



Begründung

Bebauungsplan Nr. 84 „Vogelweide/Taubenstraße“

Satzungsbeschluss

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.....	4
2.3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	4
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen.....	4
3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB	4
3.2. Regionalplan	5
3.3. Flächennutzungsplan.....	5
3.4. Bestehendes Planungsrecht	5
3.5. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten	6
4. Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1 Mischgebiet an der Borghorster Straße.....	8
4.1.2 Allgemeine Wohngebiete zwischen Taubenstraße und Vogelweide	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.3. Bauweise.....	10
4.4. Baugrenzen, überbaubare Flächen	11
4.5. Verkehrliche Erschließung	11
5. Naturräumliche Belange.....	13
5.1. Darstellung der Umweltsituation im Plangebiet	13
5.2. Grün- und Wasserflächen.....	13
5.3. Landschaftspflegerische Vorgaben	13
5.4. Eingriffe in Natur und Landschaft	14
5.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6. Sonstige Belange.....	14
6.1. Technische Ver- und Entsorgung	14
6.2. Regenwasserbewirtschaftung.....	14
6.3. Feuerlöschversorgung.....	15
6.4. Immissionsschutz.....	15
6.5. Denkmalschutz.....	18
6.6. Altlasten und Verdachtsflächen	18
6.7. Grundwasser	20
7. Örtliche Bauvorschriften	19
8. Flächenbilanzierung	20
9. Weitere Teile und Anlagen der Begründung.....	221

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 84 "Vogelweide/Taubenstraße"

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der innerörtliche Bereich an der Borghorster Straße zwischen der Taubenstraße und der Vogelweide hat in den letzten Jahren erhebliche Veränderungen in der gewerblichen Nutzung erfahren. Dabei sind größere Teilflächen frei geworden oder sie werden nur noch wenig genutzt. So besteht ein dringendes Erfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB, eine geordnete, städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Es ist die grundsätzliche Planungsabsicht der Stadt Emsdetten, hier schon erschlossene Siedlungsflächen weiterhin und attraktiv zu nutzen. Dadurch kann u. a. der Flächenverbrauch bislang unbesiedelter Flächen im Außenraum und der Aufwand für neue infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen gemindert werden.

Im „Handbuch zur Binnenentwicklung in Emsdetten“ (Ratsbeschluss am 25.09.2006) ist der Bereich innerhalb des Binnenentwicklungsschwerpunktes West als Baublock Typ 3 (Der breite Baublock) mit vorhandenen Verdichtungspotentialen dargestellt. Wesentliche Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind deshalb,

- a) die Neunutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen an der Borghorster Straße, Vogelweide und Taubenstraße in Form von neuen Wohn- und Geschäftshäusern bzw. für eine Wohnbebauung vorzubereiten und
- b) die vorhandene Wohnbebauung an der Taubenstraße planungsrechtlich zu sichern und zudem Nachverdichtungsangebote in den rückwärtigen Gärten anzubieten.

Der Nahbereich an der Borghorster Straße wird weiterhin als prädestiniert für gewerbliche Nutzungen eingestuft. Es werden hier Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die der Innenstadt von Emsdetten schaden könnten. So soll eine Geschäftslage in den noch vorhandenen gewerblichen oder neu errichteten Gebäuden ermöglicht werden, aber nur in kleinteiliger bzw. unbedenklicher Art und Größe. Dazu ergänzend können auch Büro- und/oder Wohnnutzungen, vorzugsweise in den Obergeschossen, angeboten werden.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1. Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt im Südwesten des Stadtgebietes an der „Borghorster Straße“ zwischen den Straßen „Vogelweide“ und „Taubenstraße“. Die Entfernung bis zum Rand der Emsdettener Innenstadt beträgt ungefähr 1.800 m Luftlinie in nordöstlicher Richtung entlang der Borghorster Straße.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Emsdetten, Flur 59, und umfasst die Flurstücke 89, 260, 261, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744. Er wird wie folgt abgegrenzt durch

- die Kreisstraße 53 „Taubenstraße“ im Westen
- die Landesstraße 590 „Borghorster Straße“ im Norden
- die Gemeindestraße „Vogelweide“ im Osten und
- durch die angrenzenden Flurstücke 745, 406 und 310 im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt. Die Fläche beträgt ungefähr 14.280 m².

2.3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

In dem Plangebiet ist schon seit langem ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Während die Wohnnutzung in den letzten Jahren weitgehend unverändert blieb und lediglich durch Aufstockungen, Anbauten und einzelne, lückenfüllende Neubauten erweitert wurde, haben sich bei den Gewerbenutzungen an der Borghorster Straße und der Taubenstraße größere Veränderungen ergeben.

Nach Verlegung der „Emsdettener Eisenhandlung GmbH“ von der Borghorster Straße 146 in das Gewerbegebiet an der Wilmersstraße ist es zu einer wechselnden Nachnutzung der ehemaligen Betriebsgebäude gekommen. Derzeit wird das Hauptgebäude an der Ecke Vogelweide/Borghorster Straße von der Firma „Emsdettener Küchen- und Wohn-Studio GmbH“ als Ausstellungs- und Verkaufsraum genutzt (seit 2005; ca. 600 m² Fläche lt. Bauakte). Eine nicht mehr benötigte Lagerhalle auf den Flurstücken 89 und 261 wurde zwischenzeitlich demontiert. Die weiteren Gewerbe- und Büroräume sind zurzeit nur schwach belegt.

Die Gewerbehalle an der Taubenstraße Nr. 2 wird von der Firma „Ewald Westers GmbH & Co. KG“ als Lager für Heizung-, Sanitär- und Küchenstudio-Artikel genutzt. Eine Überplanung zwecks eines Neubaus ist im Sinne des Eigentümers.

An der Taubenstraße Nr. 4 war ehemals der Dachdeckerbetrieb „Bedachungen Wegmann KG“ ansässig. Nach dessen Betriebsverlagerung ist das Gelände weitgehend ungenutzt und kann zukünftig vollständig verändert werden.

Es wird aus stadtplanerischer Sicht angenommen, dass die meisten der vorhandenen Gewerbebauten durch höherwertige Gebäude ersetzt werden können. Allein die zweigeschossige Ausstellungshalle mit dem derzeitigen „Küchenstudio“ (Grundmaße 19,1 m x 19,8 m) erscheint erhaltenswert. Sie weist in der Bausubstanz ein lohnenswertes Potential für eine Renovierung und weitere Verwendung auf.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB wird dieses Bebauungsplanverfahren zur Beschleunigung von Maßnahmen der Ortsinnenentwicklung durchgeführt. Im Sinne des Gesetzes wird hier mitten in dem Siedlungskörper der Stadt Emsdetten dieser BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG beschleunigt aufgestellt.

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 vorliegenden Erkenntnisse über die vorhandenen Umweltbedingungen und die voraussichtlichen Konsequenzen der Planung in diese Begründung mit eingearbeitet. (→ 5. Naturräumliche Belange)

3.2. Regionalplan

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan als WOHNIEDLUNGSBEREICH (WSB) dargestellt. Die Zielsetzung des Bebauungsplans stimmt mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung überein.

3.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet WOHNBAUFLÄCHEN dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im Wesentlichen dieser Planungsvorgabe, abweichend davon ist an der Borghorster Straße ein MISCHEGEBIET vorgesehen, für das im Flächennutzungsplan bislang noch keine GEMISCHTE BAUFLÄCHE dargestellt ist. Doch eine vorgeschaltete Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich, da diese Anpassung im Zuge einer nachträglichen Berichtigung gem. § 13a (2) 2. BauGB vorgenommen werden kann.

3.4. Bestehendes Planungsrecht

Bislang handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, in dem Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt wurden.

Aufgrund der verschiedenartigen Umfeldnutzungen (von Wohngebieten für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbegebieten mit nichtstörendem Gewerbe bis hin zu großflächigen Einzelhandelsangeboten) erscheint bislang nur eine grobe Steuerung der zulässigen Nutzungen über den § 34 BauGB möglich.

Um die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet

- gesamtstadtverträgliche Regelung der Nachfolgenutzung für die gewerblichen Brachflächen
- Steuerung des Einzelhandels, so dass keine Schädigung des Zentrums eintritt
- Wohnbebauung in zweiter Reihe

zu ermöglichen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist mit der Bekanntmachung am 12.12.2006 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 "Vogelweide/Taubenstraße" in Kraft getreten. Diese Veränderungssperre ist noch um

ein Jahr bis zum Dezember 2009 verlängert worden, um bis dahin diesen Bebauungsplan zur Rechtskraft bringen zu können.¹

3.5. Einzelhandel

3.5.1 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

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

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

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

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

Das gesamte EHZK liegt vor. Analog zur Vorgehensweise in einem Bauleitplanverfahren wird vom 31.08. bis 30.09.2009 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Unter Berücksichtigung und Abwägung der in diesem Verfahren abgegebenen Stellungnahmen soll dann im Herbst 2009 der abschließende Ratsbeschluss für das Gesamtkonzept herbeigeführt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 84 ist die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB ohne spezielle Einzelhandelsfestsetzungen durchgeführt worden. Die Stellungnahme der Bezirksregierung vom 18.12.2008 empfiehlt den Ausschluss von Einzelhandel. Um entsprechende Textfestsetzungen treffen zu können, wurde für den Bebauungsplan

¹ Erläuterung des Hintergrunds: Mitte September 2006 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für ein geplantes Geschäftshaus mit einem Nahversorgungsmarkt und Bäcker mit insgesamt 799 m² Verkaufsfläche und ca. 220 m² Neben- und Lagerflächen für den nordwestlichen Plangebietsbereich Borghorster Straße/Ecke Taubenstraße (Flurstücke Nr. 738, 739 und 740) gestellt. Auf Grund der erlassenen Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vogelweide/Taubenstraße“ ist für das Bauvorhaben mit Schreiben vom 13.12.2006 ein ablehnender Vorbescheid ergangen, der auch keine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB in Aussicht stellt. Gegen diese Ablehnung wurde am 05.09.2007 Klage beim Verwaltungsgericht Münster eingereicht. Dieses Verfahren ist noch anhängig.

ein standortspezifischer Einzelhandelsnachweis² erarbeitet. Die empfohlenen Festsetzungen (s. Pkt. 4.1.1 Einzelhandelsnutzungen) beziehen sich auf die Inhalte des noch in Bearbeitung befindlichen gesamtstädtischen EHZK.

Um die zeitlichen Vorgaben für das Bebauungsplanverfahren (s. Pkt. 3.4 "Bestehendes Planungsrecht") einhalten zu können und weil das gesamte EHZK nicht rechtzeitig vorliegt, wurden vorgezogene Teilergebnisse vom Rat der Stadt Emsdetten am 04.06.2009 beschlossen. Sie bilden damit die politisch legitimierte Grundlage für Einzelhandelsfestsetzungen im Bebauungsplan.

Im Einzelnen sind für den Bebauungsplan Nr. 84 und andere anliegende Vorhaben die folgenden vorgezogenen Teilergebnisse beschlossen worden:

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

3.5.2 Standortspezifischer Einzelhandelsnachweis

Das Plangebiet ist kein etablierter Einzelhandelsstandort, da nur ein Küchenfachmarkt als einzige Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ansässig ist. Im Standortumfeld befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m im Bereich nördlich der Borghorster Straße/ Erzweg eine Einzelhandelsagglomeration vor allem mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogerie-, Zoo- und Getränkefachmarkt in dezentraler bzw. autokundenorientierter Lage, die auch die fußläufig erreichbare Nahversorgung für die vorhandenen Wohnquartiere sichert. In der Nähe dieser Agglomeration steht ein Bau- und Gartenfachmarkt kurz vor der Inbetriebnahme. Die Entfernung zur Emsdettener Innenstadt beträgt ca. 1.800 m. Entsprechend der Zielvorstellungen und strategischen Ausrichtungen im Rahmen des EHZK liegt das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist nicht als Einzelhandelsstandort zu bewerten, durch den ein Beitrag zur Stärkung der Emsdettener Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten ist. Vielmehr würde dieser Standort in Konkurrenz zu den vorhandenen schützenswerten zentralen Versorgungsstrukturen treten, wenn hier Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt wird.

Dementsprechend werden die Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen aus dem standortspezifischen Einzelhandelsnachweis weitgehend übernommen. Der Empfehlung nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auszuschließen - bis auf kleine Läden (z.B: Bäcker) und Kioske im Mischgebiet - wird gefolgt. Bezüglich des generellen Ausschlusses von nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Mischgebiet wird den Empfehlungen des standortspezifischen Einzelhandelsnachweises nicht gefolgt. Diese Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend der strategischen Ausrichtung der Stadt Emsdetten hinsichtlich "Standortwettbewerb, Standortmarketing und Wirtschaft" zugelassen (Details

² "Standortspezifischen Nachweis zu Art und Umfang der vertraglichen Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 84 "Vogelwiese/ Taubenstraße")" Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Juni 2009

s. Pkt. 4.1.1 Einzelhandelsnutzungen). Aus städtischer Sicht erfolgt durch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten kein Bedeutungszuwachs für die bereits im nordwestlichen Bereich der Borghorster Straße vorhandenen Fachmärkte. Die räumliche Entfernung und die erhebliche Verkehrsfrequenz der Landes- und Kreisstraße üben eine trennende Wirkung aus. Verbundeffekte und schädigende Auswirkungen auf das Hauptzentrum werden nicht gesehen. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen richtet sich in diesem Fall nach § 15 BauNVO.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird so in zwei Bereiche aufgeteilt, dass die Nutzungsschwerpunkte entsprechend der vorhandenen und geplanten Gebietscharakteristik weiter entwickelt werden können.

Entlang der Borghorster Straße ist derzeit keine Wohnnutzung gegeben, doch wird dort im Zuge einer Neunutzung ein gewisser Wohnanteil (z.B. in den Obergeschossen) erwartet und als städtebaulich sinnvoll angesehen. In den Flächen entlang der Landesstraße 590 „Borghorster Straße“ wird dementsprechend ein **Mischgebiet** festgesetzt.

In den übrigen Gebieten zwischen der Taubenstraße und Vogelweide soll wie bisher die Wohnnutzung Vorrang genießen, so dass **Allgemeine Wohngebiete** festgesetzt werden.

4.1.1 Einzelhandelsnutzungen

Entsprechend den Empfehlungen zu den Textfestsetzungen aus dem „Standortspezifischen Nachweis“ sind in den **Allgemeinen Wohngebieten** die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig. Auch im **Mischgebiet** sind die Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Der Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente begründet sich in den Zielen für die Einzelhandelsentwicklung in Emsdetten (s. Pkt. 3.5.1) - hier vor allem die Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung, auch durch die Stärkung in den Wohnquartieren. Unter Berücksichtigung dieser Ziele und der besonderen Standortbedingungen im Plangebiet und Umgebung (s. Pkt. 3.5.2) wird der Einzelhandel deutlich begrenzt bzw. werden die Bedingungen für die Einzelhandelsnutzungen festgelegt.

Abweichend von den Empfehlungen zu den Textfestsetzungen aus dem „Standortspezifischen Nachweis“ sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten kleiner 800 m² entsprechend der "Emsdettener Sortimentsliste" (s. Anhang zur Begründung) zulässig.

Im festgesetzten Mischgebiet ist bereits ein Küchenstudio mit einer Geschossfläche von ca. 600 m² vorhanden. Das Mischgebiet ist nur mit einer Tiefe von ca. 35 m festgesetzt und weist mit insgesamt 3.804 m² nur eine relativ geringe Flächendimensionierung für eine gewerbliche Nutzung mit Zufahrt und Stellplatzflächen auf. Da das Plangebiet durch die L 590 (Borghorster Straße) und die K 53 (Taubenstraße), beide mit höherem Verkehrsaufkommen, von den o.g. nordwestlich vorhandenen Fachmärkten getrennt wird, ist aus städtischer Sicht derzeit und auch künftig nicht von einer Agglomerationswirkung auszugehen. Wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden nicht erwartet.

Abweichend von dem Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sind im Mischgebiet Betriebe des Lebensmittelhandwerks und kioskartige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 m² je Betrieb ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die die Versorgung des Gebietes unterstützen, in der Größenordnung von z.B. einer Bäckerei oder einem Kiosk planungsrechtlich ermöglicht werden. Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze orientiert sich dabei an der Durchschnittsgröße solcher Betriebe, die im Rahmen von Einzelhandelserhebungen an verschiedenen Standorten und speziell in der Stadt Emsdetten von der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erfasst worden sind, und für die keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit zulässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, wird festgesetzt, weil bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Verkaufsflächen sind allerdings auf maximal 10% der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes begrenzt und bleiben damit im Verhältnis zu den sonstigen betrieblich genutzten Flächen deutlich untergeordnet. Die geforderte Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

4.1.2 Sonstige Nutzungsbestimmungen

In den **Allgemeinen Wohngebieten** werden wie in vergleichbaren Fällen die gemäß § 4 (3) 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um dem vorhandenen Gebietscharakter sowie erfahrungsgemäß den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Betriebe (§ 4 (3) 2. BauNVO) bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

Der Verlauf der Nutzungsgrenze zwischen dem Mischgebiet und den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt die notwendigen Abstandflächen für die bestehenden Gebäude im Mischgebiet. (s. a. 4.3 Bauweise)

In dem **Mischgebiet** werden **nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten** allgemein und ausnahmsweise nach §1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen. Die Voraussetzung für eine allgemeine Zulässigkeit nach § 6 (2) 8. BauNVO ist angesichts des überwiegenden Wohnumfeldes nicht gegeben. Darüber hinaus sind auch solche Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig, da hierfür an diesem Standort kein städtebaulich begründbarer Bedarf besteht. Vergnügungsstätten können an anderer Stelle im Stadtgebiet verträglich betrieben werden, in diesem Plangebiet würden sie den Gesamteindruck an der Borghorster Straße eher abwerten und beeinträchtigen.

Des Weiteren werden **Tankstellen** und **Gartenbaubetriebe** als zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung in dem Straßenkreuzungsbereich L 590 / K 53 sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft an der Straße Vogelweide verbunden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und **Anlagen für die Verwaltung** erzeugen ebenfalls erheblichen Zielverkehr, der mit der im Rahmen der Binnenentwicklung geplanten Verkleinerung der Grundstücke und der geplanten Bebauung rückwärtiger Grundstücke nicht vereinbar ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten werden **Grundflächenzahlen** entsprechend der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO zugelassen, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern.

Dagegen bleibt im **Mischgebiet** die **Geschossflächenzahl** hinter der Obergrenze zurück, da hier nur eine geringere Baudichte erwünscht ist, die verträglich mit den angrenzenden Wohngebieten bleibt.

Im **Mischgebiet** und in dem **Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung (2)**³ wird die Zahl der **Vollgeschosse** mit max. 2 festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand, dem Umfeld und einer städtebaulich angemessenen Bauweise entlang der beiden Fernstraßen.

Entlang der Borghorster Straße sind in Teilbereichen des Mischgebietes die zwei Vollgeschosse auch **zwingend** einzuhalten, um eine übereinstimmende Fassaden- und Höhengestaltung der Baukörper entlang der Hauptverkehrsstraße zu fördern und für das dahinter liegende Wohngebiet einen Schutz vor den Immissionen der Landesstraße zu bilden. Die erhaltenswerte Ausstellungshalle auf dem Flurstück 260 erfüllt diese Auflage mit zwei Vollgeschossen, die daneben stehenden Lagerhalle auf dem Flurstück 738 jedoch nicht, hier ist eine Veränderung mit einem zweigeschossigen Neubau städtebaulich angestrebt.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung (1)**⁴ ist nur ein Vollgeschoss entsprechend der angrenzend vorhandenen Bebauung zulässig.

4.3. Bauweise

Für das **Mischgebiet** wird eine ABWEICHENDE BAUWEISE festgesetzt. Dabei wird innerhalb der überbaubaren Fläche eine GESCHLOSSENE BAUWEISE ohne seitlichen Grenzabstand vorgegeben. Dies entspricht dem Bestand und soll auch zukünftig so beibehalten werden, um eine effektive Nutzbarkeit der Grundstücke und einen den Verkehrslärm abschirmenden Gebäuderiegel zu ermöglichen. Zu den südlich benachbarten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind allerdings die normalen Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW zu beachten. Die festgesetzte Nutzungsgrenze zwischen dem Mischgebiet und den Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt die erforderlichen Abstandflächen für die bestehenden Gebäude im Mischgebiet. Allerdings könnten sich ggf. für Neubauten - bei einer vollständigen Ausschöpfung der überbaubaren Flächen im Mischgebiet - auch größere Abstandflächen ergeben. Sollten bei zukünftigen Grundstücksteilungen oder -veräußerungen entsprechende Abstandflächen nicht in dem Mischgebiet verbleiben bzw. ihm zugeordnet werden, sind die erforderlichen Abstandflächen durch Baulasten gem. § 6 Abs. 2 BauO NRW zu sichern. Da sich derzeit die Flächen beidseitig der Nutzungsgrenze jeweils im selben Eigentum befinden, erscheint eine detaillierte Grenzregelung bei einer eventuellen Grundstücksteilung einfach möglich. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan eingetragen.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** wird wie im Plangebiet und im Umfeld vorhanden eine OFFENE BAUWEISE vorgegeben.

Dabei wird für das **WA (1)** an der Vogelweide eine Beschränkung auf EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ergänzt, um das vorhandene Straßenbild auf der Südseite der Vogelweide fortzuführen. Zudem wird die Zahl der ZULÄSSIGEN WOHNHEINHEITEN auf max. 2 je Einzelhaus sowie 1 je Doppelhaushälfte begrenzt. Dies entspricht den üblichen Vorgaben für ein Einfamilienhausgebiet in Emsdetten und auch den erklärten Nutzungsabsichten der Grundeigentümer.

³ Im Folgenden als WA (2) abgekürzt

⁴ Im Folgenden als WA (1) abgekürzt

4.4. Baugrenzen, überbaubare Flächen

Für das **Mischgebiet** wird eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die im Wesentlichen den Gebäudebestand nachzeichnet. Allerdings wird an der Taubenstraße die Baugrenze etwas gegenüber der vorhandenen Lagerhalle zurückgenommen, damit sich hier eine bessere und sichere Zufahrtsmöglichkeit ergibt. Die überbaubare Fläche wird in drei Abschnitte durch Rücksprünge der Bauflucht gegliedert, um mit dem Umfeld an der Borghorster Straße verträgliche Gebäudeproportionen vorzubereiten. Die vorhandene und als erhaltenswert eingestufte Ausstellungshalle („Küchenstudio“) wird dabei integriert, ein neuer Anbau auf der Seite zur Vogelweide kann die durch den Abriss des bisherigen Bürogebäudes geöffnete Fassade architektonisch vorteilhaft wieder schließen.

An der **Taubenstraße** werden die vorhandenen Wohnhäuser in einem Baufeld erfasst. Die Baugrenzen halten einen Straßenabstand von 1,50 m entsprechend dem Bestand ein und erlauben eine Bautiefe von maximal 24 m. Zusätzlich werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, für die die Eigentümer entsprechende Bauabsichten erklärt haben, weitere Baufenster ausgewiesen, die eine Bebauung mit neuen Einfamilienhäusern ermöglichen. Im weiteren Verlauf der Taubenstraße wurde in der jüngeren Vergangenheit eine ähnliche Bebauung in der „zweiten Reihe“ schon ausgeführt (Taubenstraße Nr. 14a, 16a, Habichtshöhe 57a), dies wird im Plangebiet nun fortgesetzt und mit öffentlichen Erschließungswegen vorbereitet. Für das Grundstück Taubenstraße Nr. 4 ergeben sich dabei vier neue Bauplätze, die alternativ zu der vorhandenen Bebauung erschlossen werden können.

Entlang der Straße **Vogelweide** wird die von der früheren, gewerblichen Nutzung freigeräumte Fläche für eine kleinteilige Wohnbebauung vorgesehen. Die überbaubaren Flächen haben die ausreichenden Dimensionen für Einfamilienhäuser, die als freistehende Einfamilien- bzw. Doppelhäuser konzipiert sind. Die Baugrenze hält zur Straße Vogelweide einen Abstand von 3 m ein, um eine bessere Bebaubarkeit für die Grundstücke mit einer Breite von ca. 18 m und einer Größe von ca. 400 m² zu ermöglichen. Durch den neuen Stichweg von der Vogelweide ergibt sich eine Erschließung in die Tiefe für eine neue, kleine Wohngruppe mit 6 Häusern. Dabei wird die Lage des Stichweges so gewählt, dass die Parzellierung auch die Erweiterung des Flurstückes 89 auf einen ausreichend breiten Bauplatz ermöglicht, das jetzige, unbebaute Grundstück wäre sonst zu schmal für eine eigenständige Bebauung.

