

Begründung

Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“, 2. Änderung und 1. Ergänzung

- 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	10
2.1 Stadträumliche Lage	10
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	11
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	11
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	12
3.1 Landesentwicklungsplan NRW - Großflächiger Einzelhandel	12
3.2 Regionalplan	13
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan	14
3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept	15
3.6 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt (iHK)	16
4. Inhalt des Bebauungsplanes	17
4.1 Planungskonzept	17
4.2 Art der baulichen Nutzung	18
4.3 Maß der baulichen Nutzung	20
4.4 Bauweise	21
4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
4.6 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen	21
4.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	22
4.8 Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	22
4.9 Straßenverkehrsflächen	22
4.10 Grün- bzw. Parkflächen	22
4.11 Flächen für die Wasserwirtschaft	23
4.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
4.13 Niederschlagswasserbeseitigung	23
4.14 Bodenbelastungen	23
4.15 Denkmäler	23
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	24
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	24
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	24
5.2.1 Bodenschutz	24
5.2.2 Klimaschutz	25
5.3 Artenschutz	25
5.4 Bodenfunde	26
5.5 Immissionsschutz	26

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“,
2. Änderung und 1. Ergänzung

5.6	Oberflächenwasser / Versickerung	28
5.7	Gewässer / Hochwasser	28
5.8	Baumschutzsatzung	29
6.	Sonstige Belange	29
6.1	Grundstücksbelange	29
6.2	Technische Ver- und Entsorgung	29
6.3	Löschwasserversorgung	29
7.	Örtliche Bauvorschriften	29
7.1	Werbeanlagen	29
7.2	Begrünung / Bepflanzung	30
8	Gutachten	30

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“,
2. Änderung und 1. Ergänzung**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Stroetmanns Gelände mit Stroetmanns Fabrik und dem Bürgersaal, der Galerie Münsterland, der EMS-HALLE und seinen Freianlagen bilden ein Herzstück der Emsdettener Innenstadt. Vor mehr als 25 Jahren geplant, weist das gesamte Areal innen und außen funktionale, räumliche und gestalterische Defizite auf. Stroetmanns Fabrik und die EMS-HALLE werden die Anforderungen an zeitgemäße Veranstaltungsformate und an hochwertige Sportveranstaltungen nach ca. 25 Betriebsjahren nicht mehr erfüllen können.

Es fehlt zudem die städtebauliche Anbindung und die Sichtbarkeit im öffentlichen Raum. Die An- und Ablieferung der Veranstaltungstechnik insbesondere zur Nachtzeit führt zu Lärmproblemen. Gleichzeitig kann die veraltete technische Ausstattung der EMS-HALLE, insbesondere die der Lüftungstechnik eine zugfreie Versorgung mit Frischluft bei Großveranstaltungen nicht gewährleisten. Ein wirtschaftliches Catering ist nicht durchführbar; die Lagerkapazitäten sind mehr als erschöpft; die Haustechnik ist veraltet, Ersatzteile für die Steuertechnik sind kaum mehr zu bekommen; der Brandschutz erfüllt nicht die modernen Sicherheitserfordernisse; im Laufe der Zeit aufgetretene größere bauliche Mängel müssen abgestellt werden; die WC-Anlagen sind in Größe und Erreichbarkeit nicht ausreichend; die Halle ist nicht barrierefrei. Diese und andere Defizite führen dazu, dass die Halle mit fortschreitender Zeit unattraktiv und unmodern wird. Die Platzierung heutiger, komplexer Nutzungen ist nur unter Schwierigkeiten durchführbar.

Zudem erfüllen die mit Erschließungsfunktion versehenen Außenflächen der EMS-HALLE nicht mehr die Anforderungen an heutige Freiflächen und Platzanlagen. Eine hinreichend interessante und schöne Aufenthaltsqualität ist nur äußerst begrenzt auszumachen. Das Gelände ist nicht barrierefrei erschlossen.

Mit den Planungsbüros

- PEP (Pfeiffer Ellermann Preckel) aus Münster,
- Landschaftsplanung Kortemeier Brokmann aus Herford,
- O&P Projektgenieure aus Ibbenbüren (Technische Gebäudeausrüstung),

sind für die EMS-HALLE und die Freianlagen zwischen Stroetmanns Fabrik und Hof Deitmar Ideen für die zukünftige Entwicklung erarbeitet worden. Sie fließen ein in ein Entwurfskonzept, das ganzheitlich den Ort betrachtet und ihn in eine moderne Flächen-, Raum- und Gebäudelandchaft übersetzt. Sie ist in allen Belangen zukunftsfähig gestaltet und liefert den Grundstein für ein zeitgemäßes, innovativ ausgerichtetes Veranstaltungs- und Aufenthaltszentrum im Herzen der Emsdettener Innenstadt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan (rechtskräftig seit dem 22.09.1989) sowie die 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 13.11.1992) stehen diesen Planungen planungsrechtlich teilweise entgegen, sodass der Bebauungsplan geändert werden muss. Der Geltungsbereich wird im Zuge dieser Änderung um die Grünflächen und Hof Deitmar ergänzt (Arrondierung bis zum Mühlenbach), sodass dieser funktional zusammengehörige Sport-, Kultur- und

Freizeitbereich mit den geplanten baulichen Entwicklungen in Stroetmanns Gelände durch diesen Bebauungsplan zusammengefasst wird.

Der im Geltungsbereich befindliche Supermarkt (K+K) wird durch die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes überplant, allerdings hinsichtlich der Verkaufsfläche nicht erweitert.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Ausrichtung von Stroetmanns Gelände sowie des angrenzenden und funktional zusammengehörigen Sport-, Kultur-, Erholungs- und Freizeitbereiches geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets entspricht den strategischen Schwerpunkten „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“, „Familie, Erziehung, Bildung“ und „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“.

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, die dem Flächenrecycling (Wiedernutzbarmachung von Flächen), der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall steht die Nachverdichtung dieses urbanen Quartiers (im westlichen Bereich des Bebauungsplanes) im Vordergrund. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage unmittelbar im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, sind die geplanten baulichen Maßnahmen in Stroetmanns Gelände als Maßnahmen der Innenentwicklung zu definieren. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wie insbesondere Flächengröße 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.

Es wurde u.a. wegen der Bedeutung von Stroetmanns Gelände sowie den anderen angrenzenden Bereichen, der Größe des Geltungsbereiches und den beabsichtigten Zielen der Planung, trotz des beschleunigten Verfahrens nicht von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund der innerhalb der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“ festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von voraussichtlich ca. 68.800 m² (wovon ca. die Hälfte versiegelt bzw. bebaut ist), ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden

können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen. Dies erfolgt im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach dem Aufstellungsbeschluss.

In dieser Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.

