

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 15. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

Begründung	4
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel und Zweck	5
1.3 Planverfahren	5
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	6
2.1 Stadträumliche Lage	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	7
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	7
3.1 Landesentwicklungsplan NRW - Großflächiger Einzelhandel	7
3.2 Regionalplan	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan	11
3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept	12
4. Inhalt des Bebauungsplanes	13
4.1 Planungskonzept	13
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	15
4.3.1 Bauweise	15
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
4.5 Erschließung	16
4.5.1 Straßenverkehrsflächen	16
4.5.2 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	16
4.5.3 Ruhender Verkehr	16
4.6 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
4.7 Niederschlagswasserbeseitigung	16
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	17
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	17
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	17
5.2.1 Bodenschutz	17
5.2.2 Klimaschutz	17
5.3 Artenschutz	17
5.4 Bodenfunde	18
5.5 Immissionsschutz	18
5.6 Gewässer / Grundwasser / Oberflächenwasser / Versickerung	18

5.7	Baumschutzsatzung	18
6.	Sonstige Belange	18
6.1	Grundstücksbelange	18
6.2	Technische Ver- und Entsorgung	18
6.3	Löschwasserversorgung	18
7.	Örtliche Bauvorschriften	19
7.1	Werbeanlagen	19
8.	Flächenbilanz	19
9	Gutachten	19
10	Kosten	19
	Anhang: Pflanzliste - Auswahlliste heimischer Gehölze	20

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“,
15. Änderung**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Mit Schreiben vom 23.08.2017 wurde seitens eines Eigentümers des Sondergebietsstandortes am Greverer Damm der Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Süd" zu ändern. Ziel der beantragten Änderung sollte insbesondere die Nachnutzung der ehemaligen und in Teilen noch leerstehenden Praktiker-Immobilie zu Einzelhandelszwecken sein.

Im Zusammenhang der beabsichtigten Revitalisierung dieser (seit vielen Jahren leerstehenden) Immobilie soll der gesamte Einzelhandelsstandort überplant und entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (LEP NRW) gesteuert werden.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt wurde am 28.03.2019 die öffentliche Auslegung dieser 15. Bebauungsplanänderung beschlossen (siehe Drucksache 46/2019). In diesem Bebauungsplanentwurf wurden vier Sondergebiete und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die vier Sondergebiete sollten der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelbetrieben dienen (Supermarkt, Baumarkt, Zoofachmarkt und Möbelmarkt). In dem Gewerbegebiet (aktuell Leerstand - ehem. Dänisches Bettenlager) sollte ein nicht-großflächiger Markt mit sehr vielen, differenzierten, teilweise innenstadtrelevanten Sortimentsanteilen angesiedelt werden. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Bezirksregierung Münster, der IHK Nord-Westfalen und der Handwerkskammer Münster gegen diese Ansiedlung erhebliche Bedenken vorgetragen.

Insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Ziels 6.5-8 des LEPs NRW, wonach die Gemeinden u. a. der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken haben, sehen die Vertreter der IHK Nord Westfalen, der Handwerkskammer Münster und der Bezirksregierung Münster daher eine geplante Ansiedlung des in Rede stehenden Markts auch unterhalb der Großflächigkeit aufgrund des Umfangs an zentrenrelevanten Kernsortimenten kritisch.

Die Bezirksregierung sieht weiterhin Bedenken gegen die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche aus einer Sonderbaufläche. Hierfür ist nach Ansicht der Bezirksregierung eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Eine Genehmigung einer solchen Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Münster, mit dem Ziel der Unterbringung eines Marktes für zentrenrelevante Sortimente, könnte auf Grundlage des Ziels 6.5-8 des LEPs NRW nicht erteilt werden.

Im Hinblick auf die LEP-Vorgaben bestehen seitens der o.g. Behörden gegen eine Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment hingegen keine Bedenken.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat aufgrund der vorgetragenen Bedenken am 17.12.2019 beschlossen, eine Veränderungsperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 17 A "Industriegebiet Süd", 15. Änderung zu erlassen. Durch den Erlass einer Veränderungssperre soll eine standortverträgliche und den Zielen des LEP angepasste Neuausrichtung der Sortimentszusammensetzung sichergestellt werden. Die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Emsdetten vom 20.12.2019 rechtskräftig.

Um diesen Sonderstandort in seiner Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu sichern, sollen die aktuellen Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich gesichert und den Eigentümern durch einzelhandelsbezogene flexible Festsetzungen die Möglichkeit gegeben werden, Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment - ohne konkrete Zweckbestimmung (z.B. Möbelmarkt) - anzusiedeln.

Ein weiterer Anlass der Bebauungsplanänderung ist die vorhandene Festsetzungssystematik des aktuellen Bebauungsplanes (10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ vom 23.11.2001). Die durch den Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in diesem Sondergebiet sind aufgrund ergangener Rechtsprechung nicht mehr haltbar (siehe BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07). Eine von bestimmten Betriebstypen unabhängige Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (i.S. einer „Kontingentierung von Nutzungsoptionen“) ist nicht mit dem in der BauNVO verankerten System der vorhabenbezogenen Betriebs-Typisierung vereinbar und eröffnet das Tor des „Windhundsprinzips“. Die zwangsläufige Folge ist die Anpassung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit einer rechtssicheren Festsetzung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Auch das für die Steuerung des Einzelhandels relevante und aktuelle Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18), welches eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage für unwirksam erklärt, soll im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der ehemaligen Praktiker-Immobilie sowie die Sicherung bzw. der Ausbau des Einzelhandelsstandortes Grevener Damm in der Funktion als „Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und -zentrenkonzept der Stadt Emsdetten geschaffen werden.

Der gesamte Fachmarktstandort „Grevener Damm“ soll durch die Bebauungsplanänderung entsprechend der aktuellen Rechts- und Gesetzeslage überplant werden, um zwischenzeitlich erkannte planungsrechtliche Mängel zu beheben und diesen Standort weiterhin bauleitplanerisch abzusichern.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes entspricht dem strategischen Schwerpunkt „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ (Standortsicherung des Einzelhandelsstandortes Grevener Damm).

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling (Wiedernutzbarmachung von Flächen), der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Dabei soll u.a. der Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung angemessen Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Ziff. 3 BauGB).

Im Kontext der Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 A, 10. Änderung, der gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und -zentrenkonzept zugewiesenen Funktion als „Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ sowie vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen an diesem Standort, treffen die Anforderungen an die Anwendung des § 13a BauGB zu. Durch Änderung des Bebauungsplanes kann der seit längerer Zeit leerstehende Baumarkt einer neuen einzelhandelsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Weiterer Leerstand soll vorausschauend vermieden werden. Die Gesamtverkaufsfläche wird im Gegensatz zu den Festsetzungen der 10. Änderung dieses Bebauungsplanes insgesamt um ca. 170 m² - insbesondere im SO 3 - reduziert (im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente).

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes werden keine baulichen Vorhaben vorbereitet. Die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen soll neu geregelt werden. Die Änderung ermöglicht keine Erweiterung oder Veränderung der Lage der vorhandenen Gebäude. Auch lässt diese Änderung keine Veränderung ihrer Beschaffenheit zu. Die Gebäude sind und bleiben Warenhäuser. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen, welche durch den Plan aktualisiert und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden. Eine Veränderung der ursprünglichen Gesamtkonzeption findet nicht statt.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (wie insbesondere Größe des Plangebiets) sind ebenfalls erfüllt.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich Emsdettens, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt, grenzt unmittelbar an den Grevener Damm (B481) und den Buchenweg an und befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“.

Flur 6, Flurstücke 945, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1509, 1510, 1512, 1513, 1515, 1517 und 1519. Es umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha.

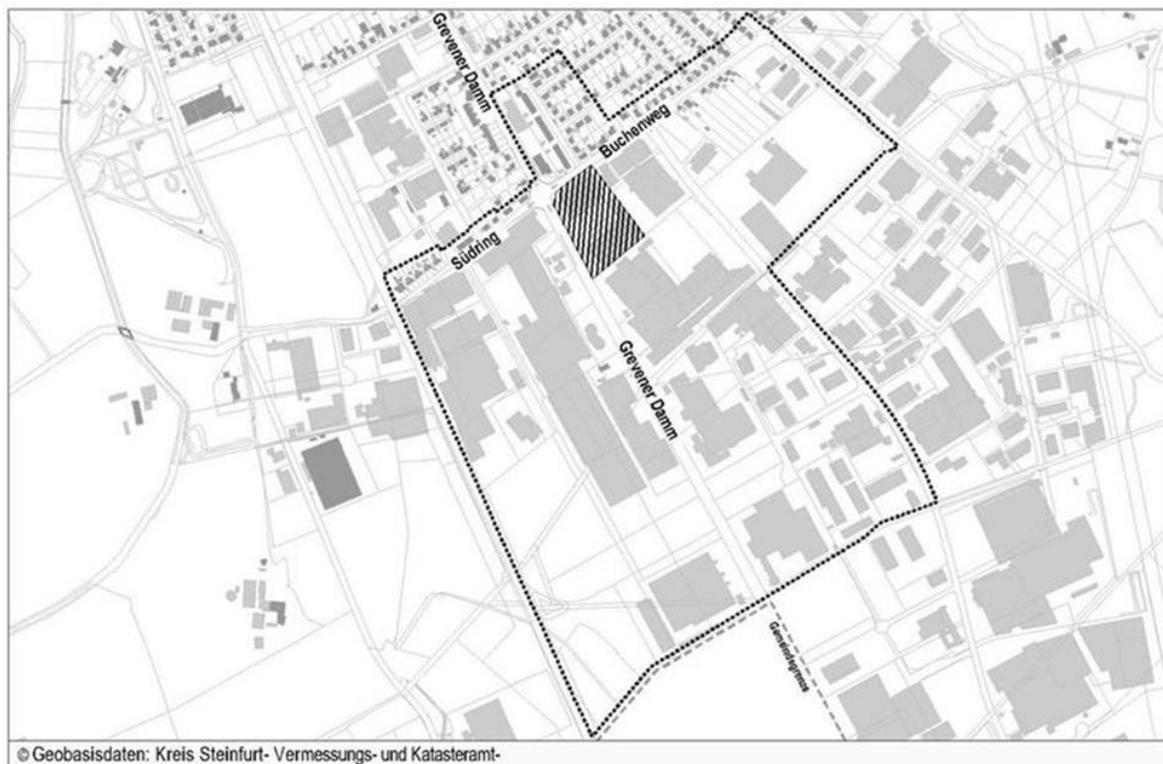
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 6. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und wird begrenzt:

- im Norden maßgeblich durch den Buchenweg,
- im Osten durch vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe,
- im Süden durch vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe sowie
- im Westen durch den Grevener Damm (B481).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz- weiß- schraffierte Fläche gekennzeichnet, während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei größere Gebäudekomplexe, welche zu Einzelhandelszwecken genutzt werden bzw. wurden. Im nördlichen Gebäude befinden sich aktuell ein Lebensmittelversorger mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie ein Leerstand (ca. 750 m² Verkaufsfläche). Zusätzlich befinden sich hier in den Obergeschossen noch ein Fitnessstudio sowie kleinere Gastronomiebetriebe. Das südliche, eingeschossige Gebäude war seit vielen Jahren ungenutzt. Vormalig wurde das Gebäude als Baumarkt („Praktiker“) genutzt. Mittlerweile befindet sich ein Baumarkt und ein Möbel-Einrichtungsmarkt in dieser Immobilie. Eine Ladenfläche (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) ist aktuell ungenutzt.

Im zentralen Bereich - zwischen den beiden Gebäudeeinheiten - befindet sich ein großzügiger Parkplatz, der über den Grevener Damm und den Buchenweg verkehrlich angebunden ist.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan NRW - Großflächiger Einzelhandel

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Somit ist die Planung hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu überprüfen.

Bezogen auf den aktuellen Einzelhandelsstandort formuliert der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) im Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel für die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO die folgenden Ziele und Grundsätze:

1. Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ZIEL 6.5-1)
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Bewertung:

Der Vorhabenstandort ist gemäß des aktuell rechtskräftigen Regionalplans Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

2. Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZIEL 6.5-2)

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 (des LEP) und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Bewertung:

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt und die gesamte Verkaufsfläche des Standortes verringert. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird in seiner Funktion und seinem Bestand gesichert (siehe auch Ziel 7 - Überplanung von vorhandenen Standorten). Ziel der Bebauungsplanänderung ist auch die Revitalisierung der ehemaligen Baumarktimmoblie zu Einzelhandelszwecken für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Dies entspricht auch den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Emsdetten.

3. Beeinträchtungsverbot (ZIEL 6.5-3)
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bewertung:

Durch die Überplanung des Standortes ergeben sich keine Beeinträchtigungen angrenzender zentraler Versorgungsbereiche, da die Festsetzungen der landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplanung entsprechen. Der Standort ist als Einzelhandelsstandort etabliert und wird hinsichtlich der maximalen Gesamtverkaufsfläche insgesamt geringfügig reduziert. Anstelle des ursprünglichen Baumarktes sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt bzw. gesichert werden. Der vorhandene großflächige Lebensmittelmarkt wird in seinem genehmigten Bestand gesichert.

4. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche (Grundsatz 6.5-4)
Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
- Bewertung:
- Durch die Bebauungsplanänderung mit der o.g. Zielsetzung, wird der zu erwartende Gesamtumsatz der ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die sortimentsbezogene Kaufkraft der Einwohner nicht überschreiten. Insbesondere Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. der Baumarkt und der Möbel-Einrichtungsmarkt) weisen ein hohes Potential zur Kaufkraftabschöpfung in Emsdetten auf. Die im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept ermittelten Zielzentralitäten von 1,1 bis 1,5 werden für z.B. für die Sortimentsgruppen Möbel oder Baumarktsortimente deutlich unterschritten. Die Zentralität für Möbel liegt aktuell bei 0,29 und für Baumarktsortimente bei 0,51. Daher stellen insbesondere die Neuansiedlungen von Möbel- und Baumärkten ein hohes Potential zur Kaufkraftbindung vor Ort dar.
5. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (Ziel 6.5-5)
Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
- Bewertung:
- Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente in den festgesetzten Sondergebieten maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.
6. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente (Grundsatz 6.5-6)
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Bewertung:
- Die zentrenrelevanten Randsortimente der einzelnen Sondergebiete (SO1 bis SO3) betragen in Summe für den Sonderstandort Grevener Damm maximal ca. 650 m².
7. Überplanung von vorhandenen Standorten (Ziel 6.5-7)
Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Bewertung:

Der vorhandene Einzelhandelsstandort am Grevener Damm wird durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes neu überplant. Durch die Änderung wird die Zulässigkeit insbesondere im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente geändert. Anstelle eines großflächigen Baumarktes im SO 3 (ehemals Praktiker) mit 4.400 m² Verkaufsfläche, sollen durch die 15. Änderung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment mit maximal 4.200 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Im Teil des festgesetzten Sondergebietes SO 2 ist kein großflächiger Einzelhandel zulässig. Der Sortimentschwerpunkt in den SO-Gebieten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt weiterhin bestehen. Die Zielrichtung dieses Sonderstandortes als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bleibt erhalten. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche für - insbesondere auch für zentrenrelevante Sortimente - findet nicht statt.

8. Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 6.5-8)

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Bewertung:

Der Standort befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird nicht erhöht und konzentriert sich auf den vorhandenen Lebensmittelmarkt (im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente). Die Gesamtverkaufsfläche des Standortes wird geringfügig reduziert (170 m² im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente).

Auswirkungen des Sonderstandortes Grevener Damms:

Durch die Revitalisierung der leerstehenden Baumarktimmobilie und der Überplanung der bestehenden Einzelhandelsnutzung im nördlichen Bereich wird den Zielen und Grundsätzen des LEP entsprochen.

3.2 Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Der am 27.06.2014 rechtswirksam gewordene Regionalplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs nun als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im Zusammenhang mit den Zielen der 15. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes zu beachten:

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren.

- Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern.
- Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben.
- Grundsatz 10.2: Auswirkungen von Bauleitplanung auf die Nahversorgung im Einzugsbereich sind abzuwägen.
- Grundsatz 10.3: Bauleitplanung darf zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung führen.
- Grundsatz 12: Randsortimente beschränken.

Das Planvorhaben befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und stärkt die Attraktivität und die Nahversorgung der Stadt Emsdetten ohne zugleich negative Beeinträchtigungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche auszuüben. Durch die Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche kann eine Beeinträchtigung anderer Einzelhandelslagen und insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgeschlossen werden. Weitere Nahversorgungsbetriebe / Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden durch die Planung nicht zugelassen. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten.

Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplanes liegt somit vor.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten wird die Plangebietsfläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Einzelh.7 (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) dargestellt. Nach dieser Darstellung sind 1.500 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 5.150 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Die 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan

Der Geltungsbereich dieser 15. Änderung ist Bestandteil des seit dem 13.05.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 A "Industriegebiet Süd". Der jetzige Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 23.11.2001). Im Zuge der 10. Änderung wurde an diesem Standort ein Sondergebiet mit der Bezeichnung „Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ festgesetzt. Städtebauliches Ziel war es innerhalb dieses Sondergebietes einen Verbrauchermarkt, einen Möbelmarkt, einen Bau- und Heimwerkemarkt sowie im ersten Obergeschoss eine Diskothek unterzubringen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes waren für die drei Einzelhandelsnutzungen folgende Maximalverkaufsflächen zulässig:

- Verbrauchermarkt: maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zulässig
- Möbelmarkt: maximal 750 m² Verkaufsfläche zulässig
- Bau- und Heimwerkemarkt: maximal 4.400 m² Verkaufsfläche zulässig

Ein weiterer Anlass der Bebauungsplanänderung ist die vorhandene Festsetzungssystematik des aktuellen Bebauungsplanes (10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ vom 23.11.2001). Die durch den Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in diesem Sondergebiet sind aufgrund ergangener Rechtsprechung nicht mehr haltbar (siehe BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07). Eine von bestimmten Betriebstypen unabhängige Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (i.S. einer „Kontingentierung von Nutzungsoptionen“) ist nicht mit dem in der BauNVO verankerten System der Vorhabenbezogenen Betriebs-Typisierung vereinbar und eröffnet das Tor des „Windhundsprinzips“. Die zwangsläufige Folge ist die Anpassung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit einer rechtssicheren Festsetzung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (Junker + Kruse 2014) definiert diesen Standort - mit den nördlich des Buchenwegs gelegenen Einzelhandelbetrieben - als Sonderstandort. Das Konzept formuliert für diesen Sonderstandort das Entwicklungsziel die Sicherung bzw. den Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Als Potenzialfläche steht diesbezüglich vor allem das Gebäude des ehemaligen Praktiker-Baumarkts zur Verfügung.



Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes im Kontext der Versorgungsfunktion Emsdettens. Entsprechend der mittelzentralen Versorgungsfunktion werden im Konzept Zielzentralitäten einzelner Sortimente dargelegt. Die Zielzentralität definiert eine - gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts - realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet. Entsprechend der aktuellen und geplanten Betriebsstruktur an diesem Standort bestehen insbesondere bei Baumarktsortimenten und Möbeln nach dieser Auflistung sehr große Defizite in der örtlichen Versorgungsstruktur. Als Zielzentralitäten werden - entsprechend der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums - für die beiden Sortimentsgruppen Werte von 1,1 - 1,5 angegeben. Emsdetten weist aktuell Zentralitäten von 0,29 bei Möbeln und 0,51 bei Baumarktsortimenten auf (siehe S. 35 und S. 75 des Konzeptes).

Ergebnis:

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten. Durch die beabsichtigte Revitalisierung der ehemaligen Praktiker-Baumarktimmobilie sollen Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten angesiedelt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A "Industriegebiet Süd" enthält differenzierte Sondergebietsfestsetzungen für den Einzelhandel im Bereich des vorhandenen Sonderstandortes „Grevener Damm“. Hierfür werden drei Sondergebiete festgesetzt.

Im Sondergebiet SO1 soll insbesondere der vorhandene großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter in seinem Bestand gesichert werden. Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 790 m² nicht überschreiten. Der Eigentümer ist durch diese Festsetzung nicht an eine festsetzungsbezogene Zweckbestimmung gebunden.

Im Sondergebiet SO3 sollen großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden. Durch diese Festsetzung werden der vorhandene Baumarkt und der vorhandene Möbelmarkt planungsrechtlich gesichert. Für die aktuell noch leerstehende Ladeneinheit ergeben sich durch die Festsetzung ebenfalls flexible Nutzungsmöglichkeiten.

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind in den Obergeschossen zudem Gastronomiebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen oder zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die vorhandenen Baugrenzen ermöglichen bereits die bauliche Optimierung und Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes. Eine bauliche Umstrukturierung findet nur innerhalb der vorhandenen Gebäudekomplexe statt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 A „Industriegebiet Süd“ werden aufgrund der ergangenen Rechtsprechung hinsichtlich des Vorhabenbezugs von Sondergebietsfestsetzungen und zur Vermeidung des sog. „Windhundrennens“ drei Sondergebiete (SO) insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels festgesetzt.

Um diesen Sonderstandort in seiner Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu sichern, sollen die aktuellen Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich gesichert und den Eigentümern durch einzelhandelsbezogene flexible Festsetzungen - unter Berücksichtigung des aktuellen BVerwG-Urteils vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18) - die Möglichkeit gegeben werden, Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment - ohne konkrete Zweckbestimmung (z.B. Möbelmarkt) - anzusiedeln.

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 befinden sich im nördlichen und das SO 3 im südlichen Gebäude an diesem Sonderstandort.

Im Sondergebiet SO 1 soll der bestehende Lebensmittelmarkt planungsrechtlich gesichert werden. Daher sind in diesem SO insbesondere großflächige Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 1.500 m² nicht überschreiten. Durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Obergeschossen ergibt sich keine weitere Verkaufsfläche in diesem SO. Durch die Festsetzung zulässiger

Kernsortimente und Randsortimente sind ausschließlich Betriebe zulässig, welche der Nahversorgung im Sortimentsbereich der Lebensmittel dienen. Nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante branchentypische Randsortimente sind nur bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Durch die Kombination der festgesetzten Baugrenzen mit dem Einzelhandelsausschluss in den Oberschossen können sich in der verfügbaren Fläche ausschließlich nicht großflächige Betriebe ansiedeln. Ein Einzelhandelsbetrieb darf die Verkaufsfläche von 790 m² nicht überschreiten.

Entsprechend der aktuellen Nutzungen sind im SO 1 und SO 2 in den Obergeschossen Gastronomiebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Vergnügensstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Das Sondergebiet 3 (ehemals Praktiker) dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. In diesem Gebäude befinden sich aktuell ein großflächiger Baumarkt und ein großflächiger Möbeleinrichtungsmarkt. Eine großflächige Ladeneinheit ist aktuell nicht vermietet und steht leer. Die Festsetzung folgt somit dem Ziel großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Steigerung dieses autokundenorientierten Standortes und der mittelzentralen Versorgungsfunktion Emsdettens anzusiedeln.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs, die mit dem jeweiligen Hauptsortiment im unmittelbaren Zusammenhang stehen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel 6.5-5 des LEP NRW gefolgt und den Einzelhandelsbetrieben gleichzeitig eine möglichst flexible Nutzungsmöglichkeit der Verkaufsflächen gegeben.

Da das Plangebiet sich innerhalb der Schutzzzone III A des Wasserschutzgebietes „Grevenener Damm“ befindet, sind bei allen zukünftigen Bauvorhaben die Stadtwerke Emsdetten sowie die Untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahlen (GRZ):

Die Grundflächenzahlen werden entsprechend der 10. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Somit ist eine Grundflächenzahl von 0,8 (gem. §16 Abs.2 BauNVO) zulässig.

