

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

### **Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 A "Industriegebiet Süd", 15. Änderung**

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB am 14.02.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt gefasst (siehe Drucksache 7/2019). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.02.2019 im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Emsdetten. Gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom 27.02. bis 15.03.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Von Bürgerinnen und Bürgern sind keine Anregungen und Bedenken innerhalb dieser Frist eingegangen.

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.

Insbesondere 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, sehen die Vertreter der drei Behörden daher eine geplante Ansiedlung des in Rede stehenden Non-Food-Discounters auch unterhalb der Großflächigkeit aufgrund des Umfangs an zentrenrelevanten Kernsortimenten kritisch.

Die von der Verwaltung vorgenommenen Abwägungsvorschläge zu den zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt vorläufig beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde vom ASWU am 27.08.2020 beschlossen (vgl. BVL 166/2020). Die öffentliche Bekanntmachung des erneuten Auslegungsbeschlusses erfolgte am 01.09.2020 im Amtsblatt Nr. 24/2020 der Stadt Emsdetten. In der Zeit vom 09.09. bis 23.10.2020 lag der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt erneut öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben bzw. E-Mail vom 04.09.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 23.10.2020 abzugeben.

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 in der Fassung zum Satzungsbeschluss (gegenüber dem Entwurf) der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ aufgeführt, die nach der erneuten öffentlichen Auslegung vorgenommen wurden.

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

Neben den Fachdiensten der Stadtverwaltung Emsdetten wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

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

- Kreis Steinfurt
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
- Handelsverband NRW - Westfalen-Münsterland e. V.
- Handwerkskammer Münster
- Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
- LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster
- LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- Stadtwerke Emsdetten
- Westnetz GmbH - Münster

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

### 1. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster (Schreiben vom 21.09.2020)

#### Stellungnahme

”...  
zu dem o.g. Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 04.09.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Wir begrüßen es, dass unsere Bedenken berücksichtigt und unsere Anregungen aufgenommen wurden. Durch die nunmehr getroffenen Festsetzungen wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die Gesamtverkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevanter (Rand-)Sortimente gegenüber dem Bestand nicht zu nehmen wird. Dies steht im Zusammenhang mit Ziel 6.5-8 LEP NRW. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es werden daher keine grundlegenden Bedenken vorgebracht.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen empfehlen wir allerdings nachfolgende Ergänzungen:

- Analog zur Festsetzung 1.3 empfehlen wir auch bei der Festsetzung 1.1. die Zweckbestimmung zu präzisieren (hier: Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment)

#### Beschlussvorschlag/Abwägung

#### **Der Anregung wird gefolgt.**

Entsprechend der zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> wird die Zweckbestimmung im Zuge der Klarstellung mit dem Zusatz „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (SO 1)“ ergänzt.

- Bei der Festsetzung 1.1.3 empfehlen wir die Liste zulässiger Randsortimente zu präzisieren (analog zum Planentwurf 2019), da per Definition Randsortimente im unmittelbaren Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen müssen. Bei z.B. Antiquitäten in Lebensmittelmärkten fehlt ein solcher Zusammenhang.
- Bei der Festsetzung 1.1.3 weisen wir zudem auf eine redaktionelle Unstimmigkeit hin. Im letzten Abschnitt wird fälschlicherweise von „zentrenrelevanten Sortimenten“ geschrieben, dann jedoch richtigerweise die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente angeführt.
- Da bei den Festsetzungen 1.2. und 1.3 konkrete Zweckbestimmungen (z.B. Möbelmarkt) nicht festgesetzt wurden, ist eine Konkretisierung der Liste zulässiger Randsortimente nicht möglich. Wir empfehlen daher den Hinweis, dass nur solche Sortimente aus der Emsdettener Liste zulässig sind, die mit dem jeweiligen Hauptsortiment im unmittelbaren Zusammenhang stehen (analog zum Planentwurf 2019).
- Zudem dürfen die Randsortimente nur maximal 10 % Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs (nicht: Gesamtverkaufsfläche) betragen. Ansonsten könnte ein bestehender Markt das Potenzial an zentrenrelevanten Sortimenten bereits ausschöpfen, so dass die Ansiedlung eines weiteren Marktes mit zentrenrelevanten Randsortimenten nicht mehr möglich ist. Dies ähnelt dem sog. „Windhundrennen“.
- Letztlich sollte die Fläche der Randsortimente nicht ausschließlich durch ein Sortiment belegt werden. Bei Ansiedlung z.B. nur eines Marktes mit der maximalen Größe von 4.200 qm kann bei einem 10 %-igen Anteil und dem Fokus auf nur ein Randsortiment ein zentrenrelevantes Angebot mit städtebaulichem Gewicht entstehen. Dies kann durch Festsetzung maximaler Verkaufsflächen je Randsortiment unterbunden werden.

Wir hoffen, wir haben Ihnen mit unseren obigen Anregungen weitergeholfen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

...“

#### **Der Anregung wird gefolgt.**

Da Randsortimente nach Definition in unmittelbarem Zusammenhang zu dem Hauptsortiment stehen müssen, werden die zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente im Zuge der Klarstellung angepasst. Branchenübliche Randsortimente im Sinne von Aktionswaren (z.B. Glaswaren / Porzellan / Keramik) sollen weiterhin zulässig sein. Antiquitäten oder Hörgeräte hingegen werden aus der Liste zulässiger Randsortimente entfernt.

#### **Der Anregung wird gefolgt.**

Die redaktionelle Unstimmigkeit wird korrigiert. Es handelt sich bei der Festsetzung 1.1.3 entsprechend der Auflistung um nicht zentrenrelevante Sortimente.

#### **Der Anregung wird gefolgt.**

Die Festsetzung wird 1.2 und 1.3 wird im Zuge der Klarstellung ergänzt, dass Randsortimente in unmittelbarem Zusammenhang zu dem Hauptsortiment stehen müssen.

#### **Der Anregung wird gefolgt.**

Die Festsetzung wird 1.2 und 1.3 wird im Zuge der Klarstellung ergänzt, dass die Randsortimente maximal 10 % Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes betragen dürfen.

#### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Aktuell befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe in der ehemaligen Praktiker-Immobilie. Eine dritte aktuell leerstehende Ladenfläche soll mittelfristig ebenfalls durch eine Einzelhandelsnutzung (mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment) genutzt werden. Die Gefahr, dass ein Betrieb die theoretisch mögliche Randsortimentsfläche von 420 m<sup>2</sup> für ein Randsortiment ausnutzen könnte, ist somit sehr gering. Gleichzeitig scheint es sehr unwahrscheinlich, dass sich aktuell ein Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort ansiedelt, welcher die gesamte Randsortimentsfläche mit nur einem zentrenrelevantem Randsortiment belegt, welches - aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs zum Hauptsortiment

ment - schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausübt. Mittels möglichst flexibler Festsetzungen, welche den Zielen und Grundsätzen des LEP entsprechen, soll versucht werden, diesen Einzelhandels-sonderstandort in seiner Funktion als Ergänzungsstandort zu beleben. Eine weitergehende Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente soll für diesen Standort vermieden werden. Eine flächenmäßige Beschränkung pro Randsortiment ist aufgrund fehlender Einzelfallprüfung für den Standort zudem schwierig zu begründen.

## 2. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 29.09.2020)

### 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 beigefügten 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 vermie-

### 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

den 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, 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.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse [Planauskunft.West1@telekom.de](mailto:Planauskunft.West1@telekom.de) oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

...“

bereits die bauliche Optimierung und Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes. Eine bauliche Umstrukturierung findet nur innerhalb der vorhandenen Gebäudekomplexe statt.

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

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

#### In der Planzeichnung

- Anpassung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen entsprechend der Stellungnahme der IHK vom 21.09.2020 (siehe oben)

#### In der Begründung:

- Ergänzungen der Begründung zu den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen entsprechend der Stellungnahme der IHK vom 21.09.2020 (siehe oben) im Kapitel 4.2 Art der baulichen Nutzung