



# Begründung

## Flächennutzungsplan 3. Änderung

im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A  
„Habichtshöhe Nord“

**Im Auftrag der**  
Stadt Emsdetten  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

**Erstellt durch**  
TIMM & OSTENDORF  
Architekten und Stadtplaner, Emsdetten

| Inhaltsverzeichnis                                             | Seite     |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>              | <b>3</b>  |
| <b>2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich.....</b> | <b>3</b>  |
| 2.1. Stadträumliche Lage .....                                 | 3         |
| 2.2. Räumlicher Geltungsbereich .....                          | 3         |
| <b>3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen .....</b>      | <b>4</b>  |
| 3.1. Regionalplanung .....                                     | 4         |
| 3.2. Bestehendes Planungsrecht.....                            | 4         |
| 3.3. Umweltbericht .....                                       | 4         |
| <b>4. Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung.....</b>         | <b>5</b>  |
| 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....                   | 5         |
| 4.1.1 Bau- und Gartenfachmarkt.....                            | 5         |
| 4.1.2 Baustoffgroßhandel .....                                 | 7         |
| 4.2. Verkehrliche Erschließung.....                            | 7         |
| <b>5. Naturräumliche Belange .....</b>                         | <b>7</b>  |
| 5.1. Darstellung der Umweltsituation im Plangebiet.....        | 7         |
| 5.2. Eingriffe in Natur und Landschaft .....                   | 8         |
| <b>6. Sonstige Belange .....</b>                               | <b>8</b>  |
| 6.1. Technische Ver- und Entsorgung .....                      | 8         |
| 6.2. Regenwasserbewirtschaftung .....                          | 8         |
| 6.3. Feuerlöschversorgung.....                                 | 9         |
| 6.4. Immissionsschutz.....                                     | 9         |
| 6.4.1 Emissionen aus dem neuen Sondergebiet.....               | 9         |
| 6.4.2 Emissionen aus den vorhandenen Gewerbegebieten.....      | 9         |
| 6.4.3 Emissionen von den öffentlichen Straßen .....            | 9         |
| 6.4.4 Emissionen aus der Landwirtschaft .....                  | 9         |
| 6.5. Denkmalschutz .....                                       | 10        |
| 6.6. Altlasten und Verdachtsflächen .....                      | 10        |
| 6.7. Grundwasser.....                                          | 10        |
| <b>7. Weitere Teile der Begründung .....</b>                   | <b>10</b> |

**B e g r ü n d u n g**  
(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)

**Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten**

**3. Änderung**

**1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Errichtung eines neuen Bau- und Gartenfachmarktes mit Baustoffhandel an der Borghorster Straße in Höhe des Spatzenweges auf einem bisher brachliegenden Grundstück.

Das Plangebiet ist bisher im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Darstellung eines Sondergebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Marktes für den Einzelhandel in dem Sortimentbereich „Bau- und Gartenartikel“ zusammen mit einem Baustoffgroßhandel geschaffen. Mit der Änderung des Planungszieles wird ein weiterer Beitrag zum strategischen Schwerpunkt der Stadt Emsdetten „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ geleistet.

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

Zeitlich parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ mit der 3. Änderung den neuen Planungszielen angepasst werden.

**2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**

**2.1. Stadträumliche Lage**

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

**2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Gemarkung Emsdetten, Flur 62. Der Änderungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch die Landesstraße 590 „Borghorster Straße“

im Osten: durch den Gemeindeweg entlang des Wohngebietes

im Süden und Westen: durch bestehende Gewerbegebiete

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt. Die Fläche beträgt ungefähr 14.113 m<sup>2</sup>.

### 3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

#### 3.1. Regionalplanung

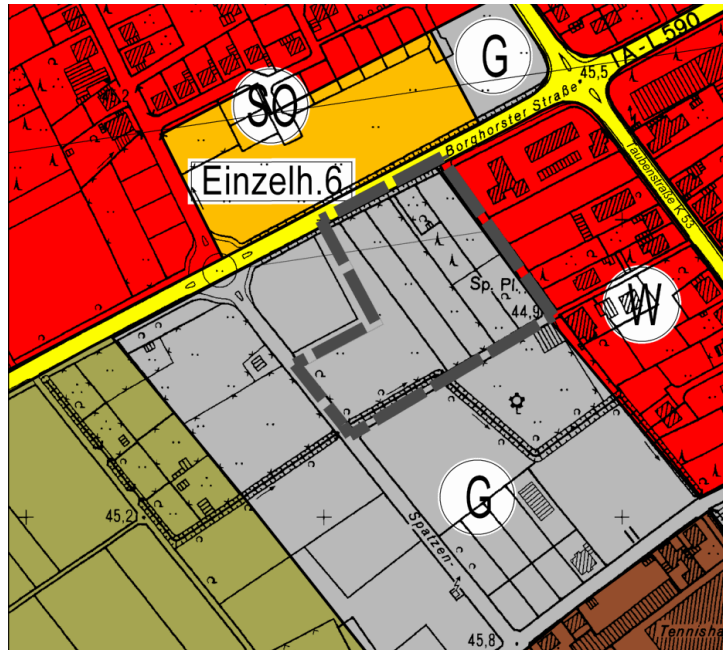
Der Änderungsbereich wird im Regionalplan im östlichen Teil als Wohnsiedlungsbereich (WSB) und im westlichen Teil als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

#### 3.2. Bestehendes Planungsrecht

Die derzeitige Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Emsdetten weist großflächig und übergreifend eine GEWERBLICHE BAUFLÄCHE aus.

Östlich davon liegt an der „Taubenstraße“ eine WOHNBAUFLÄCHE.

*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan*



#### 3.3. Umweltbericht

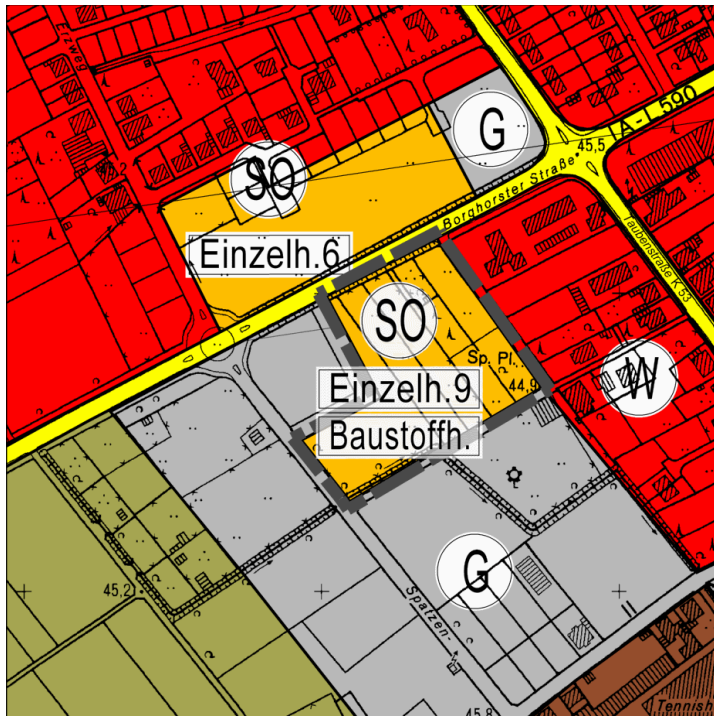
Bezüglich des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird auf den Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ verwiesen.

Der Umweltbericht wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Parallel hierzu wird er auch für diese 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Umweltbericht eingesetzt, um auch auf der Ebene der „vorbereitenden Bauleitplanung“ die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung abzuschätzen.

Da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 14.113 m<sup>2</sup> vollständig innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes mit einer Größe von ca. 20.175 m<sup>2</sup> liegt und zudem der Umweltbericht für den Bebauungsplan eine größere Untersuchungstiefe aufweist, werden alle betroffenen Umweltbelange der Flächennutzungsplanänderung in dem Umweltbericht der Bebauungsplanänderung mit erfasst.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

#### 4. Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung



Geplante Darstellungen

##### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Änderungsbereich wird ein SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL KENNZIFFER 9 FÜR EINEN BAU- UND GARTENFACHMARKT zusammen mit einem BAUSTOFFHANDEL (INSTITUTIONELLER GROßHANDEL - Erläuterung s. Pkt. 4.1.2) anstatt einer Gewerblichen Baufläche vorgesehen.

##### 4.1.1 Bau- und Gartenfachmarkt

In der bisherigen Gewerblichen Baufläche war eine Nutzung in Form eines Bau- und Heimwerkermarktes sowie Gartenhandel nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, allerdings nicht in einer *großflächigen* Form.

Nun soll eine maximale **Einzelhandels-Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m<sup>2</sup>** zugelassen werden. Von der Verkaufsfläche entfallen 1.800 m<sup>2</sup> auf einen Baufachmarkt und 800 m<sup>2</sup> auf einen Gartenfachmarkt. Dies entspricht sowohl den Vorstellungen des Betreibers, als auch den aktuellen Größen vergleichbarer Märkte im Umfeld Emsdettens (z.B. Bau- und Gartenfachmarkt in Mesum). In diesen Flächen sind bereits mögliche Außenverkaufsflächen enthalten. Durch die Verkaufsflächengröße sind Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu erwarten. So wird zur planungsrechtlichen Steuerung die Darstellung eines Sondergebietes vorgenommen.

Das zulässige **Hauptsortiment** umfasst ausschließlich Artikel des Bau- und Gartensektors.

Als **Randsortimente** können die Waren und Artikel zugelassen werden, die branchenüblich und im funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment des Marktes angeboten werden. Das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente soll eine Größenordnung

von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und somit maximal 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen (im Baufachmarkt 180 m<sup>2</sup>, im Gartenfachmarkt 80 m<sup>2</sup>). Diese Beschränkungen für die Randsortimente müssen in der verbindlichen Bauleitplanung konkret festgesetzt werden, um ein übermäßiges, einseitig orientiertes Angebot von Artikeln außerhalb des Hauptsortimentes (und damit das Risiko einer unerwünschten Konkurrenzlage zur Innenstadt) auszuschließen und die Charakteristik eines Einzelhandelsangebotes im Sortiment „Bau und Garten“ zu unterstreichen.

Für das Bebauungsplanverfahren wird folgender *Hinweis* gegeben:

*Um in dem unmittelbar westlich **angrenzenden Gewerbegebiet** am Kreisverkehrsplatz, das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt, eine Häufung oder Überschneidung gleicher Einzelhandelsangebote zu vermeiden, sollte in der verbindlichen Bauleitplanung dort der Einzelhandel mit den Sortimenten eines Bau- und Gartenfachmarktes ausgeschlossen werden. Da hier eine anderweitige Nutzung schon realisiert ist, werden sich dadurch in Praxis keine Veränderungen ergeben.*

*Bezüglich der möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Verträglichkeit detailliert nachzuweisen.*

#### **Beurteilung des Vorhabens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEPro)**

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

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

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

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

Der Umfang aller Randsortimente wird in der Bebauungsplanänderung auf maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. 260 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Voraussetzung ist somit erfüllt.

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

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

*Hinweis: Die für den Bebauungsplan vom Fachbüro Junker und Kruse, Dortmund, angefertigte **städtebauliche Wirkungsanalyse** vom April und mit Ergänzungen vom Oktober 2008 bestätigt die stadtplanerische Verträglichkeit des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes, siehe auch die Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 3. Änderung.*

#### 4.1.2 Baustoffgroßhandel

Der geplante **Baustoffhandel** war auch schon nach den bisherigen Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanungen in den Gewerblichen Bauflächen als Großhandelsbetrieb ohne jegliche Flächenbeschränkung zulässig. Allein für den Baustoffhandel gesehen wäre also eine Änderung der Darstellung nicht nötig. Doch da später in der Örtlichkeit eine räumlich oder organisatorisch ablesbare Trennung des Baustoffhandels von dem Bau- und Gartenfachmarkt praktisch kaum möglich sein wird, soll eine einheitliche planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für das gesamte Betriebsgelände vorgeben werden. Somit wird das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel noch um den institutionellen Baustoffgroßhandel ergänzt.

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

#### 4.2. Verkehrliche Erschließung

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

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

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt ausschließlich vom Spatzenweg. Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan schon vorgesehene Stichstraße soll dafür in leicht modifizierter, verkürzter Form ausgebaut werden.

### 5. Naturräumliche Belange

#### 5.1. Darstellung der Umweltsituation im Plangebiet

Auf die weiteren Ausführungen in dem anliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

*aktuelles Luftbild*



## 5.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, da lediglich eine derzeit schon als Gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche für das geplante Sondergebiet in Anspruch genommen wird.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind dann in einer vertieften Betrachtung die örtlichen Verhältnisse und die derzeit zulässigen Eingriffsverhältnisse genauer zu prüfen. Gegebenenfalls ist eine erforderliche Kompensation zu bestimmen und festzusetzen.

*Hinweis: Aus der parallelen Bearbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ lässt sich erkennen, dass sich nur geringe Verschlechterungen durch veränderte Festsetzungen der Grünflächen ergeben.*

*Die neuen Nutzungen sollen in einem bereits als Gewerbegebiet überplanten Bereich durchgeführt werden. Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe, die nach dem derzeitigen Bebauungsplan schon zulässig sind, nicht erneut ausgeglichen werden müssen.*

*Allerdings werden auch Teile der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen und Anpflanzungen überplant. Dabei ergeben sich durch die Veränderungen auf diesen Flächen neue Umwelteingriffe, die in einer Eingriffsbilanzierung erfasst und bewertet worden sind. Die Bilanzierung führt zu einem Defizit von 2.184 Werteinheiten nach dem „Osnabrücker Modell“. Da für eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung keine Flächen zur Verfügung stehen, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung wird auf die weiteren Ausführungen in der städtebaulichen Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.*

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

## 6. Sonstige Belange

### 6.1. Technische Ver- und Entsorgung

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

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

### 6.2. Regenwasserbewirtschaftung

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

Eine technische Versickerung des anfallenden Regenwassers ist angesichts der hohen Grundwasserstände im Plangebiet nicht möglich, das Wasser ist den öffentlichen Kanalleitungen bzw. öffentlichen Wasserflächen zuzuleiten. Die Einleitung in öffentliche Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch den Kreis Steinfurt.

Regenwasser, das durch gewerblich genutzte Anlagen oder Flächen verunreinigt oder negativ belastet ist, muss vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation oder in öffentliche Gewässer von dem Betrieb eigenverantwortlich geklärt werden.

### 6.3. Feuerlöschversorgung

Die Löschwasserversorgung bleibt unverändert und ist ausreichend dimensioniert.

### 6.4. Immissionsschutz

#### 6.4.1 Emissionen aus dem neuen Sondergebiet

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

*Hinweis: Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für das nordöstlich angrenzende Wohngebiet wurde im Vorfeld der Bebauungsplanänderung für den Bau- und Gartenfachmarkt eine Schalltechnische Beurteilung vom Gutachterbüro Ingenieurplanung, Wallenhorst, angefertigt. Diese Beurteilung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der erforderliche Immissionsschutz im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden kann. Hierzu ist allerdings für das Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ eine Begrenzung der Emissionen in Form von IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALL-LEISTUNGSPEGELN (IFSP) notwendig.*

*Für das Sondergebiet „Baustoffgroßhandel“ bleibt die bisher festgesetzte Gliederung nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten.*

#### 6.4.2 Emissionen aus den vorhandenen Gewerbegebieten

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld werden keine Immissionen im Geltungsbereich verursachen, die einen Nutzungskonflikt begründen würden. Die Gewerbegebiete in dem Bebauungsplan Nr. 29 A sind gemäß des Abstandserlasses NRW gegliedert, demnach sind aus Rücksicht auf die Wohnbebauung an der Taubenstraße Betriebe der Abstandsklassen I-VI für die weiter entfernten Bereiche, bzw. I-VII in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeschlossen. In den weiter entfernten Gewerbegebieten können somit höchstens Emissionen von Gewerbebetrieben aus der Klasse VII der Abstandsliste (100 m-Klasse oder vergleichbar) entstehen. Diese Emissionen bleiben aber so gering, dass sie für die gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches unbedeutend sein werden.

#### 6.4.3 Emissionen von den öffentlichen Straßen

In der o. g. Schalltechnischen Beurteilung zur Bebauungsplanänderung wurde auch die Verkehrslärmbelastung untersucht. Daraus ergab sich, dass Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm für Büronutzungen für das Plangebiet nicht erforderlich sind, da der Abstand zur Straße eine Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet.

#### 6.4.4 Emissionen aus der Landwirtschaft

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

Diese landwirtschaftlichen Nutzungen westlich des Änderungsbereiches gehen nicht über das übliche Maß im ländlichen Raum hinaus und werden keine Immissionen in dem Plangebiet verursachen, die einen Nutzungskonflikt begründen würden. Eine separate Geruchsimmissionsprognose ist nicht nötig.

#### **6.5. Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches oder in der Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen. Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmalen ist ein Hinweis in dem Bebauungsplan einzutragen.

#### **6.6. Altlasten und Verdachtsflächen**

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

#### **6.7. Grundwasser**

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

### **7. Weitere Teile der Begründung**

Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“ und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Begründung als gesonderter Teil hinzugefügt.

Emsdetten, im Januar 2009

**Stadt Emsdetten**

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

---

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)