutzgebiete		X
Nationalparks		X
Biosphärenreservate		X
Landschaftsschutzgebiete		
Besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer		X
Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Gesetzliche ÜSG		
Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
Gebiete mit hoher Siedlungsdichte		X
Denkmale, Baudenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile		X

* Erhebliche Beeinträchtigung bei hochwertiger Ausprägung der ökologischen Empfindlichkeit, anlage- oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung

3.4.4 Gesamtergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Das Plangebiet befindet sich in einem anthropogen überformten Gebiet, in dem einige Schutzgüter durch bestehende Nutzung einer Vorbelastung unterliegen und eine nachrangige, mittlere oder hohe Empfindlichkeit aufweisen. Das Schutzgut Wasser unterliegt einer hoher Empfindlichkeit. Da sich das gesamte Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Grevener Damm“ befindet, wird die Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.05.1998 im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Die darin aufgeführten Verbotstatbestände (z.B. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) verhindern eine Ansiedlung von Betrieben mit schädlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Das Schutzgut Flora/Fauna weist eine geringfügige bis mittelwertige Ausprägung auf. Dieses wird jedoch ebenfalls in die Planung integriert, so dass auch auf dieses Schutzgut durch die Realisierung des Vorhabens keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen entsteht.

Da die gem. Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter durch die Realisierung des Vorhabens nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt werden, wird die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 30 D „Eisenbahn-Märkischer Weg“ nicht erforderlich.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Schrottlagerplätze und sonstige Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind unzulässig. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass eine hohe gewerbliche Nutzungsqualität erhalten bleibt.

Einzelhandel

Auf den zum Grevener Damm orientierten Flächen nördlich des Märkischen Wegs (**GE₁**) sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, sofern sie keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten anbieten (z.B. Möbelmarkt). Die Liste unzulässiger Sortimente wird durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten (2004)³ definiert. Der Standort am Grevener Damm ist bereits für Einzelhandel genutzt worden (ehemals Heico-Möbel) und wird weiterhin als Handelsstandort wahrgenommen. Im Sinne eines „erweiterten“ Bestandschutzes sollen Handelsnutzungen daher auch zukünftig eingeschränkt zulässig bleiben. Die Sortimentsbeschränkungen erfolgen vor dem Ziel, eine Dezentralisierung des Einzelhandelsangebots zu verhindern und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns von Emsdetten zu sichern.

Auf den westlich des Märkischen Wegs gelegenen Gewerbeflächen (**GE₂ / GE₃**) sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig. Um jedoch den Betrieben die Möglichkeit zu geben ihre produzierten Waren direkt an den Endverbraucher zu veräußern, ist die Ausnahme formuliert, dass Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn es sich hierbei um Verkaufs- und Ausstellungsfläche für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile

beschränkt und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreitet. Durch diese Festsetzung soll der gewerbliche Charakter des Gebiets vor einer schleichenden Umnutzung zu einem Einzelhandelsstandort geschützt werden. Eine Entstehung von erheblichem Kundenverkehrs mit den nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet soll verhindert werden.

Für den Möbelmarkt „Star-Möbel“ am Märkischen Weg 39 b (Flur 6, Flurstücksnummer 391) wird eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung getroffen. Dem Betrieb wird eine Erweiterung, Nutzungsänderung und Erneuerung der bestehenden Einzelhandelsnutzung entgegen den sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht. Eine Erweiterung ist bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² allgemein zulässig. Nutzungsänderungen sind unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen allgemein zulässig und Erneuerungen sind allgemein zulässig, sofern sie lediglich der Renovierung, dem Umbau oder der Neupräsentation der vorhandenen Sortimentsgruppen dienen. Bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche sind alle zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auch als Neben- oder Randsortiment unzulässig. Diese Fremdkörperfestsetzung dient der Förderung des ansässigen Betriebs indem der ohnehin gültige Bestandsschutz erweitert wird. Eine Unverträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen liegt nicht vor.

Abstandserlass und zulässige Nutzungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Wohnnutzungen ist das Gewerbegebiet nicht uneingeschränkt nutzbar. Eine Nutzungseinschränkung wird durch den Ausschluss bestimmter emittierender Betriebe gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erreicht. Die Ansiedlung von stärker emittierenden Betrieben soll auf solchen Flächen erfolgen, die nicht in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung stehen. Die Betriebe sind in der Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 02.04.1998 SMBl. NW 283, S. 744 aufgeführt und in 7 verschiedene Abstandsklassen eingeteilt. Während Betriebe der Abstandsklasse I einen Abstand von 1500 Metern zur nächstgelegenen Wohnbebauung aufweisen müssen, sind bei Betrieben der Abstandsklasse VII lediglich 100 Meter Abstand notwendig.

Die mit **GE₁** und **GE₂** bezeichneten Gewerbegebiete liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Daher sind Betriebe der Abstandsklassen I-VII und nicht aufgelistete Betriebe mit ähnlichem Störgrad unzulässig. Das mit **GE₃** bezeichnete Gewerbegebiet liegt mindestens 100 Meter von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Daher sind hier lediglich die Abstandsklassen I – VI unzulässig.

³ Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten (2004): erstellt durch das Büro Junker und

Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse VII im **GE₁** und **GE₂** bzw. der Abstandsklasse VI im **GE₃** zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/ oder technische Vorkehrungen oder durch Betriebseinschränkungen die Emissionen oder die Ableitbedingungen so weit begrenzt werden, dass das benachbarte Wohnen nur unwesentlich gestört wird (atypische Betriebe).

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die nach § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet auf den Wert 0,7 begrenzt, da in einem Wasserschutzgebiet der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden sollte, damit eine ausreichende Grundwasseranreicherung gewährleistet wird.

Baukörperhöhen

Die Baukörperhöhen werden in der Abwägung zwischen dem Stadt- und Landschaftsbild und einer möglichst wirtschaftlichen Grundstücksnutzung sowie den technischen Erfordernissen moderner Gewerbe- und Industriebetriebe hinsichtlich Lager- und Produktionseinrichtungen (z.B. innenliegende Transportvorrichtungen) festgesetzt.

In dem mit **GE₃** bezeichneten Gewerbegebiet ist die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 12 Meter festgesetzt. Das entspricht den in Emsdetten üblichen Festsetzungen in Gewerbegebieten. In den mit **GE₁** und **GE₂** bezeichneten Gewerbegebieten ist die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 11 m beschränkt, um einen maßstäblichen Übergang zu den benachbarten Wohngebäuden zu gewährleisten. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge oder „Spanbunker“) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Falls Bauhöhen von 30 Metern oder mehr erreicht werden sollten, ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens die Wehrbereichsverwaltung West zwecks Einzelfallprüfung zu beteiligen.

Eine Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da als Kombination aus festgesetzter Grundflächenzahl und maximal zulässiger Baukörperhöhe die gem. BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl ohnehin nicht überschritten werden darf.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so weit gefasst, dass eine hohe Flexibilität für die zu errichtenden Gebäude gegeben ist. Zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen werden Abstände von jeweils 5 Metern eingehalten. Durch die zusätzliche Festsetzung der GRZ wird eine übermäßige Überbauung der Grundstücke verhindert.

Um die Baumstandorte nördlich vom Märkischen Weg zu schützen ist an dieser Stelle die Baugrenze um 15 Meter von der Straße abgerückt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

4.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die Anbindung des Märkischen Wegs und der Jahnstraße an die B 481 Grevener Damm gesichert. Von dort erfolgt der weitere Anschluss an die umliegenden Regionen und das überregionale Autobahnnetz.

4.2.2 Innere Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Norden über die Jahnstraße und im restlichen Gebiet über den Märkischen Weg. Von dort zweigt ein Stichweg mit Wendeanlage in Richtung Süd-Westen ab. Die Grundstücke Flur 6, Flurstücksnummer 779 und 794 verfügen zusätzlich über eine private Zufahrtsmöglichkeit vom Südring. Eine direkte Zufahrt von der B 481 Grevener Damm ist nicht möglich und wird ausgeschlossen.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den (privaten) Betriebsgrundstücken unterzubringen.

5 Naturräumliche Belange

5.1 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Die im Plangebiet festgesetzten privaten Grünflächen dienen als Pufferzonen zu den angrenzenden Verkehrsstraßen Eisenbahn und Grevener Damm. Die Flächen mit einer Breite von 5 bzw. 3 Metern sind zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

5.2 Erhaltenswerte Baumstandorte

Entlang des Märkischen Weg steht eine Reihe von rund 25 Eichen. Die Bäume sind ca. 50 Jahre alt, 20 Meter hoch und könnten aus einer ehemaligen Heckenstruktur hervorgegangen sein. Weitere drei artgleiche Eichen stehen im nordöstlichen Teil des Plangebiets am Grevener Damm. Die Bäume verfügen über eine hohe ökologische und stadtgestalterische Wertigkeit. Allerdings sind die Bäume schnitt- und pflegebedürftig und stehen für eine volle Entfaltung der Einzelbäume zu eng.