Diese festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes. Es findet somit keine Veränderung statt. Mit einer GRZ von 0,8 werden die bestehenden Baugebiete gesichert und es ergeben sich ggf. noch Spielräume für eine geringfügige bauliche Erweiterung.

So wurden gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von der Obergrenze der Grundflächenzahlen für die Sondergebiete und das Gewerbegebiet Gebrauch gemacht.

Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan thematisiert, sollen Flächen, welche wasserdurchlässig gestaltet werden, nicht auf die GRZ angerechnet werden. D.h., dass Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden. Hierdurch kann zu einer geringeren Versiegelung ins besondere im Bereich der großflächigen Stellplatzanlage beigetragen werden.

Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die Geschossflächenzahl für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird auf 2,4 festgesetzt. Somit werden die ursprünglichen Maßzahlen für diese Baugebiete übernommen.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 wird für das Sondergebiet SO 3 festgesetzt, da im südlichen Gebäudekomplex eine eingeschossige Bebauung vorhanden und auch zukünftig geplant ist.

Geschossigkeit:

Für den nördlichen Teil des Sonderstandortes (SO 1 und SO 2) wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht der aktuellen Nutzung. Im südlichen Geltungsbereich wird entsprechend der aktuellen Gegebenheiten eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe:

Bezüglich der zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan Höchstmaße für die Gebäudehöhen fest. Diese orientieren sich mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 58,00 m ü. NN (entspricht ca. 13 m Gebäudehöhe) an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und an den genehmigten Gebäuden im nördlichen Bereich.

Für das südliche Gebäude (SO 3) wird eine maximale Gebäudehöhe von 52,00 m ü. NN festgesetzt (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7 m). Hier befindet sich aktuell eine eingeschossige Bebauung, welche auch zukünftig nicht verändert werden soll.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurden Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen (Grevener Damm und Buchenweg), welche sich im Umfeld des Plangebiets befinden. Diese liegen im Mittel bei 44,8 m ü. NN.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Die vorhandene Bauweise soll im Zuge der 15. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert und die bestehenden Gebäude in ihrem Bestand gesichert werden. Daher sind weiterhin Überschreitungen der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Hierfür wird im Geltungsbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW sind einzuhalten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden hinsichtlich der aktuellen Nutzungen und der ursprünglichen Festsetzungen überprüft und im Wesentlichen übernommen.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Entsprechend der ursprünglichen Festsetzung sind Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauGB nur innerhalb der Baugrenzen und den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

4.5 Erschließung

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die vorhandenen Straßen „Grevener Damm“ und „Buchenweg“. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage erfolgt über eine bereits vorhandene Linksabbiegespur vom Grevener Damm.

Damit der Charakter des Grevener Damms (B 481) als überörtliche Verkehrsstraße mit sicherem und leichtem Verkehrsfluss - besonders im Kreisverkehrsbereich Grevener Damm / Buchenweg / Südring - erhalten bleibt, sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Ein- und/oder Ausfahrten in diesem Bereich unzulässig.

4.5.2 Von der Bebauung freizuhalten Fläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Für die Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage ist ein Sichtfeld am Grevener Damm (B 481) eingetragen. Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Sichtfeld ist von Sichtbehinderungen, d.h. jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,8 und unter 2,50 m freizuhalten.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Betriebsgrundstücken unterzubringen. Zwischen den beiden Baukörpern befindet sich bereits eine große Stellplatzanlage. Die Anordnung der Stellplätze wird im Zuge der 15. Änderung nicht verändert.

4.6 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Um auf den künftigen Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen sowie den versiegelten Bereich innerhalb des Plangebiets zu verringern, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in direktem räumlichen Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Bei der Auswahl der Bäume sollte die Pflanzliste im Anhang herangezogen werden.

4.7 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten“ (Entwässerungssatzung) in der aktuellen Fassung in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz - IV9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Mit dieser 15. Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bestehenden Gebäude werden erhalten und stellenweise neu genutzt. Durch diese Änderungen werden weiterhin keine Flächen neu versiegelt.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

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

Durch die Revitalisierung und Umnutzung der ehemaligen Baumarktimmobilie soll der bestehende Einzelhandelsstandort in seiner Funktion erhalten bzw. gestärkt werden. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes dient der Nutzungsoptimierung eines bereits vollständig versiegelten und anthropogen geprägten Einzelhandelsstandortes. Durch diese Optimierung der Nutzungsstruktur und Wiedernutzung der leerstehenden Baumarktimmobilie wird ein Beitrag zur Attraktivierung und Aufwertung des Sonderstandortes Grevener Damm geleistet. Somit müssen keine „neuen“ Flächen für die Realisierung von Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

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

Die bereits hoch versiegelte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich und nutzungstechnisch optimiert. Durch die verkehrsgünstige Lage, die Anbindung an den ÖPNV sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO₂-Minderung geleistet werden.

5.3 Artenschutz

Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück. Weiterhin müssen auch keine Gebäudeteile abgebrochen werden. Für das Plangebiet liegen - nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) - keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist mit aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Es ist bereits mit Verkehrsgeräuschen vorbelastet. Diese Geräusche entstehen aus den vorhandenen Verkehren, welche überwiegend von der Bundesstraße „Grevener Damm“ (B 481) ausgehen.

Die Gesamtverkaufsfläche des Sonderstandortes Grevener Damm wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan reduziert. Aufgrund der rechtsunsicheren Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan und einer neuen Konzeption für den leerstehenden Praktikermarkt, wird der Bebauungsplan geändert. Die Zielrichtung mit dem Schwerpunkt für nicht-zentrenrelevante Sortimente soll beibehalten werden. Mit diesem Bebauungsplan werden keine belästigungsrelevanten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre generiert.

5.6 Gewässer / Grundwasser / Oberflächenwasser / Versickerung

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH vom 04.05.1998, zuletzt geändert am 19.10.2006. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

5.7 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung.

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen ist bereits aktuell sichergestellt. Das Plangebiet ist durch den Grevener Damm (B 481) und den Buchenweg erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen werden daher nicht erforderlich sein.

6.3 Löschwasserversorgung

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 96 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Werbeanlagen

Die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen zielt darauf ab, ein geordnetes harmonisches Erscheinungsbild in den Sondergebieten und in den angrenzenden Gewerbegebieten zu erzielen und somit eine städtebaulich geordnete Situation zu erhalten.

Der Grevener Damm ist als Bundesstraße eine bedeutende Verkehrsachse für die Stadt Emsdetten bzw. die Region. Die Gestaltung von Werbeanlagen sollte dementsprechend nicht zu aufdringlich, städtebaulich standortgerecht und angemessen reglementiert werden, sodass Werbeanlagen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur unmittelbar an dem Gebäude der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen sind Sammelhinweisschilder an den Zufahrten des Sonderstandortes, welche allerdings auf eine maximale Höhe von max. 55 m ü. NN (Oberkante Werbeanlage) zu begrenzen und ausnahmsweise zulässig sind. Zur eindeutigen Bestimmung der Werbeanlagen wurden Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen (Grevener Damm und Buchenweg), welche sich im Umfeld des Plangebiets befinden. Diese liegen im Mittel bei 44,8 m ü. NN.

An Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung unzulässig. Weiterhin sind auch animierte Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich), Werbeanlagen an Einfriedungen sowie Flaggen, Flaggenmaste (u.ä.) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig.

8. Flächenbilanz

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ ergeben sich keine Änderungen in der Flächenbilanz, da ausschließlich Sondergebiete festgesetzt sind.

9 Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

10 Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Emsdetten keine Kosten.

Emsdetten, 21. Dezember 2020
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

Anhang: Pflanzliste - Auswahlliste heimischer Gehölze

Die Liste orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation in den Niederungsbereichen des westlichen Emstales: Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, Birken-Eichenwald. Ebenso berücksichtigt sie die Ziel-Maßnahmen des Fachbeitrags des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Münsterland. Demnach sind in der Planungsregion bodenständige Laubwälder zu entwickeln: Eichen-Birkenwälder (Dünen und Flugsandbereiche) und Buchen-Eichenwälder (Eschböden).

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Liste Nr. 3: Sträucher

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Salix aurita - - Ohrweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball