

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 85
„Silberweg / Erzweg“, 7. Änderung
„Borghorster Straße“**

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

TEIL I - BEGRÜNDUNG	4
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel und Zweck	5
1.3 Planverfahren	5
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
2.4 Umgebung des Plangebietes	6
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	7
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	7
3.2 Regionalplan	8
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Bestehendes Planungsrecht	9
3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept	10
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
4.1 Planungskonzept	12
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.3.1 Bauweise	15
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4 Stellplätze und Nebenanlagen	15
4.5 Erschließung	16
4.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
4.7 Niederschlagswasserbeseitigung	16
5. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	17
5.1 Eingriffsregelung	17
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	17
5.2.1 Bodenschutz	17
5.2.2 Klimaschutz	17
5.3 Baumschutzsatzung	18
5.4 Schallimmissionen	18
6. SONSTIGE BELANGE	19
6.1 Vertragliche Regelungen	19
6.2 Technische Infrastruktur	19
6.3 Löschwasserversorgung	19
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
7.1. Gestaltung der Dächer	19
7.2. Einfriedung	19
7.3 Werbeanlagen	19
8 FLÄCHENBILANZ	20

9	GUTACHTEN	20
10	KOSTEN	20
	ANHANG: PFLANZLISTE - AUSWAHLLISTE HEIMISCHER GEHÖLZE	21
	TEIL II - UMWELTBERICHT	23
1.	EINLEITUNG	24
1.1	Inhalt und Ziele der Planung - Kurzdarstellung	24
1.2	Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	24
2.	ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	24
2.1	Allgemeine Zielsetzungen für den Raum nach Fachplänen	24
2.2	Fachgesetze	25
3.	BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES (UMWELTAUSWIRKUNGEN)	27
3.1	Bestandsaufnahme	27
3.1.1	Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	27
3.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
3.1.3	Schutzgut Boden	28
3.1.4	Schutzgut Fläche	28
3.1.5	Schutzgut Wasser	28
3.1.6	Schutzgut Klima / Lufthygiene	29
3.1.7	Schutzgut Landschaft	29
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
3.1.9	Wechselwirkungen	30
3.2	Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.3	Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	30
3.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. Überwachungsmaßnahmen	31
3.4.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	31
3.4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	31
3.4.3	Überwachungsmaßnahmen	31
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	31
3.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	31
4.	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN - LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	31
5.	ARTENSCHUTZ	32
6.	BESCHREIBUNG DER UNTERSUCHUNGSMETHODEN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	32
7.	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	33
8.	LISTE DER VERWENDETEN FACHGESETZE / RICHTLINIEN	34
9.	REFERENZLISTE DER QUELLEN	34

Teil I - Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 7. Änderung „Borghorster Straße“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Mit Schreiben vom 10.07.2013 wurde seitens der Eigentümer der Einzelhandelsstandortes der Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 85 "Silberweg / Erzweg" zu ändern und die bislang festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 2.000 m² auf 2.600 m² zu erhöhen. Ziel sollte insbesondere die Verkaufsflächenerweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sein.

Eine Erweiterung der festgesetzten Maximalverkaufsflächen auf 2.600 qm und der geplanten Erweiterung sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes widersprechen dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 85 "Silberweg / Erzweg", dem Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten, dem aktuellen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten (Junker + Kruse, 2014) sowie dem Landesentwicklungsplan NRW.

Eine durch das Gutachterbüro Junker + Kruse erstellte Verträglichkeitsanalyse im Jahr 2016 zu diesem Standort kam zu dem Ergebnis, dass die Gesamtverkaufsfläche des Sonderstandortes Borghorster Straße auf 2.200 m² Verkaufsflächen (insbesondere für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) erweitert werden kann. Hingegen wird die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an diesem Standort nicht empfohlen. Eine Ansiedlung hätte städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsberiech Innenstadt sowie auf die vorhandenen schützenswerten Nahversorgungsstandorte. Somit könnte unter Beibehaltung der bestehenden Nutzungen, die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters vergrößert werden und somit den aktuellen Trends und Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel entsprochen werden.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster kann für den Einzelhandelsstandort im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die Gesamtverkaufsfläche auf 2.225 m² erhöht werden. Allerdings ist diese Gesamtverkaufsfläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes in nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zu differenzieren. So sind für das Einkaufszentrum 1.725 m² für nahversorgungsrelevante und 500 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Zuge dieser Bebauungsplanänderung entsprechend präzisiert.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten und verträglichen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscountermarktes soll der gesamte Einzelhandelsstandort überplant und entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes, der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse sowie anhand den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung behutsam erweitert und gesichert werden. Nur durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des Bebauungsplanes können weitere Baugenehmigungen rechtsicher erteilt werden.

Ein weiterer Anlass der Bebauungsplanänderung ist die vorhandene Festsetzungssystematik des aktuellen Bebauungsplanes (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“).

weg“ vom 12.07.2006). Die durch den Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen einer baugetriebsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in diesem Sondergebiet sind aufgrund ergangener Rechtsprechung nicht haltbar (siehe BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 -). Eine von bestimmten Betriebstypen unabhängige Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (i.S. einer „Kontingenzierung von Nutzungsoptionen“) ist nicht mit dem in der BauNVO verankerten System der vorhabenbezogenen Betriebs-Typisierung vereinbar und eröffnet das Tor des „Windhundsprinzips“. Die zwangsläufige Folge ist die Anpassung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit einer rechtssicheren Festsetzung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bzw. den Ausbau des Einzelhandelsstandortes Borghorster Straße in der Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes entspricht dem strategischen Schwerpunkt „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ (Standortsicherung des Einzelhandelsstandortes Borghorster Straße).

1.3 Planverfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden, da durch die Erhöhung der Maximalverkaufsfläche die Grundzüge der Planung berührt werden. Auch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB kann nicht angewendet werden, wenn der Bebauungsplan für ein UVP-vorprüfungspflichtiges Vorhaben aufgestellt bzw. geändert werden soll (Urteil vom 10.04.2014, 7 D 57/12.NE). Für Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelbetriebe ist nach der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchen die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht ist als Teil 2 Bestandteil der Begründung.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Emsdetten. Es grenzt an den Messingweg, den Silberweg, die Borghorster Straße sowie den Erzweg an und befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 14.998 m² entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 7. Änderung und beinhaltet die Flurstücke 527, 528, 529, 530, 645, 646, 647 und 648 in der Flur 62 der Stadt Emsdetten.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

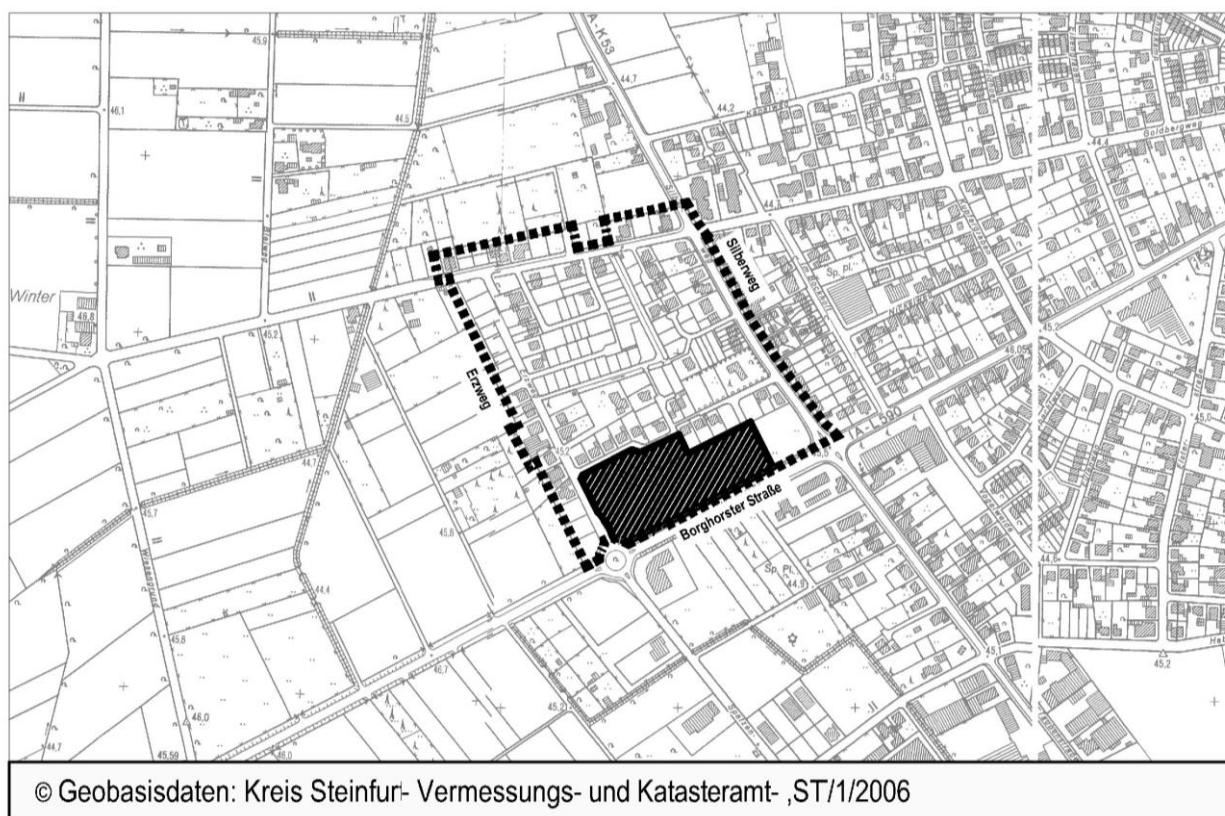
Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 62. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und wird begrenzt:

- im Norden maßgeblich durch den Messing- und den Chromweg,
- im Osten durch das Flurstück 646,

- im Süden durch die Borghorster Straße (L590) sowie
- im Westen durch den Erzweg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz- weiß- schraffierte Fläche gekennzeichnet, während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets



3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Das Planvorhaben ist hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu überprüfen.

Bezogen auf den aktuellen Einzelhandelsstandort formuliert der Landesentwicklungsplan NRW für die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO die folgenden Ziele und Grundsätze:

1. Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ZIEL 6.5-1)
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Bewertung:

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

2. Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZIEL 6.5-2)
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. Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). (...)

Bewertung:

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Emsdettener Innenstadt. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes bzw. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Der vorhandene Standort soll im Sinne einer aktiven Bestandssicherung überplant werden (siehe hierzu „Überplanung von vorhandenen Standorten (Ziel 7)).

3. Beeinträchtungsverbot (ZIEL 6.5-3)
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. (...)

Bewertung:

Durch die Überplanung des Standortes ergeben sich keine Beeinträchtigungen angrenzender zentraler Versorgungsbereiche (Junker + Kruse 2016). Der Standort ist als Einzelhandelsstandort etabliert und wird hinsichtlich der maximalen Gesamtverkaufsfläche im Sinne einer aktiven Bestandssicherung um 225 m² geringfügig erweitert. Die Änderung des Bebauungsplanes bzw. des Flächennutzungsplanes dient der Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Die übrigen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Änderung

des Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten (siehe Verträglichkeitsuntersuchung Junker + Kruse 2016).

4. Überplanung von vorhandenen Standorten (Ziel 6.5-7)

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Bewertung (siehe Junker + Kruse 2016):¹

Es handelt sich um einen bestehenden Standort, der der ergänzenden Nahversorgung in Emsdetten dient. Im Sinne von Ziel 7 des LEP NRW kommen bei Überplanung eines solchen Standortes ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Darüber hinaus ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

Ausgehend von den Ergebnissen der vorangestellten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse sowie der im Anschluss daran empfohlenen Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege kann festgestellt werden, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu befürchten ist.

Das vorrangige Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters.

Auswirkungen des Sonderstandortes Borghorster Straße:

Durch die Überplanung des bestehenden Sonderstandortes Borghorster Straße wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

3.2 Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Der am 27.06.2014 rechtswirksam gewordene Regionalplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs nun als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im Zusammenhang mit den Zielen der 7. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes zu beachten:

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren

¹ Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die potenzielle Angebotserweiterung des Sonderstandortes Borghorster Straße im Rahmen der Überarbeitung des B-Planes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ in der Stadt Emsdetten; Junker + Kruse 2016

- Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!
- Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!
- Grundsatz 10.2: Auswirkungen von Bauleitplanung auf die Nahversorgung im Einzugsbereich sind abzuwägen.
- Grundsatz 10.3: Bauleitplanung darf zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung führen.
- Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!

Das Planvorhaben befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und stärkt die Attraktivität und die Nahversorgung der Stadt Emsdetten ohne zugleich negative Beeinträchtigungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die vorhandene wohnortnahe Nahversorgung auszuüben (siehe Verträglichkeitsuntersuchung Junker + Kruse 2016). Durch Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche kann eine Beeinträchtigung anderer Einzelhandelslagen und insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgeschlossen werden.

Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplanes liegt somit vor. Die Bezirksregierung Münster wurde im Rahmen einer raumordnerischen Ersteinschätzung bereits frühzeitig in die Überlegungen der Standorterweiterung eingebunden. Mit Schreiben vom 21.08.2015 wurde der Stadt Emsdetten mitgeteilt, dass eine Überplanung des Standortes mit einer Erweiterung der Flächen von ca. 10 Prozent (im Rahmen der Erweiterung des Discountmarktes) zugestimmt werden könnte, sofern die wohnortnahe Versorgung und der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nicht beeinträchtigt werden würden. Hingegen bestehen erhebliche raumordnerische Bedenken gegen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Somit würde ein autokundenorientierter Standort eine hervorgehobene Rolle erlangen, die ihm angesichts der geringen nahzuversorgenden Bevölkerung nicht zukommt.

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 18.12.2018 bestätigt, dass die Darstellungen der aktuellen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich im laufenden Verfahren) und die vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung im Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen des Plangebiets bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die aktuelle Maximalverkaufsfläche beträgt 2.000 m². Von diesen 2.000 m² dürfen maximal 1.500 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 500 m² für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden.

Um die Gesamtverkaufsfläche des Sonderstandortes Borghorster Straße auf 2.225 m² zu erhöhen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung bleibt somit bestehen (Sonderbaufläche). Allerdings wird das östliche Grundstück - entsprechend der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan - zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 5. Änderung (rechtskräftig seit dem 12.07.2006) setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Die maximale

Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Sondergebietes wurde auf 2.000 m² begrenzt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes waren für die folgenden Einzelhandelsnutzungen Maximalverkaufsflächen zulässig:

- Lebensmittel-Discountermarkt: maximal 900 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt: maximal 500 m² Verkaufsfläche
- Tierfuttermarkt: maximal 400 m² Verkaufsfläche
- Backshop: maximal 60 m² Verkaufsfläche
- Fleischerfachgeschäft: maximal 80 m² Verkaufsfläche
- Zeitschriften- / Tabakwaren: maximal 60 m² Verkaufsfläche

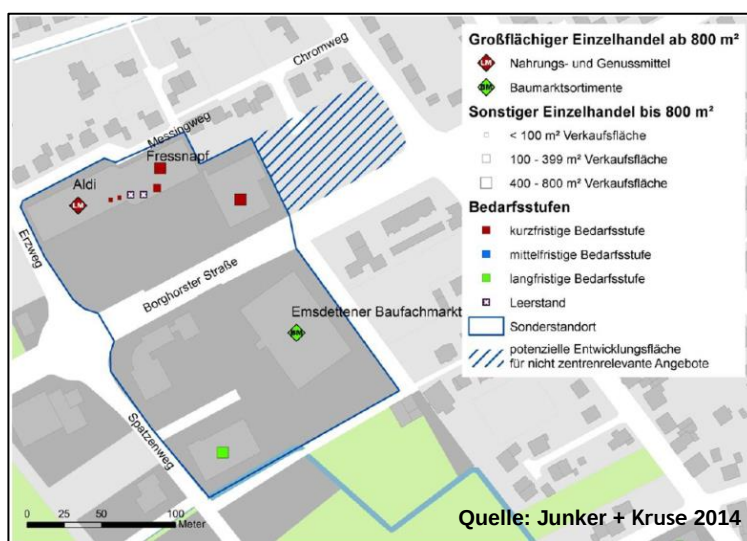
Neben der aktuell geplanten Einzelhandelsentwicklungen ist die aktuell vorhandene Festsetzungssystematik ein weiterer Anlass für die Bebauungsplanänderung des aktuellen Bebauungsplanes (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ vom 12.07.2006). Die durch den Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in diesem Sondergebiet, sind aufgrund ergangener Rechtsprechung nicht haltbar (siehe BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 -). Eine von bestimmten Betriebstypen unabhängige Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (i.S. einer „Kontingentierung von Nutzungsoptionen“) ist nicht mit dem in der BauNVO verankerten System der Vorhabenbezogenen Betriebs-Typisierung vereinbar und eröffnet das Tor des „Windhundsprinzips“. Die zwangsläufige Folge ist die Anpassung bzw. Neuauflistung des Bebauungsplanes mit einer rechtssicheren Festsetzung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Im Parallelverfahren zu dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert (9. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Mit der 7. Änderung werden alle bisherigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich überplant und somit neu gefasst.

3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

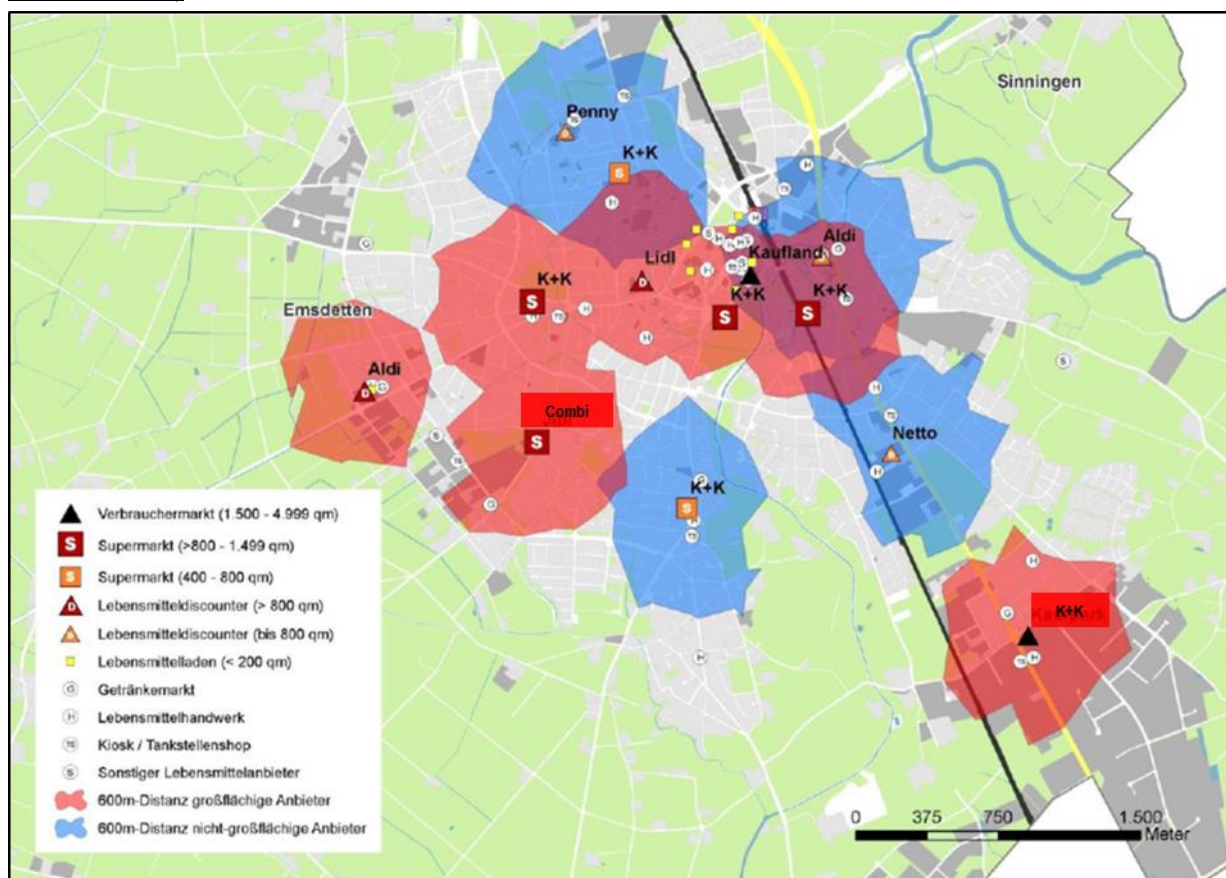
Der Vorhabenstandort befindet sich im Westen der Emsdettener Kernstadt an der Borghorster Straße. Er umfasst das Grundstück nördlich der Borghorster Straße zwischen Erzweg und Silberweg, auf dem bereits ein Standortverbund mit vorwiegend grundversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern um den Magnetbetrieb Aldi besteht. Der Bereich südlich des Vorhabenstandorts ist vor allem durch einen großflächigen Baufachmarkt geprägt. Beide Bereiche nördlich und südlich der Borghorster Straße bilden zusammen gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten den Sonderstandort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg.



Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster (in der Bekanntmachung vom 29.06.2014) weist den Standortbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Gleichwohl der Stand-

ort aufgrund des gewerblich geprägten unmittelbaren Umfelds im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten als städtebaulich nicht-integriert eingestuft wurde, übernehmen die dort vorhandenen Anbieter, u.a. Aldi, eine Grundversorgungsfunktion für die im Wohnumfeld lebende Wohnbevölkerung, wie eine Darstellung der fußläufigen 600-Meter-Isodistanzbereiche der Lebensmittelmärkte in diesem Stadtbereich verdeutlicht. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte in jeweils rund 1 km Entfernung sind der nordöstlich gelegene Supermarkt K+K an der Riegelstraße sowie der Supermarkt Combi (ehemals Jibi) am Brookweg. Die Entfernung zur im Kernort gelegenen Emsdettener Innenstadt beträgt knapp 2 km.

Strukturprägende Lebensmittelanbieter mit 600 m-Fußwegedistanzen (verändert nach Junker + Kruse 2014)



Das aktuelle Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept gibt hinsichtlich dieses Sonderstandortes u.a. folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Als Entwicklungsziel für den Standort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg kann die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion Ergänzungsstandort zur Innenstadt mit Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Emsdettener Siedlungsbereiche sowie als regional bedeutsamer Fachmarktstandort festgehalten werden.
- Im Sondergebiet nördlich der Borghorster Straße ist in diesem Zusammenhang vornehmlich eine Bestandsicherung anzustreben. Die derzeitigen baurechtlichen Festsetzungen lassen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² zu. Dieser vorhandene Entwicklungsrahmen ist gemessen an der zugedachten Grundversorgungsfunktion des Standorts quantitativ grundsätzlich ausreichend. Daher soll keine nennenswerte Erweiterung der Gesamtfläche für nahversorgungs- oder zentrenrelevante Angebote stattfinden. Im Sinne einer aktiven Bestandssicherung ist jedoch eine Erweiterung dieser Fläche um maximal 10 %, d. h. etwa 200 m² denkbar, wozu jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wäre.

- *Eine Sicherung und Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Angebote kann innerhalb dieser bauplanungsrechtlich genehmigten Gesamtfläche geschehen. Insbesondere wäre innerhalb der bestehenden Entwicklungskorridore beispielsweise bereits heute die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes bis maximal 500 m² Gesamt-verkaufsfläche (unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente) möglich. Auch eine Erweiterung des Aldi-Marktes auf bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche wäre aus konzeptioneller Sicht denkbar, wenngleich auch in diesem Fall eine Anpassung der derzeitigen baurechtlichen Festsetzungen erforderlich wäre.*
- *Mit Blick auf die angestrebte Entwicklung der Innenstadt sowie einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung ist die „Zumutbarkeitsschwelle“ für Angebotsausweitungen im nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimentsbereich damit erreicht. Aus gutachterlicher Sicht ist eine weitere Aufweitung der zulässigen Angebote an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort nicht sinnvoll und zur Erreichung der formulierten Zielsetzungen auch nicht notwendig. Eine Ansiedlung von Anbietern mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich nicht vorzusehen.*
- *Nicht-zentrenrelevante Angebotsausweitungen sind hingegen grundsätzlich denkbar. Neben den bereits vorhandenen Flächen südlich der Borghorster Straße käme dafür im Bedarfsfall auch die östlich an das o.g. Sondergebiet angrenzende Fläche nördlich der Borghorster Straße in Betracht.*

Durch die Ziele dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ wird den Entwicklungszielen und -empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes entsprochen. Die Verträglichkeitsuntersuchung für diesen Standort hat allerdings gezeigt, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Zuge einer aktiven Bestandssicherung des Sonderstandortes städtebaulich nicht verträglich ist. Die maximal verträgliche Verkaufsfläche des Sortiments „Gesundheit und Körperpflege“ soll entsprechend der Gutachterempfehlungen auf 200 m² begrenzt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 "Silberweg / Erzweg" soll insbesondere die Erweiterung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze von 2.000 m² auf 2.225 m² sowie die Festsetzung der verträglichen sortimentsbezogenen Obergrenzen (gemäß der Emsdettener Sortimentsliste) beinhalten. Hierfür wird der Einzelhandelsstandort als Einkaufszentrum festgesetzt. So soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter von ca. 900 m² auf ca. 1.100 m² Verkaufsfläche erweitert und die übrigen vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert werden. Für die Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters wird der Gebäudekörper um ca. 10 m in südliche Richtung erweitert. Die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen oder zusätzlicher öffentlicher Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Die vorhandenen Baugrenzen ermöglichen bereits die bauliche Optimierung des Einzelhandelsstandortes.

Das Sondergebiet wird zudem räumlich nach Osten hin ausgeweitet. Die ursprünglich angrenzende Gewerbegebietsfläche wird zukünftig als Sondergebiet festgesetzt. Dies entspricht auch den aktuellen Nutzungen. In diesem Gebäudeteil sind aktuell ein Getränkemarkt, eine Pizzeria und eine Vergnügungsstätte vorhanden. Durch Überplanung wird der Standort an die aktuellen Gegebenheiten des Einkaufszentrums angepasst.

Das östlich angrenzende Gewerbegebietsgrundstück wird in den Geltungsbereich der 7. Änderung aufgenommen, um die Festsetzungen zum Thema Einzelhandel - entsprechend der Ziele des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes - zu aktualisieren.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ ein Sondergebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Die Rechtsprechung definiert ein Einkaufszentrum als (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, - 4 C 16/87 - BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, - 4 CN 3/07 -):

- Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumindest in Konzentration mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben -, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt.
- Ein Zusammenwachsen mehrerer Betriebe zu einem Einkaufszentrum setzt voraus, dass die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung einer Sammelbezeichnung dokumentieren unter verbindlichen Sammelbezeichnung, dokumentieren.

Der Einzelhandelsstandort ist nach den oben genannten Definitionen als Einkaufszentrum zu betrachten. Ein zusätzliches Argument ist zudem die Verkehrsführung sowie der großräumige Parkplatz für alle vorhandenen Betriebe.

Die im Vergleich zu großen Einkaufszentren niedrige Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm (zzgl. etwaiger Erweiterungsspielräume) ist seitens der Rechtsprechung nicht maßgeblich von Bedeutung (vgl. Einkaufszentrum mit 2.613 m² Verkaufsfläche - VG Saarland, Urteil vom 24.02.2010, - 5 K 850/08 -).

Der vorhandene Sonderstandort Borghorster Straße soll im Sinne des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten in seiner Funktion als Ergänzungsstandort gesichert und hinsichtlich der maximalen Verkaufsfläche um 225 m² geringfügig erweitert werden.

Auf Grundlage aktueller Trends und Entwicklungen im Einzelhandel hat sich dieser Standort gegenüber dem ursprünglichen Ansiedlungskonzept verändert. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 5. Änderung sah zur Zeit der Aufstellung die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes, eines Tierfuttermarktes sowie kleinerer Einzelhandelsnutzungen vor. Der Tierfuttermarkt sowie der Drogeriemarkt sind nicht mehr an diesem Standort vorhanden (durch Insolvenz bzw. Umzug), sodass ehemals genutzte Ladenlokale leer stehen und aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht neu genutzt werden können.

Im Einvernehmen mit den Eigentümern, dem Hauptmieter und entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes sowie der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse, soll die Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters von ca. 900 m² auf ca. 1.100 m² erhöht werden. Die übrigen vorhandenen Nutzungen sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes soll der Standort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung angepasst. Zulässig ist im Bebauungsplan ein Einkaufszentrum mit maximal 2.225 m² Verkaufsfläche. Innerhalb des Einkaufszentrums sind zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen:

- Nahrungs- und Genussmittel	1.100	m ²
- Getränke	500	m ²
- Gesundheit und Körperpflege	200	m ²
- Fleisch- und Metzgereiwaren	50	m ²
- Backwaren / Konditoreiwaren	50	m ²
- Blumen	150	m ²
- Zeitungen / Zeitschriften	60	m ²

Entgegen der Empfehlungen der Verträglichkeitsuntersuchung soll die Verkaufsflächengröße des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke) im Bebauungsplan nicht 1.900 m² betragen. Einzelhandelsnutzungen können bei SO-Festsetzungen für einen einzelnen Betrieb im Baugebiet oder ein Einkaufszentrum konkret gesteuert werden (z.B. über eine maximale Verkaufsfläche je Sortiment). Die beiden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke werden separat festgesetzt. Somit kann der vorhandene Getränkemarkt auch abgesichert werden.

Zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dabei darf ein einzelnes zentrenrelevantes Randsortiment allerdings nicht die gesamte Randsortimentsverkaufsfläche vollumfänglich ausschöpfen.

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet werden übernommen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind ausschließlich mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig, sodass alle Betriebe, die einen Störgrad haben, der einen Abstand von mindestens 100 m erfordern (Ausschluss der Abstandsklassen I - VII gem. Abstandserlass NRW), unzulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind an dieser Stelle städtebaulich nicht vorgesehen (siehe Ziele Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten).

In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen und diese räumlich wie funktional untergeordnet ist.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahlen werden entsprechend der 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Im Sondergebiet ist somit eine Grundflächenzahl von 0,5 und im Gewerbegebiet von 0,7 zulässig.

Eine Grundflächenzahl-Überschreitung durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis 0,95 ist zulässig. Durch den Kundenparkplatz innerhalb des Sondergebietes wurde das Grundstück bereits umfangreich versiegelt.

Geschossigkeit / maximale Gebäudehöhe:

Im gesamten Änderungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse unverändert auf höchstens 2 begrenzt, lediglich in einem 7,50 m breiten Streifen entlang des Messingweges wird nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in allen Gebieten gem. § 16 (4) BauNVO auf 11,50 m begrenzt. Darüber hinaus wird aus Rücksicht auf die benachbarte, nördliche Wohnbebauung die zulässige Höhe der baulichen Anlagen am Messingweg auf max. 5,50 m festgesetzt. Un-

tergeordnete Bauteile (z.B. Abgasentsorgung, Entlüftung u.ä.) bleiben davon unberührt. Als Bezugshöhe wird das mittlere Geländeniveau von 45,50 m ü. NN angesetzt.

Maximale Gebäudehöhe:

Bezüglich der zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan Höchstmaße für die Gebäudehöhen fest. Diese orientieren sich mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 58,00 m ü. NN (was ca. 13 m Gebäudehöhe entspricht) an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und an den genehmigten Gebäuden.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurden Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen (Grevener Damm und Buchenweg), welche sich im Umfeld des Plangebiets befinden. Diese liegen im Mittel bei 44,8 m ü. NN.

Für die überbaubaren Flächen an der Borghorster Straße wird eine Mindesthöhe der Gebäude von 5,50 m festgesetzt. Untergeordnete Bauteile dürfen auf maximal 1/4 der betreffenden Außenwandlänge die vorgeschriebene Mindesthöhe um bis zu 2,00 m unterschreiten. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, durch eine geschlossene Bebauung den notwendigen Schallschutz der nördlichen Wohngebiete gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der Borghorster Straße sicherzustellen.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Die vorhandene Bauweise soll im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert und die bestehenden Gebäude in Ihrem Bestand gesichert werden.

In dem Sondergebiet sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig, dagegen werden im Gewerbegebiet die Gebäudeabmessungen auf max. 40 m beschränkt, um eine gegliederte Straßenrandbebauung mit mehreren Baukörpern zu erzielen.

Grundsätzlich sind die Abstandsflächen gemäß BauO NRW einzuhalten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden hinsichtlich der aktuellen Nutzungen und der ursprünglichen Festsetzungen überprüft und können übernommen werden.

Im Bereich des Flurstückes 530 wird (entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und den Empfehlungen des Lärmgutachtens) eine Baulinie mit einem Grenzabstand von 3,0 m zwingend eingetragen, um die Stellung der Marktgebäude so vorzugeben, dass eine möglichst günstige Lärmabschirmung für die Anwohner gegeben ist.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten, um direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Wände zu verhindern. Damit soll ein attraktiv gestaltetes Straßenbild und eine gute Übersicht für den Verkehr in der Wahrnehmung von Fußgängern und Radfahrern gewährleistet werden.

4.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die vorhandenen Straßen „Borghorster Straße“ und „Erzweg“. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2.225 m² stehen ca. 185 Stellplätze zur Verfügung und decken somit den Stellplatzbedarf.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine direkte Zufahrt von der Borghorster Straße sowie über den Erzweg. Die Einfahrt von der Borghorster Straße entlastet dabei sehr vorteilhaft den Erzweg vom Kunden- und Zulieferverkehr und bietet dem Verkehr aus Richtung Stadtmitte kommend einen kurzen Weg zum Kundenparkplatz. Wie in der ursprünglichen Planfassung wird diese Einfahrtsmöglichkeit im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt. Auf eine Ausfahrt an dieser Stelle wird verzichtet, der abfließende Verkehr kann besser über den Erzweg und den Kreisverkehr auf die Borghorster Straße geführt und eingefädelt werden.

Damit der Charakter der Borghorster Straße (L 590) als überörtliche Verkehrsstraße mit sicherem und leichtem Verkehrsfluss - besonders im angrenzenden Kreisverkehrsbereich erhalten bleibt, sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Ein- und/oder Ausfahrten in diesem Bereich unzulässig.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Betriebsgrundstücken unterzubringen.

4.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Um innerhalb des Sondergebietes und des Gewerbegebietes ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen sowie den versiegelten Bereich innerhalb des Plangebiets zu verringern, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in direktem räumlichen Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Bei der Auswahl der Bäume sollte die Pflanzliste im Anhang herangezogen werden.

Entlang der Borghorster Straße und des Erzwegs sind in einem Abstand von 12,5 m großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Genaue Standorte werden hierfür nicht vorgegeben. Allerdings sind in der Planzeichnung Baumstandorte vorgeschlagen.

In dem Sondergebiet und in dem Gewerbegebiet werden an den Rändern private Grünflächen festgesetzt, um eine attraktive Eingrünung der Anlagen zu gewährleisten.

Entlang der Borghorster Straße wird eine durchgehende Baumreihe vorgeschrieben. Diese Bäume gestalten und fassen den Straßenraum und bieten eine attraktive Eingrünung des Marktareals.

Auf den Rückseiten des Sonder- und Gewerbegebietes sind durchgehende Heckenpflanzgebote in den Abstandsflächen zu den angrenzenden Wohngebieten eingetragen.

4.7 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 Nr. 1a BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten“ (Entwässerungssatzung) in der aktuellen Fassung in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Natur-

schutz, Landschaft und Verbraucherschutz - IV9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Belange des Umweltschutzes zu betrachten. Auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Umweltbericht, der als Teil 2 dieser Begründung beigelegt ist, intensiv eingegangen.

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

5.1 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 dieser 7. Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bestehenden Gebäude werden erhalten sowie im Rahmen der bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geringfügig erweitert. Durch diese Änderungen werden keine Flächen neu versiegelt.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 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.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ dient der städtebaulichen Optimierung eines bereits vollständig versiegelten und anthropogen geprägten Einzelhandelsstandortes. Durch diese bauliche Optimierung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Attraktivierung und Aufwertung der Sonderstandortes Borghorster Straße entsprechend den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes geleistet. Somit müssen keine „neuen“ Flächen für die Realisierung von Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet den Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung. Auf dem Flachdach des Einkaufszentrums ist bereits aktuell eine Photovoltaik-Anlage vorhanden.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung werden keine stadtklimatisch bedeutsamen Freiflächen in Anspruch genommen, sondern es werden bereits vollständig versiegelte und anthropogen genutzte Flächen in der vorhandenen Nutzung gestärkt (Einzelhandel). Durch

Änderung der Sortimentsaufteilungen dieses Einkaufszentrums wird der Einzelhandelsstandort in seiner Funktion gestärkt, ohne zugleich den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktion zu beeinträchtigen. Daraus resultiert eine zunehmende Versorgungssicherheit in diesem Siedlungsbereich und vermeidet insgesamt eine Verkehrszunahme (Stadt der kurzen Wege).

5.3 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung.

5.4 Schallimmissionen

Für die Beurteilung der Schallimmissionen wurde durch den Eigentümer eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (IPW Ingenieurplanung vom 28.02.2019; Berichtsnummer: SC218307.01; Wallenhorst). Im Zusammenhang der geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde auf Grundlage der Schalluntersuchung aus dem Jahr 2004 untersucht, welche Lärmemissionen durch den erweiterten Standort verursacht werden und ob angrenzende schutzbedürftige Bebauung davon beeinträchtigt werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ „Borghorster Straße“ in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Festsetzungen zum Lärmschutz sind allerdings erforderlich.

Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet teilweise überschritten. Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich. Diese Festsetzungen werden insbesondere erforderlich, da in dem festgesetzten Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO) ausnahmsweise zulässig sind.

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal rd. 71 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Im Teilbereich 2 (TB2) - bzw. den Lärmpegelbereich V, ist für Wohnungen von der südöstlichen Baugrenze ein Mindestabstand von 10 Metern einzuhalten.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine Rückseitige Gebäudefassade möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Gewerbelärm

Die dargestellte Gewerbelärmsituation führt nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Dies wird durch Auflagen für die Baugenehmigungen erreicht (z.B. Öffnungszeiten, Anlieferung, etc.). Die Auflagen für die Baugenehmigungen sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan aufgeführt (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst - Berichtsnummer: SC218307.01 vom 28.02.2019).

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 590 (Borghorster Straße) im Süden dem Erzweg im Westen und der Kreisstraße 53 (Silberweg) im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage

errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

6. Sonstige Belange

6.1 Vertragliche Regelungen

Nach Aufstellungsbeschluss dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen.

6.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen ist bereits aktuell sichergestellt. Das Plangebiet ist durch die Borghorster Straße (L 590), den Messingwegweg und auch über den Chromweg erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

6.3 Löschwasserversorgung

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Einschränkungen vorgenommen, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

7.1. Gestaltung der Dächer

Entsprechend der aktuellen baulichen Situation sowie der ursprünglichen baulichen Bauvorschriften sind die baulichen Anlagen im Sonder- und Gewerbegebiet mit Flachdächern oder Pultdächern bei einer Dachneigung von max. 15° zu versehen.

7.2. Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

7.3 Werbeanlagen

Die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen zielt darauf ab, ein geordnetes harmonisches Erscheinungsbild im künftigen Sondergebiet bzw. in den angrenzenden Gewerbe- und Wohngebieten zu erzielen und somit eine städtebaulich geordnete Situation zu erhalten.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen an den Zufahrten (z.B. Sammelhinweisschilder, Hinweistafeln, Pylone), welche allerdings auf eine maximale Höhe von max. 11,5 m (Oberkante Werbeanlage) zu begrenzen sind. Als Bezugshöhe wird das mittlere Geländenniveau von 45,50 m ü. NN angesetzt.

An Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung unzulässig. Weiterhin sind auch animierte Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unzulässig.

Die Borghorster Straße ist als Landesstraße eine bedeutende Verkehrsachse für die Stadt Emsdetten bzw. die Region. Die Gestaltung von Werbeanlagen sollte dementsprechend nicht zu aufdringlich, städtebaulich standortgerecht und angemessen reglementiert werden, so dass Werbeanlagen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen.

Werbeanlagen sind gem. § 25 und § 28 StrWG NW im 20m-Bereich nicht erlaubt. Im 20m - 40m Bereich bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landstraße. Bei Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der L 590 (Borghorster Straße) in jedem Einzelfall zu beteiligen. Dies gilt auch für freistehende Werkanlagen außerhalb der 20m-Zone.

8 Flächenbilanz

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ ergeben sich Änderungen in der Flächenbilanz.

	Aktueller B-Plan		gem. der 7. Änderung	
	in m ²	%	in m ²	%
Größe des Geltungsbereichs	14.998	100%	14.998	100%
Sondergebiet	9.525	64%	11.575	77%
Gewerbegebiet	4.160	28%	2.111	14%
Private Grünfläche	1.313	9%	1.313	9%

9 Gutachten

Folgende Gutachten / umweltrelevanten Informationen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes vor:

- LANDESPLANERISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEITSANALYSE für die potenzielle Angebotserweiterung des Sonderstandorts Borghorster Straße im Rahmen der Überarbeitung des B-Plans Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ in der Stadt Emsdetten unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB; Junker + Kruse (Dortmund), August 2016
- Schalltechnische Beurteilung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Silberweg / Erzweg". Büro IngenieurPLANung (Wallenhorst); Projekt-Nr. 2033545 vom 16. September 2004
- Schalltechnische Beurteilung für den Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 7. Änderung „Borghorster Straße“; IPW Ingenieurplanung Wallenhorst; 28.02.2019; Berichtnummer: SC218307.01

10 Kosten

Sämtliche Kosten für externe Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen und für die Begleitung der Bauleitplanung sind entsprechend des städtebaulichen Vertrags vom Vorhabenträger zu tragen.

Anhang: PFLANZLISTE - AUSWAHLLISTE HEIMISCHER GEHÖLZE

Die Liste orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation in den Niederungsbereichen des westlichen Emstaales: Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, Birken-Eichenwald. Ebenso berücksichtigt sie die Ziel-Maßnahmen des Fachbeitrags des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Münsterland. Demnach sind in der Planungsregion bodenständige Laubwälder zu entwickeln: Eichen-Birkenwälder (Dünen und Flugsandbereiche) und Buchen-Eichenwälder (Eschböden).

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Liste Nr. 3: Sträucher

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Salix aurita - Ohrweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Emsdetten, 15. August 2019
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

Teil II - Umweltbericht

(gem. § 2a BauGB)

UMWELTBERICHT

**Bebauungsplan Nr. 85
„Silberweg / Erzweg“,
7. Änderung
„Borghorster Straße“**

- Fassung zum Satzungsbeschluss -

bearbeitet durch:

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt

Am Markt 1
48270 Emsdetten
Tel.: 02572 - 922 - 0
Fax: 02572 - 922 - 599
E-Mail: stadt@emsdetten.de

1. Einleitung

Gem. § 2a BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB orientiert sich an den Anforderungen der UVP-Richtlinie. Der vorliegende Umweltbericht folgt in seinem Aufbau der Anlage 1 des BauGB.

1.1 Inhalt und Ziele der Planung - Kurzdarstellung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bzw. den Ausbau des Einzelhandelsstandortes Borghorster Straße in der Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geschaffen werden.

Nach jetzigem Planungsstand müssen die überbaubaren Grundstücksgrenzen im Zuge dieser Bebauungsplanänderung nicht erweitert werden. Die geplante bauliche Erweiterung des Lebensmitteldiscounters befindet sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der ursprünglichen Bebauungsplanes. Durch diese 7. Änderung des Bebauungsplanes müssen keine Flächen neu versiegelt werden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.2 Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes sieht für den Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha zwei Flächennutzungen vor (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet). Durch diese 7. Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein neuer Bedarf an Grund und Boden. Das vorhandene Sondergebiet wird entsprechend der aktuellen Nutzungen flächenmäßig erweitert. So wird der zentrale Bereich, welcher vorher als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, zukünftig als Sondergebiet festgesetzt.

Für den gesamten Sondergebietsstandort werden die Sortimentsverteilungen geringfügig angepasst. Das östlich angrenzende Flurstück wird entsprechend der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeine Zielsetzungen für den Raum nach Fachplänen

Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland mit Stand der Bekanntmachung vom 27.06.2014 ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen des Plangebiets bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die aktuelle Maximalverkaufsfläche beträgt 2.000 m². Von diesen 2.000 m² dürfen maximal 1.500 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 500 m² für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden.

Um die Gesamtverkaufsfläche des Sonderstandortes Borghorster Straße auf 2.225 m² zu erhöhen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

Landschaftsplan

Im Stadtgebiet von Emsdetten gibt es zwei rechtsgültige Landschaftspläne: Den Landschaftsplan „Greverer Sande“ und den Landschaftsplan „Emsaue Nord“. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb dieser Landschaftspläne.

Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil von Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-Gebieten oder sonstigen Schutzgebieten von Natur und Landschaft.

2.2 Fachgesetze

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW Baugesetzbuch Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. siehe unten siehe unten
Boden	Bodenschutzgesetz	Ziele des BodSchG sind der langfristige <u>Schutz des Bodens</u> hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen

	Baugesetzbuch	(Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <u>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</u> durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft / Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der <u>Atmosphäre</u> sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie <u>Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen</u> (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch <u>Luftverunreinigungen</u> sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für die seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW Landschaftsplan	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der <u>Landschaft</u> auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in der Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften <u>Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes</u> von Natur und Landschaft
Kultur- und	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere

Sachgüter	Denkmalschutz	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <u>Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter</u> zu berücksichtigen. <u>Bau- und Bodendenkmäler</u> sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
-----------	---------------	---

3. Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltauswirkungen)

3.1 Bestandsaufnahme

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden für die aktuelle Situation beurteilt. Dabei wird sich die Umweltsituation auf den Flächen des Geltungsbereiches durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ faktisch nahezu nicht verändern.

Es werden nachfolgend der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus folgend die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

3.1.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Geruchs-, Lärm - und Staubemissionen

Aufgrund der Lage an der Landstraße Borghorster Straße und des vorhandenen Kundenparkplatzes ist grundsätzlich mit verkehrsbedingten Lärmimmissionen bzw. Parkplatzlärm zu rechnen.

Naherholung / Landschaftsbild

Der Änderungsbereich wird nicht durch Erholungssuchende genutzt. Die Fläche befindet sich im allgemeinen Siedlungsbereich, ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Dieser Zustand wird durch die aktuelle Planung nicht verändert.

BEWERTUNG

Bedingt durch die bereits aktuelle Bebauung und die beabsichtigte Planung hat das Gebiet für das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Da aufgrund der Planung keine Eingriffe in die Lebensräume von Flora und Fauna erfolgen, wurde auf eine Bestandserhebung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verzichtet. Nach LINFOS NRW befinden sich keine schützenswerte Arten oder Biotope im Geltungsbereich des Plangebietes.

Die vorhandenen Bäume auf der Stellplatzanlage werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

BEWERTUNG

Bedingt durch die bereits aktuelle Bebauung hat das Gebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.

3.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut.

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW des Kreises Steinfurt (Stand: 23.07.2008) des Kreises Steinfurt (Geologischer Dienst NRW) liegen im Untersuchungsgebiet keine schutzwürdigen Böden vor.

Die Untergrundverhältnisse (Schichtenfolge, Grundwasserverhältnisse sowie Bodengruppen, -klassen, -eigenschaften) wurden nicht untersucht, da diese Änderung des Bebauungsplanes keine neue Ausweisung von Flächen für eine Bebauung zum Ziel hat.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass aufgrund der erfolgten 5. Änderung des Bebauungsplanes und der bereits erfolgten Bebauung keine Kampfmittel vorhanden sind.

BEWERTUNG

Bedingt durch die bereits aktuelle Bebauung sowie dem vorhandenen Planungsrecht hat das Gebiet für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung.

3.1.4 Schutzgut Fläche

Die überplanten Flächen sind zu großen Teilen bereits durch Gebäude oder Parkplätze versiegelt.

BEWERTUNG

Grundsätzlich ist eine Verdichtung der Innenbereiche von Städten gegenüber einem zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich positiv zu bewerten.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Die Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen.

BEWERTUNG

Angesichts der Bedeutung der Flächen für das Grundwasser sind somit als gering zu bewerten.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Fließgewässer.

Natürliche oder festgelegte Überschwemmungsbereiche angrenzender Gewässer werden nicht in Anspruch genommen.

BEWERTUNG

Bedingt durch die bereits aktuelle Bebauung hat das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung.

3.1.6 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das Klima im Münsterland ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes wird für ein Mindestmaß an Durchgrünung in dieser 7. Änderung festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in direktem räumlichen Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe gepflanzt werden muss. Auch entlang der Borghorster Straße und des Erzwegs sind in einem Abstand von 12,5 m großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

BEWERTUNG

Die mikroklimatischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes sind als sehr unempfindlich einzustufen, da der überwiegende Teil der Flächen bereits versiegelt ist. Durch die Übernahme der Festsetzungen zu den Anpflanzungen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird sichergestellt, dass ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes stattfindet.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Schutzziel für das Schutzgut Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Das bestehende Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Einzelhandel sowie das angrenzende Gewerbegebiet sind als Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft zu werten.

BEWERTUNG

Durch die vorhandene Bebauung - insbesondere durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen - ist das Gebiet für das Landschaftsbild sowie für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft von geringer Bedeutung und weist nur eine geringe Empfindlichkeit auf.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

BEWERTUNG

Der Untersuchungsraum hat keine Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes.

3.1.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Besondere Wechselwirkungen sind in dem Ausgangszustand nicht gegeben.

3.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten. Der Standort würde als Sonderstandort für Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben. Durch die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes könnten sich an diesem Standort städtebaulich unverträgliche Einzelhandelsnutzungen ansiedeln (z.B. ein Drogeriemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche).

3.3 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ im Bereich des Einkaufszentrums an der Borghorster Straße führt zu keinen Beeinträchtigungen des Umweltzustands, da durch die Planung keine baulichen Maßnahmen erfolgen, welche mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind. Auf eine Darstellung von Konflikten und Risiken für die in klassischen Verfahren einzeln zu betrachtenden Schutzgüter Mensch, Tiere & Pflanzen, Boden, Wasser, Luft & Klima, Landschaft sowie Kultur & sonstige Sachgüter wird deshalb verzichtet. Somit sind auch keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind mit der Planung keine Umweltauswirkungen verbundenen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes und die im Parallelverfahren laufende Änderung des Flächennutzungsplanes soll vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenzen zulässiger Sortimente (gemäß der Emsdettener Sortimentsliste) für die geplanten Einzelhandelsnutzungen beinhalten.

Bauliche Erweiterungen, zusätzliche Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche oder zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch Änderung der Bauleitpläne werden keine Flächen neu versiegelt. Die kleinteiligen baulichen Erweiterungen finden auf den aktuellen Stellplatzflächen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen statt. Die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume im Parkplatzbereich) bleiben erhalten. Es findet somit keine nennenswerten Umweltentwicklungen bei Durchführung der Planung statt.

3.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. Überwachungsmaßnahmen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ im Bereich des Einkaufszentrums Borghorster Straße führt zu keinen Beeinträchtigungen des Umweltzustands, da durch die Planung keine baulichen Maßnahmen erfolgen, welche mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind.

3.4.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Da mit der Planung keine Umweltauswirkungen verbunden sind, ist auch die sonst übliche Formulierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen entbehrlich.

3.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es wird keine neue überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

3.4.3 Überwachungsmaßnahmen

Aufgrund fehlender Eingriffe in Natur und Landschaft sind weder vorgezogenen noch sonstige Ausgleichsmaßnahmen und auch keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die Planung führt nicht zu besonderen ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Eine grundsätzlich andersartige Planung wird nicht angestrebt, da der Standort insbesondere für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Die geplanten Nutzungen entsprechen den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes und dienen der mittelzentralen Versorgungsfunktion.

Alternativstandorte für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen wurden nicht untersucht. Es gab keine Alternativen zu der beabsichtigten Planung.

3.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Vermeidung schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle ist in Anbetracht der Ziele dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ entstehen keine nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.

4. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen – landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Planung beinhaltet keine Umsetzung baulicher Maßnahmen in Natur und Landschaft. Wie in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben bedeutet sie demnach auch keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der zur Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder

nachhaltig beeinträchtigen können (vgl. § 30 Landesnaturschutzgesetz). Auf eine Erhebung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wurde verzichtet, da diese durch die Planung nicht verändert werden.

Ein gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlicher Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich. Ebenso ist eine Ermittlung des Kompensationsbedarfes entbehrlich.

5. Artenschutz

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 VS-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen nach Art. 12 FFH-RL und § 44 ff. BNatSchG flächendeckend - also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

Alle heimischen Fledermausarten werden im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG FFH-Richtlinie geführt. Damit zählen sie gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 10 zu den „streng geschützten Arten“. Nach dem aktuellen BNatSchG vom 01.03.2010 ist es nach § 44 verboten, streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Beim Abriss von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen im Offenland besteht die Gefahr der Tötung von streng geschützten Fledermausarten oder die Zerstörung ihrer Lebensstätten. Kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben Fledermäuse oder ihre Lebensstätten zerstört werden, ist in jedem Fall von einer Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG auszugehen.

Die Auswertung der LINFOS-Datenbank ergab, dass keine Bereiche im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als schutzwürdiges Biotop gekennzeichnet sind.

Da die 7. Bebauungsplanänderung keine nennenswerten baulichen Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft vorbereitet, wurden auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten erhoben. Im Gebiet sind keine schützenswerten Arten aus den Bereichen Flora, Avifauna, Fledermäuse und Amphibien bekannt. Prüfprotokolle wurden daher nicht erstellt. Auch eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist - genauso wenig wie Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG - nicht erforderlich.

6. Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ werden die Umweltbelange im Umweltbericht schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Anschließend erfolgt eine Prognose über die Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens und über die Eingriffe in den Naturhaushalt des Plangebiets und mögliche Vermeidungsmaßnahmen.

Lücken bei der Umweltprüfung oder fehlende Kenntnisse, die keine abschließende Beurteilung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglichen würden, liegen nach derzeitigem Wissensstand nicht vor.

Für die Ermittlung der Bestandssituation der Schutzgüter wurden Daten diverser Internetportale (u.a. Geoportal NRW) abgefragt.

Für das Schutzgut Mensch wurde durch den Eigentümer eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (IPW Ingenieurplanung vom 28.02.2019; Berichtsnummer: SC218307.01; Wallenhorst). Im Zusammenhang der geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde auf Grundlage der Schalluntersuchung aus dem Jahr 2004 untersucht, welche Lärmemissionen durch den erweiterten Standort verursacht werden und ob angrenzende schutzbedürftige Bebauung davon beeinträchtigt werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ „Borghorster Straße“ in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Festsetzungen zum Lärmschutz sind allerdings erforderlich.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten.

7. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bzw. den behutsamen Ausbau des Einzelhandelsstandortes Borghorster Straße in der Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geschaffen werden.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Die Planung bereitet keine nennenswerten baulichen Maßnahmen und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen, sondern die im Bebauungsplan festgesetzte Sortimentssystematik den aktuellen Entwicklungen entsprechend angepasst. Der vorhandene Baukörper wird geringfügig baulich erweitert, befindet sich allerdings in den ursprünglich festgesetzten Baugrenzen. Somit werden durch die Planung keine negativen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere & Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft & Klima, Landschaft sowie Kultur & sonstige Sachgüter verursacht. Auch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Festsetzungen zum Lärmschutz (Verkehrslärm und Parkplatzlärm) sind im Bebauungsplan erforderlich. Weiterhin sind Auflagen für die Baugenehmigungen (z.B. Öffnungszeiten, Anlieferung, etc.) notwendig, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Somit werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen oder zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen erforderlich. Dementsprechend ergibt sich auch kein Kompensationsbedarf für die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt und das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht. Durch die Planung ausgelöste Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher auszuschließen.

8. Liste der verwendeten Fachgesetze / Richtlinien

Fachgesetze

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009. - BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 15.9.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998. Zuletzt geändert am 20. Juli 2017.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änd. der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änd. des Bundes-ImmissionsschutzG vom 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), in der Fassung vom 15. November 2016. Zuletzt geändert durch Art. 1 G zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änd. anderer Vorschriften vom 15. November 2016 (GV: NRW. S. 934)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 8. Juli 2016, GV. NRW. S. 559, zuletzt geändert am 15. November 2016, GV. NRW. S. 934, 954
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen (Klimaschutzgesetz NRW) vom 29. Januar 2013. In Kraft getreten am 07. Februar 2013.

Richtlinien

- Richtlinie 92/43 EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), in der zurzeit gültigen Fassung
- Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7), in der zurzeit gültigen Fassung

9. Referenzliste der Quellen

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen.

- Bezirksregierung Münster - Regionalplanungsbehörde (2016): Regionalplan Münsterland. Bekanntmachung am 27. Juni 2014, Stand: 16. Februar 2016.

- Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2017): Geoportal. NRW. WMS Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW. Aufgerufen am 21.11.2017.
<https://www.geoportal.nrw.de/application-geoviewer/start/index.php>
- Kreis Steinfurt (2017): Geodatenatlas. Karte der schutzwürdigen Böden. Stand: 25.08.2017
<https://gis.kreis-steinfurt.de/Geodatenatlas/resources/apps/Umwelt/index.html?lang=de>
- Infas enermetric GmbH (2012): Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Emsdetten. Emsdetten 2012.
- Geoportal NRW (2017): Bodenkarte im Maßstab 1:50.000, aufgerufen am 14. Februar 2018
<https://www.geoportal.nrw/>
- Schalltechnische Beurteilung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Silberweg / Erzweg". Büro IngenieurPLANung (Wallenhorst); Projekt-Nr. 2033545 vom 16. September 2004
- Schalltechnische Beurteilung für den Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 7. Änderung „Borghorster Straße“; IPW Ingenieurplanung Wallenhorst; 28.02.2019; Bericht-nummer: SC218307.01