

Anlage 1: Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 5 „Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp“

Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Nr. 5 „Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp“

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 08.10.2019 durch den Rat der Stadt Emsdetten gefasst (siehe Drucksache 113/2019). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.10.2019 im Amtsblatt Nr. 26/2019 der Stadt Emsdetten.

Der Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im AS-WU am 04.06.2020 beschlossen (siehe Drucksache 131/2020) und im Amtsblatt Nr. 16 am 09.06.2020 bekanntgemacht. In der Zeit vom 17.06. bis 31.07.2020 lag der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 5 „Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp“ 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 16.06.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen sowie vorliegende umweltbezogene Informationen mitzuteilen und ihre Stellungnahmen bis zum 31.07.2020 abzugeben. Die von der Verwaltung vorgenommenen Abwägungsvorschläge zu den zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt am 24.11.2020 vorläufig beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom ASWW am 24.11.2020 beschlossen (vgl. BVL 288/2020). Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 27.11.2020 im Amtsblatt Nr. 34/2020 der Stadt Emsdetten. In der Zeit vom 07.12.2020 bis 22.01.2021 lag der Entwurf des vorhabenbezogenen 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 03.12.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 22.01.2021 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) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 5 „Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp“ 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 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:

- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
- Handelsverband NRW - Westfalen-Münsterland e. V.
- 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
- Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15
- Westnetz GmbH - Münster
- Thyssengas GmbH

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

1. Straßen.NRW

(Schreiben vom 09.12.2020)

Stellungnahme

„... durch das o.g. Planverfahren soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein bestehendes Gebäude, in dem u.a. ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist, abzureißen und am Standort ein neues Gebäude für einen großflächigen Lebensmitteldiscounter sowie ergänzende Wohnungen in den Obergeschossen zu errichten.

Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des Planvorhabens.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 481 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

...“

Beschlussvorschlag/Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 481 nicht geltend gemacht werden können.

2. Industrie- und Handelskammer NRW

(Schreiben vom 10.12.2020)

Stellungnahme

„... zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 03.12.2020 übersandt wurde, werden von uns weiterhin keine Bedenken vorgebracht.

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des OVG NRW vom 26.02.2020 (Az 7D 49/16.NE) empfehlen wir zur weiteren Klarstellung in der Begründung zum Bebauungsplan anzuführen, dass neben den weiteren Ausnahmekriterien nach Ziel 6.5-2 LEP NRW auch aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen eine Ansiedlung innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs nicht möglich ist (u.a. kleinteilig parzellierte Grundstruktur, Fehlen geeigneter Potenzialflächen, keine Neuansiedlung).

...“

Beschlussvorschlag/Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Der Hinweis auf das Urteil des OVG NRW vom 26.02.2020 (Az 7D 49/16.NE)) wird zur Kenntnis genommen und beachtet: Die Begründung wird in Kapitel 3.1 redaktionell ergänzt und geschrieben, dass innerhalb des ZVB zum einen keine geeigneten Flächen für das geplante Vorhaben zur Verfügung stehen und es sich zum anderen bei dem Vorhaben um den Neubau eines Bestandsmarktes und nicht um eine Neuansiedlung handelt.

3. Kreis Steinfurt - Umwelt- und Planungsamt

(Schreiben vom 19.01.2021)

Stellungnahme

„...“

Naturschutz und Landschaftspflege

Artenschutzrechtliche Belange

Da bei einem Abbruch innerhalb der Brutzeit Störungen auf Arten in angrenzenden Gehölzbeständen nicht auszuschließen sind, sind diese im Zuge der Gebäudekontrolle auf ein Vorkommen von aktiven Bruten zu kontrollieren. Die Ergebnisse der Kontrolle sind in dem Formblatt Gebäudekontrolle mit zu dokumentieren.

Zur Ergänzung des Verfahrensablaufs zum Abbruch wird empfohlen Hinweis Nr. 3 um Folgendes zu ergänzen:

Ein Abbruch darf erst nach Übersendung des Formblattes Gebäudekontrolle an die untere Naturschutzbehörde und deren schriftlicher Freigabe erfolgen.

Wasserwirtschaft

Gegen die textliche Festsetzung Nr. 5.1 bestehen Einwände. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Dies gilt auch für Wegeflächen. Die Festsetzung bitte ich entsprechend zu ändern.

...“

4. Handwerkskammer Münster (E-Mail vom 21.01.2021)

Stellungnahme

„...“

wir verweisen auf unsere Stellungnahme im TÖB-Verfahren vom 28.07.2020 und regen erneut an, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 75 qm (10 % der aktuellen VKF) zu beschränken.

Die Vorschädigungen des Innenstadthandels haben mittlerweile - auch durch die mit der Pandemie einhergehenden Beschränkungen - in einer Weise zugenommen, dass jeder zusätzliche Quadratmeter Verkaufsfläche, der dem Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten jenseits der zentralen Versorgungsbereiche gewidmet wird, nachhaltigen Schaden anrichten kann, bzw. Schäden, die möglicherweise in der City aus anderen Gründen bereits eingetreten sind, irreversibel werden lässt.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass bei einem Abbruch innerhalb der Brutzeit Störungen auf Arten in angrenzenden Gehölzbeständen nicht auszuschließen sind, diese auf ein Vorkommen von aktiven Bruten zu kontrollieren und die Ergebnisse in dem Formblatt Gebäudekontrolle zu dokumentieren sind. Die Begründung sowie der Artenschutz-Hinweis werden entsprechend ergänzt.

Der Anregung, den Hinweis zum Artenschutz entsprechend anzupassen (Übersendung des Formblattes Gebäudekontrolle und schriftliche Freigabe der UNB), wird gefolgt.

Der Anregung, die Festsetzung Nr. 5.1 zu ändern, wird gefolgt.

Im Sinne der Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 5.1 - welche festsetzt, dass bauliche Anlagen jeglicher Art in der Fläche für Wasserwirtschaft unzulässig sind - dahingehend angepasst, dass der letzte Satz entfällt („Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.“). Diese Festsetzung ist widersprüchlich zum Verbot von baulichen Anlagen jeglicher Art.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Der Anregung, die zentrenrelevanten Randsortimente auf 75 qm zu beschränken, wird nicht gefolgt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp“ soll ein Discountermarkt mit einer marktgängigen bzw. üblichen Verkaufsflächengröße von 1.265 m² entstehen. Von dieser Verkaufsfläche sollen max. 10 % (d.h. max. 126,5 m²) für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Eine Beschränkung auf maximal 75 qm widerspricht dem grundsätzlichen Marktkonzept des Betreibers und wäre dann nicht mehr realisierbar.

Es handelt sich bei den zentrenrelevanten

...“

ten Randsortimenten eines Lebensmittel-discounters zudem um wöchentlich wechselnde Aktionswaren, die sich in der Regel aus verschiedenen Sortimenten zusammensetzen. Somit wird die maximal zulässige Randsortimentsfläche nicht nur von einem Sortiment belegt.

Aufgrund der geringen sortiments-spezifischen Verkaufsflächen ist nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und/ oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emsdetten zu rechnen. Zu diesem Ergebnis kommt auch die im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitete Auswirkungsanalyse vom Büro Junker+Kruse.

Daher wird die Festsetzung als städtebaulich verträglich bewertet.

Darüber hinaus wird im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes der vorhandene Schuhfachmarkt (ca. 300 m² für zentrenrelevante Sortimente) ersatzlos entfallen.

C) Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 5 „Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp“

Gegenüber dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp“ wurden folgende Korrekturen / Ergänzungen erforderlich:

In der Planzeichnung:

- Aktualisierung bzw. Präzisierung des Hinweises zum Artenschutz (Hinweis Nr. 3) (auf Anregung des Kreises Steinfurt - UNB)

In den textlichen Festsetzungen:

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 „Flächen die von Bebauung freizuhalten sind“: Der letzte Satz wird gestrichen („Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.“) (auf Anregung des Kreises Steinfurt - UWB)

In der Begründung:

- Redaktionelle Ergänzung im Kapitel 3.1, dass eine Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht möglich ist. (auf Anregung der IHK NRW)
- In Kapitel 5.1 Streichung des Satzes „Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.“ (auf Anregung des Kreises Steinfurt - UWB)
- Aktualisierung bzw. Präzisierung des Hinweises zum Artenschutz in Kapitel 5.3. und 10 (auf Anregung des Kreises Steinfurt - UNB)