Garagen (geschlossene sowie offene), Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Allerdings werden folgende Einschränkungen festgesetzt, um einer Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums vorzubeugen: Garagen und Stellplätze haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten und Nebenanlagen werden in dem Bereich zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie (u. a. im „Vorgarten“) gänzlich ausgeschlossen.

Um in den besonders verkehrslärmbelasteten Bereichen, insbesondere entlang der Nutzungsgrenze zwischen dem Mischgebiet und den Allgemeinen Wohngebieten einen wirksamen Immissionsschutz der Außenwohnbereiche zu gewährleisten, wird dort eine erleichternde Regelung für die Bemessung der mittleren Wandhöhe von Garagen u. ä. als Bemessungsgrundlage für Abstandflächen getroffen. (→ 6.4. Immissionsschutz)

4.5. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich liegt an der Landesstraße 590 „Borghorster Straße“, der Kreisstraße 53 „Taubenstraße“ und der Gemeindestraße „Vogelweide“.

Die Belange der Landesstraße 590 werden durch die Planung nicht berührt, die Landesstraße bleibt nach wie vor anbaufrei. Der betreffende Straßenabschnitt liegt noch außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt.

Die Kreisstraße 53 „Taubenstraße“ ist derzeit schon beidseitig angebaut. Insoweit werden für die von der Taubenstraße erschlossenen Grundstücke keine Veränderungen vorgenommen, lediglich im Kreuzungsbereich an der Borghorster Straße wird die Grundstückszufahrt etwas gegenüber dem Ist-Zustand eingeschränkt, um den Aufstellbereich vor der Lichtzeihanlage weniger zu beeinträchtigen. Um die Abbiegeverkehre aus der Landesstraße 590 in die Taubenstraße nicht zu beeinträchtigen wird vom Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßenbaulastträger der L 590) angeregt, die Zufahrt in das Mischgebiet von der Taubenstraße aus nur „rechts rein und rechts raus“ zu befahren. Da diese verkehrsordnende Maßnahme im Bebauungsplan nicht gem. § 9 BauGB festgesetzt werden kann, wird zunächst nur ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Bei einer späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigung ist der Sachverhalt dann abschließend mit den Straßenbaulastträgern abzustimmen. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation kann dabei auch zunächst der reale Betrieb abgewartet werden, da ggfs. eine Beschilderung ö. ä. verhältnismäßig einfach und schnell ergänzt werden kann.

Die freizuhaltenden **Sichtfelder** an den Straßenknotenpunkten liegen überwiegend im öffentlichen Straßenraum. Lediglich im Bereich der neu geplanten Stichstraße an der Taubenstraße sind private Flächen betroffen, hier sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die üblichen Regelungen zu beachten, um eine ausreichende Sicht der wartenden Kraftfahrer auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer (auf der Taubenstraße) zu gewährleisten. Dazu sind diese Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtbehinderungen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Auch für den Mehrzweckstreifen entlang der Taubenstraße sind entsprechende verkehrsordnende Beschränkungen zur Freihaltung der Einmündungszone von parkenden Fahrzeugen vorzunehmen.

Im Bereich der neuen Stichstraße an der Vogelweide sind keine Sichtfelder eingetragen, da dies in der ausgewiesenen Tempo-30-Zone angesichts der geringeren Fahrgeschwindigkeiten nicht erforderlich ist.

Das Mischgebiet an der Borghorster Straße wird wie bisher nur über **Zufahrten** von der Taubenstraße und der Vogelweide erschlossen. Parallel zur Borghorster Straße ist ein durchgehender Parkplatz vor dem Gebäuderiegel geplant.

Die neuen Wohnbaugrundstücke an der Vogelweide können von der vorhandenen Straße und der geplanten Stichstraße erreicht werden.

Zur Erschließung der rückwärtigen Wohnbaugrundstücke werden zwei kurze **Stichwege** - einer von der Taubenstraße und einer von der Vogelweide - ausgewiesen. Diese Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigte Straßen auszubauen. Die Lage der Stichwege berücksichtigt die abgestimmten Intentionen der Anlieger, sie erlauben eine Erschließung der bisherigen Gärten für neue Wohnhäuser im gewünschten Umfang. Eine weitere Bebauung der Flurstücke 741 und 744 ist von den Eigentümern ausdrücklich nicht gewollt.

Durch die Bushaltestelle "Abzweig Habichtshöhe" ist das Einzugsgebiet für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausreichend erschlossen und mit dem Stadtzentrum für Umsteigemöglichkeiten zu Fernverbindungen verbunden.

5. Naturräumliche Belange

5.1. Darstellung der Umweltsituation im Plangebiet



aktuelles Luftbild

Das Plangebiet ist schon seit Jahrzehnten besiedelt. Es ist daher in dieser innerörtlichen Lage eine stark anthropogene Überprägung des Bodens und der Landschaft ohne wertvolle Biotopstrukturen gegeben.

Die Planung beabsichtigt eine verbesserte Nutzung des Geländes, dadurch werden sich keine erheblichen, nachteiligen Veränderungen der Umweltbelange ergeben. Es ist das grundsätzliche Ziel der Planung, schon erschlossene Siedlungsflächen weiterhin und attraktiv - zum Schutze eines bislang noch freien Landschaftsraumes - zu nutzen.

Entlang der Taubenstraße und der Vogelweide ist eine Wohnbebauung seit langem vorhanden. Diese Bebauung soll erhalten und durch Ergänzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gestärkt werden. Dafür werden bisherige Gartenflächen in Anspruch genommen.

Nah der Borghorster Straße sind umfangreiche Bauliche Anlagen für gewerbliche Nutzungen mit großflächigen Bodenversiegelungen vorhanden. Diese Gebäude stehen zum Teil leer, bzw. sind an der Vogelweide schon abgebaut. Das freiwerdende Gelände steht für eine neue Nutzung zur Verfügung.

5.2. Grün- und Wasserflächen

In dem Bebauungsplan sind keine öffentlichen oder privaten GRÜNFLÄCHEN vorgesehen.

WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT oder ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

5.3. Landschaftspflegerische Vorgaben

Entlang der Borghorster Straße und in den Einmündungsbereichen werden 16 BAUMANPFLANZUNGEN für großkronige, hochstämmige Laubbäume mit konkreten Standortvorgaben festgesetzt, um eine attraktive Straßenraumgestaltung der Borghorster Straße und der Parkplatzsituation im Mischgebiet zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern.

Die Bäume entlang der Straße bilden eine gleichmäßige Reihe ohne Lücken zur Aufwertung des breiten Straßenraumes, die seitliche Erschließung des Parkplatzes sowie der zurückliegende Gebäuderiegel im Mischgebiet werden dabei gestalterisch unterstrichen. Mit der Baumreihe werden auch die im Gesamtstraßenverlauf verschiedentlich vorhandenen Baumpflanzungen wieder aufgenommen.

Die Gliederung des Gebäuderiegels in drei Abschnitte wird durch 2 Bäume in den Rücksprüngen der Bauflucht betont.

Je Baum ist eine mindestens 4 qm große Vegetationsfläche (Mindestseitenlänge 1,50 m) vorzusehen, um günstige Wachstums Voraussetzungen zu schaffen. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine geringfügige Verschiebung der Baumstandorte ist zulässig, wenn der Gesamteindruck erhalten bleibt. Durch entsprechende Auflagen der Bauaufsichtsbehörde ist sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke gepflanzt sind. Im Rahmen der Bauanzeige (§ 67 BauO NRW) versichert der Entwurfsverfasser mit seiner Unterschrift die Einhaltung der zu pflanzenden Bäume.

5.4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bodenversiegelungen durch die Neubauten werden im Wesentlichen durch den Rückbau schon bisher versiegelter Flächen ausgeglichen.

Darüber hinaus ist gemäß § 13a (2) 4. BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, nicht erforderlich, da diese als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten⁵.

5.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich andersartigen Planungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt sinnvoll, die Festsetzungen entsprechen den üblichen Nutzungsvorgaben in einem innerörtlichen Baugebiet.

6. Sonstige Belange

6.1. Technische Ver- und Entsorgung

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

Die vorhandene Trafostation an der Taubenstraße bleibt unverändert und wird in einer gesonderten FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN erfasst.

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 Kanal-

⁵ Erläuterung: Diese vereinfachende Eingriffsregelung des § 13a BauGB soll die Innenentwicklung innerhalb schon erschlossener Ortslagen zum Erhalt eines bisher unbesiedelten, freien Landschaftsraumes fördern.

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

Regenwasser, das durch gewerblich genutzte Anlagen oder Flächen verunreinigt oder belastet ist, muss vor Einleitung in die öff. Kanalisation 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

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Borghorster Straße (Landesstraße 590) im Norden und der vorhandenen Taubenstraße (Kreisstraße 53) im Westen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen wirken erhebliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Im Nahbereich der Fernstraßen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 72/ 64 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.

Gemäß den Empfehlungen der Schalltechnischen Beurteilung, die zur Vorbereitung dieses Bebauungsplanes erarbeitet wurde⁶, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zu PASSIVEN LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN⁷ in den besonders mit „LS TB1 – 4“ bezeichneten Flächen aufgenommen.

Eine eventuell denkbare Alternativlösung in Form von *aktiven* Lärmschutzmaßnahmen entlang der Fernstraßen (z. B. durch Lärmschutzwände) ist hier ausdrücklich aus stadtgestalterischen und nutzungsbezogenen Gründen unerwünscht. Eine gewerbliche Nutzung in dem geplanten Mischgebiet wäre damit sowohl für den derzeitigen Zustand („Küchenstudio“) wie auch für zukünftige Entwicklungen aufgrund der dann fehlenden Sichtbeziehung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Erdgeschossflächen (mit Schaufenstern, Eingängen, Parkplätzen, Werbung etc.) nicht möglich.

Die Berechnung der Lärmimmissionen in dem Plangebiet erfolgt auf der vorsorglichen Annahme, dass im Bereich des Mischgebietes keine schallmindernde Bebauung vorhanden sei. Zwar besteht dort derzeit ein großer, lärmdämmender Gebäuderiegel aus mehreren, aneinander grenzenden Hallen und Bürogebäuden, doch ist aus planungsrechtlicher

⁶ Schalltechnische Beurteilung vom Büro INGENIEURPLANUNG, Wallenhorst

⁷ Begriffserläuterung: Ein passiver Lärmschutz umfasst Schutzmaßnahmen am zu schützenden Immissionsort (besonders schallgedämmte Fenster, massive Wände u. ä.), dagegen dämmen *aktive* Maßnahmen den Lärm nah der Emissionsquelle (z. B. durch Lärmschutzwände entlang der Straßen). Aktive Maßnahmen sind meist mit einer höheren Aufenthaltsqualität im Außenraum, bzw. im Außenwohnbereich verbunden, sie sind allerdings nicht überall gleich wirksam, bzw. städtebaulich sinnvoll.

Sicht keine hinreichend sichere Beständigkeit für diesen Schallschutz gegeben. So ist anzunehmen (und durch die Vorgaben des Bebauungsplanes vorbereitet), dass diese Gebäude in absehbarer Zeit ganz oder teilweise entfernt werden und später durch höherwertige Neubauten ersetzt werden. Ein eventuelles BAUGEBOT zur Gewährleistung einer zeitnahen Wiedererrichtung des Gebäuderiegels wäre rechtlich nicht mit einer städtebaulichen, dort im Mischgebiet erforderlichen Dringlichkeit zu begründen. Somit ist der Zeitraum eines eventuell frei liegenden Geländes nicht bestimmbar oder einzugrenzen. Um zeitlich unabhängig von dem Mischgebiet die rückwärtige Wohnbebauung entwickeln zu können, werden in der Schalltechnische Beurteilung daher bei der Prognose der zukünftigen Immissionslage nur die vorhandenen und geplanten Wohnhäuser berücksichtigt, aber für das Mischgebiet eine theoretisch freie Schallausbreitung angenommen. Praktisch wird sich daher die Lärmsituation in den Wohngebieten durch die abschirmende Bebauung an der Borghorster Straße deutlich günstiger als in der Prognose ermittelt darstellen.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

„In den besonders mit "LS TB1 - 4" bezeichneten Flächen sind nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist im Rahmen des Bauantrages bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Rahmen der Bauanzeige (§ 67 BauO NRW) versichert der Entwurfsverfasser mit seiner Unterschrift die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte.

a) Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ angegeben.