1. Merkmale des Bebauungsplans			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
insbesondere in Bezug auf				
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Vorprüfungsrelevante Punkte des Bebauungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Angebotsbebauungsplans befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m². Gemäß Nr. 18.6 u. 18.8 Anlage 1 zum UVPG besteht für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² oder mehr die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“. Da dieser Betrieb bereits vorhanden und im Zuge der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung von 1989 planungsrechtlich gesichert ist, ergeben sich durch die Überplanung keine negativen Auswirkungen. Die vorhandene Verkaufsfläche wird durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht verändert. • Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> • Eine Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant. Die GRZ-Werte aus dem ursprünglichen Bebauungsplan werden übernommen und somit nicht überschritten. 		X

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“,
2. Änderung und 1. Ergänzung

		<ul style="list-style-type: none"> • Weitere vorprüfungsrelevante Punkte aus dem B-Plan Nr. 92 sind nicht bekannt. 		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none"> • Der B-Plan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“, 2. Änderung und 1. Ergänzung wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan). 		X
		<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 92 werden keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme bewirkt. 		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet unterliegt im westlichen Bereich der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird in diesem Bereich aufgrund der Innenstadtlage, der vorliegenden Bebauung und hohen Versiegelung des Plangebietes als gering eingestuft. • Große Teile des Geltungsbereiches (östlicher Bereich) werden - entsprechend der aktuellen Nutzung - als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Zuge dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes findet keine zusätzliche Versiegelung der Grünflächen oder Flächen für Parkanlagen statt. Diese vorhandenen Flächen werden im Zuge dieses Änderungsverfahrens planungsrechtlich gesichert. • Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen für die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> • Eine Zunahme / Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht geplant. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Eine bis zur Offenlage erstellte schalltechnische Untersuchung wird hierzu weitere Erkenntnisse liefern. 		X

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“,
2. Änderung und 1. Ergänzung

		<ul style="list-style-type: none"> Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung - im Bereich von Stroetmanns Gelände - wird insb. der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist. 		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<ul style="list-style-type: none"> Durch den B-Plan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“, 2. Änderung und 1. Ergänzung werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. 		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“, 2. Änderung und 1. Ergänzung. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften. 		X

<h2>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</h2>			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			insbesondere in Bezug auf	Ja
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung.		X

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“,
2. Änderung und 1. Ergänzung

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der B-Plan Nr. 92 bezieht sich auf den in Kap. 2 der Begründung beschriebenen räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Das Plangebiet kann in zwei Bereiche unterteilt werden. Bei dem westlichen Plangebietsteil handelt es sich um einen bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Eine zusätzliche Versiegelung bzw. Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant. Der östliche Bereich - mit der Museumsinsel Hof Deitmar als kulturelles Wahrzeichen - dient als Grün- bzw. Park und Erholungsfläche. Diese Nutzung wird beibehalten und soll entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.		X
2.6	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)	Innerhalb des Plangebietes sind vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete der Überschwemmungsgebietsverordnung „Ems“ vorhanden. Diese vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete beziehen sich flächenmäßig auf die unbebauten Grün- bzw. Parkflächen entlang des Mühlenbaches. Negative Veränderungen in Bezug auf den Hochwasserschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten. Das aktuelle Überschwemmungsge-		X

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“,
2. Änderung und 1. Ergänzung

		biet HQ 100 für den Emsdettener Mühlenbach wird nachrichtlich in den Bebauungsplan mitaufgenommen.		
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Emsdetten (gem. Einzelhandel- / Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten, 2014). Auswirkungen auf andere Zentrale Orte, Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten.		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Die im Plangebiet befindlichen Denkmäler (Fassade des ehemaligen Bürogebäudes der Firma Stroetmann, Kesselhaus, Schornstein, Maschinenhaus und Wasserturm der ehemaligen Weberei Stroetmann, Hof Deitmar und Statue: Heilige Maria Immaculata) sind durch Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Emsdetten geschützt und werden im Bebauungsplan als Denkmäler nachrichtlich übernommen. Veränderungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen ist eine Beteiligung des Westf. Amtes für Denkmalpflege LWL, die LWL-Archäologie für Westfalen am Planverfahren vorgesehen bzw. erfolgte bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.		X

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“, 2. Änderung und 1. Ergänzung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt, grenzt unmittelbar an die Mühlenstraße, die Nordwalder Straße (L592) und den Mühlenbach an und befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 67, 69, 70,71, 86, 470, 472, 489, 490, 495,496, 747, 765, 766, 769, 770 in der Flur 44 und hat eine Größe von ca. 6,9 ha.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 44. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 68.800 m² und wird begrenzt:

- im Norden maßgeblich durch die Mühlenstraße,
- im Osten durch den Mühlenbach,
- im Süden durch den Friedhof Nordwalder Straße sowie
- im Westen durch die Nordwalder Straße (L592) und die Friedrichstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz-weiß-schraffierte Fläche gekennzeichnet (rot eingefärbt), während der Gesamtgeltungsbereich bzw. ursprüngliche Geltungsbereich des Planes durch eine graue breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet beinhaltet eine Vielzahl von Nutzungen. Der westliche Bereich ist überwiegend bebaut. Hier befindet sich der großflächige Supermarkt K+K, kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Ärzte und eine Apotheke) sowie der Verkehrsverein. Weiterhin grenzt das Veranstaltungszentrum Stroetmanns Fabrik östlich und südlich an hauptsächlich für Wohnzwecke genutzte Gebäude an.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich die Galerie Münsterland, die EMS-HALLE sowie drei Mehrfamilienhäuser, welche über die Mühlenstraße erschlossen sind.

Das östliche Plangebiet ist gekennzeichnet durch die Museumsinsel Hof Deitmar sowie der innenstadtnahen Parkanlage, welche unmittelbar an den Mühlenbach angrenzt.

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 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 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 - Kapitel 6.5) und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Bewertung:

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Durch die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes wird der vorhandene Lebensmittelmarkt in seiner Funktion und seinem Bestand gesichert. Dies entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Emsdetten.

3. Beeinträchtungsverbot (ZIEL 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. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche findet nicht statt.

Fazit:

Durch die Überplanung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes wird den Zielen und Grundsätzen des LEP bezüglich des großflächigen Einzelhandels (Kapitel 6.5 LEP NRW) 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 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im Zusammenhang mit den Zielen der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel 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 im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und stärkt die Attraktivität und die Nahversorgung der Stadt Emsdetten ohne zugleich negative Beeinträchtigungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche auszuüben. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist aktuell nicht angestrebt. Im weiteren Planverfahren werden Festsetzungen zu den Randsortimenten getroffen.

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

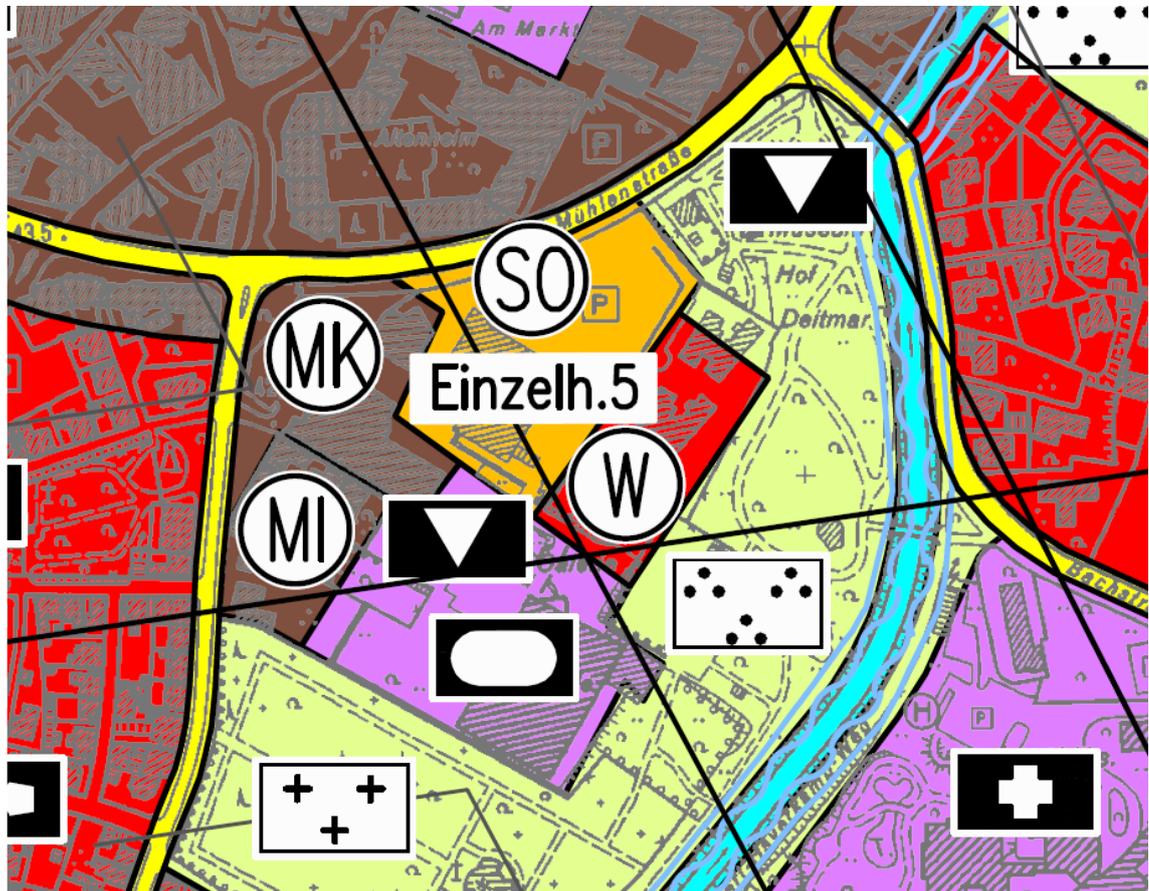
3.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für die Plangebietsfläche folgende Nutzungen dar:

- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Einzelh.5 (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO). Nach dieser Darstellung sind 1.500 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 300 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- Kerngebiet im nordwestlichen Bereich
- Mischgebiet entlang der Nordwalder Straße

- Wohnbaufläche im zentralen Plangebietsbereich (3 Mehrfamilienhäuser)
- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Friedhof sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Abbildung: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten



Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung und 1. Ergänzung ist Bestandteil des seit dem 21.03.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 "Friedrichsstraße - Mühlenbach". Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit dem 13.11.1992) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der EMS-HALLE geschaffen.

Der jetzige Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich räumlich um die Museumsinsel Hof Deitmar mit den östlich angrenzenden Grünflächen erweitert (Arrondierung bis zum Mühlenbach). So fasst der Bebauungsplan zukünftig die funktional zusammengehörigen Sport-, Kultur- und Freizeitbereiche zusammen.

Der Bebauungsplan setzt aktuell folgende Nutzungen fest:

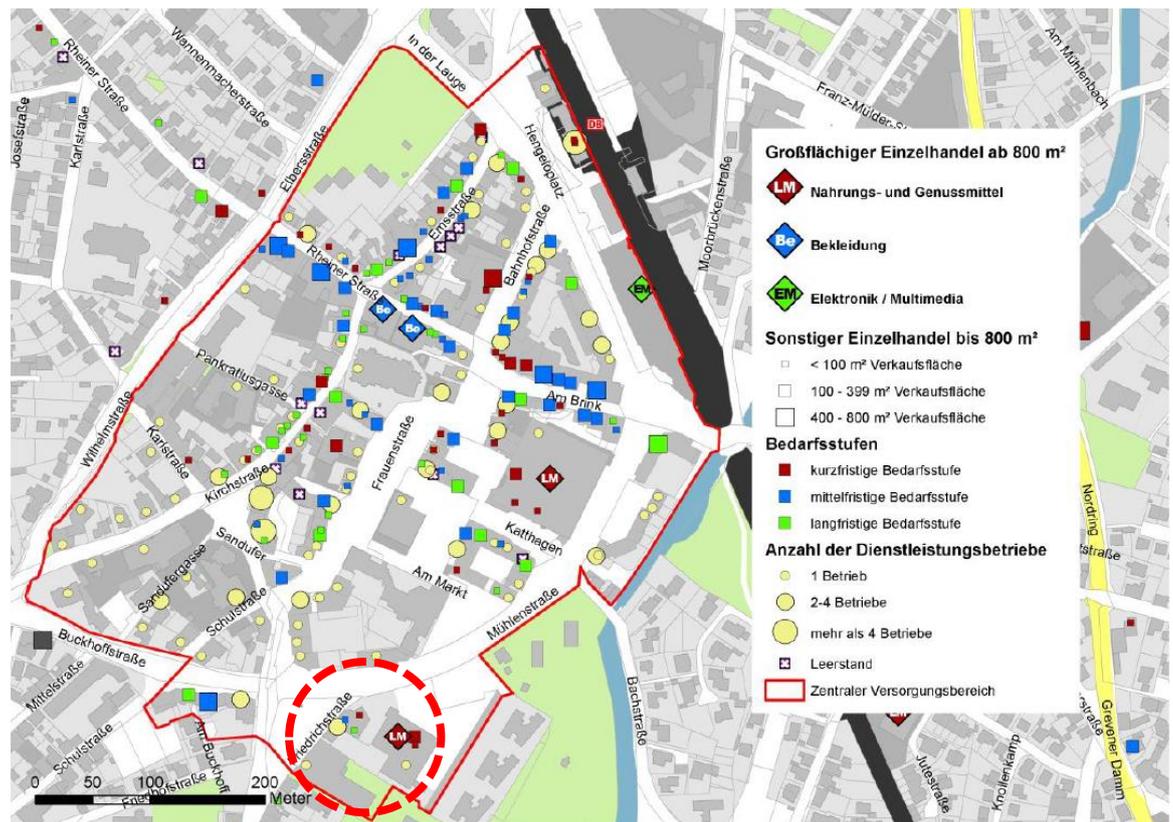
- Entlang der Nordwalder Straße ist ein Mischgebiet (max. 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8 und eine offene Bauweise) festgesetzt.

- Nördlich angrenzend sind Flächen für Gemeinbedarf (mit sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle)
- Im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße, Nordwalder Straße und der Mühlenstraße ist ein Kerngebiet (GRZ 0,6, GFZ 1,8 und eine geschlossene Bauweise) sowie ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800m² festgesetzt. Für diese Nutzungen befindet sich unmittelbar östlich angrenzend eine festgesetzte große Stellplatzanlage.
- Im zentralen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (max. 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 0,8).
- Der übrige östliche Plangebietsbereich ist als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielplatz und Friedhof festgesetzt.

3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (Junker + Kruse 2014) definiert den nordwestlichen Bereich dieses Bebauungsplanes als zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Mit dem großflächigen Supermarkt K+K als wichtiger Nahversorger, stellt Stroetmanns Fabrik eine bedeutende kulturelle Einrichtung im zentralen Versorgungsbereich dar.

Abbildung: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Quelle Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten - Junker + Kurse 2014)



Das Konzept formuliert für den zentralen Versorgungsbereich insbesondere folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Emsdettener Innenstadt mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbe- reich „Innenstadt“.

- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten der Innenstadt sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

Durch die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“ sollen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und insbesondere der Nahversorger K+K - in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist aktuell nicht geplant. Vornehmliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Attraktivierung und Modernisierung von Stroetmanns Gelände. Dieses Ziel entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes im Sinne einer attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung mit öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie einer weiteren Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt.

Ergebnis:

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“ entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten.

3.6 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt (iHK)

Das integrierte Handlungskonzept Innenstadt Emsdetten - "Zukunft findet INNEN-stadt" wurde am 27.10.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Dieses Handlungskonzept soll die städtebaulichen, funktionalen oder sozial-räumlichen Defizite und Anpassungserfordernisse für die Innenstadt darstellen und analysieren. Auf Basis einer ausführlichen Bestandserhebung aller relevanten Fachplanungen und Handlungsfelder erfolgt eine Stärken-Schwächen-Analyse des Untersuchungsgebietes Innenstadt. Diese Analyse dient der Entwicklung von Zielen in den insgesamt acht Handlungsfeldern.

Die zentrale Maßnahme des Handlungsfeldes „Kultur, Bildung, soziales Leben“ ist die Erweiterung, der Umbau und die Modernisierung des städtischen Kultur- und Vereinszentrums Stroetmanns Fabrik / EMS-HALLE.

Insbesondere folgende Entwicklungen wurden im iHK als Teilmaßnahmen benannt:

EMS-HALLE: Schaffung einer internen barrierefreien Erschließung (Anbau Foyer); Ergänzung der Raumstruktur (Veranstaltungsraum); Modernisierung der multifunktionalen Halle.

Stroetmanns Fabrik: Modernisierung des Seminar-, Foyer- und Saalbereiches; Energetische Verbesserungen, Erweiterung des Versorgungs- und Vorbereitungsbereiches; Anbau eines Multifunktionslagers.

Der gesamte Bereich soll zudem besser an die Innenstadt angebunden, der barrierefreie Zugang verbessert, die Anbindung an die Park- und Grünanlage Hof Deitmar zielgerecht im Verbund mit Maßnahmen anderer Handlungsfelder gefördert und umgesetzt werden.

Die Umgestaltung des Areals ist somit Teil des Förderkonzeptes zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt. Eine Förderung von bis zu 60% ist hier möglich.

Ergebnis:

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes dient somit der Umsetzung der Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt der Stadt Emsdetten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Durch die geplanten baulichen Veränderungen von Stroetmanns Gelände ergeben sich für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende Planungsanlässe:

- Anpassung der Erschließungsflächen (insbesondere Zuwegung Friedrichstraße / Nordwalder Straße)
- Berücksichtigung des Wohnmobilstellplatzes und weiterer Besucherparkplätze westlich der EMS-HALLE
- Berücksichtigung der Planungen für die EMS-HALLE und von Stroetmanns Fabrik
- Gebietsanpassungen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes
- Konfliktbewältigung (insbesondere zum Thema Lärm)
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen Ergänzung des Geltungsbereiches um die Museumsinsel Hof Deitmar
- Aktualisierung der Festsetzungssystematik für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Änderungen bzw. Anpassungen der Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92 "Friedrichstraße - Mühlenbach" wird die Grundstruktur der vorhanden Baugebiete bzw. der Gebietsstruktur nicht wesentlich verändern. Die „Museumsinsel“ Hof Deitmar sowie der angrenzende Park (bislang nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes) werden als Fläche für Gemeinbedarf bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch die Modernisierung und Umbaumaßnahmen der EMS-HALLE und von Stroetmanns Fabrik und somit durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Veränderungen der ursprünglichen Gebietsausweisungen der „Flächen für Gemeinbedarf“ und deren Zweckbestimmungen. Die EMS-HALLE wird als Sport- und Veranstaltungshalle und Stroetmanns Fabrik mit den nördlich angrenzenden innenstadtrelevanten Dienstleistungs- und Einzelhandelnutzungen (Friedrichstraße 1) - entsprechend der FNP-Darstellung - als Kerngebiet festgesetzt.

Die „Museumsinsel“ Hof Deitmar und die Galerie Münsterland werden entsprechend ihrer aktuellen Nutzung bzw. der bisherigen Gebietsausweisung als Fläche für Gemeinbedarf (kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten zwei Zufahrten des Areals über die Friedrichstraße und die Nordwalder Straße werden zugunsten der bereits vorhandenen allerdings flächenmäßig vergrößerten und aufgewerteten Zufahrt - durch Miteinbeziehung des ehemaligen Grundstückes Friedrichstraße Nr. 5 - über die Friedrichstraße im Bebauungsplan angepasst. Durch diese aufgewertete Zufahrt werden der Wohnmobilstellplatz sowie die neugestalteten und geplanten Parkplätze an der EMS-HALLE und an Stroetmanns Fabrik erschlossen. Weiterhin werden die baulichen Strukturen durch diese Bebauungsplanänderung - ca. 30 Jahre nach Bebauungsaufstellung - an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Der bestehende Supermarkt wird - wie in der Urfassung des Bebauungsplanes - als Sondergebiet festgesetzt. Entsprechend der aktuellen Festsetzungen wird die Gebäudezeile entlang der Nordwalder Straße als Mischgebiet und die Mehrfamilienhäuser im zentralen

Plangebiet als allgemeines Wohngebiet überplant. Im Bereich des Mischgebietes entlang der Nordwalder Straße sollen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen für Nachverdichtungspotenziale geschaffen werden.

Die Flächenausweisungen berücksichtigen die potenziell überschwemmten Bereiche des angrenzenden Fließgewässers. Zu diesem Zweck wird das aktuelle Überschwemmungsgebiet bei HQ 100 für den Emsdettener Mühlenbach nachrichtlich in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Die nachrichtliche Darstellung entspricht dem Stand von September 2013. Bei nachfolgenden Planungen ist darüber hinaus auch die Hochwasserrisikokarte HQextrem zu berücksichtigen. Diese zeigt im Wesentlichen etwas höhere Wassertiefen und ragt in den Bereichen der Grünflächen im Westen etwas weiter in das Plangebiet hinein. Bauliche Anlagen wie die Museumsinsel, Hof Deitmar, die EMS-HALLE oder die Mehrfamilienhäuser befinden sich - auch bei der Darstellung des HQ extrem - nicht innerhalb der Überschwemmungsgrenzen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 12 BauNVO

Entsprechend der aktuellen Bebauung sowie dem Planungskonzept für den Bereich Stroetmanns Gelände werden als Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), Sondergebiet Erholung (SO) und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO) im Bebauungsplan festgesetzt. Im Wesentlichen entsprechen diese Nutzungsarten bereits dem bestehenden Bebauungsplan.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das im Plan festgesetzte allgemeinen Wohngebiete werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen und § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Festsetzung entspricht der Urfassung des Bebauungsplanes sowie der aktuellen- und beabsichtigten Nutzung als Mehrfamilienhäuser.

Mischgebiet (MI)

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr.6 und Nr. 7 zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung in dem Straßenkreuzungsbereich Friedrichstraße /Nordwalder Straße schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft verbunden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Insgesamt wird für dieses Mischgebiet, welches unmittelbar an die Einzelhandelshauptlage im Kerngebiet angrenzt, in Bezug auf den Einzelhandel festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsortimente (gem. der Emsdettener Sortimentsliste) unzulässig sind. Da das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, ergibt sich diese Festsetzung aus den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs vor schädlichen Auswirkungen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind hingegen zur Versorgung des Gebietes zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da weite Teile des Mischgebietes heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind. Gleichzeitig sind Vergnügungsstätten hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen (Stroetmanns Fabrik, EMS-HALLE, „Museumsinsel“ Hof Deitmar und der Galerie Münsterland städtebaulich nicht gewünscht.

Kerngebiet (MK)

In den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde Stroetmanns Fabrik als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, der aktuellen Nutzung sowie des Gebietscharakters, soll dieser Bereich im Zuge dieser Änderung als Kerngebiet festgesetzt werden. Somit wird das bisherige Kerngebiet flächenmäßig ausgedehnt.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet werden die nach § 7 Abs. 2 Nr.5 zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, als auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (die nicht unter Absatz 2 Nr.5 fallen) nach § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung im Kreuzungsbereich der Nordwalder Straße / Mühlenstraße / Friedrichstraße sehr schwierig. Zudem erscheint das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und der aktuellen Nutzung ungeeignet.

Aufgrund der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und der aktuellen Nutzung sind Wohnungen im Kerngebiet unzulässig. Die schalltechnischen Untersuchungen haben in Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 bzw. der jeweiligen im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte ergeben, dass Wohnungen aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen werden können.

Gemäß den bestehenden Festsetzungen sind Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Sex-Kinos und Videokabinen, Bordelle, Dirnenwohnheime, Eros-Center, Diskotheken, Tanzbars, Bowling-Bahnen, Kegelbahnen und jeweils ähnliche Anlagen als Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Diese Festsetzung wird aufgrund neuer Arten von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros) aktualisiert. Dementsprechend sind in den festgesetzten Kerngebieten folgende Arten von Vergnügungsstätten unzulässig:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Durch die Nähe zur Stroetmanns Fabrik, EMS-HALLE, „Museumsinsel“ Hof Deitmar und der Galerie Münsterland sind die oben aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten städtebaulich nicht gewünscht.

Sondergebiet Erholung (SO 1)

Der Planungsbereich wird als Sondergebiet Erholung (SO) nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Touristikcampingplatz festgesetzt. Die bereits vorhandene Einrichtung wird in die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.

Im Gegensatz zu klassischen Wohnmobilstellplätzen sind Touristikcampingplätze auf eine kürzere Verweildauer mit höherer Besucherfluktuation ausgelegt. Das dauerhafte Abstellen der Wohnmobile ist hier nicht beabsichtigt.

Das Sondergebiet dient der Errichtung von Standplätzen für Reisemobile (Caravans, Wohnmobile, Campingbusse, Wohnwägen) sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets.

Folgende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sind allgemein zulässig:

- Sanitärgebäude
- Stellplätze für Reisemobile

- Servicestationen Elektro (Stromsäulen für die Versorgung mit Verlängerungskabel)
- Servicestation Trinkwasser (Säule zur Frischwasserauffüllung)
- Servicestation Abwasser (überfahrbar zur Entleerung der WC-Kassetten)
- Servicestation Müll
- Beleuchtung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO 2)

Im Sondergebiet SO 2 soll der bestehende Lebensmittelmarkt planungsrechtlich gesichert werden. Daher sind in diesem SO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 1.800 m² nicht überschreiten. Durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Obergeschossen ergeben sich keine nennenswerten weiteren Verkaufsflächen in diesem SO. Durch die Festsetzung zulässiger Kernsortimente und Randsortimente sind ausschließlich Betriebe zulässig, welche der Nahversorgung im Sortimentsbereich der Nahversorgung dienen. Zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ohne Flächenbeschränkung zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden für die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes unverändert übernommen.

Für das Kerngebiet ist im Zuge der Bebauungsplanänderung die GRZ von 0,6 auf 1,0 und die GFZ von 1,8 auf 3,0 erhöht worden. Dieses Baugebiet befindet sich im Hauptgeschäftszentrum der Stadt Emsdetten. Durch diese Erhöhungen wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert und es kann für diesen bedeutenden Bereich eine innerstädtische Nutzung mit ausreichend Platzverhältnissen entstehen.

Für das Sondergebiet wurden bislang noch keine Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl festgesetzt. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Der vorhandene Supermarkt wird somit planungsrechtlich gesichert.

Geschossigkeit:

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird überwiegend aus der Urfassung des Bebauungsplanes übernommen. Somit sind im allgemeinen Wohngebiet maximal 2, im Mischgebiet maximal 2 und im Kerngebiet differenziert zwingend 3 bzw. mindestens 2 und maximal 3 und im Sondergebiet im nördlichen Bereich zwingend 2 und sonst 1 Vollgeschoss(e) zulässig. Diese Übernahme bzw. geringfügige Anpassung resultiert aus der vorhandenen Bebauung. Die zwingende Einhaltung der Geschossflächenzahl im Kerngebiet sowie im sonstigen Sondergebiet dient der baulichen Betonung dieses frequenzstarken Knotenpunktes in der Emsdettener Innenstadt.

Maximale Gebäudehöhe:

Bezüglich der zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan Höchstmaße für das Kerngebiet und das sonstige Sondergebiet die Gebäudehöhen fest. Diese orientieren sich mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 58,5 m ü. NN (entspricht ca. 15,8 m Gebäudehöhe) für das Kerngebiet und von 53,5 m ü. NN (entspricht ca. 10,8 m Gebäudehöhe) an den genehmigten Gebäuden im nördlichen Bereich.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe soll in Kombination mit der zwingenden Geschossigkeit eine standortprägende Bebauung entstehen. Durch diese Festsetzungen werden die Voraussetzungen für eine dem Kreuzungsbereich entsprechende und markante Bebauung geschaffen. Gleichzeitig wird verhindert, dass durch die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen eine zu intensive und hohe Bebauung entstehen könnte.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurden Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen (u.a. Mühlenstraße / Friedrichstraße), welche sich im Umfeld der Baugebiete befinden. Diese liegen im Mittel bei ca. 42,7 m ü. NN.

4.4 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise der Bebauung innerhalb des Plangebiets entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der aktuellen Bebauung. Im Mischgebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Insbesondere der Gebäudebestand entlang der Nordwalder Straße und Friedrichstraße ist historisch gewachsen und entspricht weder der offenen noch geschlossenen Bauweise. Auf die Definition einer abweichenden Bauweise wird verzichtet.

Im Kerngebiet ist eine geschlossene, im allgemeinen Wohngebiet eine offene und im sonstigen Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen und beabsichtigten Nutzungen in den Baugebieten.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die vorhandene und beabsichtigte städtebauliche Struktur des Plangebietes zu sichern.

Die Bebauungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung und gleichzeitig der bedarfsgerechten Optimierung der innenstadtnahen Baugebietsflächen.

Im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplanes werden insbesondere im festgesetzten Mischgebiet die Baugrenzen im rückwärtigem Grundstücksbereich flächenmäßig optimiert. Unter Beachtung der in Kapitel 5.5 beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist hier eine Nachverdichtung möglich.

4.6 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Damit die Lärmschutzwand zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Zufahrt EMS-HALLE) und dem MI-Gebiet die größtmögliche geräuschabschirmende Wirkung entfalten kann, ist es erforderlich diese so nah wie möglich an der Schallquelle zu platzieren. Es ist deshalb erforderlich, diese Wand unmittelbar an der nördlichen Mischgebietsgrenze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu errichten. Da die Abstandsvorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) die Höhe einer Mauer an der Grundstücksgrenze in Wohngebieten auf maximal 2 m begrenzen, trifft der Bebauungsplan in diesem besonderen Fall auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zum Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Abweichend von § 6 BauO NRW ist danach an der nördlichen Grenze des Mischgebietes - innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - die Errichtung einer Lärmschutzwand ohne Abstandsflächen mit einer Höhe von mindestens 45,2 m ü. NN zulässig. Dieses Maß entspricht einer ca. 3 m hohen Lärmschutzwand.

Durch die Errichtung dieser Lärmschutzwand können die gesunden Wohnverhältnisse und Arbeitsverhältnisse innerhalb des südlich angrenzenden bestehenden Mischgebietes im Zusammenhang der vorliegenden Gemengelage sichergestellt werden.

4.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Betriebsgrundstücken unterzubringen. Im Plangebiet werden sich zukünftig drei größere Stellplatzanlagen befinden. Im nordwestlichen Bereich - im festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO 2) - befinden sich aktuell der Kundenparkplatz für den bestehenden K+K-Supermarkt sowie die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Die Stellplatzfläche des allgemeinen Wohngebietes befindet sich unter Aufnahme des Geländeunterschieds unterhalb der letzten Parkplatzeihe der Stellplatzanlage des sonstigen Sondergebietes (SO2). Somit werden die bestehenden Stellplatzanlagen in die 2. Änderung und 1. Ergänzung dieses Bebauungsplans übernommen.

Im südlichen Bereich (westlich angrenzend zur EMS-HALLE) ist in der Fläche für die Sport- und Veranstaltungshalle eine Stellplatzanlage für die Besucher der EMS-Halle bzw. von Stroetmanns Fabrik geplant. Diese Stellplätze sollen über die die Friedrichstraße erschlossen werden.

In den drei Gebieten sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Flächen zulässig

4.8 Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Hof Deitmar und die Galerie Münsterland werden als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der aktuellen bzw. bislang festgesetzten Nutzung.

Die EMS-HALLE wird als Sport- und Veranstaltungshalle festgesetzt.

4.9 Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die vorhandenen Straßen Mühlenstraße, Nordwalder Straße und Friedrichstraße. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

4.10 Grün- bzw. Parkflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Parkanlage südlich von Hof Deitmar wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entsprechend der aktuellen aber auch geplanten Nutzungen werden unterschiedliche Zweckbestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz, im zentralen Bereich eine Parkanlage und im südlichen Bereich ein Friedhof festgesetzt. Die Fläche des Spielplatzes wird gegenüber der aktuellen Fläche in östliche Richtung ausgedehnt, da hier noch Erweiterungsabsichten für Spielgeräte bestehen.

4.11 Flächen für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Entlang des Plangebiets verläuft der Emsdettener Mühlenbach und bildet die östliche Geltungsbereichsgrenze. Zu dessen Schutz ist entlang des Gewässers (ab Böschungsoberkante) zusätzlich ein 5 m breiter unversiegelter Streifen freizuhalten. Dieser sowie die Bereiche des Gewässers selbst, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden deshalb als Fläche für die Wasserwirtschaft, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten und auch unversiegelt zu belassen sind, festgesetzt und somit gesichert. Diese ist zudem jederzeit zugänglich und begehbar zu halten, damit der Unterhaltungsverband „Emsdettener Mühlenbach“ die Unterhaltungsarbeiten am Gewässer ungehindert durchführen kann.

4.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „GFL(1)“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des allgemeinen Wohngebietes bzw. zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Die mit „L(3)“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Somit ist die Erschließung dieses Wohngebietes entsprechend der bestehenden Situation (Zufahrten, Leitungstrassen, etc.) gesichert.

Die in der Planzeichnung mit „G(2)“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche befindet sich im festgesetzten Kerngebiet sowie im sonstigen Sondergebiet und dient insbesondere als Wegeverbindung zwischen Innenstadt, EMS-HALLE, Stroetmanns Fabrik und der Parkanlage von Hof Deitmar.

4.13 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. Das anfallende Regenwasser auf den Dachflächen der EMS-HALLE wird direkt in den Mühlenbach eingeleitet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls im Bebauungsplangebiet nicht möglich. Anfallendes Schmutzwasser wird der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Austum) zugeführt.

4.14 Bodenbelastungen

Eine Kampfmittelabfrage für das Plangebiet hat ergeben, dass für einen großen Teil keine Bombardierung vorliegt. Zwei kleine Teilflächen im Plangebiet (südlich von Hof Deitmar und östlich der EMS-HALLE) weisen Stellungsbereiche auf und sollten überprüft werden, sofern hier eine weitere Bebauung stattfindet. Entsprechende Planungshinweise zu Kampfmitteln bzw. Bodenkontamination sind daher aufgenommen worden.

4.15 Denkmäler

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die im Plangebiet befindlichen Denkmäler (Fassade des ehemaligen Bürogebäudes der Firma Stroetmann, Kesselhaus, Schornstein, Maschinenhaus und Wasserturm der ehemaligen Weberei Stroetmann, Hof Deitmar und Statue: Heilige Maria Immaculata) sind durch Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Emsdetten geschützt und werden im Bebauungsplan als Denkmäler nachrichtlich übernommen.

Veränderungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Entsprechend der Stellungnahme des LWL - Archäologie für Westfalen vom 06.06.2019 wird Hof Deitmar vor allem durch das denkmalgeschützte Haupthaus, welches 1912 zu einem von der Heimatschutzbewegung geprägten Fachwerkbau mit Backsteinausfachung, Krüppelwalmdach und Quergiebeln ausgebaut wurde, geprägt. Mehrere Nebengebäude ergänzen und erweitern das bestehende Denkmalensemble. Die Hofstelle selbst ist jedoch deutlich älter als die vorhandene Bausubstanz. Ihr Beginn dürfte spätestens im Hochmittelalter liegen, nicht ausgeschlossen ist aber auch eine frühmittelalterliche Anlage. Im Register der Willkommsschatzung für das Fürstbistum Münster von 1498 ist ein „Hinrick tho Deytmarinck“ vermerkt.

Auf Basis dessen handelt es sich bei der Hofstelle Deitmar um ein vermutetes Bodendenkmal, welches durch untertägig erhaltene Substanz neue und weitergehende Aufschlüsse zur Hofstelle im Speziellen, aber auch zur Stadtgeschichte selbst zulassen könnte.

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 Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Mit dieser 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bestehende Gebäude- und Nutzungsstruktur wird erhalten und teilweise baulich ergänzt. Durch diese Änderungen werden weiterhin keine nennenswerten Flächen neu versiegelt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB werden nicht erforderlich.

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 Modernisierung und Attraktivierung soll der bestehende Sport-, Kultur- und Freizeitbereich Stroetmanns Gelände in seiner Funktion erhalten bzw. gestärkt werden. Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes dient der Nutzungsoptimierung

eines im westlichen Bereich des Plangebietes bereits versiegelten und anthropogen geprägten Standortes. Durch die Optimierung der Nutzungsstruktur dieses sozio-kulturellen Zentrums wird ein Beitrag zur Attraktivierung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der mittelzentralen Funktion Emsdettens geleistet. Somit müssen keine „neuen“ Flächen für die Realisierung eines Veranstaltungszentrums ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zuge dieser Änderung um den Bereich der Museumsinsel Hof Deitmar sowie der angrenzenden Parkfläche ergänzt, sodass dieser Bereich in seiner Funktion als Grün- und Erholungsfläche planungsrechtlich gesichert 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 Modernisierung von vorhandenen Gebäuden entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO₂ ausstoßen.

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.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die für das Stadtklima bedeutsamen Freiflächen erhalten und planungsrechtlich gesichert.

5.3 Artenschutz

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.

Die Mühlenbachaue ist als schutzwürdiges Biotop gekennzeichnet. Da in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind und dieser Bereich als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für dieses schutzwürdige Biotop.

Für die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes wurde das Büro Bio-Consult mit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (Stufe 1) beauftragt. Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei Begehungen am 06.04.2019 und 17.07.2019 wurden das Plangebiet und das Umfeld auf die Eignung als Lebensraum (u. a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen untersucht. Darüber hinaus wurden Daten zu Tiervorkommen im 500-m-Umfeld des Plangebietes bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt, der Biologischen Station Kreis Steinfurt und dem LANUV (LINFOS) abgefragt.

Die Vorkommen von möglichen planungsrelevanten Arten wurden überprüft und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bewertet.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnten im Plangebiet von den planungsrelevanten Vogelarten Turmfalke, Mehlschwalbe und Star betroffen sein. Der Umbau und Abbruch von Gebäuden muss deshalb außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 1. Oktober bis

28. Februar) durchgeführt werden, um mögliche anwesende Vogelindividuen (incl. Jungvögel) nicht zu töten/zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören. Essentielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen.

Die bestehenden Gebäude könnten Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen und müssen vor einem Abriss oder Umbau auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. Mögliche Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten sind im Gebiet nicht von den Planungen betroffen.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht vor.

Im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt mit Stellungnahme vom 02.11.2020 der Hinweis vorgetragen, dass bei einer baulichen Veränderung an Gebäuden (an der Außenfassade oder im Dachbereich) eine vorherige Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter erforderlich ist. Hierbei ist das Gebäude auf Spuren (z. B. Kots Spuren, Nester) und auf das Quartierspotential für planungsrelevante gebäudebewohnende Arten zu untersuchen. Das Ergebnis der Kontrolle ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Auf dieser Grundlage sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen.

5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet wird ein Bodendenkmal vermutet (siehe Kapitel 4.15). Zwei kleine Teilflächen im Plangebiet (südlich von Hof Deitmar und östlich der EMS-HALLE) weisen Stellungsbereiche auf (siehe Kapitel 4.14). Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

5.5 Immissionsschutz

Für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Vielzahl an lärmintensiven Nutzungen in Kombination mit der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung ein Lärmgutachten erforderlich, welches durch das Gutachterbüro Uppenkamp und Partner (Ahaus) erstellt wurde.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“, 2. Änderung und 1. Ergänzung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der innerhalb und außerhalb bestehenden Emissionsquellen (Gewerbe/Verkehr/Sport/Freizeit) für die städtebauliche Abwägung ermittelt und beurteilt.

Aufgrund der im Laufe der Jahre entstandenen Gemengelage von genehmigten Freizeit-, Sport- und Gewerbeeinrichtungen einerseits und dem ebenfalls genehmigten schutzbedürftigen Wohnen andererseits, ist das Ziel der vorliegenden Planung, den Bestand planungsrechtlich zu sichern und durch geeignete Maßnahmen die aktuell schwierige Immissionssituation nach Möglichkeit zu verbessern.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben in Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 bzw. der jeweiligen im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte Folgendes ergeben:

Ergebnisse Gewerbelärm:

Die prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch den K+K-Markt der EMS-HALLE, der Stroetmanns Fabrik und der Galerie Münsterland zeigen, dass die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tageszeit im Umfeld eingehalten

bzw. unterschritten werden. Die Umsetzbarkeit der Planung ist somit ohne weitere Maßnahmen im Tageszeitraum gegeben.

Zur Nachtzeit zeigen die prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch den K+K-Markt und durch Veranstaltungen in der Stroetmanns Fabrik, dass die jeweils innerhalb des Gebäudes stattfindenden Veranstaltungen keinen schalltechnischen Konflikt darstellen. Nicht gänzlich konfliktfrei sind jedoch die nach Beendigung von Veranstaltungen im Freien stattfindenden Kommunikationsgeräusche, Parkvorgänge und Abfahrtvorgänge der Besucher. Hier kann in Abhängigkeit der Anzahl und des Verhaltens der Besucher eine Einhaltung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Umkreis der Parkplätze bereits heute nicht gewährleistet werden. Eine Einhaltung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte könnte nur durch die Untersagung der Nutzung der Stellplätze in der Nachtzeit erzielt werden. Damit stünde jedoch die Nutzbarkeit des Veranstaltungszentrums in Frage. Gegenüber der aktuellen Situation findet keine Konfliktverschärfung statt, da die vorhandenen Parkplätze auch bislang im Nachtzeitraum genutzt werden könnten.

In Hinblick auf die vorliegende Gemengelage und die Notwendigkeit der Stellplatznutzung auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme daher die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe von 3 m entlang der Einfahrt zur EMS-HALLE vorgesehen. Im rückwärtigem Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind aus Gründen der Nachverdichtung überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Entlang der östlichen Mischgebietesgrenze ist eine Lärmschutzwand erforderlich, sofern im rückwärtigem Mischgebietesbereich eine Wohnnutzung entsteht und zusätzlich der im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz (St3) westlich der EMS-HALLE genehmigt ist.

Der weiterreichende Schutz der betroffenen Gebäude ist dann durch sogenannte passive Maßnahmen, wie etwa den Einbau von Schallschutzfenstern mit Lüftungsanlagen sicher zu stellen. Für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude erfolgt dieses durch Festsetzung im Bebauungsplan. In Hinblick auf eine Entschärfung der Situation innerhalb des Nachtzeitraumes wird darüber hinaus planungsrechtlich festgelegt, dass innerhalb des MK-Gebietes keine zur Nachtzeit schutzbedürftigen Wohneinheiten zulässig sind.

Bezüglich der in der EMS-HALLE stattfindenden Großveranstaltungen sind - wie bereits bei Veranstaltungen in der Stroetmanns Fabrik - durch den Abgangsverkehr an den im Umfeld der Stellplätze befindlichen Wohngebäude erhöhte Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Wie dem Veranstaltungskalender zu entnehmen, finden solche Großveranstaltungen jedoch an nicht mehr als 10 Nächten des Kalenderjahres statt und sind somit als seltene Ereignisse einzustufen. Mit der Einhaltung der für seltene Ereignisse zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) ist somit in diesem Rahmen eine Zulässigkeit gegeben. Neben den geplanten Lärmschutzwänden entlang der Einfahrt zur EMS-HALLE, ist es im Rahmen der Sanierung der EMS-HALLE vorgesehen, eine innenliegende Ladezone für die Gastronomie und die Bühnentechnik zu errichten. Mit dieser Maßnahme kann die nachzeitliche Geräuschbeeinträchtigung der Nachbarn durch die aktuell im Freien stattfindende Verladetätigkeit der Veranstaltungstechnik deutlich reduziert werden.

Ergebnisse Freizeitlärm:

Hinsichtlich der im Bereich des Hofes Deitmar und der angrenzenden Parkanlage untersuchten Veranstaltungen zeigte sich, dass aufgrund der in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohngebäude die anzustrebenden Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Dies ist allerdings bei derartigen Veranstaltungen häufig der Fall. Entsprechend 3.2 des Freizeitlärmerrlass NW gelten bis zu 18 Tagesereignisse (24 h) als selten und bieten eine Möglichkeit der Durchführung von Veranstaltung mit erhöhten Geräuscheinwirkungen. Die für seltene Ereignisse geltenden Immissionsrichtwerte betragen dabei innerhalb der tageszeitlichen Ruhezeiten bzw. an Sonntagen 65 dB(A) und zur Nachtzeit 55 dB(A).

Ergebnisse Sportlärm:

Hinsichtlich der Untersuchung von Sportveranstaltungen in der EMS-HALLE zeigt sich, dass die Orientierungswerte bzw. die geltenden Immissionsrichtwerte in den tageszeitlichen Ruhezeiten damit auch zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Nicht eingehalten werden die Orientierungswerte bzw. die geltenden Immissionsrichtwerte hingegen durch die Nutzung des in der Parkanlage geplanten Kleinspielfeldes (Bolzplatzes) in der morgendlichen Ruhezeit. Unter der Voraussetzung, dass mittels Beschilderung die Nutzungszeit des Kleinspielfeldes gesteuert wird, ist die Umsetzbarkeit der Planung im Tageszeitraum somit gegeben.

Ergebnisse Verkehrslärm:

Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Es zeigt sich, dass die gebietsspezifischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) zur Tageszeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit an den unmittelbar an der Nordwalder und Mühlenstraße befindlichen Wohngebäuden nicht eingehalten werden. Sind wie im vorliegenden Fall Überschreitungen der Orientierungswerte im Nahbereich der Nordwalder und Mühlenstraße festzustellen, ist der Immissionsschutz durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. In Hinblick auf die Überplanung der Bestandsbebauung ist der ansonsten vorzuziehende aktive Schallschutz dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden unterzuordnen. Für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude sind die Maßnahmen zum Lärmschutz im Bebauungsplan festzusetzen.

Fazit:

Ziel der vorliegenden Planung ist es, den aktuellen Bestand an Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und durch geeignete Maßnahmen die aktuell schwierige Immissionssituation nach Möglichkeit zu verbessern. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“, 2. Änderung und 1. Ergänzung planungsrechtlich grundsätzlich realisierbar ist.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen-, Gewerbe- und Freizeitlärm werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz erforderlich. Diese betreffen insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Mischgebietsgrenze (Zufahrt zur EMS-HALLE). Durch eine bedingte Festsetzung ist die Errichtung einer weiteren Lärmschutzwand östlich des festgesetzten Mischgebietes sichergestellt, wenn im rückwärtigem Bereich des Mischgebietes eine Wohnnutzung entsteht und zusätzlich der Parkplatz westlich der EMS-HALLE (St3) realisiert wird. Die beiden Lärmschutzwände befinden sich auf Flächen der Stadt Emsdetten, welche für die Umsetzung dieser Lärmschutzwände verantwortlich ist.

Weiterhin sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche mit Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (passive Schallschutzmaßnahmen) und Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (mit bautechnischen bzw. grundrisstechnischen Maßnahmen) festgesetzt.

5.6 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen wird - mit Ausnahme der EMS-HALLE - geordnet in das ausreichend dimensionierte vorhandene Trennsystem (separate Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden) abgeleitet. Das Niederschlagswasser auf den Dachflächen der EMS-HALLE wird direkt in den Mühlenbach eingeleitet.

5.7 Gewässer / Hochwasser

Die Hochwassergefahren- bzw. Risikokarten der Bezirksregierung Münster zeigen für das Planungsgebiet im Nahbereich zum Mühlenbach und insbesondere im westlichen Bereich Überschwemmungsgebiete, die die vorhandenen Park- und Grünflächen umfassen. Die bestehenden baulichen Anlagen liegen nicht in überschwemmten Bereichen.

Das aktuelle Überschwemmungsgebiet wird bei HQ 100 für den Emsdettener Mühlenbach nachrichtlich in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Die nachrichtliche Darstellung entspricht dem Stand von September 2013. Bei nachfolgenden Planungen ist darüber hinaus auch die Hochwasserrisikokarte HQextrem zu berücksichtigen. Diese zeigt im Wesentlichen etwas höhere Wassertiefen und ragt in den Bereichen der Grünflächen im Westen etwas weiter in das Plangebiet hinein. Bauliche Anlagen wie die Museumsinsel, Hof Deitmar, die EMS-HALLE oder die Mehrfamilienhäuser befinden sich - auch bei der Darstellung des HQ extrem - nicht innerhalb der Überschwemmungsgrenzen.

5.8 Baumschutzsatzung

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

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“ 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 die Mühlenstraße, die Nordwalder Straße und die Friedrichstraße erschlossen. Die bestehende Zufahrt zur EMS-HALLE bzw. zu den Wohnmobil- und neu geplanten Stellplätzen wird im Zuge der Planung neu dimensioniert und verkehrstechnisch optimiert. Darüber hinaus werden keine öffentlichen Erschließungsanlagen 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. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Um einen positiven Einfluss auf die Gestaltung des Gebiets zu nehmen, werden für die Gestaltung baulicher Anlagen örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

7.1 Werbeanlagen

Die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen zielt darauf ab, ein geordnetes harmonisches Erscheinungsbild im Sondergebiet bzw. im angrenzenden Kerngebiet zu erzielen und somit eine städtebaulich geordnete Situation zu erhalten.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen an der Zufahrt zum Sondergebiet SO 2 (z.B. Sammelhinweisschilder, Hinweistafeln, Pylone), welche allerdings auf eine maximale Höhe von max. 5,4 m (Oberkante Werbeanlage) zu begrenzen sind. Als Bezugshöhe wird das mittlere Geländenniveau von 42,6 m ü. NN angesetzt.

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) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig.

Die Mühlenstraße und die Nordwalder Straße sind bedeutende Verkehrsachsen für die Stadt Emsdetten bzw. die Region. Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Innenstadt an. Die Gestaltung von Werbeanlagen sollte dementsprechend nicht zu aufdringlich, städtebaulich standortgerecht und angemessen reglementiert werden, sodass Werbeanlagen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen.

7.2 Begrünung / Bepflanzung

In der Sitzung des Rates der Stadt Emsdetten am 17.12.2019 wurde beschlossen, dass im Rahmen der Neuaufstellung von Bebauungsplänen wird die flächige Gestaltung der Gärten und Vorgärten mit Steinen, Kies oder Schotter reglementiert werden soll (vgl. BVL 2013/2019).

Die Zunahme versiegelter Flächen im privaten und im öffentlichen Raum erhöht nicht nur die Überschwemmungsgefahren, sondern schadet auch dem Artenreichtum und beschleunigt das Insektensterben. Sie wirkt sich zudem negativ auf das Mikroklima aus, in dem Steinflächen, besonders an heißen, trockenen Sommertagen, zu weiteren Temperaturerhöhungen im urbanen Raum führen.

Neben dem erweiterten Angebot von artenreichen, extensiv genutzten Grünflächen im öffentlichen Bereich und dem Erhalt von Freiflächen als Versickerungsoptionen im Siedlungsbereich, besteht hierzu auch ein großes Potential auf den Baugrundstücken.

Neben klimatischen und ökologischen Nachteilen stellen diese auch eine Beeinträchtigung des Stadtbildes dar, da diese Flächen, in denen Steine flächige Verwendung finden und das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, auf den Betrachter häufig monoton und steril wirken.

Aus diesem Grund sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist - mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) - nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 qm zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

8 Gutachten

Folgende Gutachten / umweltrelevanten Informationen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes vor:

- Immissionsschutz-Gutachten; Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“ in Emsdetten (Schallimmissionsprognose Nr. 105 0303 19), Uppenkamp und Partner (Ahaus), 22.07.2020
- Artenschutzprüfung Stufe I für die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach“ der Stadt Emsdetten; BIO-CONSULT (Belm / OS), 28.08.2019

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

gez. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt