

Begründung

15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emsdetten

im Bereich des Bebauungsplans
Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“

- Endfassung - 1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Teil I - Begründung	3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	5
1.3 Planverfahren	5
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	6
2.1 Stadträumliche Lage	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	7
2.4 Umgebung des Plangebietes	7
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	7
3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)	7
3.2 Regionalplan	10
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Bestehendes Planungsrecht	13
3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (EHZK)	13
3.6 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt (iHK)	14
4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	15
4.1 Mögliche Größe und Struktur des Planvorhabens	15
4.2 Art der baulichen Nutzung	16
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	16
5.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	16
5.2 Eingriffsregelung	18
5.3 Altlasten	18
5.4 Immissionsschutz	18
5.5 Zusammenfassende Betrachtung der Umweltbelange	19
6. Sonstige Belange	19
6.1 Technische Ver- und Entsorgung	19
6.2 Grundstücksbelange	19
6.3 Gutachten	19
6.4 Städtebauliche Daten	20
Teil II - Umweltbericht	21

Teil I - Begründung

(gem. § 2a BauGB)

15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emsdetten

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße"

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Im Zuge des in den Jahren 2013 - 2014 laufenden „Aktivierungsprozesses Innenstadt“ ist die Empfehlung ausgesprochen worden, das nördliche Teilstück der Rheiner Straße und der Emsstraße unter Einbeziehung der Fläche des sogenannten "Pastors Garten" städtebaulich zu entwickeln. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll durch die Umnutzung dieser Flächen und der damit verbundenen Realisierung eines großflächigen Lebensmittel -Vollsortimenters ergänzt und der Einzelhandelstandort Innenstadt dadurch insgesamt gestärkt werden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die städtebauliche und funktionale Aufwertung der Emsstraße kann dann durch die Herstellung neuer Wege-Verbindungen zwischen dem Areal „Pastors Garten“ und der Rheiner Straße und Emsstraße erfolgen.

Mit der Schaffung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters entsteht ein Ankerbereich / Frequenzbringer im Sinne des „Aktivierungsprozesses Innenstadt“ an diesem Standort, wodurch die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich Emsdettens aufgewertet und gestärkt werden kann.

Der Emsdettener Einzelhandel hat sich in den Jahren zwischen 2003 und 2013 verändert. Während die Einwohnerzahl annähernd konstant bei ca. 36.000 Einwohnern blieb, haben sich nahezu alle Kennwerte des Einzelhandels verschlechtert.

Dieser Trend ist durch unterschiedliche Ursachen zu begründen. Die Verkaufsfläche hat sich im Stadtgebiet seit dem Jahr 2004 um ca. 23.000 m² reduziert. Ein großer Anteil ist durch das Wegfallen von großflächigen Möbel- und Baumärkten zu erklären. Aber auch der Online-Handel und die regionale Konkurrenz spielen in diesem Zusammenhang eine zunehmende Rolle.

Die Verkaufsfläche in der Innenstadt hat sich von 24.250 m² im Jahr 2008 auf 23.750 m² im Jahr 2014 reduziert. Dieser Trend des Verkaufsflächenrückgangs in Emsdetten steht im Gegensatz zu der allgemeinen bundesweiten Entwicklung. Mit Ausnahme des Jahresergebnisses von 2012 hat sich die Einzelhandelsverkaufsfläche in Deutschland nahezu jährlich gesteigert (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland).

Ein wesentlicher Indikator für die Bewertung der Einzelhandelslandschaft ist die Zentralitätskennziffer. Die Zentralität einzelner Sortimentsbereiche oder auch des gesamten Sortimentsspektrums ist das Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet Emsdettens. Werte über 100 % spiegeln eine hohe Attraktivität und Anziehungskraft des Standortes wider, da Kaufkraft aus umliegenden Orten angezogen wird. Zentralitätskennziffern unter 100 % bedeuten, dass vorhandene Kaufkraft in das Umland abfließt. Die Methodik zur Erhebung der Zentralitätskennziffern ist je nach Auswahl der Gutachterbüros unterschiedlich. Dementsprechend weichen die Werte (stark) voneinander ab.

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) veröffentlicht jährlich Zentralitätskennziffern für alle Gemeinden und Städte innerhalb Deutschlands. Vergleicht man die Werte der GfK über einen Zeitraum von ca. zehn Jahren für Emsdetten, so ist ein deutlicher Rückgang der Zentralitätskennziffern zu erkennen. Während z. B. im Jahr 2002 für Emsdetten noch eine Zentralität von 108,8 analysiert wurde, lag die Zentralitätskennziffer im Jahr 2014 lediglich bei 68,9.

In den Jahren 2004, 2009 und 2014 wurde im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepte der Stadt Emsdetten die Einzelhandelslandschaft konkret und betriebsgenau untersucht. Werden die analysierten Zentralitätskennziffern der einzelnen Konzepte in eine zeitliche Reihenfolge gesetzt, ist auch in diesem Fall ein rückläufiger Trend auszumachen.

Der Vergleich der kommunalen oder regionalen Kaufkraft wird mittels der Kaufkraftkennziffer beschrieben. Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Übersteigt die örtliche Kaufkraftkennziffer den Bundesdurchschnitt von 100, verfügt die Kommune über ein um den entsprechenden Prozentsatz höheres Kaufkraftniveau und umgekehrt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer hat sich von 100,3 (im Jahr 2009) auf 100,5 (2014) erhöht. Somit hat sich das Kaufkraftpotenzial in Emsdetten verbessert und liegt über dem Bundesdurchschnitt. Anhand des Rückgangs der Zentralität, der Verkaufsflächen und der Einzelhandelsbetriebe ist davon auszugehen, dass das vorhandene Einkommen in das Umland bzw. in den Internethandel abfließt. Ursache für die dargelegte Problematik ist nicht die Finanzkraft der Emsdettener Bevölkerung, sondern der Attraktivitätsverlust des Emsdettener Einzelhandels.

Der regionale Einzelhandelswettbewerb wird sich durch Entwicklung und Realisierung folgender Einzelhandelsgroßprojekte in direkter Umgebung weiter verschärfen:

- Erweiterung des DOC (ehemals FOC) Ochtrup
- Bereits realisierte Ems-Galerie in Rheine
- Planung eines Garten- und Baummarktcenters in Steinfurt
- Bau und Planung mehrerer Einzelhandelsvorhaben in Greven

Auch die umliegenden Oberzentren - insbesondere Münster und Osnabrück - werden zukünftig durch Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben weiterhin ihre Attraktivität steigern (z.B. die Planung eines Innenstadt-Centers in Osnabrück).

Im Rahmen des Aktivierungsprozesses Innenstadt wurde durch Bürgerumfragen deutlich, dass das Produktangebot ausgeweitet werden muss und Einzelhandelsmagneten angesiedelt werden sollen, um die Attraktivität der Emsdettener Innenstadt zu stärken. Für die Ansiedlung von Magnetbetrieben fehlen die lagegünstigen und großflächigen Flächen im Innenstadtbereich.

Die Planung eines zentral integrierten und großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters dient der Erhaltung und vor allem der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und berücksichtigt damit den einschlägigen Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB („Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung, und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“) und entspricht den Entwicklungszielen und -empfehlungen des aktuellen Einzelhandelsentwicklung- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten.

Der Vorhabenstandort ist vollständig Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gemäß der geltenden Abgrenzung im kommunalen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten, das im Januar 2015 durch den Rat der Stadt Emsdetten als städtebauliches Entwicklungskonzept (im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) politisch beschlossen wurde.

Durch die planungsrechtliche Optimierung des Standortes „Pastors Garten“ und der Ansiedlung eines innerstädtischen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters soll die gesamte Innenstadt gestärkt werden, ohne dabei unerwünschte Verlagerungen aus anderen Innenstadtbereichen zu verursachen.

Am Standort Pastors Garten ist insbesondere die Errichtung eines innerstädtischen Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.700 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen. Aus städtebaulicher und funktionaler Sicht, soll das Vorhaben eine strukturelle Ergänzung der Innenstadt, mit ihren überwiegend kleinteiligen Bau- und Nutzungsstrukturen, darstellen. In einem konzeptionell ergänzenden Neubau an der Emsstraße werden weitere ca. 800 m² Verkaufsflächen geplant, um hier eine funktionale Anbindung des großflächigen Lebensmittelmarktes an die Emsstraße gewährleisten zu können. Über dem geplanten Lebensmittelmarkt sind am Blockrand, entlang der Straßen In der Lauge und Elbersstraße, Wohnungen vorgesehen.

Ein weiterer Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die Flächenverfügbarkeit des Vorhabengrundstückes. Die Kirchengemeinde St. Pankratius hat das ca. 0,95 ha große Grundstück „Pastors Garten“ an die Stadt Emsdetten veräußert, womit der Grundstein für eine Überplanung des Innenstadtgrundstückes gelegt wurde.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters und Wohnen am Standort Pastors Garten zur Attraktivierung der Emsdettener Innenstadt geschaffen werden.

Grundsätzlich entspricht die Planung (großflächiger Einzelhandel) dem Charakter eines Kerngebietes. Das umfangreiche Wohnen in den Obergeschossen jedoch nicht. Des Weiteren sollen die Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft in Emsdetten und der benachbarten Gemeinden zentrenverträglich gesteuert werden. Sowohl die Möglichkeiten der Steuerung des Einzelhandels als auch das geschäfts- und betriebsunabhängige Wohnen in den Obergeschossen erfordern diese 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ aufgestellt.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes entspricht den strategischen Schwerpunkten "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft" (in Bezug auf das strategische Handlungsfeld Innenstadt).

1.3 Planverfahren

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emsdetten im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße" wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Fachausschuss (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt - ASWU -) in seiner Sitzung am 07. September 2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange fand vom 20. September bis 20. Oktober 2017 statt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 15. Flächennutzungsplanänderung wurde am 25.01.2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt (ASWU) beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 06. Februar bis einschließlich 12. März 2018 stattgefunden.

Die wiederholte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 04. Juni bis einschließlich 04. Juli 2018 stattgefunden.

Die Bezirksregierung Münster wies im Zusammenhang mit anderen Flächennutzungsplanänderungen der Stadt Emsdetten darauf hin, dass seit der BauGB-Novellierung 2017 „Flächen“ als Schutzgut betrachtet werden müssen. Dies ist auch im Umweltbericht der 15. Flächennutzungsplanänderung geschehen, nur in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung fehlte in der Auflistung der umweltbezogenen Informationen dieses eine Wort als Schutzgut. Die Flächennutzungsplanänderung hätte wegen dieses Formfehlers für nicht rechtswirksam erklärt werden können, was auch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ hätte zur Folge haben können. Um das Verfahren rechtssicher abzuwickeln, wurde entschieden, die Verfahrensschritte ab der öffentlichen Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zu wiederholen. Von der Wiederholung der öffentlichen Auslegung war nur die Öffentlichkeit betroffen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mussten nicht noch einmal beteiligt werden.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchem die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht wird als Teil 2 Bestandteil dieser Begründung im Anschluss aufgeführt.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Der Geltungsbereich dieser 15. Flächennutzungsplanänderung liegt am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in Emsdetten.

