

# **16. Änderung Flächennutzungsplan**

Begründung  
Endfassung

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 3  
„Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße“

Stadt Emsdetten

Bearbeitet im Auftrag  
der Stadt Emsdetten  
Coesfeld,  
im Juli 2017

**Inhaltsverzeichnis**

|            |                                                                                                    |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1#</b>  | <b>Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich</b>                                           | <b>3#</b> |
| <b>2#</b>  | <b>Planungsanlass und Planungsziel</b>                                                             | <b>3#</b> |
| <b>3#</b>  | <b>Derzeitige Situation</b>                                                                        | <b>3#</b> |
| 3.1#       | Planungsrechtliche Vorgaben                                                                        | 4#        |
| <b>4#</b>  | <b>Änderungspunkte im Flächennutzungsplan</b>                                                      | <b>4#</b> |
| <b>5#</b>  | <b>Erschließung</b>                                                                                | <b>5#</b> |
| <b>6#</b>  | <b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>                                                             | <b>6#</b> |
| 6.1#       | Eingriffsregelung                                                                                  | 6#        |
| 6.2#       | Biotop- und Artenschutz                                                                            | 6#        |
| 6.3#       | Wasserwirtschaftliche Belange                                                                      | 7#        |
| 6.4#       | Forstliche Belange                                                                                 | 7#        |
| 6.5#       | Belange des Klimaschutzes                                                                          | 7#        |
| <b>7#</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                         | <b>7#</b> |
| 7.1#       | Gas-, Strom- und Wasserversorgung                                                                  | 7#        |
| 7.2#       | Abwasserentsorgung                                                                                 | 7#        |
| 7.3#       | Abfallentsorgung                                                                                   | 7#        |
| <b>8#</b>  | <b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>                                                          | <b>7#</b> |
| <b>9#</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                                                            | <b>8#</b> |
| <b>10#</b> | <b>Denkmalschutz</b>                                                                               | <b>8#</b> |
| <b>11#</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                                               | <b>8#</b> |
| 11.1#      | Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele                                               | 9#        |
| 11.2#      | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und<br>Auswirkungsprognose                            | 10#       |
| 11.3#      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands                                                   | 11#       |
| 11.4#      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und<br>zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 11#       |
| 11.5#      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                 | 11#       |
| 11.6#      | Zusätzliche Angaben                                                                                | 11#       |
| 11.7#      | Monitoring                                                                                         | 12#       |
| 11.8#      | Zusammenfassung                                                                                    | 12#       |

## **1      Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7

BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubau und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes zu schaffen.

Der Änderungsbereich der 16. Änderung liegt im Süden der Ortslage von Emsdetten, unmittelbar westlich der Nordwalder Straße.

## **2      Planungsanlass und Planungsziel**

Der derzeit im Änderungsbereich bestehende Lebensmittelvollsortimenter sichert in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten\* die Versorgung der Bevölkerung in den umgebenden Siedlungsbereichen (Nordwalder Straße, Richard-Wagner-Straße, Beethovenstraße, Lerchenfeld und Diemshoff) mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Nach Planungen des Betreibers soll der Markt im Sinne einer langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes neu gebaut und an die aktuellen Betriebskonzepte angepasst werden. Aufgrund der mittlerweile deutlich gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels ist es Ziel der Planung, die Erweiterung des Marktes von bisher 700 qm Verkaufsfläche auf künftig 1.400 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Gem. § 11 (3) BauNVO erfordert dies auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Änderung des Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten für den Änderungsbereich derzeit „Wohnbauflächen“ darstellt, wird für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Verkaufsflächenausweitung an dem Standort auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

\* Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten, Junker + Kruse, Dortmund, Oktober 2014

## **3      Derzeitige Situation**

Im Änderungsbereich bestehen derzeit die Filiale eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit dazugehöriger Stellplatzanlage und ein Wohnhaus. Die Erschließung erfolgt über die Nordwalder Straße östlich des Änderungsbereiches.

Das Umfeld des Änderungsbereiches wird überwiegend durch Wohnbebauung sowie entlang der Nordwalder Straße vereinzelter Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen geprägt.

### 3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt den Änderungsbereich und die umgebenden Bauflächen als „Wohnbaufläche“ dar.

