

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“

- Zusammenfassende Erklärung - gem. § 10 (4) BauGB

Das Plangebiet dieser 15. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 39, am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich 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.

Diese Flächennutzungsplanänderung wurde im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2017) trat am 13.05.2017 in Kraft. Das Verfahren wurde nach den neuen Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Die Aufstellung und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt am 07.09.2017 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.09.2017 im Amtsblatt Nr. 26/2017 der Stadt Emsdetten.

Der Begründung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt, in welchen die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation eingeflossen sind.

Der Rat der Stadt Emsdetten fasste den Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am 12.07.2018. Weiterhin beauftragte er die Verwaltung, die Genehmigung nach § 6 BauGB bei der Bezirksregierung Münster einzuholen.

Mit Schreiben vom 18.Juli 2018 hat die Stadt Emsdetten die Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Münster als höhere Verwaltungsbehörde beantragt.

Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 17.September 2018, Aktenzeichen: 35.02.01.700-002/2018.0003 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ genehmigt.

In dieser Zusammenfassung wird die Art und Weise, wie Umweltbelange sowie Anregungen und Bedenken aus den beiden Beteiligungsstufen in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden, dargestellt.

1. Planungsziel

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandels (VK: max. 2.700 m²) und Wohnen am Standort Pastors Garten zur Attraktivierung der Emsdettener Innenstadt geschaffen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Entsprechend zuvor genannten Planungsziels soll ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ (max. 2.700 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) dargestellt werden.

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 17 UVPG durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigelegt, in welchen die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation eingeflossen sind.

Die vorhandenen Grünstrukturen in „Pastors Garten“ müssen größtenteils zugunsten des geplanten großflächigen Einzelhandelsmarktes und des dazugehörigen ebenerdigen Kundenparkplatzes aufgegeben werden.

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. 17.100 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 Kompensationsdefizit wird auf einer externen Fläche im Eigentum der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt in der Gemeinde Altenberge (Gemarkung Altenberge, Flur 32, Flurstück Nr. 90 - Teilfläche) ausgeglichen. Der Investor hat Ende Mai 2018 mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt eine entsprechende Ablösevereinbarung abgeschlossen. Mit der damit zusammenhängenden Zahlung eines Ablösebetrages an die Naturschutzstiftung werden die zum Ausgleich des gesamten Planbereiches benötigten Werteinheiten kompensiert.

Wirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen können ausgeschlossen werden, da sie aufgrund der zentralen Lage nicht vorhanden sind.

Der Artenschutz ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz fachlich / inhaltlich vollständig bearbeitet worden, indem alle streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten überprüft wurden. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden auf der vorbereitenden Bauleitplanebene nicht getroffen. Sie werden im Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ festgesetzt, der sich in einem Parallelverfahren in Aufstellung befindet.

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich das Grundstück Rheiner Straße 17. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt wies in ihrer Stellungnahme vom 16.10.2017 zum Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ darauf hin, dass dieses Grundstück als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster geführt werde. Es 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.

Aus der Realisierung des großflächigen Einzelhandels und den darüber angeordneten Wohnungen resultieren Emissionen auf die Nachbarschaft und auf die neuen Nutzungen im Plangebiet selbst (z.B. auf Wohnungen und Büros). Die notwendigen schalltechnischen Untersuchungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere / Pflanzen“, „Flächen“ und „Boden“ erheblich sind. Für die Schutzgüter „Wasser“ sowie „Landschaft“ sind die voraussichtlichen differenzierten Umweltauswirkungen jeweils zum Teil erheblich und teilweise wenig erheblich. Die Auswirkungen auf „Mensch“ und „Luft und Klima“ sind wenig erheblich. Die Umweltauswirkung auf das Schutzgut „Kultur und Sachgüter“ wurde als nicht erheblich bewertet.

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 haben, so dass hier eine Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 06. Februar bis ein-

schließlich 12. März 2018 stattgefunden. Die Planunterlagen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Rathaus ausgehängt und auch im Internet zur Einsichtnahme eingestellt. Die Gutachten mit umweltrelevanten Informationen wurden zur Einsichtnahme vorgehalten.

Im Rahmen dieser beiden Verfahrensstufen wurden keine Anregungen und Bedenken seitens der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Bezirksregierung Münster wies im Zusammenhang mit anderen Flächennutzungsplanänderungen der Stadt Emsdetten auf die seit der BauGB-Novellierung 2017 als Schutzgut zu betrachtenden „Flächen“ hin. Dies ist im Umweltbericht der 15. Flächennutzungsplanänderung auch geschehen, nur in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung fehlte in der Auflistung der umweltbezogenen Informationen dieses 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. Aufgrund einer größeren Rechtsicherheit entschied sich die Stadt Emsdetten, 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.

Die öffentliche Bekanntmachung der wiederholten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Emsdetten am 25. Mai 2018. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 04. Juni bis einschließlich 04. Juli 2018 stattgefunden. Die Planunterlagen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Rathaus ausgehängt und auch im Internet zur Einsichtnahme eingestellt. Die Gutachten mit umweltrelevanten Informationen wurden zur Einsichtnahme vorgehalten.

Zur wiederholten öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen vorgetragen. Inhaltlich befassten sie sich im Wesentlichen zum einen mit dem Umweltbericht (Fledermäuse und Baumbestand) sowie mit der Eignung des Standortes für das geplante Vorhaben und zum anderen mit einem schlüssigen Verkehrskonzept. Die Stadt Emsdetten hat die vorgetragenen Einwendungen geprüft und in die Abwägung eingestellt.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die von dieser Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 20. Oktober 2017 abzugeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs.2 BauGB sollten sie mit gleichem Prüfauftrag ihre Stellungnahme spätestens bis zum 12. März 2018 abgeben.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen vor allem:

- die Bodenbeschaffenheiten inkl. Grundwasserstand sowie Bodeneigenschaften
- Hinweise auf Belange des Bodendenkmalschutzes
- Hinweise auf Betretungsrechte von Grundstücken durch Fachbehörden
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Stadtteil Reckenfeld der Stadt Greven durch den geplanten großflächigen Einzelhandel.

Die Stadt Emsdetten hat die vorgetragenen Einwendungen geprüft und in die Abwägung eingestellt.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Für den Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen folgende Gutachten vor, die im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ erarbeitet wurden:

- 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 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, Juli 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.

Die vorgetragenen Belange der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf den Standort „Pastors Garten“. Zum einen was den Umweltbericht (Fledermäuse und Baumbestand) sowie die Eignung des Standortes für die geplante städtebauliche Entwicklung und zum anderen was ein schlüssiges Verkehrskonzept anbetrifft.

Ziel der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, von einer bisher dargestellten Kerngebietenutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ zu wechseln. Insbesondere waren die landesplanerische und städtebauliche Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung und der Umweltbericht wichtige Grundlagen für die Entscheidungsfindung in der Abwägung.

Das Plangebiet (Pastors Garten) Fläche hat für das lokale Stadtmikroklima erhebliche Bedeutung. Gleichzeitig hat diese Fläche aber auch eine erhebliche Bedeutung als Potenzialfläche für die Ergänzung und Attraktivierung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Innenstadt Emsdetten.

Beide Belange müssen gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Im Nahbereich spielt bei der Bedeutung der innerstädtischen Freifläche gerade die positive Wirkung auf das Stadtklima und ausgleichende Effekte eine Rolle. Zentraler, auch städtebaulich bedeutender, Grünzug gemäß Flächennutzungsplan ist der Bereich entlang des Mühlenbaches / Hof Deitmar, der die Innenstadt aus südlicher Richtung tangiert. Dieser besonders bedeutende Grünzug bleibt unangetastet. Umgekehrt haben die Analysen und nachweislichen Anstrengungen zur Akquise von größeren zusammenhängenden Grundstücken in der Innenstadt nicht zu einem Erfolg geführt. Diese ca. 9.500 m² große Fläche ist daher die einzige -

zusammenhängende - Potenzialfläche in der Innenstadt, auf der auch zusätzlicher großflächiger Einzelhandel inkl. der notwendigen Stellplätze möglich ist. Vor diesem Hintergrund gibt die Abwägung zugunsten der Innenstadtentwicklung und -attraktivierung im Sinne der Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen (hier Handel, Wohnen und Parken) den Ausschlag in der Gewichtung beider Belange. Diese Entwicklung wurde im Übrigen bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit 27.07.2005) bereits so abgewogen: diese Fläche ist bereits als Baufläche „Kerngebiet“ im bisherigen FNP als Ziel der Stadtentwicklung dargestellt.

Der geplante großflächige Einzelhandel wird einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt beitragen, weil er für mehr Frequenzen sorgt, die Parkplätze in der Innenstadt erhöht und zwei Anbindungspunkte an die Hauptgeschäftszone hat.

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Inanspruchnahme von innerstädtischen Freiflächen zur Innenstadtentwicklung stärker gewichtet als der Erhalt der Freifläche.

Die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten durch Abwägungen ausgeräumt werden.

6. Alternative abweichende Planungsvarianten

Das Grundstück „Pastors Garten“ verfügt hinsichtlich Lage, Größe, Verfügbarkeit, Optimierung des Stadtbildes und Verkehrsanbindung über die besten Voraussetzungen, um das Planungsziel „Attraktivierung der Innenstadt und der Emsstraße“ umsetzen zu können. Kein anderer Standort weist auch ein so hohes Maß an Potenzial für die Entwicklung der Emsstraße auf

In der Innenstadt selbst gibt es keine anderen, großen zusammenhängenden Flächen, die einen großflächigen Einzelhandel nebst Kundenparkplatz Platz bieten. In Frage kommende Alternativstandorte lägen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Sie würden einerseits übergeordneten landesplanerischen Planungen widersprechen und andererseits nicht die Grundvoraussetzungen für eine Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstadt erfüllen.

Emsdetten, September 2018

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt