

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Bebauungsplans Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ liegt am nordöstlichen Rand der Innenstadt und wird an zwei Seiten von der Eilbergsstraße und der Straße In der Lauge gequert. Er ist Bestandteil des nördlichen Bereichs des Stadtzentrums von Emsdetten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 07. November 2013 wurde das planungsrechtliche Verfahren des Bebauungsplans Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ förmlich eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.11.2013 im Amtsblatt Nr. 31/2013 der Stadt Emsdetten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

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 Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 11.10.2018. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 22.10.2018 im Amtsblatt Nr. 28/2018 der Stadt Emsdetten wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig.

In dieser Erklärung wird zusammenfassend die Art und Weise, wie Umweltbelange und Anregungen und Bedenken aus den beiden Beteiligungsstufen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, dargestellt.

1. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung des nördlichen Teilstücks der Rheiner Straße und der Emsstraße unter Einbeziehung der Fläche des sogenannten "Pastors Garten".

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum Innenstadt“ soll durch die Umnutzung dieser Flächen und der damit verbundenen Realisierung von großflächigen Einzelhandelbetrieben ergänzt und der Einzelhandelsstandort Innenstadt dadurch insgesamt gestärkt werden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Weiterhin soll durch eine Attraktivierung der Emsdettener Innenstadt - hier: Ansiedlung von Magnetbetrieben - die mittelzentrale Versorgungsfunktion Emsdettens nach Vorgabe der Regionalplanung gesichert bzw. gestärkt werden.

Durch den Bebauungsplan können ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.700 m² sowie 21 Innenstadtwohnungen entstehen. Von den 21 Wohnungen sollen 5 Wohnungen gebaut werden, die mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

An der Emsstraße soll zudem ein neues Geschäfts- und Bürohaus entstehen, welches zusammen mit einer neuen offenen Fußgängerpassage zwischen Emsstraße und dem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter die Anbindung des neuen Magnetbetriebes an die Fußgängerzone städtebaulich optimieren soll.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens 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 erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ ist gegenwärtig geprägt durch die großflächige private Grünfläche „Pastors Garten“ (ca. 9.500 m²). Im Geltungsbereich selbst und in der Umgebung des Plangebietes befinden sich aufgrund der Lage in der Innenstadt von Emsdetten zahlreiche kern- und mischgebietstypische Nutzungen und Verkehrsflächen.

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs, den das Architekturbüro Rudolf Recker aus Emsdetten gewann. Es basiert auf folgenden Leitgedanken und Zielen:

- *Herausstellen des Einzelhandelsstandortes*
- *Einfügen von Wohnen und Dienstleistung in den Obergeschossen entlang der Straßenzüge In der Lauge / Elbersstraße und Emsstraße*
- *Attraktive Anbindung Emsstraße und Rheiner Straße*
- *Ausreichende Stellplätze für großflächige Einzelhandelsnutzungen ebenerdig sowie in einer Tiefgarage*
- *Begrünung des großflächigen Daches im 1. OG zum Innenbereich hin*
- *Berücksichtigung der Grünstrukturen Elbersstraße und Kreuzung Elbersstraße / In der Lauge*

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

Die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde ein Kompensationsdefizit ca. 15.100 Werteeinheiten ermittelt. 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 Werteeinheiten 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 verbindlichen Bauleitplanebene in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen getroffen.

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 wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als „Altlastverdachtsfläche“ gekennzeichnet. Im Textteil des Bebauungsplanes wurde auf entsprechend mögliche Bodenkontaminationen hingewiesen.

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 zum Betrieb des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters und zu den Verkehrsgeräuschen wurden von Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind als Hinweise (verhaltensbezogene Maßnahmen) und als zeichnerische (Lärmpegelbereiche) sowie textliche Festsetzungen (bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen) eingeflossen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere / Pflanzen“, „Flächen“ und „Boden“ erheblich sind. Für die Schutzgüter „Luft und Klima“ sowie „Landschaft“ sind die voraussichtlichen differenzierten Umweltauswirkungen jeweils zum Teil erheblich und teilweise wenig erheblich. Die Auswirkungen auf „Mensch“ und „Wasser“ 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 Öffentlichkeit wurde zunächst durch eine frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB beteiligt.

In der Zeit vom 20.09. bis 20.10.2017 lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus. Die Planunterlagen wurden auch im Internet zur Einsichtnahme eingestellt. Die Gutachten mit umweltrelevanten Informationen wurden zur Einsichtnahme vorgehalten. Im Rahmen dieser ersten Verfahrensstufe sind viele Fragen, Hinweise sowie Anregungen und Bedenken von zehn Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB vom 25.07.2018 bis 29.08.2018 wurden ebenfalls Anregungen oder Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen (5 Stellungnahmen von 42 Bürgerinnen und Bürgern).