Die Nordwalder Straße ist als Landesstraße (L 592) Teil des klassifizierten Straßennetzes und im Flächennutzungsplan als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

## 4 Änderungspunkte im Flächennutzungsplan

Aufgrund des genannten Planungszieles wird der folgende Änderungspunkt für den Flächennutzungsplan erforderlich:

- **Änderungspunkt 1**

Änderung von „Wohnbaufläche“

in „Sondergebiet – Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Änderungsbereich auf 1.400 qm zu schaffen und damit den bestehenden Einzelhandelsstandort auszubauen und langfristig zu sichern. Um die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur in Emsdetten zu ermitteln und die Vereinbarkeit mit den Zielen des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan (heute Kapitel 6.5 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)) nachzuweisen, wurde eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse\* erstellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ erfüllt die vorliegende Planung Ziel I des Sachlichen Teilplans (heute Ziel 6.5-1 LEP NRW), wonach Standorte für Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig sind. Gemäß Ziel II des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ (heute Ziel 6.5-2 LEP NRW) sollen Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Ausnahmsweise dürfen diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, wenn eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist,

\* Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des K+K Supermarktes in der Stadt Emsdetten, Junker + Kruse, Dortmund, August 2016

sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Zwar befindet sich der vorliegende Standort nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Emsdetten, allerdings kann eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung aufgrund der Siedlungsstruktur Emsdettens nicht ausschließlich über diesen Versorgungsbereich gewährleistet werden. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt derzeit ca. 6 % und wird auch zukünftig bei weniger als 10 % liegen. Der nächstgelegene Nahversorger liegt in einer Entfernung von rund 1 km am Brookweg.

Der vorliegende Standort schließt somit eine Lücke im Netz der wohnortnahen Grundversorgung. Gutachterlich wurde festgestellt, dass durch den Markt eine Kaufkraftabschöpfung des im Einzugsgebiet bestehenden Kaufkraftpotenzials von 46 % ausgelöst würde. Der Markt kann somit seinen notwendigen Umsatz im Einzugsgebiet erwirtschaften. Die Untersuchung der durch den Markt ausgelösten Umsatzumverteilungen im Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich der Emsdettener Innenstadt und die Sonderstandorte am Grevener Damm und Borghorster Straße/Silberweg/ Erzweg kommt zu dem Ergebnis, dass diese mit max. 4 % moderat ausfallen und damit deutlich unterhalb der kritischen Größenordnung von etwa 7 % bis 10 % liegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher durch die Erweiterung des Marktes nicht zu befürchten.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die vorliegende Planung sowohl den Zielen des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan (heute Kapitel 6.5 Landesentwicklungsplan NRW) entspricht, als auch mit den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten vereinbar ist.

## 5 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Nordwalder Straße (L 592). Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt\*. Demnach wird im Bereich der Kundenzufahrt im Norden des Änderungsbereichs auf der Nordwalder Straße die Anlage eines Aufstellbereichs für Linksabbieger erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahme. Der Änderungsbereich ist wie bisher über die auf der Nordwalder Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

\* Verkehrsuntersuchung zur Anbindung eines SB-marktes an die Nordwalder Straße (L 592) in Emsdetten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, Oktober 2015

## 6 Natur und Landschaft / Freiraum

Der Änderungsbereich ist im nördlichen Teil derzeit durch den bestehenden Lebensmittelmarkt mitsamt der umliegenden Stellplatzanlage gekennzeichnet. Im südlichen Teil besteht ein Wohnhaus mit einem Imbiss im Erdgeschoss. Der versiegelte Gartenbereich des Wohnhauses wird derzeit durch einen lückigen Gehölzstreifen vom Kundenparkplatz getrennt. Weitere Grünstrukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Innerhalb der Stellplatzanlage bestehen auch keinerlei Baumanpflanzungen.

Außerhalb des Änderungsbereiches entlang der Nordwalder Straße verläuft auf der westlichen Seite eine Baumreihe.

### 6.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad im Änderungsbereich im Vergleich zum genehmigten Bestand voraussichtlich nicht erhöht. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### 6.2 Biotop- und Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können\*.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend durch das Gebäude eines Lebensmittelmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Darüber hinaus besteht im südlichen Bereich ein Wohnhaus, dessen versiegelter Gartenbereich lediglich durch einen schmalen Gehölzstreifen von rund einem Meter Breite vom derzeitigen Kundenparkplatz visuell getrennt wird. Die bestehenden Grünstrukturen sind aufgrund ihrer Größe und Lage, sowie der zahlreichen Störquellen durch die menschliche Nutzung voraussichtlich nicht geeignet um planungsrelevanten Arten einen Lebens- und/ oder essentiellen Nahrungsraum zu bieten.

Die Gebäude könnten eine Funktion für planungsrelevante Fledermausarten (z.B. „Siedlungsfledermäuse“) übernehmen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind jedoch nachzeitigem Kenntnisstand im Rahmen einer ggfs. erforderlichen Abbruchgenehmigung sachgerecht lösbar. Von einer bedeutenden Quartiersfunktion ist aufgrund der Lage und vorhandenen Störungsintensität nicht wahrscheinlich.

Mit der Planung werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet, die nicht in nachgelagerten

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Plan- bzw. Genehmigungsverfahren nicht sachgerecht gelöst werden könnten.

### **6.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

### **6.4 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.5 Belange des Klimaschutzes**

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes in integrierter Lage. Damit ist eine Wiedernutzbarmachung bereits deutlich anthropogen vorbelasteter Flächen verbunden. Eine weitere Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird damit vermieden. Das zukünftige Gebäude wird entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gegenüber dem derzeitigen Zustand gesenkt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

### **7.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

### **7.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde konzessioniertes Unternehmen.

## **8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

### **• Altlasten**

Im Änderungsbereich befindet sich das ehemalige Betriebsgelände einer Kfz-Werkstatt mit öffentlicher Tankstelle. Das ehemalige Betriebsgrundstück wird unter dem Aktenzeichen 02-17 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt geführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Altlastensanierung verpflichtet.

- **Kampfmittel**

Kampfmittelvorkommen sind innerhalb des Änderungsbereichs bisher nicht bekannt.

## **9 Immissionsschutz**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft\*. Demnach ist die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der umgebend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen realisierbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die hierfür notwendigen baulichen Vorkehrungen (Gestaltung der Fahrgassen, Gestaltung der Anlieferungszone) planungsrechtlich gesichert.

\* Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines K+K Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Nordwalder Straße in 48282 Emsdetten, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, September 2016

## **10 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

## **11 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.



### 11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- Vorhaben**

Der Rat der Stadt Emsdetten hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des Marktes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente notwendig.

- Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

| Umweltschutzziele                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch</b>                                                                         | Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).<br>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b> | Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV). |
| <b>Boden und Wasser</b>                                                               | Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.                                                                                                                              |
| <b>Landschaft</b>                                                                     | Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Luft und Klima</b>                                                                 | Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Umweltschutzziele     |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kultur- und Sachgüter | Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben. |

## 11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereiches ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die deutlichen Vorbelastungen - insbesondere durch Lärm, Licht und Besucher-/ Anlieferungsverkehr - geprägt.

Dementsprechend sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften/ Biototypen/ Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) insgesamt von nachrangiger Qualität.

Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“. Bei Durchführung der Planung wird die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte in Bezug auf das Schutzgut im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt. Im Änderungsbereich sind durch die Errichtung der bestehenden Gebäude sowie des Parkplatzes bereits umfangreiche Eingriffe in den Boden vorgenommen worden. Ungestörte Bodenprofile oder (Grundwasserverhältnisse sind nicht mehr zu erwarten. Auch die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, so dass mit Umsetzung des Vorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand erwartet werden. Artenschutzrechtliche Belange werden auf der nachfolgenden Planungsebene – wenn die konkreten Auswirkungen des Planvorhabens absehbar werden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung konkretisiert. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch - auch bei einem etwaigen Abbruch der Bestandsgebäude - keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ersichtlich, die nicht in nachgelagerten Plan- bzw. Genehmigungsverfahren sachgerecht gelöst werden könnten (vgl. Kap. „Biotop- und Artenschutz“). Aufgrund der Lage innerhalb der Ortschaft sind Aspekte des Landschaftsbildes nicht betroffen. Mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht in einem erheblichen Umfang zu rechnen. Insgesamt werden mit der Änderung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

### **11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in ihrem derzeitigen Umfang genutzt. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ist nicht zu erwarten.

### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren vorbehalten. Ein nachhaltiger Umgang mit Energie ist auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad im Änderungsbereich im Vergleich zum genehmigten Bestand voraussichtlich nicht erhöht. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Alternative Standorte zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der geplanten Größenordnung im Ortskern bestehen nicht.

### **11.6 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandserfassungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### 11.7 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### 11.8 Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um den bestehenden Einzelhandelsstandort langfristig zukunftsfähig zu sichern und die Entwicklung eines moderneren Einkaufsmarktes zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume vorzubereiten.

Entsprechend der bislang zulässigen Nutzung ist der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereiches durch einen hohen Versiegelungsgrad deutlich vorbelastet. Im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung sind daher bei Durchführung des Planvorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Geltende Immissionsrichtwerte in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden.

Grünstrukturen, die für planungsrelevante Arten einen Lebensraum und/ oder ein essentielles Nahrungshabitat darstellen könnten, sind nicht vorhanden. Die Gebäude könnten jedoch eine Funktion für planungsrelevante Fledermausarten übernehmen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind dabei nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsebene sachgerecht lösbar. Von einer bedeutenden Quartiersfunktion ist aufgrund der Lage und der vorhandenen Störungsintensität nicht auszugehen. Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring werden nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

Emsdetten, Juli 2017  
Stadt Emsdetten  
Der Bürgermeister  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt  
Im Auftrag

gez. Dipl.-Ing. Harald Pfeifenbring  
in Vertretung der Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt