

Begründung

Flächennutzungsplan 9. Änderung

im Bereich des Einkaufszentrums 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) - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	7
3.2 Regionalplan	9
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Bebauungsplan	10
3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept	10
4. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	12
5. UMWELTBELANGE	16
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	16
5.3 Erfordernisse des Klimaschutzes	16
5.4 Bodenschutz	16
5.5 Artenschutz	17
5.9 Kultur- und sonstige Sachgüter	17
5.6 Immissionsschutz	17
6. SONSTIGE BELANGE	18
6.1 Technische Ver- und Entsorgung	18
6.2 Grundstücksbelange	18
6.3 Abfall	18
6.4 Gutachten	18
6.5 Kosten	18
6.6 Städtebauliche Daten	19
TEIL II - UMWELTBERICHT	20
1. EINLEITUNG	21
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele u. Inhalte des Flächennutzungsplanes	21
1.2 Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	21
2. ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	21
2.1 Allgemeine Zielsetzungen für den Raum nach Fachplänen	21
2.2 Fachgesetze	22
3. BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES (UMWELTAUSWIRKUNGEN)	24
3.1 Bestandsaufnahme	24
3.1.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	24
3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24

3.1.3	Schutzgut Boden	25
3.1.4	Schutzgut Fläche	25
3.1.5	Schutzgut Wasser	25
3.1.6	Schutzgut Klima / Lufthygiene	26
3.1.7	Schutzgut Landschaft	26
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
3.1.9	Wechselwirkungen	26
3.2	Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	26
3.3	Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	27
3.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. Überwachungsmaßnahmen	27
3.4.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	27
3.4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	27
3.4.3	Überwachungsmaßnahmen	27
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	27
3.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	28
4.	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN - LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	28
5.	ARTENSCHUTZ	28
6.	BESCHREIBUNG DER UNTERSUCHUNGSMETHODEN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	29
7.	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	29
8.	LISTE DER VERWENDETEN FACHGESETZE / RICHTLINIEN	31
9.	REFERENZLISTE DER QUELLEN	31

Teil I - Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten 9. Änderung Im Bereich des Einkaufszentrums Borghorster Straße

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Der seit dem 12.07.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer Maximalverkaufsfläche von 2.000 m² dar. 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.

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 - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW).

Eine durch das Gutachterbüro Junker + Kruse erstellte Verträglichkeitsanalyse im Jahr 2016 zu diesem Standort kam zu dem Ergebnis, dass die Gesamtverkaufsfläche im Bereich des Sonderstandortes Borghorster Straße auf 2.200 m² Verkaufsfläche (für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) erweitert werden können. Hingegen wäre die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an diesem Standort nicht verträglich. Eine Ansiedlung hätte städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich 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. Die maximale Gesamtverkaufsfläche könnte nach Verträglichkeitsuntersuchung auf 2.200 m² erhöht werden (nur nahversorgungsrelevante Sortimente).

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 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.

Im Zusammenhang der beabsichtigten 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 rechtssicher erteilt werden.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Einkaufszentrums Borghorster Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bzw. den behutsamen Ausbau des Einzelhandelsstandortes Borghorster Straße in der Funktion als Ergänigungsstandort 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 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emsdetten im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 85 "Silberweg / Erzweg", 7. Änderung wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht durchgeführt werden, da durch die Erhöhung der Maximalverkaufsfläche die Grundzüge der Planung berührt werden. Auch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB kommt nicht in Betracht, weil 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 welchem 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 14.955 m² entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 "Silberweg / Erzweg", 7. Änderung und beinhaltet die Flurstücke 647, 528, 527, 548, 529, 530, 646, 645 und 644 in der Flur 62 der Stadt Emsdetten.

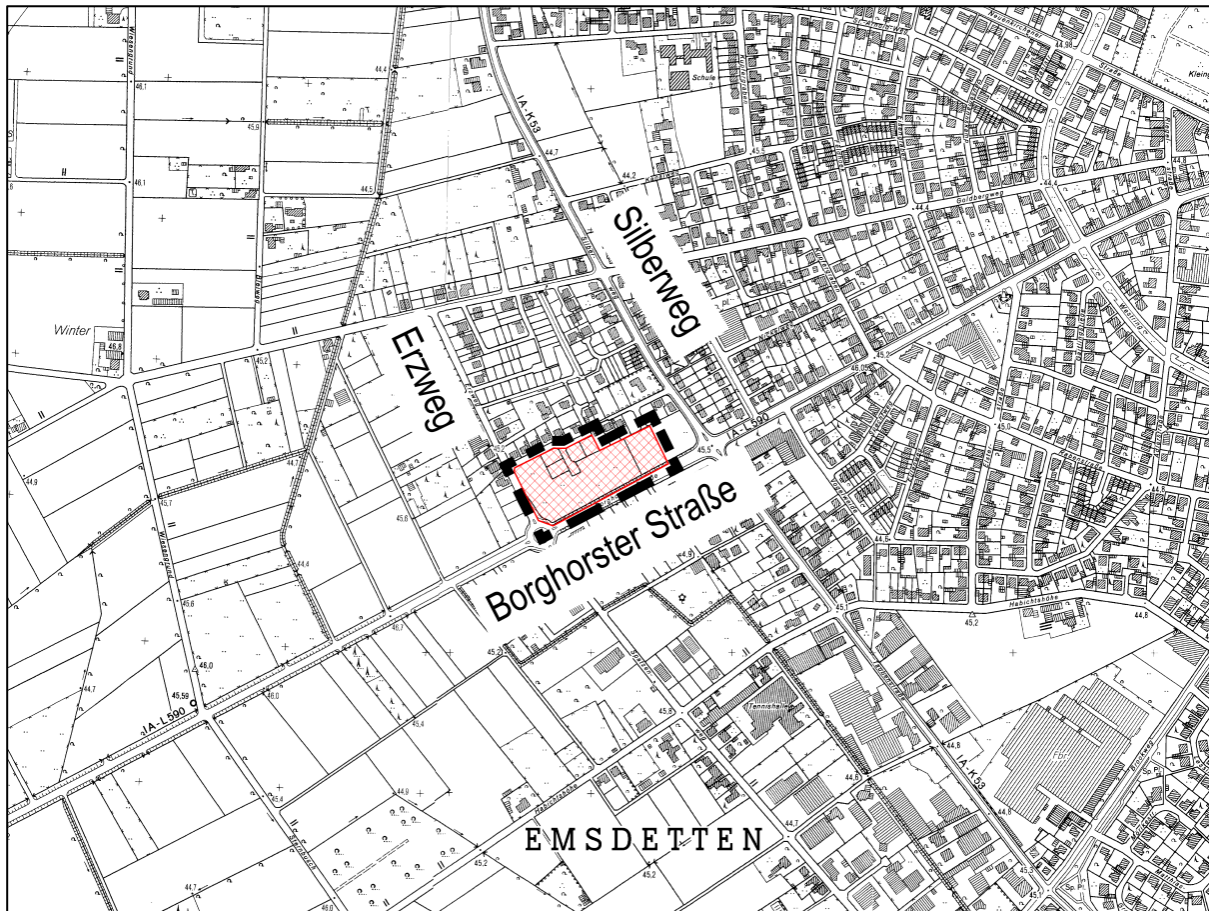
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebietes



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Einkaufszentrum, welches aus mehreren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben besteht. Das Einzelhandelsangebot wird durch einen großflächigen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt sowie einigen kleinteiligen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt. Weiterhin befinden sich eine Bankfiliale, eine Vergnügungsstätte, eine Reinigung, eine Pizzeria und ein leerstehender Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort.

Im südwestlichen Bereich - im Eckbereich zwischen Erzweg und Borghorster Straße - befindet sich ein großflächiger Parkplatz der über den Erzweg und die Borghorster Straße verkehrlich angebunden ist. Die östlich angrenzende unbebaute Fläche ist für gewerbliche Zwecke vorgesehen.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl gewerblich sowie von angrenzender Wohnbebauung geprägt. Im Süden und Osten befinden sich Einzelhandelsbetriebe (mit dem Schwerpunkt nicht-zentrenrelevante Sortimente) und gewerbliche Betriebe. An die nördliche Plangebietsseite grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

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

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

- Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ZIEL 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.

- Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZIEL 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)).

- Beeinträchtungsverbot (ZIEL 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 200 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).

- Überplanung von vorhandenen Standorten (Ziel 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 - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel kommen bei Überplanung eines solchen Standortes ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenenerweiterungen 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 LEP - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel entsprochen.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster wird aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage und der damit verbundenen geringen Mantelbevölkerung festgelegt, dass - entgegen den Empfehlungen der Verträglichkeitsanalyse - eine maximale Verkaufsfläche von 2.225 m² zulässig ist, welche in nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente aufgeteilt wird. Durch eine Erweiterung des Aldi-Marktes auf ca. 1.100 m² im Sinne der Anpassung an aktuelle Kundenerwartungen (Warenpräsentation, Kundenkomfort, etc.) sowie der Erweiterung des Getränkemarktes erhöht sich die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von derzeit ca. 1.500 m² (wie im aktuellen FNP dargestellt) auf 1.725 m². Eine darüber hinausgehende Verkaufsflächenvergrößerung für nahversorgungsrelevante bzw. zentrenrelevante Sortimente ist aufgrund des Standortcharakters und aufgrund der zu beachtenden Ziele des LEP derzeit nicht möglich. Wie bereits im aktuellen FNP dargestellt, können 500 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

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

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 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im Zusammenhang mit den Zielen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes zu beachten:

- Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren
- 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 im Bebauungsverfahren 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 dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 12.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten (für diesen Standort) 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.

3.4 Bebauungsplan

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:

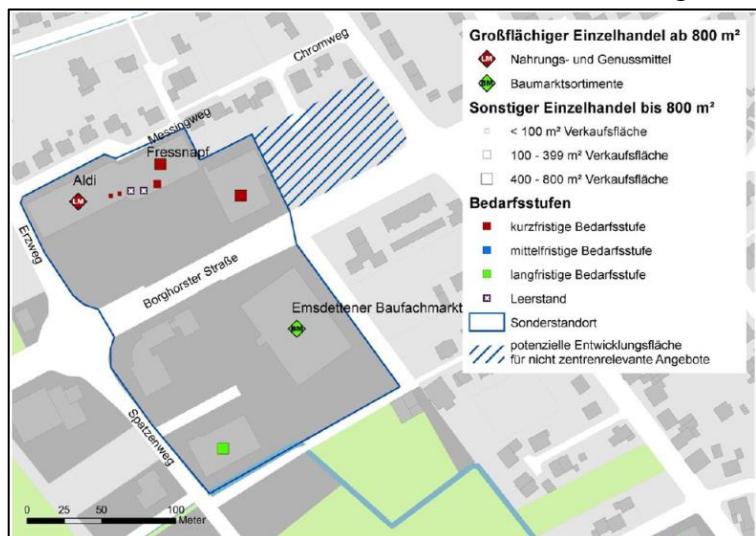
- Lebensmittel-Discountermarkt: maximal 900 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt: maximal 500 m² Verkaufsfläche
- Tierfuttermarkt: maximal 400 m² Verkaufsfläche
- Backshop: maximal 60 m² Verkaufsfläche
- Fleischerfachgeschäft: maximal 80 m² Verkaufsfläche
- Zeitschriften- / Tabakwaren: maximal 60 m² Verkaufsfläche

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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan geändert (7. Änderung des Bebauungsplanes).

3.5 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

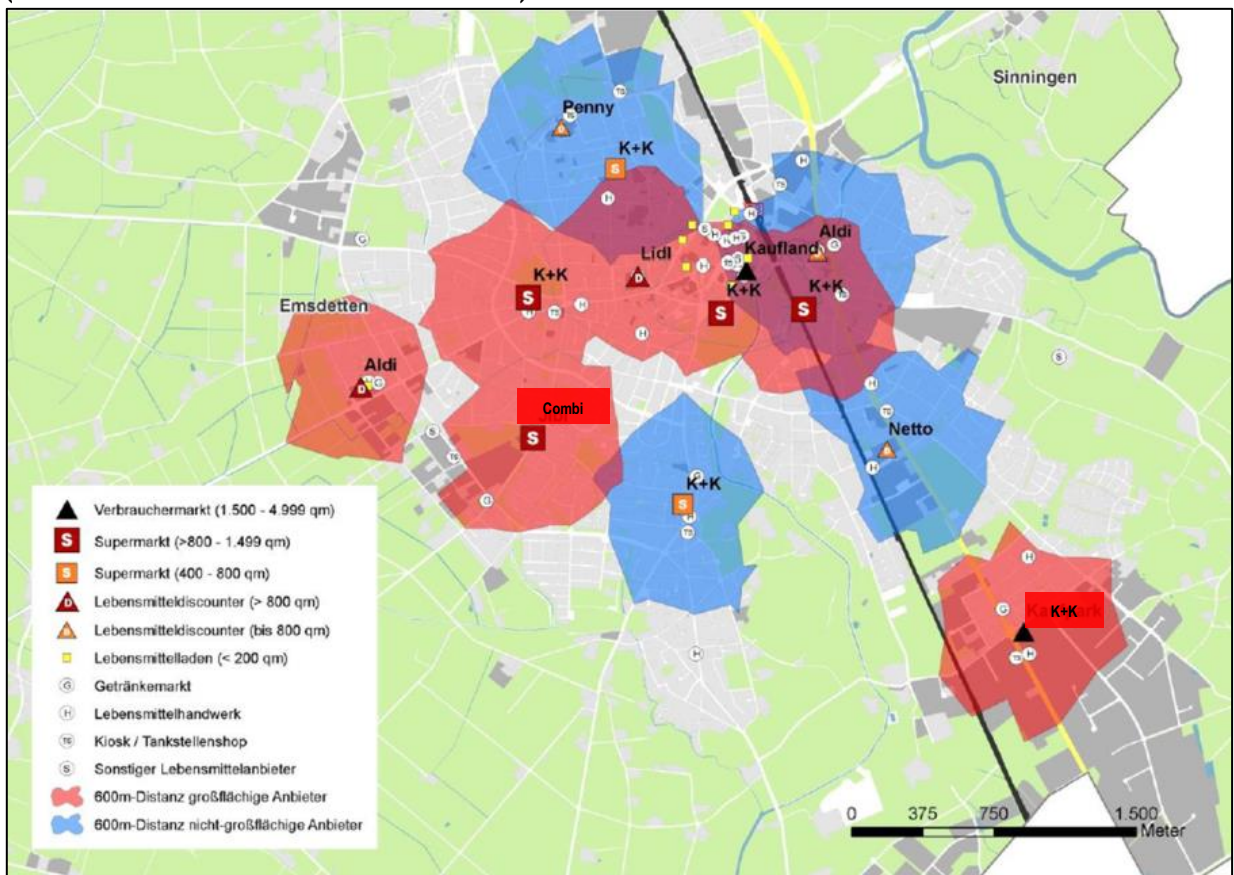
Der Vorhabenstandort befindet sich im Westen der Emsdettener Kernstadt an der Borghorster Straße. Er umfasst das Grundstück nördlich der Borghorster Straße zwischen Erzweg und Silberweg, auf dem bereits ein Standortverbund mit vorwiegend grundversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern 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 Standort 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 Jibi (mittlerweile Combi) 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 Gesamtverkaufsfläche (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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Flächennutzungsplanänderung

Beurteilung: Einkaufszentrum

Der Flächennutzungsplan wird im Zusammenhang dieser 9. Änderung auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst. So wird das dargestellte Sondergebiet flächenmäßig zugunsten des östlich angrenzenden Gewerbegebietes reduziert. Aufgrund der gebotenen Bestimmtheit des Vorhabens soll der Standort im Flächennutzungsplan zukünftig als Sondergebiet dargestellt werden (nicht Sonderbaufläche).

Ziel dieser FNP-Änderung ist die Erweiterung der Maximalverkaufsfläche auf 2.225 m² sowie die Neustrukturierung der zulässigen Sortimente (d.h. eine Erweiterung um 225 m² VK für nahversorgungsrelevante Sortimente). Zukünftig sollen 1.725 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente und 500 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Absicht dieser Verkaufsflächenerweiterung ist nicht die Neuansiedlung weiterer Nutzungen, sondern die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes sowie die Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Durch Festsetzung zulässiger Sortimente im Bebauungsplan wird diese Vorgehensweise gesichert.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes soll dieser Einzelhandelsstandort zukünftig als Einkaufszentrum dargestellt bzw. festgesetzt werden. 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.

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 -).

Für die Einstufung als Einkaufszentrum werden durch die Rechtsprechung folgende Kriterien definiert und durch den vorhandenen bzw. geplanten Standort erfüllt:

Kriterien (u.a. nach "Der standortgerechte Einzelhandel" - 2. Auflage)	Quelle Rechtsprechung	Standort Borghorster Straße
Räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe (allgemein angenommen: mindestens 3 Betriebe nach VG Düsseldorf)	BVerwG, Beschluss vom 18.12. - 4 B 3.12; BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.87	Aktuell befinden sich 5 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m ² sowie einem Leerstand von ca. 200 m ² VK an diesem Standort. Durch Erweiterung des Aldi-Marktes soll sich die Verkaufsfläche auf insges. 2.225 m ² vergrößern.
Einzelhandelsbetriebe meist in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben	BVerwG, Beschluss vom 18.12. - 4 B 3.12; BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.87	Es befinden sich zusätzlich 4 Dienstleistungs- bzw. Gastronomiebetriebe an dem Standort (Sparkasse, Pizzeria, Reinigungsservice, Vergnügungsstätte).
Mindestens "großflächige" Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m ² Geschossfläche	§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO	Aktuell 1.600 m ² Verkaufsfläche. Zusätzlich Leerstand und Absicht der Aldi-Erweiterung.

Gemeinsam geplant, finanziert, gebaut und verwaltet	BVerwG, Beschluss vom 16.10.2013 - 4 B 29/13	Der Standort wurde gemeinsam mit Aufstellung des B-Planes Nr. 85 "Silberweg / Erzweg", 5. Änderung geplant (rechtskräftig seit dem 12.07.2006) und anschließend realisiert.
Betriebe aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen	BVerwG, Beschluss vom 16.10.2013 - 4 B 29/13	Mehrere Betriebe, welche aus Kundensicht gemeinsam konzipiert wurden. Auch die Gestaltung der einzelnen Betriebe ist identisch (viele Betriebe unter einem Dach). Der Sortimentschwerpunkt ist ebenfalls aufeinander bezogen.
Gemeinsames Konzept / Kooperation	BVerwG, Beschluss vom 16.10.2013 - 4 B 29/13	Ein Eigentümer mit abgestimmter Konzeption.
Gemeinsame Werbung oder verbindende Sammelbezeichnung ("Zentrum")	BVerwG, Beschluss vom 12.07.2007 - 4 B 29.07	Ein gemeinsamer Werbepylon für die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.
Enger räumlicher Zusammenhang und gemeinsame Stellplätze	BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.87	Gemeinsame Stellplatzanlage für alle vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Anzufahren über die Borghorster Straße und den Erzweg.

Der Einzelhandelsstandort ist nach den oben genannten Definitionen als Einkaufszentrum zu betrachten.

Mögliche Größe und Struktur des Planvorhabens

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 zugunsten nahversorgungsrelevanter Sortimente 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. Ebenfalls soll die Verkaufsfläche des Getränkemarktes auf 500 m² erweitert 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 2.225 m² Verkaufsfläche. Nach aktuellem Stand sollen innerhalb des Einkaufszentrums folgende Sortimente zulässig sein:

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

Die Verkaufsfläche der o.g. nahversorgungsrelevanten Sortimente darf die Grenze von 1.725 m² nicht übersteigen. Die Summe der genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt 2.110 m². Es ergibt sich somit ein für Einkaufszentren typischen Verkaufsflächenspielraum (hier 385 m²). Somit ist der Betreiber zukünftig in der Lage auf Betriebs- / Einzelhandelsentwicklungen ohne Bebauungsplanänderung zu reagieren.

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sind maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig. Für diesen Standort werden auf Ebene des Bebauungsplanes die nicht-zentrenrelevanten Sortimente noch ermittelt und entsprechend festgesetzt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden auch die zentrenrelevanten Randsortimente gesteuert. Somit sind bestimmte zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Für ein einzelnes Randsortiment (z.B. Bekleidung) darf maximal 20 m² der Gesamtverkaufsfläche in Anspruch genommen werden.

Art der baulichen Nutzung

Im Zuge dieser 9. FNP-Änderung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dargestellt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum soll entsprechend den Empfehlungen der Wirkungsanalyse und den Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksregierung Münster auf 2.225 m² begrenzt werden. Hiervon dürfen maximal 1.725 m² für nahversorgungsrelevante und maximal 500 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Sortimentsbezogene Festsetzungen oder auch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Unterbringung der Stellplätze, der stadtgestalterischen Aspekte sowie die Belange des Freiraums erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes, welcher im Parallelverfahren geändert wird.

Das östlich an das Einkaufszentrum angrenzende und aktuell unbebaute Flurstück ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses Grundstück soll durch diese FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden, da es nicht Teil des vorhandenen

Einzelhandelsstandortes ist. Eine räumliche Ausdehnung des Einkaufszentrums ist auch nicht erforderlich, da die Erweiterung der Verkaufsfläche im Bestand erfolgen kann.

5. Umweltbelange

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

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

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

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet ist entsprechend der Lage und der zugeteilten Funktion als Einzelhandelssonderstandort aktuell zu einem großen Teil versiegelt. Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bauliche und gestalterische Optimierung dieser Fläche angestrebt. Daher erfolgen mit dieser Flächennutzungsplanänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ ist die Plangebietsfläche als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,7 festgesetzt. Diese Grundflächenzahlen dürfen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Diese Grundflächenfestsetzungen sowie die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für die Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen werden im Zuge der Bebauungsplanänderung übernommen. Somit findet keine Veränderung des Versiegelungsgrades statt.

5.3 Erfordernisse des Klimaschutzes

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 Einzelhandelssonderstandort 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).

5.4 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

5.5 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen - nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) - keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

5.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten, in der zuletzt aktualisierten Fassung, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht bekannt. Der noch aufzustellende Bebauungsplan wird wie üblich den Hinweis enthalten, etwaige Entdeckungen von Denkmälern den unter Hinweise aufgeführten Behörden unverzüglich anzuzeigen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind somit nicht zu erwarten.

5.6 Immissionsschutz

Für die Realisierung des Einzelhandelsstandortes wurde im Jahr 2004 ein Schallgutachten erstellt (IngenieurPLANung, Wallenhorst). Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 5. Änderung festgesetzt. Ziel dieser 9. FNP-Änderung sowie der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² auf 2.225 m². Weiterhin soll der Standort hinsichtlich der möglichen Sortimente angepasst werden. Ob durch diese geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung entstehen, soll im weiteren Verfahren durch ein Fachgutachten untersucht werden. Sollten notwendige immissionsbedingte Schutzmaßnahmen erforderlich werden, so werden diese Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Geräuschimmissionen / Verkehr

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 Planung in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Festsetzungen zum Lärmschutz sind allerdings auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Einkaufszentrums erfolgt maßgeblich über die Borghorster Straße und über den Erzweg. Die verkehrliche Anbindung ist somit vorhanden und soll auch nicht verändert werden. Der ruhende Verkehr wird auf dem vorhandenen großflächigen Parkplatz untergebracht (ca. 185 Stellplätze). Die gewerbliche Baufläche ist zudem noch rückwertig über den Chromweg erschlossen.

6. Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und ggf. neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

6.2 Grundstücksbelange

Die Flächen des Plangebiets befinden sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers. Grundstücksregelungen sind im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich.

6.3 Abfall

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle auf den öffentlichen Flächen wird die Stadt Emsdetten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bzw. der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung betreiben.

6.4 Gutachten

Für den Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegen derzeit folgende Gutachten 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

6.5 Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Emsdetten. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Stadtverwaltung mit eigenem Personal vorgenommen.

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ und auch für diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden verschiedene Fachgutachten bzw. Aktualisie-

rungen vorhandener Untersuchungen erforderlich. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag werden diese Kosten vom Eigentümer getragen.

6.6 Städtebauliche Daten

Die Flächennutzungsplanänderung weist folgende Flächenbilanz auf:

	Aktuelle FNP- Darstellung		gem. der 9. Änderung	
	in m ²	%	in m ²	%
Größe des Geltungsbereichs	14.955	100%	14.955	100%
Sonderbaufläche	14.955-	100%-	-	-
Sondergebiet	-	-	12.652	84,6%
Gewerbliche Baufläche	-	-	2.303	15,4%

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. § 2 a BauGB)

Flächennutzungsplan 9. Änderung im Bereich des Einkaufszentrums Borghorster Straße

- FASSUNG ZUM FESTSTELLUNGBESCHLUSS -

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 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele u. Inhalte des Flächennutzungsplanes

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Einkaufszentrums Borghorster Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bzw. den behutsamen Ausbau des Einzelhandelsstandortes Borghorster Straße in der Funktion als Ergänigungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geschaffen werden.

Nach jetzigem Planungsstand müssen die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen nicht verändert werden. Es findet somit keine zusätzliche bzw. neue Versiegelung von Grünflächen statt. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.2 Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha zwei Flächennutzungen vor (Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und eine kleinteilige gewerbliche Baufläche). Durch diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entsteht kein neuer Bedarf an Grund und Boden. Für den Sondergebietsstandort werden die Sortimentsverteilungen geringfügig angepasst. Das östlich angrenzende Flurstück wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zukünftig gewerbliche Baufläche dargestellt (vorher Sondergebietsfläche).

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 seit dem 12.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten (für diesen Standort) 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.

Landschaftsplan

Im Stadtgebiet von Emsdetten gibt es zwei rechtsgültige Landschaftspläne: Den Landschaftsplan „Grevener 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 (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 schäd-

	Baugesetzbuch	licher 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	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.
	Landeswassergesetz	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	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).
	TA Luft	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 Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <u>Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter</u> zu berücksichtigen.
	Denkmalschutz	<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 Änderungsbereiches durch die Flächennutzungsplanänderung 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 ist grundsätzlich mit verkehrsbedingten Lärmimmissionen 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 bzw. versiegelt.

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 die Flächennutzungsplanänderung keine neue Ausweisung von Flächen für eine Bebauung zum Ziel hat.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hat im Zuge der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass es in den Luftbildern keine Hinweise auf Kampfmittelbelastungen gibt.

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. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat für das Schutzgut Fläche eine geringe Bedeutung.

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

Der 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.

BEWERTUNG

Die mikroklimatischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes sind als sehr unempfindlich einzustufen, da der überwiegende Teil der Flächen bereits versiegelt ist.

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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die im Parallelverfahren laufende Änderung des Bebauungsplanes 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 als Sonderstandort insbesondere für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Die ge-

planten 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 Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als schutzwürdiges Biotop gekennzeichnet sind.

Da die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine baulichen Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft vorbereitet, wurden auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten erhoben. Im Gebiet sind keine schützenswerte 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Planung in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht umgesetzt werden kann. Festsetzungen zum Lärmschutz sind allerdings auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten.

7. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Einkaufszentrums Borghorster Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bzw. den behutsamen Ausbau des Einzelhandelssonderstandortes 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 bauliche Maßnahmen und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft vor. 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.

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/>