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken aus beiden Verfahrensschritten betrafen im Wesentlichen:

- den Umweltbericht und hier vor allem die Schutzgüter „Mensch“ (Geräusche und Verkehrssicherheit), „Tiere und Pflanzen“ (Vögel, Fledermäuse und Baumbestand) sowie „Kultur- und sonstige Sachgüter“ (Denkmalschutz und Baukultur),
- Planung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Mikroklima „Pastors Garten“,
- Mitbenutzung des Privatweges,
- Entweihung des Kriegerehrenmals,
- Standorte für Werbeanlagen,
- Ausgleichsflächen,
- Einzelhandelsprobleme,
- die Eignung des Standortes für die Nutzung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters / Standortalternativen und
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die von dieser Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB am 18.09.2017 schriftlich 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 vom 25.07. bis 29.08.2018 sollten sie mit gleichem Prüfauftrag ihre Stellungnahme spätestens bis zum Ablauf der zuvor genannten Auslegungsfrist abgeben.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen vor allem:

- Vögel und Fledermäuse
- Telekommunikationslinien
- die Bodenbeschaffenheiten inkl. Grundwasserstand sowie Bodeneigenschaften
- Hinweise auf Belange des Bodendenkmalschutzes
- Hinweise auf Betretungsrechte von Grundstücken durch Fachbehörden
- Altlasten und

- die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L 590 (Elbersstraße) sowie die Gestaltung des Knotenpunktes Elbersstraße / In der Lauge

Die Stadt Emsdetten hat die vorgetragenen Einwendungen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind in den zeichnerischen und textlichen Teil der Bebauungsplanaufstellung eingeflossen, sofern sie sich planungsrechtlich ausgewirkt haben.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ lagen folgende Gutachten vor:

- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Innenstadtgrundstückes „Pastors Garten“ in Emsdetten, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2014
- Ergänzende Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Innenstadtgrundstückes „Pastors Garten“ in Emsdetten, Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, Oktober 2014
- Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters 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 Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt Emsdetten; Junker + Kruse, Dortmund, August 2017
- 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
- Ergänzende Untersuchungen zum Artenschutz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“; Friedrich Pfeifer Feldbiologe / Ökologe, Ahaus, November 2017
- Gutachten zur Durchführung von Altlastenuntersuchungen BV Pastors Garten, Elbersstraße / In der Lauge, Emsdetten, Umweltlabor ACB GmbH, Münster, Januar.2018
- Kurzbericht: Stellungnahme zum Baumstandort der Blutbuche am geplanten Kreisverkehrsplatz (Variante 3) „In der Lauge / Elbersstraße“ in Emsdetten aus Sicht der Verkehrssicherheit, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH in Neuss, Dr. Tabea Kesting, Februar 2018
- Gutachten über die Verkehrssicherheit und zu erwartender Reststandzeit einer Blutbuche, Standort: In der Lauge / Elbersstraße in Emsdetten, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, Februar 2018
- Gutachten über die Verkehrssicherheit und möglicher Auswirkungen geplanter Bauarbeiten im Kronentraubereich einer Platane, Standort: Emsdetten „Pastors Garten“, Martin Rensing, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Ochtrup, April 2018
- Gestaltungsplan der Außenanlagen, Standort: „Pastors Garten“ in Emsdetten, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 04. Mai 2018

- Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße“ des Büros Bio-Consult aus Selm, Juni 2018

Diese Gutachten bildeten die Basis für die Abwägungsentscheidungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Umsetzung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters, weiterer Wohnungen in der Innenstadt und hauptzentrumstypische Komplementärnutzungen auf dem Areal Rheiner Straße / Emsstraße sowie die fußläufige Anbindung des Grundstücks „Pastors Garten“ an die Emsstraße und Rheiner Straße.

Generell soll durch die Entwicklung des Plangebietes, vor allem des städtebaulich und funktional bislang ungenutzten Bereichs „Pastors Garten“, die Emsstraße und gleichzeitig die gesamte Emsdettener Innenstadt attraktiviert werden. Dabei steht die Schaffung eines interessanten, urbanen, gemischt genutzten Quartiers, das sich in die vorhandene Innenstadtstruktur einfügt, im Vordergrund.

Das Plangebiet (Pastors Garten) 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 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. Die Fläche „Pastors Garten“ ist daher die einzige - zusammenhängende - Potenzialfläche in der Innenstadt, auf der auch zusätzlicher großflächiger Einzelhandel inkl. der notwendigen Stellplätze Platz findet. 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.

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 in der Innenstadt weist auch ein so hohes Maß an Potenzial für die Entwicklung der Emsstraße auf

t

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

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt