

Anlage 1: Vorläufige Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 15. Änderung

Vorläufige Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 15. Änderung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde im ASWU am 28.03.2019 beschlossen (siehe Drucksache 46/2019). Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 03.04.2019 im Amtsblatt Nr. 9/2019 der Stadt Emsdetten. In der Zeit vom 11.04.2019 bis 17.05.2019 lag der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben bzw. E-Mail vom 09.04.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 17.05.2019 abzugeben. Die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und auch die Bezirksregierung Münster haben während der Behördenbeteiligung eine Fristverlängerung beantragt, welche auch seitens der Stadt Emsdetten genehmigt wurde.

Die im folgenden Textteil unter A) genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben oder hatten weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen. Die unter B) genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken vorgetragen. Sie sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nachfolgend aufgeführt. Von Bürgerinnen und Bürgern sind keine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf eingegangen. Unter C) sind die wichtigsten Änderungen im Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ aufgeführt, die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen wurden.

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise

Neben den Fachdiensten der Stadtverwaltung Emsdetten wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange meldeten sich nicht bzw. hatten keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen:

- Amprion GmbH
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
- Handwerkskammer Münster (siehe Stellungnahme der Bezirksregierung Münster)
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
- LWL - Archäologie für Westfalen
- LWL - Westf. Amt für Denkmalpflege
- Thyssengas GmbH
- Unitymedia NRW GmbH
- Westnetz GmbH

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

1. Landesbetrieb Straßenbau NRW (Schreiben vom 14.05.2019)

Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...“

zu o.g. Bauleitplanung der Stadt Emsdetten
nehme ich wie folgt Stellung:

Mit der 15. Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll insbesondere die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nachnutzung der ehemaligen und aktuell leerstehenden Praktiker- Immobilie zu Einzelhandelszwecken geschaffen werden.

Das von Ihnen ausgewiesene Änderungsgebiet liegt nord-östlich der Bundesstraße 481 innerhalb der Ortsdurchfahrt der Stadt Emsdetten und grenzt im Abschnitt 7,1 von Station 1,430 bis Station 1,600 unmittelbar an die Bundesstraße 481.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden und erfolgt über eine bereits vorhandene Linksabbiegespur vom „Grevener Damm“ und vom „Buchenweg“ aus.

Das eingetragene Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Grevener Damm / Buchenweg / Südring wird von hier sehr begrüßt.

In der Begründung zur 15. Änderung bitte ich unter Punkt 4.5.1 Straßenverkehrsflächen eine Korrektur vorzunehmen. Es handelt es sich nicht um den Kreisverkehr Buckhoffstraße / Wilhlemstraße / Borghorster Straße sondern um den Kreisverkehr Grevener Damm / Buchenweg / Südring.

Weitere Anregungen werden zur o.g. Änderungsverfahren Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen.
...

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend korrigiert.

2. Stadtwerke Emsdetten (Schreiben vom 09.04.2019)

Stellungnahme

„...“

gegen den Bebauungsplan Nr. 017A „Industriegebiet Süd“, 15. Änderung der Stadt Emsdetten bestehen von Seiten der Stadtwerke Emsdetten GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.

Die im räumlichen Geltungsbereich bestehenden Versorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Wir verweisen hierzu auf das DVGW-Merkblatt GW125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den

Beschlussvorschlag/Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Fachplanung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundschatz von max. 96 m³/h bereitgestellt werden.

Auf die Übersendung von Plänen wird verzichtet. Diese können gerne bei Bedarf bei uns angefordert werden

....“

3. **Kreis Steinfurt** (Schreiben vom 13.05.2019)

Stellungnahme

„...“

Ich bitte darum, sowohl in der Begründung als auch in der Plandarstellung darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Grevenener Damm liegt.

...“

In der Begründung sowie im textlichen Teil des Bebauungsplans wird auf die Feuerlöschwassermenge hingewiesen.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Plandarstellung wurde bereits auf die Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.

4. **Handelsverband NRW – Westfalen-Münsterland e.V.** (Schreiben vom 17.05.2019)

Stellungnahme

„...“

nachdem der ehemalige Praktiker-Markt lange Zeit leer stand, ist es erfreulich, dass sich an dem Standort wieder "etwas tut". Vor diesem Hintergrund ist es auch vernünftig, den Bebauungsplan auf einen aktuellen Stand zu bringen.

Es bestehen diesseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wurde berücksichtigt, dass diese nur bis maximal 10% der Fläche ausmachen dürfen, was nicht unüblich ist. Immerhin kommen dabei aber durchaus bis zu 570 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zusammen. Angesichts der Problematik, der der stationäre Einzelhandel aktuell ausgesetzt ist, wäre es gleichwohl wünschenswert, die zentrenrelevanten Randsortimente möglichst noch geringer zu halten. Wo dieses nicht möglich ist, sollte unbedingt auch seitens der Stadt Emsdetten auf Einhaltung der Obergrenzen geachtet werden.

...“

Beschlussvorschlag/Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche eines Betriebes begrenzt. Damit entspricht diese Festsetzung dem Ziel 6.5-5 des LEP. Diese Begrenzung sorgt einerseits für standortgerechte ökonomische Rahmenbedingungen der vorhandenen und geplanten Betriebe innerhalb des Plangebietes und verursacht andererseits keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Emsdetten.

5. Telekom Deutschland GmbH
(Schreiben vom 28.05.2019)

Stellungnahme

„...“

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017A "Industriegebiet Süd" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Durch diese 15. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Die vorhandenen Baugrenzen ermöglichen bereits die bauliche Optimierung und Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes. Eine bauliche Umstrukturierung findet nur innerhalb der vorhandenen Gebäudekomplexe statt.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>. Ich bitte die verspätete Bearbeitung des Vorganges zu entschuldigen.

...“

6. Bezirksregierung Münster (Ergebnisvermerk zum Abstimmungsgespräch am 03.07.2019 – Teilnehmer: Stadt Emsdetten, IHK Nord Westfalen, Handwerkskammer Münster und Bezirksregierung Münster)
(Schreiben vom 11.09.2019)

Vermerk / Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...“

1. Ausgangslage

Die Stadt Emsdetten beabsichtigt mit der 15. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 17A, den Sondergebietsstandort am Grevener Damm/Salvus-Kreisel zu überplanen und zu revitalisieren. Insbesondere soll der ehemalige und derzeit leerstehende Praktiker-Baumarkt einer neuen Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Die 15. Änderung beinhaltet folgende bauleitplanerische Eckpunkte:

- SO 1 – Lebensmittelmarkt mit max. 1.500 qm VKF, davon max. 150 qm für zentrenrelevante Randsortimente
- SO 2 – Baumarkt mit max. 1.800 qm VKF, davon max. 180 qm für zentrenrelevante Randsortimente
- SO3 – Fachmarkt für Tiernahrung und Tierzubehör mit max. 1.200 qm VKF, davon max. 120 qm für zentrenrelevante Randsortimente,
- SO 4 – Möbelmarkt mit max. 1.200 qm, davon max. 152 qm für zentrenrelevante Randsortimente,
- ein Gewerbegebiet mit max. 800 qm VKF (nicht großflächig).

Im geplanten Gewerbegebiet sollen nicht-zentrenrelevante Sortimente nach der Emsdettener Sortimentsliste für allgemein zulässig erklärt werden. Ausnahmsweise sollen allerdings auch zentrenrelevante Sortimente bis zur Großflächigkeit für zulässig erklärt werden, wenn von diesen Betrieben keine zentrenschädlichen Auswirkungen ausgehen.

Der Standort selbst liegt etwa ca. 2 1/2 km vom zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" der Stadt Emsdetten entfernt und erfüllt seinerseits nicht die Anforderungen für einen untergeordneten zentralen Versorgungsbereich.

Im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens der Stadt Emsdetten war die Bezirksregierung Münster als Regionalplanungsbehörde zwar

Die Bedenken werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

nicht unmittelbar beteiligt gewesen, da der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten nicht geändert werden soll. Insbesondere mit Blick auf das Gewerbegebiet und seine textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den zentrenrelevanten Einzelhandel sieht die Bezirksregierung hier allerdings rechtliche Probleme im Hinblick auf die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche aus einer Sonderbaufläche sowie im Hinblick auf die Vorgaben des Ziels 6.5-8 des LEPs NRW, wonach die Gemeinden u. a. der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken haben. Vor diesem Hintergrund sehen die Vertreter der IHK Nord Westfalen und der Bezirksregierung Münster daher eine geplante Ansiedlung des in Rede stehenden Action-Markts auch unterhalb der Großflächigkeit aufgrund des Umfangs an zentrenrelevanten Kernsortimenten kritisch. Im Hinblick auf die LEP-Vorgaben bestehen gegen eine Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment keine Bedenken.

...“

Auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. die Verkaufsflächenerhöhung für zentrenrelevante Sortimente innerhalb dieses Sonderstandortes wird im weiteren Verfahren verzichtet. Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen werden auf Grundlage des BVerwG-Urteils vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18) neu gefasst.

Im weiteren Verfahren werden drei Sondergebiete festgesetzt.

Im Sondergebiet SO1 soll insbesondere der vorhandene Lebensmittel-Vollsortimenter in seinem Bestand gesichert werden. Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 790 m² nicht überschreiten.

Im Sondergebiet SO3 sollen großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden. Durch diese Festsetzung werden der vorhandene Baumarkt und der vorhandene Möbelmarkt planungsrechtlich gesichert. Für die aktuell noch leerstehende Ladeneinheit ergeben sich durch die Festsetzung ebenfalls flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Gegenüber der 10. Änderung des Bebauungsplanes reduziert sich die maximal mögliche Gesamtverkaufsfläche geringfügig um 170 m² (im SO3).

Diese überarbeiteten Festsetzungen entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP, der Darstellung des Flächennutzungsplanes und den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten.

7. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 02.10.2019)

Stellungnahme

„...“

zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 09.04.2019 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Für das Plangebiet gilt gegenwärtig die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A "Industriegebiet Süd". Dieser setzt ein Sondergebiet „Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ mit maximalen

Beschlussvorschlag/Abwägung

Verkaufsflächen fest. Ziel der 15. Änderung ist nunmehr die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Revitalisierung der ehemaligen Praktiker-Immobilie sowie zur Sicherung bzw. zum Ausbau des Einzelhandelsstandortes Grevener Damm entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie des LEP NRW. Zudem dient das Verfahren der Behebung planungsrechtlicher Mängel.

Hierzu sollen vier Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen sowie maximalen Verkaufsflächenobergrenzen hinsichtlich der zulässigen Haupt- und Randsortimente festgesetzt werden. Des Weiteren wird in einem Teilbereich der nördlichen Immobilie ein Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Gebiets soll nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig sein, sofern hiervon keine zentrenschädlichen Auswirkungen ausgehen.

Hinsichtlich des geplanten Gewerbegebiets sowie dessen textlichen Festsetzungen haben wir Bedenken. Insbesondere die geplante Ansiedlung des in Rede stehenden Sonderpostenmarktes auch unterhalb der Großflächigkeit sehen wir aufgrund des Umfangs und der Erhöhung an zentrenrelevanten Kernsortimenten kritisch. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unseren gemeinsamen Abstimmungstermin am 03.07.2019 bei der Stadt Emsdetten sowie auf den Ergebnisvermerk vom 11.09.2019 zum vorgenannten Termin.

Im Ergebnis wird seitens der Stadt Emsdetten nunmehr die Planung für den Standort neu ausgerichtet, um eine LEP-konforme Lösung herbeizuführen. Wir bitten um eine entsprechende Beteiligung im weiteren Verfahren. Für Rückfragen stehen wir ansonsten gerne zur Verfügung.

...“

Die Bedenken werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. die Verkaufsflächenenerhöhung für zentrenrelevante Sortimente innerhalb dieses Sonderstandortes wird im weiteren Verfahren verzichtet. Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen werden auf Grundlage des BVerwG-Urteils vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18) neu gefasst.

Im weiteren Verfahren werden drei Sondergebiete festgesetzt.

Im Sondergebiet SO1 soll insbesondere der vorhandene Lebensmittel-Vollsortimenter in seinem Bestand gesichert werden. Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 790 m² nicht überschreiten.

Im Sondergebiet SO3 sollen großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden. Durch diese Festsetzung werden der vorhandene Baumarkt und der vorhandene Möbelmarkt planungsrechtlich gesichert. Für die aktuell noch leerstehende Ladeneinheit ergeben sich durch die Festsetzung ebenfalls flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Gegenüber der 10. Änderung des Bebauungsplanes reduziert sich die maximal mögliche Gesamtverkaufsfläche geringfügig um 170 m².

Diese überarbeiteten Festsetzungen entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP, der Darstellung des Flächennut-

zungsplanes und den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten.

C) Änderungen im Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 15. Änderung“

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende wesentliche inhaltlichen Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der Festsetzung für das SO 1. Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung insbesondere großflächiger Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 1.500 m² nicht überschreiten.
- Für das im Entwurf ursprünglich festgesetzte Gewerbegebiet ist nun ein Sondergebiet (SO 2) festgesetzt worden. Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung nicht-großflächiger Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 790 m² nicht überschreiten.
- In der ehemaligen Praktiker-Immobilie wurde auf eine betriebsbezogene Nutzungsverteilung (Zoofachmarkt, Möbelmarkt und Baumarkt) verzichtet. Innerhalb dieser Immobilie (jetzt SO 3) sind im überarbeiteten Entwurf großflächiger Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 4.200 m² nicht überschreiten und 800 m² nicht unterschreiten.
- In der Begründung wurde auf die Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Grevenener Damm hingewiesen.