Planungsrechtlich sind insgesamt 7 Baumstandorte als erhaltenswert festgesetzt. Zusätzlich ist das angrenzende Baufeld deutlich zurückgesetzt, um eine freie Entfaltung der Bäume zu gewährleisten. Diese Festsetzungen sind als Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke, der Erhaltung der stadtgestalterischen Wirkung der Bäume sowie der aus landschaftsgärtnerischer Sicht notwendigen Reduzierung der Baumstandorte zu verstehen.

Die festgesetzten Baumstandorte sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen können die Standorte geringfügig verändert werden, wenn die Gesamtzahl von 7 standortheimischen, hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen nicht unterschritten wird.

Darüber hinaus sind alle Bäume auch durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten geschützt. Für eventuell von der Baumschutzsatzung freigestellte Bäume ist ein entsprechender Ausgleich zu leisten.

5.3 Oberflächenwasser / Versickerung

Eine Versickerung der Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation. (siehe Kapitel 6.2)

5.4 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (z.B. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies ist für das gesamte Bebauungsplangebiet der Fall. Im Vergleich zum heutigen Baurecht nach § 34 BauGB ist der Eingriff in Natur- und Landschaft durch den Bebauungsplan verringert.

Für den Bereich der baumbestandenen Fläche an der Jahnstraße ist eine Bebauung nach derzeitigem Baurecht als unbeplanter Innenbereich ebenfalls möglich. Eine planungsrechtlich oder waldrechtlich begründete Ausgleichsverpflichtung ist daher - auch in Abstimmung mit dem Forstamt Steinfurt - nicht gegeben.

6 Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

6.2 Entwässerung

Das Gebiet liegt innerhalb der vom Zentralen Abwasserplan (ZAP) von 1995 überrechneten Flächen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6.2.1 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Grundstücke wird über die Niederschlagswasserkanalisation abgeleitet.

6.2.2 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation.

6.3 Wasserrecht / Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.05.1998 ist zu beachten. Die darin aufgeführten Verbotstatbestände (z.B. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) können erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung der einzelnen Gewerbegrundstücke haben.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. in ein Gewässer bedarf der Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz.

6.4 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einträge vor.

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

6.5 Immissionsschutz

Durch die Nutzungseinschränkung des Gewerbegebiets auf der Basis des Abstandserlasses NW werden stark emittierende Betriebe ausgeschlossen (siehe Kapitel 4.1.1). Weitergehende Immissionsschutzaufgaben können innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens erteilt werden.

6.6 Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen liegt auf dem Grundstück Flur 6, Flurstücksnummer 391 im Bereich der ehemaligen Siebdruckerei Klein vor. Während des Betriebszeitraums wurde mit wassergefährdenden Stoffen – insbesondere aromatischen und halogenierten Kohlenwasserstoffen – umgegangen. Aufgrund der langjährigen Verwendung dieser Lösungsmittel ist eine Bodenverunreinigung nicht auszuschließen.

Für diese Fläche wurde im Zuge einer Nutzungsänderung im Jahr 1999 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Bodenluftuntersuchungen ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen, sodass gegen die Umnutzung keine abfallwirtschaftlichen Bedenken erhoben wurden. Bei einer baulichen Veränderung könnte eine Altlastenuntersuchung und gegebenenfalls –sanierung notwendig werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Weiterhin ist das Grundstück Gemarkung Emsdetten, Flur 6, Flurstück 392, Maschinenbaufirma K+S als Verdachtsfläche im Altlastenkataster verzeichnet. Alle weiteren Grundstücke sind bisher nicht als Verdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt erfasst. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Bei baulichen Veränderungen und Umnutzungen innerhalb des Plangebiets könnten daher Bodenuntersuchungen und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die untere Bodenschutzbehörde ist im Zuge geplanter Abbruch- und Baumaßnahmen sowie Umnutzungen im Verfahren zu beteiligen.

6.7 Feuerlöschversorgung

Durch die Stadtwerke Emsdetten kann max. 192 m³/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage zur Verfügung gestellt werden.

Die Feuerlöschversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

6.8 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

7 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 30 D „Eisenbahn – Märkischer Weg“ entstehen Personal- und Sachkosten bei der Stadt Emsdetten.

Es ist keine zusätzliche öffentliche Infrastruktur geplant, daher sind weitere Kosten nicht abzusehen.

8 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	76.000 m ²
Gewerbegebiet (GE)	66.500 m ²
Private Grünfläche	2.000 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.500 m ²

Emsdetten, im April 2005

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)