		Geschoss	LS TB1	LS TB2	LS TB3	LS TB4
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfronten der Gebäude (erforderliches $R'_{w, res}$)	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschosse	LPB V 45 dB (Wohnen)/ 40 dB (Büro)	LPB IV 40 dB (Wohnen)/ 35 dB (Büro)	LPB III 35 dB (Wohnen)	LPB II 30 dB (Wohnen)

Tabelle mit den vier Lärmschutz-Teilbereichen (LS TB)

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Fenster ohne Sichtverbindung zu den nahegelegenen Fernstraßen). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.“

Bei vorstehenden Festsetzungen handelt es sich um Standardformulierungen, die auch in anderen, vergleichbaren Fällen für passive Lärmschutzmaßnahmen verwandt werden.

„c) In den Lärmschutz-Teilbereichen 1 und 2 sind bei Neu- und Umbauten die Außenwohnbereiche im Lärmschatten der Gebäude und / oder Garagen bzw. Nebengebäude anzuordnen, die Firsthöhe der abschirmenden Baulichen Anlagen muss dabei mindestens 4,50 m betragen.

Für den Fall, dass diese Abschirmwirkung durch Bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 11 Satz 1 BauO NRW (Garagen, Gewächshaus, Gebäude für Abstellzwecke) erzielt werden soll, braucht zugunsten des Lärmschutzes dabei (abweichend von § 6 Abs. 11 Satz 2 BauO NRW) die Höhe von Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung bis zu 45° der mittleren Wandhöhe nicht hinzugerechnet werden.“

Die Vorgabe zur Abschirmung der Außenwohnbereiche⁸ erfolgt auch auf der vorsorglichen Annahme, dass im Bereich des Mischgebietes keine schallmindernde Bebauung vorhanden ist. Um eine effektiv schallmindernde Wirkung zu erzielen, ist eine Höhe der abschirmenden Gebäude von mindestens 4,50 m nötig. Bei Garagen und ähnlichen Nebengebäude, die entlang von Grundstücksgrenzen zulässig sind, kann sich dabei die Schwierigkeit ergeben, diese Höhe überhaupt nur unter vollständiger Ausschöpfung der zulässigen Abmessungen zu erreichen⁹. Daher wird zur Erleichterung für diese besonderen Flächen die derzeitige Regelung des § 6 Abs. 11 Satz 2 BauO NRW insoweit modifiziert, dass nicht nur Dächer mit einer Neigung von bis zu 30°, sondern bis zu 45° nicht auf die mittlere Wandhöhe angerechnet werden¹⁰. Damit können auch Garagen mit Satteldächern die geforderte Firsthöhe erreichen.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen gegenüber den Baulastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

⁸ Begriffserläuterung: Ein Außenwohnbereich ist in der Regel die Gartenterrasse vor dem Wohnraum im Erdgeschoss.

⁹ Bei einer 3 m breiten Garage ergäbe nur ein 30° steiles Pultdach auf einer 3 m hohen Wand eine Firsthöhe von über 4,50 m auf der Gartenseite.

¹⁰ Diese Regelung entspricht einer früheren, bis zum Jahr 2006 geltenden Fassung der BauO NRW.

Durch die Festsetzungen kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den beiden angrenzenden Straßen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend zu gewährleisten. Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vogelweide/ Taubenstraße“ in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht möglich. Für weitere Ausführungen und Detailangaben wird auf anliegende Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

6.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in der Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden. 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

Im Plangebiet befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke die zukünftig einer Wohn- bzw. Mischbebauung zugeführt werden sollen.

Im Jahr 1965 ist auf dem Grundstück Taubenstraße 2, Flurstück 738 eine Tankanlage für den Eigenverbrauch errichtet worden (Bauschein Nr. 456/65 vom 13.08.1965). Dieser Bereich wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Im Rahmen der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführten Beteiligung der Behörden hat der Kreis Steinfurt dann zu dem Bereich "Bodenschutz, Abfallwirtschaft" wie folgt Stellung genommen:

Für das Grundstück Taubenstr. 4 (Flurstücke Nr. 739 und 740) haben sich im Zuge einer Bauaktenrecherche keine Hinweise gezeigt, die den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen vermuten lassen.

Die Grundstücke Taubenstr. 2 / Borghorster Str. 146/148 (Flurstücke Nr. 260, 738) wurden seit 1954 gewerblich genutzt. Auf diesem Grundstück befanden sich Firmen für Autoreparatur und Kesselofenbau, Kühlmöbelbau und Eisenhandel. Dadurch ist auf den Grundstücken ein Bodenbelastungsverdacht gegeben, der eine Gefährdungsabschätzung von einem unabhängigen Sachverständigen in Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde erfordert.

Entsprechend der Stellungnahme des Kreises wurden in den Verdachtsbereichen der verfüllten Montagegruben, der Tankanlage und der unterirdischen Heizöllagerung vom Büro Wessling Beratende Ingenieure GmbH aus Altenberge Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Alle Ergebnisse sind im Gutachten Projekt-Nr. IAL-09-0374 vom 25.08.2009 dokumentiert.

Das Gutachten kommt zu folgenden Kernaussagen:

Die Untersuchungen zeigten zum Teil Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Grundwasserschwankungsbereich. Aufgrund der Tiefe, ab 0,90 m unter Geländeoberkante, und der lokal eng begrenzten Bodenbelastungen sowie der bestehenden Oberflächenversiegelung besteht keine akute Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser. Die ermittelten Bodenbelastungen stehen der dargestellten Nutzung somit nicht generell entgegen.

Es handelt sich jedoch um sanierungsbedürftige Belastungen, die durch Bodenaustausch zu sanieren sind. Die Sanierungsarbeiten sind von einem unabhängigen Gutachter / Sachverständigen, der die nötige Sach- und Fachkenntnis besitzt, zu begleiten und zu dokumentieren.

Daraus ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Ergänzungen, die bereits im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgeklärt sind:

Zusätzlich zur bereits eingetragenen Tankanlage wurde auch die Montagegrube als Belastungsbereich ermittelt. Beide Bereiche sind punktuell als „als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden die Flurstücke Nr. 260 und 738 als „Altstandort“ flächig gekennzeichnet. Im Bereich des Altstandortes können weitere lokal engbegrenzte Bodenbelastungen aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Fläche wird als Altstandort im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt unter dem Aktenzeichen 02-110 geführt.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist bei Abbruch- und Baumaßnahmen sowie bei Umnutzungen innerhalb der gekennzeichneten Bereiche im Verfahren zu beteiligen.

Sofern sich außerhalb der gekennzeichneten Bereiche Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt - Untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.

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 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 86 BauO NRW zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen. Im Einzelnen werden die Gestaltung der Dächer, z.T. die Dachform, der Fassaden und der Einfriedungen geregelt, um eine einheitliche, dem Umfeld angepasste Ergänzung durch die Neubauten vorzubereiten. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um die erforderliche, gestalterische Einheitlichkeit bei der großen Vielfalt der individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Zur maßgeblichen Vorgabe der Gebäudewirkung werden Trauf- und Firsthöhen in den Baugebieten differenziert festgesetzt: In dem **Mischgebiet** und in dem **WA (2)** wird die **Firsthöhe**, bzw. Gebäudehöhe auf 10,50 m begrenzt. Das begründet sich zum einen in dem sehr unterschiedlichen Gebäudebestand an der Taubenstraße mit verschiedenen Dachneigungen und Traufhöhen; allen gemeinsam ist die Einhaltung der angegebenen Firsthöhe. Zum anderen erlaubt diese Vorgabe in dem Mischgebiet eine zeitgemäße Geschäftshaus-Architektur, bei der auch flachgeneigte Dächer, bzw. Flachdächer eingesetzt werden. Entlang der Borghorster Straße sind in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche, derartige Neubauten entstanden, so wird auch für das Plangebiet eine entsprechende Möglichkeit angeboten. Die festgesetzte Firsthöhe gestattet eine zweigeschossige Bebau-

ung auch mit den größeren Geschosshöhen für eine gewerbliche Nutzung sowie die Errichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses. Mit der vorgegebenen Firsthöhe bleiben die neuen Gebäudehöhen in dem Höhenrahmen der vorhandenen Gebäude im nahen Umfeld.

Für das **WA (1)** wird die **Traufhöhe** auf 4,30 m begrenzt. Ergänzend wird die zulässige **Dachneigung** mit 35° bis 48° und die **Dachform** als Satteldächer oder gegeneinander gestellte Pultdächer in Übereinstimmung mit den meisten der vorhandenen Einfamilienhäuser an der Straße Vogelweide vorgegeben. Diese Festsetzungen erfolgen mit der Absicht, dem von vielen Bauherren gewünschten, architektonischen Eindruck eines typisch „eingeschossigen“ Einfamilienhauses mit niedriger Traufe und einem großen, geneigten Dach zu entsprechen¹¹.

Die Gestaltung, die Farben und die Materialwahl für die **Fassaden** bleiben weitgehend freigestellt.

Um dennoch ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wird das Material der **Dachdeckungen** bewusst auf die Farben schwarz, anthrazit und rot eingeschränkt. Dabei sind noch verschiedene Ausführungsqualitäten und -variationen im Sinne einer eigenverantwortlichen Gestaltung möglich.

Die Vorgaben zur Gestaltung der **Dachaufbauten** haben das Ziel, die Dächer nicht durch übermäßige Aufbauten und Einschnitte in ihrer Form völlig aufzulösen, sondern in ihrer beabsichtigten Wirkung als große, zusammenhängende „Flächen“ zu erhalten.

Doppelhäuser sind in gleichen Materialien, Farben und Ausführungen der Dächer und Fassaden für beide Gebäudeteile zu errichten, um damit die architektonische Charakteristik eines einheitlichen „Doppelhauses“ zu erreichen.

Die Gestaltung von **Einfriedungen** ist entlang öffentlicher Verkehrsflächen einschränken den Vorgaben unterworfen. Diese Einschränkungen sind aus gestalterischen und funktionalen Gründen vorteilhaft, um die Gestaltungs- und Entwicklungsqualität des öffentlichen Raumes zu sichern. Die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit maximal 1,0 m entspricht der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfreistellung bis zu dieser Höhe nach § 65 (1) 13. BauO NRW. Die Freihaltung der er ist dabei zu berücksichtigen (s. Pkt. 4.5).

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 14.280 m².

Geplante Festsetzungen:

Mischgebiet	3.804 m ²	27%
Allgemeine Wohngebiete	10.104 m ²	71%
öffentliche Verkehrsflächen	352 m ²	2%
Flächen für Versorgungsanlagen	20 m ²	0%

¹¹ Begriffserläuterung: Im allgemeinen Sprachgebrauch wird dieser häufigste Einfamilienhaus-Typ als „eingeschossig“ bezeichnet. Doch das ist eigentlich etwas begrifflich irreführend, denn in den meisten Fällen entspricht das nicht der inneren Aufteilung des Hauses in mehrere Geschosse (Keller-, Erd- und Dachgeschoss, ggf. auch noch Spitzboden). Zudem erfüllen viele „eingeschossig“ anmutende Häuser aufgrund umfangreicher Dachausbauten bauordnungsrechtlich gesehen das Kriterium eines zweiten Vollgeschosses im Dachraum.

9. Weitere Teile und Anlagen der Begründung

- Schalltechnische Beurteilung des Büros INGENIEURPLANUNG, Wallenhorst, vom 03.11.2008
- Aktuelle Emsdettener Sortimentsliste (in der Beschlussfassung vom 04.06.2009)
- Standortspezifischer Nachweis zu Art und Umfang der vertraglichen Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 84 "Vogelweide/ Taubenstraße" der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, vom Juni 2009
- Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Gutachten Projekt-Nr. IAL-09-0374, des Büros Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, vom 25.08.2009

Emsdetten, im August 2009

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)

Anlage

Emsdettener Sortimentsliste

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

„Emsdettener Sortimentsliste“

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

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

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

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

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

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

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