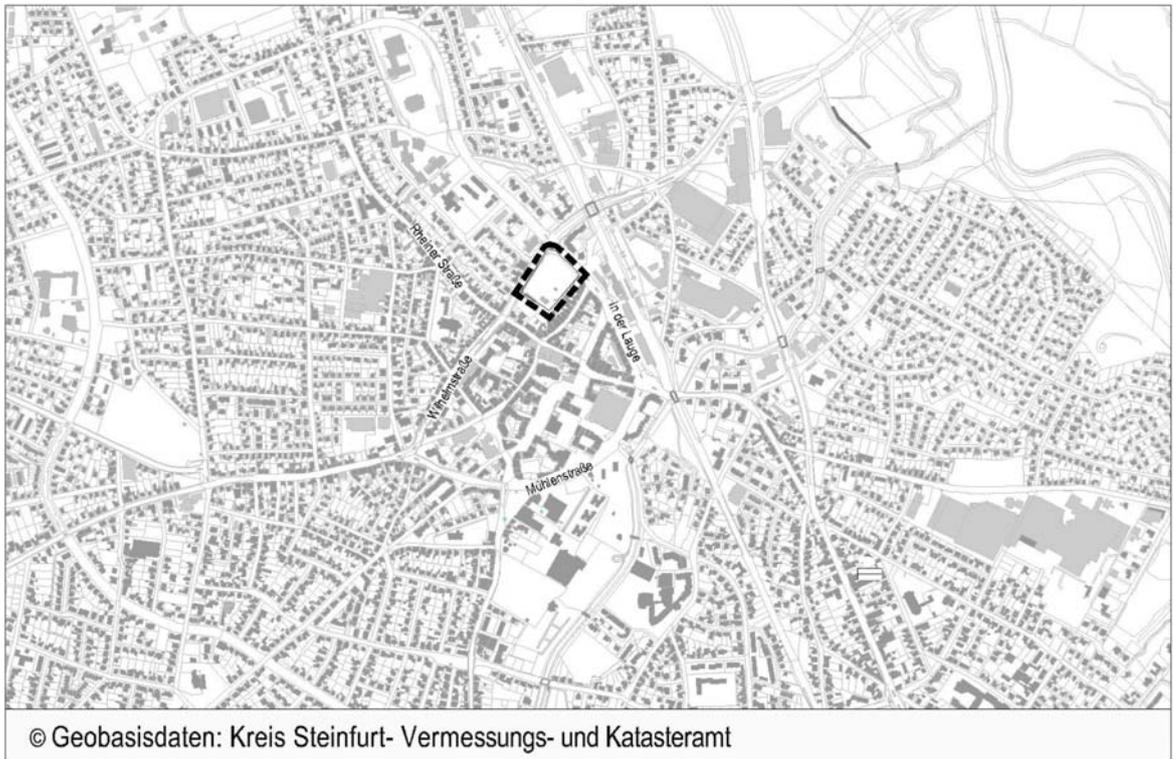
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 39. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.500 Quadratmeter und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Elbersstraße,
- im Nordosten durch die Straße In der Lauge,
- im Südosten durch die Flurstücksgrenzen des privaten Erschließungsweges für die Grundstücke an der Emsstraße sowie
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenzen der Zentralrendantur der Kirchengemeinde St. Pankratius

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung ist geprägt durch die großflächige private Grünfläche „Pastors Garten“ (ca. 9.500 m²).

2.4 Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich aufgrund der Lage in der Innenstadt von Emsdetten zahlreiche kern- und mischgebietstypische Nutzungen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

Mit der 15. Änderung sollen Kerngebietsflächen in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente geändert werden.

3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Das Planvorhaben ist hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ überprüft worden.

Diese Überprüfung wurde durch das Büro Junker + Kruse (Dortmund) innerhalb einer landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter vorgenommen¹. Die Untersuchung fand vor Rechtskraft des neuen LEP NRW statt, weshalb sich der Gutachter noch auf den sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ bezieht. Mit Rechtskraft des LEP NRW am 08.02.2017 ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ in das Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW integriert worden.

¹ Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten unter besonderer Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen i.S.v.§11 (3) BauNVO ; Junker + Kruse, Dortmund, Januar 2017

Der LEP NRW formuliert in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten im Wesentlichen die folgenden untersuchungsrelevanten Festlegungen:

1. Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel: 6.5-1 LEP NRW)

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

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland als Allgemeines Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit ist eine Kompatibilität mit Ziel 1 gegeben.

2. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel: 6.5-2 LEP NRW)

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.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Emsdetten. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesem Ziel ist gegeben.

3. Beeinträchtungsverbot (Ziel: 6.5-3 LEP NRW)

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

In der Innenstadt, der einzige zentrale Versorgungsbereich von Emsdetten, gibt es keinen sogenannten Anbieterschutz. Hier zählt lediglich die Versorgungsfunktion als solche, die sichergestellt sein muss. Um konkurrenzfähig bleiben zu können, müssen sich Anbieter hier im Zuge des Wettbewerbes anpassen.

Deshalb kann konstatiert werden, dass trotz einer Umsatzverteilungsquote von 12,2% (s.u.) in der Innenstadt der zentrale Versorgungsbereich von Emsdetten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Auswirkungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters

Der Gutachter hat bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens eine „realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung“ vorgenommen.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² generiert zusammen mit dem zu erweitern beabsichtigten Sondergebiet an der Borghorster Str. in der in dieser Betrachtung maßgeblichen Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ einen umzuverteilenden Umsatz von 12,7 Mio. €².

² Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten; Junker + Kruse, Dortmund, September 2017

Abbildung 2: Auszug aus Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung

Tabelle 2: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes (Nahrungs- und Genussmittel)

Warengruppe	Nahrungs- und Genussmittel
prognostizierter Vorhabenumsatz Pastors Garten (in Mio. Euro)	10,3
= umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro) 80 %	8,2
Umverteilungsrelevanter Anteil Vorhaben „Borghorster Straße“ ²	4,5
Summe des umzuverteilenden Umsatzes	12,7

Quelle: eigene Berechnungen

Die durch die Vorhaben hervorgerufenen Umsatzverteilungsquoten an betroffenen Standorten innerhalb Emsdettens liegen:

- in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) bei ca. 12,2 %
- Sonderstandort Borghorster Str. / Silberweg / Erzweg bei ca. 14,5 %,
- Sonderstandort Grevener Damm bei ca. 13,9%
- in städtebaulich integrierten Streulagen bei ca. 13,1%
- in städtebaulich nicht-integrierten Streulagen bei ca. 14,2%

Diese Werte lassen städtebaulich kritische sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen gegenüber einzelnen Standorten per se nicht ausschließen. Die höchste monetäre Umverteilung ergibt sich gegenüber Anbietern in städtebaulich integrierten Streulagen in Emsdetten. Die ermittelten 4,5 Mio. € verteilen sich jedoch auf acht große Nahversorger. Man kann von einer hohen Streuwirkung ausgehen. Einzelne Betriebsaufgaben können aber trotzdem nicht ausgeschlossen werden, zumal wenn die Anbieter sich nicht (mehr) zeitgemäß präsentieren.

Der Gutachter kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

- *Innerhalb Emsdettens kommt es zu einem deutlich erhöhten Wettbewerb im Lebensmittel Einzelhandel, infolge dessen möglicherweise in Zukunft Veränderungen innerhalb der derzeit bestehenden Nahversorgungsstruktur stattfinden können. Zukünftig ist sicherzustellen, dass es keine versorgungsstrukturellen und negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb der Stadt gibt.*
- *Ein Funktionsverlust der Innenstadt ist auszuschließen, da durch das Vorhaben sichergestellt ist, dass es auch zukünftig ein Lebensmittelangebot in der Innenstadt von Emsdetten geben wird, auch wenn es möglicherweise zu einzelnen Betriebsschließungen kommen könnte, was aufgrund der Umsatzumverteilungen von bis zu 12,2 % nicht auszuschließen ist.*
- *Die wettbewerblichen Auswirkungen gegenüber den städtebaulich integrierten Angebotstandorten (ca. 13,1 % Umsatzeinbußen insgesamt) hätten dann keine städtebaulich negativen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen, wenn ein neuer Anbieter oder ein bereits bestehender Anbieter die Nahversorgung der Bevölkerung an der Stelle übernehmen kann, an der ein Lebensmittelmarkt schließt. Aufgrund der Vielzahl an Lebensmittelanbietern, die sich innerhalb der Innenstadt und in städtebaulich integrierten Lagen in Emsdetten befinden und die zu einer guten räumlichen Versorgungssituation beitragen, kann davon ausgegangen werden, dass es unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten nicht zu einer Verschlechterung der Versorgungssituation der*

Emsdettener Bevölkerung kommen wird, selbst wenn ggf. ein Anbieter aufgrund der Neuansiedlung in der Innenstadt vom Markt gehen würde.

- *Die ermittelten Werte für die drei angrenzenden Nachbarstädte und -gemeinden (Teilbereiche von Rheine und Greven und Saerbeck) liegen auch bei dem erweiterten Vorhaben noch deutlich unterhalb einer kritischen Größenordnung von etwa 10 % (ca. 4,7 % gegenüber Anbietern im Stadtteilzentrum Mesum bis maximal 6,7 % gegenüber Anbietern im Ortsteilzentrum Reckenfeld und städtebaulich integrierten Streulagen in Rheine-Mesum). Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet kann angesichts dieser Werte ausgeschlossen werden, insbesondere da sich die Angebotssituation in allen drei Kommunen als stabil erweist. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche negative Folgewirkungen ist daher nicht zu erwarten.*

Diesen nicht auszuschließenden kritischen Auswirkungen kann gegenüber gestellt werden, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb nicht nur die Emsstraße sondern auch die gesamte Innenstadt stärken und den Kaufkraftabfluss in Emsdetten bremsen bzw. verhindern könnte. Der Markt wird somit einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt beitragen, weil er für mehr Frequenz sorgt, die Parkplätze in der Innenstadt erhöht und zwei Anbindungspunkte an die Hauptgeschäftszone hat.

Die Umverteilungsquoten bei den untersuchten Nachbarstädten und -gemeinden (Teilbereiche von Rheine, Greven und Saerbeck) fallen moderat aus und liegen deutlich unter der kritischen Grenze von 10 % (s.o.). Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche negative Folgewirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Auswirkungen des geplanten Vollsortimenters zum einen in der Innenstadt von Emsdetten (zentraler Versorgungsbereich) und bei den Standorten in städtebaulich integrierten Streulagen (Nahversorger) zum Teil kritisch aber nicht städtebaulich negativ (i.S.v. §11 Abs.3 BauNVO) sowie nicht versorgungsstrukturell sind und zum anderen eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen bei den untersuchten Nachbarstädten und -gemeinden ausgeschlossen werden kann.

Der Gutachter spricht deshalb eine Kompatibilität des Planvorhabens mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW / Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) aus.

3.2 Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland.

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

Ziel 4.1: Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.

Der am 27.06.2014 rechtswirksam gewordene Regionalplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs der 15. Änderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das zuvor genannte regionalplanerische Ziel wird somit erfüllt.

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

Grundsatz 10.1: Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.

Wie einleitend in dieser Begründung bereits aufgeführt, soll der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Emsdetten durch die Umnutzung der Flächen „Pastors Garten“ und der damit verbundenen Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters ergänzt und der Einzelhandelstandort Innenstadt dadurch insgesamt gestärkt werden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Mit der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters wird insbesondere das städtebauliche Ziel verfolgt, einen Ankerbereich / Frequenzbringer im Sinne des „Aktivierungsprozesses Innenstadt“ an diesem Standort zu installieren, wodurch die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich Emsdettens attraktiviert und gestärkt werden soll. Das geplante Vorhaben kommt folglich diesem Grundsatz der Regionalplanung nach.

Grundsatz 10.2: Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes (vgl. Kapitel 6 der Verträglichkeitsuntersuchung) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der empfohlenen Verkaufsflächendimensionierung, kritische städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen innerhalb Emsdettens nicht auszuschließen sind (s.u.).

Die untersuchten Sonderstandorte am Grevener Damm und an der Borghorster Straße sind trotz ihrer weitreichenden Einzugsgebiete und ihrer Versorgungsfunktion und aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB einzustufen. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung in Emsdetten, jedoch vor allem aus Sicht des PKW-Kunden.

Bei den Standorten in städtebaulich integrierten Streulagen handelt es sich um Nahversorgungsstandorte, die einen gewissen Schutzstatus genießen. Sie sollen nämlich eine wohnungsnah Grundversorgung gewährleisten. Gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten 2014 (EHZK) ist das Angebot an Nahversorgern räumlich ausgewogen. Aus der Karte 9 des EHZK „Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Emsdetten mit 600 m-Fußwegdistanzen“³ ist gut zu erkennen, dass einerseits für einen Großteil der Siedlungsbereiche die Lebensmittelanbieter fußläufig gut erreichbar sind und andererseits Einzugsbereiche der einzelnen Märkte sich zum Teil überlagern. Letzteres lässt die Interpretation einer Überversorgung zu. Gleichzeitig gibt es unter den Nahversorgern Märkte, die hinsichtlich Flächengröße und -struktur, Außendarstellung, verkehrliche Erreichbarkeit und Stellplatzsituation Defizite aufweisen. Diese werden es schwer haben, sich längerfristig auf dem Markt zu behaupten. Es kann jedoch davon aus-

³ Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten - Fortschreibung-; Junker + Kruse, Dortmund, Dezember 2014

gegangen werden, dass auch bei Wegfall des einen oder anderen Nahversorgers die wohnungsnah Grundversorgung in Emsdetten sichergestellt ist.

Ebenso wie die Sonderstandorte (s.o.) haben Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierten Streulagen keinen Schutzstatus.

Hingegen sind negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den untersuchten Nachbarstädten bzw. -gemeinden nicht zu erwarten (s.u.). Auf Basis der Analyseergebnisse für den Untersuchungsraum lassen sich über Analogieschlüsse auch negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes ausschließen.

Auswirkungen des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters

Auf die inhaltlich entsprechenden Ausführungen unter Kapitel 3.1 dieser Begründung wird verwiesen.

Grundsatz 10.3: Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

In Emsdetten gibt es insgesamt 13 Lebensmittelbetriebe mit Gesamtverkaufsflächen von jeweils mehr als 700 m². Die fünf Lebensmitteldiscounter und acht Lebensmittelvollsortimenter liegen fast alle in städtebaulich integrierten Lagen (außer die beiden Anbieter am Grevenener Damm) und tragen zu einer räumlich wie auch strukturell ausgegogenen und guten Versorgungssituation in der Stadt bei. Gleichwohl zeigt sich in einer qualitativen Betrachtung der Versorgungssituation mit Lebensmitteln Optimierungsbedarf, da zahlreiche Lebensmittelmärkte hinsichtlich Flächengröße und Sortimentsstruktur, Außendarstellung, Erreichbarkeit und Stellplatzsituation nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind.

Zusammen mit dem noch nicht realisierten aber vorgesehenen Sonderstandort Borghorster Straße bewirkt der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter in Pastors Garten einen umverteilungsrelevanten Umsatz von ca. 12,7 Mio. EURO in der untersuchungsrelevanten Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“.

Die in diesem Zusammenhang zu betrachtenden warengruppenspezifischen Umsatzverteilungen im zentralen Versorgungsbereich und bei den Nahversorgern betragen in der Innenstadt ca. 12,2% (ca. 3,0 Mio. €) und in den integrierten Streulagen ca. 13,1 % (ca. 4,5 Mio. €)

Wie zuvor bereits dargelegt, wird es durch den geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter zu kritischen Beeinträchtigungen bei den Nahversorgern im Stadtgebiet und im zentralen Versorgungsbereich kommen. Negative städtebauliche sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen können jedoch bei diesen beiden Standortgruppen so gut wie möglich ausgeschlossen werden.

Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung kann deshalb angenommen werden (siehe Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung von Junker + Kruse, Dortmund, Januar 2017).

Mit Schreiben vom 15.09.2017 fragte die Stadt Emsdetten die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) an. Die Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 Regionalplanung, stellte in Ihrem Schreiben vom 26.10. 2017 fest, dass die mit der 15. Änderung des FNP verfolgte Planungsabsicht der Stadt Emsdetten mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen des Plangebiets als Kerngebiet (MK) überlagert mit „Siedlungsschwerpunkt“ dargestellt. Mit diesen Darstellungen ist die städtebauliche Entwicklungsrichtung klar vorgegeben. Gemäß weiter unten näher betrachteten Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept ist folgerichtig dieser Siedlungsschwerpunkt als einziger zentraler Versorgungsbereich der Stadt Emsdetten deklariert.

Die Innenstadt der Stadt Emsdetten als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Emsdetten. Der hier ansässige Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der Emsdettener Bevölkerung, sondern - v. a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen - auch der angrenzenden Kommunen des mittelzentralen Verflechtungsbereichs und nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität der Emsdettener Innenstadt sorgt.

Zuvor genannte Darstellung des Flächennutzungsplanes soll entsprechend der projektierten Nutzungsarten in ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ (max. 2.700 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) geändert werden.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet der 15. Änderung des FNP betrifft Flächen, die zurzeit zum nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zählen. Für eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung sowie für eine an den Zielen der Stadtentwicklung orientierte Planung soll verbindliches Planungsrecht geschaffen werden - der Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ befindet sich in Aufstellung.

3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (EHZK)

Der Vorhabenstandort ist vollständig Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gemäß der geltenden Abgrenzung im kommunalen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten, das im Januar 2015 durch den Rat der Stadt Emsdetten als städtebauliches Entwicklungskonzept (im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) politisch beschlossen wurde.

Das aktuellen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes gibt hinsichtlich der Innenstadt Emsdettens u.a. folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- *Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Emsdettener Innenstadt mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbe- reich „Innenstadt“.*
- *Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterent- wicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.*
- *Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ge- genüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspekt- rums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höher- wertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang bieten angemessen dimensionierte Entwicklungen u.a. der Flächen „Pastors Garten“ oder „Schulstraße“ mit attraktiven Frequenzbringern und / oder Handelsmagneten innerhalb der Innenstadt eine sehr gute Entwicklungsoption*

in exponierter Lage als ein „Tore zur Innenstadt“. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadt Einzelhandels anzustreben. Mögliche großformatige Entwicklungen sind daher im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen.

- *Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.*
- *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 angestrebten Ziele dieser 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Entwicklungszielen und -empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes entsprochen.

3.6 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt (iHK)

Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Emsdetten - "Zukunft findet INNENstadt" wurde vom Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 27.10.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Es stellt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein informelles, also nicht direkt rechtswirksames Planungsinstrument dar, das aber bei der Abwägung städtebaulicher Planungen zu berücksichtigen ist.

Das „integrierte Handlungskonzept Innenstadt Emsdetten“ bezieht sich speziell auf die Innenstadt von Emsdetten und deren Ergänzungsbereiche. Es ist auf einen Planungshorizont von 5 bis 7 Jahren angelegt, wobei es bei veränderten Rahmenbedingungen oder neuen Zielrichtungen entsprechend fortzuschreiben ist. Ziel ist es, die vorhandene und durch den „Aktivierungs- und Gestaltungsprozess Innenstadt“ eingeleitete Aufbruchsstimmung fortzuführen.

Auf Basis einer ausführlichen Bestandserhebung aller relevanten Fachplanungen und Handlungsfelder erfolgte eine Stärken-Schwächen-Analyse des Untersuchungsgebietes Innenstadt. Diese Analyse diente der Entwicklung von Zielen in insgesamt acht Handlungsfeldern.

Auf Grundlage der Ziele wurden in den einzelnen Handlungsfeldern Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Innenstadtentwicklung positiv zu beeinflussen.

Das integrierte Handlungskonzept ist also ein umfassendes Bündel von Analysen, Zielen und Maßnahmen, die alle zum Ziel haben, die Innenstadt von Emsdetten zukunftsfähig zu machen!

„Zukunftsfähig machen“ heißt in diesem Zusammenhang einen Katalog mit über 25 Maßnahmen aus acht Handlungsfeldern umzusetzen.

Für den Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Maßnahmen aus fünf Handlungsfeldern aus den Analysen abgeleitet worden:

- C. Einzelhandel und Dienstleistungen
 - C1 Modernisierung von Einkaufsstraßen (C1.1 Emsstraße)
- D. Einzelhandel und Dienstleistungen
 - D1 Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes am Standort Pastors Garten
- E. Wohnen
 - E1 Wohnungsneubau in Pastors Garten

- F. Stadtbild
 - F1 Gestaltung von Stadteingängen (F1.2 Pastors Garten)
- H. Verkehr.
 - H1 Verbesserung des Verkehrsflusses auf dem Innenstadtring (H1.1 Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Elberstraße / In der Lauge)

Mit der 15. Änderung des FNP wird die planungsrechtliche Umsetzung zuvor aufgeführten Maßnahmenpaketes vorbereitet.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Struktur des Planvorhabens

Geplant ist die Errichtung eines innerstädtischen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.700 m² und Wohnungen in den Obergeschossen. Aus städtebaulicher und funktionaler Sicht, soll das Vorhaben eine strukturelle Ergänzung der Innenstadt, mit ihren überwiegend kleinteiligen Bau- und Nutzungsstrukturen, darstellen.

Das potenzielle Angebotsspektrum eines solchen Lebensmittel-Vollsortimenters in der geplanten Größenordnung von maximal 2.700 m² Verkaufsfläche wird insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Lebens- und Genussmittel als Kernsortiment umfassen. Das übrige Angebot dieses Lebensmittel-Vollsortimenters werden typischerweise Neben- und Randsortimente aus nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sein, wie z.B. aus den Bereichen Gesundheit, Körperpflege und Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel (Zeitschriften, Aktionswaren etc.)⁴.

Geplant ist der Neubau eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters, dessen Baukörper sich im nordöstlichen Bereich Pastors Garten entlang der Straßen In der Lauge und im nordwestlichen Bereich entlang der Elbersstraße erstreckt. Im Untergeschoss entsteht eine Tiefgarage mit rund 100 Stellplätzen. Das Erdgeschoss wird annähernd komplett von dem Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.700 m² eingenommen. Die darüber liegenden Ebenen (2. bis 4. Obergeschoss) sind für ca. 21 Wohnungen (2- und 3-Zimmer-Wohnungen) vorgesehen. Auf der Freifläche des Grundstückes ergänzen rd.120 ebenerdige und offene Stellplätze das Parkangebot an diesem zentralen Standort.

Die Erschließung der Verkaufsfläche ist zu dem zuvor genannten Parkplatz ausgerichtet. Die Anlieferung der Lebensmittel und der Fleischwaren erfolgen getrennt über die Elbersstraße und In der Lauge.

Außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung aber im funktionalen Zusammenhang steht der geplante Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Emsstraße, der das Bindeglied zwischen Emsstraße und Lebensmittelvollsortimenter bildet. Die zu erwartenden Kunden des Lebensmittelvollsortimenters sollen hierüber in die Innenstadt gelenkt werden und dort zur höheren Frequentierung und Belebung beitragen. Eine weitere Anknüpfung zu den bestehenden Geschäftslagen der Innenstadt soll über einen Fußweg entlang des Kundenparkplatzes und über den bereits bestehenden Stichweg zur Rheiner Straße erfolgen.

⁴ Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt von Emsdetten, Junker & Kruse Stadtforschung | Planung aus Dortmund, Januar 2017

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Darstellung der projektierten Nutzungsart soll in „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ (max. 2.700 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente)“ geändert werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter auf max. 2.700 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente begrenzt. Sortimentsbezogene Festsetzungen oder auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Unterbringung der Stellplätze, der stadtgestalterischen Aspekte sowie die Belange des Freiraums erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Es ist festzustellen, dass sich die geplante Nutzung - aufgrund ihrer für ein Mittelzentrum wie Emsdetten angemessenen Dimensionierung - harmonisch in das Umfeld der angrenzenden Kerngebiete und der Innenstadt einfügt.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Belange des Umweltschutzes zu betrachten. Die Umweltbelange sollen in einem Umweltbericht konkret ermittelt werden. In diesem Umweltbericht, der als Teil 2 dieser Begründung beigefügt ist, soll auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege intensiv eingegangen werden.

Auf die Beachtung der gem. § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz wird an dieser Stelle eingegangen.

5.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.1.1 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. Mit der 15. Änderung des FNP der Stadt Emsdetten werden unter Beachtung der Bodenschutzklausel Baumaßnahmen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Emsdetten vorbereitet.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ werden die Voraussetzungen geschaffen, großflächige private Gartenflächen mit Großgrünstrukturen in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten umzuwandeln.

Die Planung wird erforderlich, da mit dem großflächigen Einzelhandel ein zusätzlicher Frequenzbringer in die Innenstadt geholt werden soll, um hier den Einzelhandel zu stärken und den konstatierten Kaufkraftabfluss zu bremsen sowie der nach wie vor hohen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen nachkommen zu können.

Der Bezug zur Innenstadt ist zwingend, da der Frequenzbringer sich auf den zentralen Versorgungsbereich Emsdetten auswirken soll. Es sollen Laufwege zwischen den Frequenzbringern der Innenstadt entstehen. Die Geschäfte und Läden an diesen Laufwegen sollen auch von den erhöhten Frequenzen durch steigende Umsätze profitieren.

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung von zentralen Freiflächen und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Emsdetten.

5.1.2 Erfordernis des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1a Abs. 5 BauGB

Durch die Neubebauung im Plangebiet entstehen Gebäude, die den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechen.

Durch Realisierung dieses großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters wird die Innenstadt in Ihrer Funktion gestärkt und es erfolgt eine Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Daraus resultiert eine zunehmende Versorgungssicherheit des zentralen Versorgungsbereiches und vermeidet insgesamt eine Verkehrszunahme aufgrund der zentralen Lage (Stadt der kurzen Wege).

Mit der Realisierung des Vorhabens werden bisher unbebaute Flächen versiegelt und innerstädtische Grünstrukturen wegfallen. Mit Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen zum einen der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert und zum anderen negative Auswirkungen des Vorhabens auf die stadtklimatische Situation reduziert werden.

5.1.3 Artenschutz gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet.⁵

In der Regel gibt es Beeinträchtigungen und Störungen streng geschützter Tierarten durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Die Auswirkungen beschränken sich z. T. nicht allein auf den Geltungsbereich selbst, sondern können auch, je nach Reichweite und Intensität, das nähere und weitere Umfeld beeinträchtigen.

Die artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietes im Jahr 2014 führte bisher zu dem Ergebnis, dass für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, sofern notwendige Entnahmen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Im Jahr 2017 wurden Saatkrähenkolonien in Pastors Garten beobachtet. Diese Beobachtung konnte Anfang 2018 bestätigt werden. Saatkrähen gehören zwar nicht zu den streng geschützten Vogelarten und sie stehen auch nicht auf der „roten Liste“, sie gehören aber zu den planungsrelevanten Arten, weil sie Koloniebrüter sind. Nach Rücksprache mit dem LANUV stehen sie einer städtebaulichen Entwicklung des Grundstückes Pastors Garten jedoch nicht entgegen.

Die neuen avifaunistischen Untersuchungen wurden Anfang Juni 2018 abgeschlossen. Die Ergebnisse sind in die Artenschutzprüfung des Umweltberichts eingeflossen.

Ende Februar 2018 wurden in Pastors Garten illegal Bäume gefällt. Eine seriöse avifaunistische Untersuchung war folglich nicht mehr möglich. Die Untere Naturschutzbehörde forderte deshalb auch eine worst-case-Betrachtung, was einer Potenzialanalyse gleich kommt. Zu den bereits durchgeführten und noch ausstehenden Brutvogelerfassungen müssen nun zusätzlich Meßtischblattabfragen durchgeführt werden. Diese Datenbankliste beinhaltet sämtliche Vogelarten, die theoretisch im Bereich des Meßtischblattes vorkommen könnten. Anhand vorhandener Strukturen lassen sich einige Vogelarten ausschließen, aber nicht alle. Schlussendlich werden durch die worst-case-Betrachtung mehr Vogelarten zugrunde gelegt werden müssen als bei einer Untersuchung vor Ort festgestellt worden wäre.

Auf den ersten Blick wies der alte Baumbestand in Pastors Garten einige für Fledermäuse geeignete Strukturen (Höhlen, Rindenabspaltungen) auf. Diese Strukturen wurden im Dezember 2017 genauer untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die als ge-

⁵ Teil 2 der Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ -UMWELTBERICHT - Bio-Consult aus Belm, Stand: Januar 2018

eignet angenommenen Strukturen kein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen, so dass hier eine Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.

Gemäß LINFOS NRW (Stand: 04.10.2016) gibt es für das Plangebiet keine Eintragungen von Schutzgebieten, geschützte Biotope und planungsrelevante Arten.

Im Übrigen wird auf den nachfolgenden Umweltberichts verwiesen.

5.2 Eingriffsregelung

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

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

Mit diesem Flächennutzungsplanänderungsverfahren werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der bisher weitgehend unversiegelte „Pastors Garten“ soll großflächig überbaut werden. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden eine Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen mit sich bringen.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Das Kompensationsdefizit wird nach überschlägiger Ermittlung ca. 17.000 Werteinheiten betragen. Dieser Wert wird höher liegen als der Kompensationswert auf B-Plan-Ebene, weil hier keine konkreten Maßnahmen zur Verhinderung, Verminderung und / oder Kompensation gegengerechnet werden können. Das Defizit wird extern über Ausgleichsmaßnahmen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt ausgeglichen. Die Naturschutzstiftung hat der Stadt im März 2018 ein Angebot unterbreitet. In Altenberge verfügt sie noch über eine rd. 6 ha große Ackerfläche an der Münsterische Aa, die im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu einem Strahlursprung nach der EU-WRRL entwickelt werden soll. Mit der Entwicklung dieser Fläche können weitere Kompensationsbedarfe aus anderen Bebauungsplanverfahren der Stadt Emsdetten gedeckt werden.

Das zu erwartende konkretere Kompensationsdefizit wird im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ unter Zugrundelegung der konkreteren Nutzungen und Festsetzungen zur Eingriffsverhinderung, -minderung und -kompensation ermittelt, worauf hier verwiesen wird. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird dort detailliert und nachvollziehbar dargelegt.

5.3 Altlasten

Der Kreis Steinfurt hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 15. Änderung des FNP keine Anregungen vorgetragen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt wies in ihrer Stellungnahme vom 16.10.2017 zum Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ auf das Grundstück Rheiner Straße 17 als altlastverdächtige Fläche hin. Das Grundstück wurde ehemals als Tankstelle und Kfz-Werkstatt genutzt. Dieses Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung. Der Sachverhalt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertiefend bearbeitet.

5.4 Immissionsschutz

Aus der Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvollsortimenters und den darüberliegenden Wohnungen resultieren Emissionen auf die Nachbarschaft und auf die neuen Nutzungen im Plangebiet selbst (z.B. Wohnungen und Büros).

Die notwendige Schalltechnische Untersuchung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

5.5 Zusammenfassende Betrachtung der Umweltbelange

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ wird die Bebauung eines bislang überwiegend unbebauten Gartens mitten in der Innenstadt von Emsdetten vorbereitet.

Der als Teil II dieser Begründung anhängende Umweltbericht beschreibt und bewertet gem. §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Folgende wesentliche Erkenntnisse können festgehalten werden:

- Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Boden sind erheblich.
- Für die übrigen Schutzgüter (Mensch, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur und sonstige Sachgüter) sind die Auswirkungen wenig oder nicht erheblich.
- Mit einer überschlägigen Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nach dem Osnabrücker Modell wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Kompensationsbedarf ermittelt. Nach grober Schätzung wurde ein Kompensationsdefizit von ca. 17.000 Werteinheiten (WE) ermittelt.
- Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sind von der geplanten Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Die artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietes führt zu dem Ergebnis, dass für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, sofern notwendige Entnahmen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfinden.
- Der alte Baumbestand wies für Fledermäuse geeignete Strukturen (Höhlen, Rindenabspaltungen) auf. Eine genauere Untersuchung ergab, dass sie jedoch kein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen, so dass hier eine Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.

Im Übrigen wird auf Kapitel 5 des Umweltberichts verwiesen.

6. Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

In den das Plangebiet umgebenden Straßen verlaufen Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanäle, welche für die Ver- und Entsorgung der neu zu entwickelnden Sonderbaufläche genutzt werden können. Weitere Abstimmungen, auch mit den Stadtwerken Emsdetten und sonstigen Leitungsträgern, müssen im Laufe des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens noch erfolgen.

6.2 Grundstücksbelange

Die Flächen des Plangebiets befinden sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Begründung im Eigentum der Stadt Emsdetten.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 der Übertragung einer Teilfläche aus dem Grundstück „Pastors Garten“ von ca. 9.438 qm an die Emsdetten Projekt-Entwicklung GmbH & Co. KG zugestimmt. Die Übertragung erfolgt im Wege einer einvernehmlichen Umlegungsregelung nach BauGB.

Die Abwicklung der Grundstücksübertragung soll kurzfristig erfolgen.

6.3 Gutachten

Für den Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegen derzeit folgende Gutachten vor:

- Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten unter besonderer Be-

rücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen i.S.v.§11 (3) BauNVO ; Junker & Kruse Stadtforschung | Planung aus Dortmund, Januar 2017

- Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten; Junker + Kruse, Dortmund, August 2017
- Teil 2 der Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ - UMWELTBERICHT - des Büros Bio-Consult aus Belm, Januar 2018
- Verkehrsuntersuchung „Pastors Garten“ in Emsdetten, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2017
- Lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2017.

6.4 Städtebauliche Daten

Die Flächennutzungsplanänderung weist folgende Flächenbilanz auf:

	Aktuelle FNP- Darstellung		gem. der 15. Änderung	
	in m ²	%	in m ²	%
Ca. Größe des Geltungsbe- reichs	9.500	100%	9.500	100%
Kerngebiet	9.500	100%	0	0%
Sondergebiet	0	0%	9.500	100%

Emsdetten, Juli 2018
Stadt Emsdetten
 Der Bürgermeister
 FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
 Im Auftrag

gez. Pfeifenbring
 stellvertretender Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

Teil II - Umweltbericht

(gem. § 2a BauGB)

15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emsdetten

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße"

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem auch die Aspekte des Artenschutzes einfließen sollen. Zudem soll der Umweltbericht eine Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation enthalten.

Auf den nächsten Seiten folgt der Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emsdetten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ des Büros Bio-Consult aus Belm.