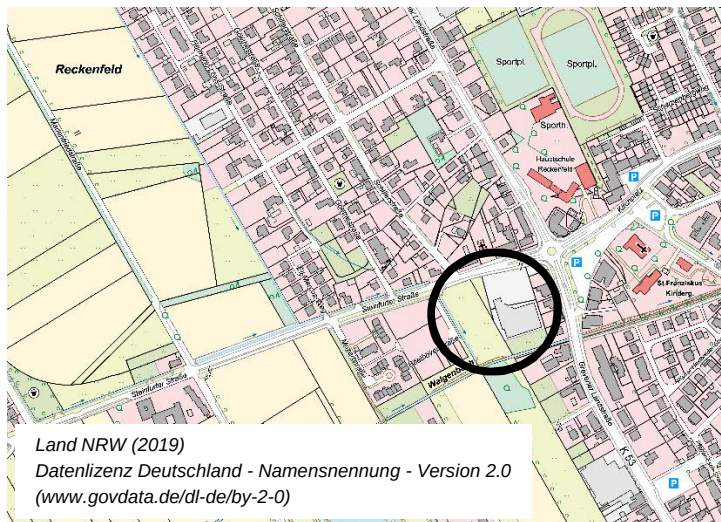




Stadt Greven

Kreis Steinfurt

20. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB

Erneuter Entwurf

Projektnummer: 218380
Datum: 2020-11-02

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Einzelhandel.....	7
5	Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele	9
6	Inhalte der 20. Flächennutzungsplanänderung.....	10
7	Erschließung	10
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
7.2	Technische Erschließung	10
8	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
9	Abschließende Erläuterungen.....	11
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	12

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB inkl. Artenschutzprüfung (Stufe I), IPW Dez. 2019
- Auswirkungenanalyse, BBE Handelsberatung GmbH Okt. 2020

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2020-11-02

Proj.-Nr.: 218380

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Im nördlichen Siedlungsbereich von Reckenfeld an der „Emsdettener Landstraße“ befindet sich ein Nahversorgungsstandort u. a. mit einem Lebensmitteldiscounter. Einer der strukturprägenden Lebensmittelanbieter soll an den zentralen Versorgungsbereich von Reckenfeld verlagert und gleichzeitig erweitert werden. Innerhalb des abgegrenzten Bereichs befindet sich bereits ein großflächiger Einzelhandelsmarkt sowie weitere Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und Gastronomie. Die Stadt verfolgt damit das Ziel, den zentralen Versorgungsbe- reich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ zu entwickeln und langfristig zu stärken. Im Zuge der Ver- lagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters soll für einen weiteren, unmittelbar angrenzenden Einzelhandelsbetrieb das Planungsrecht entsprechend des tatsächlichen Be- stands angepasst werden.

Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele ist die Änderung des Flächennutzungsplanes not- wendig. Derzeit sind die Flächen des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greven als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung werden diese in sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Ent- wicklung der Stadt Greven gesichert werden.

Die Stadt stellt im Parallelverfahren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert die Planungen zur Ver- lagerung und Erweiterung.

2 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 beschlossen, die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeiti- gen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzu- führen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom 11.11.2019 bis ein- schließlich 29.11.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch- geführt. Im Zeitraum vom 12.11.2019 bis einschließlich 03.12.2019 hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken und Anregungen zur Einhaltung der Ziele der Landesplanung und der Ziele der Stadt Greven zur Stadtentwicklung geäußert. Vor diesem Hintergrund wurden die Planunterlagen eingehend geprüft. Danach wird die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ nach wie vor für zielführend gehalten. Die Ziele der Landesplanung werden eingehalten und die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Greven unterstützt. Aus den vorgenannten Gründen sieht die Stadt Greven keinen Anlass zu einer Änderung der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (Aufnahme Nutzungen und maximal zulässige Verkaufsflächen, Telekommunikationslinien).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht sind daraufhin alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Im Zeitraum vom 20.05.2020 bis einschließlich 24.06.2020 bestand erneut für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Greven geäußert.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage hat ein Abstimmungsgespräch zu den Themen Berücksichtigung Edeka-Markt und Gliederung Sondergebiet/Verkaufsflächengröße zwischen der Stadt Greven und der Bezirksregierung Münster stattgefunden.

Daraufhin wurde das sonstige Sondergebiet in die Bereiche „SO EH 9“ (Edeka) und „SO EH 10“ (Aldi) mit den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen gegliedert. Die Auswirkungsanalyse wurde entsprechend erweitert und aktualisiert sowie die Begründung angepasst.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen wird gemäß § 4a (3) Satz 3 i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

3 Geltungsbereich / Bestand

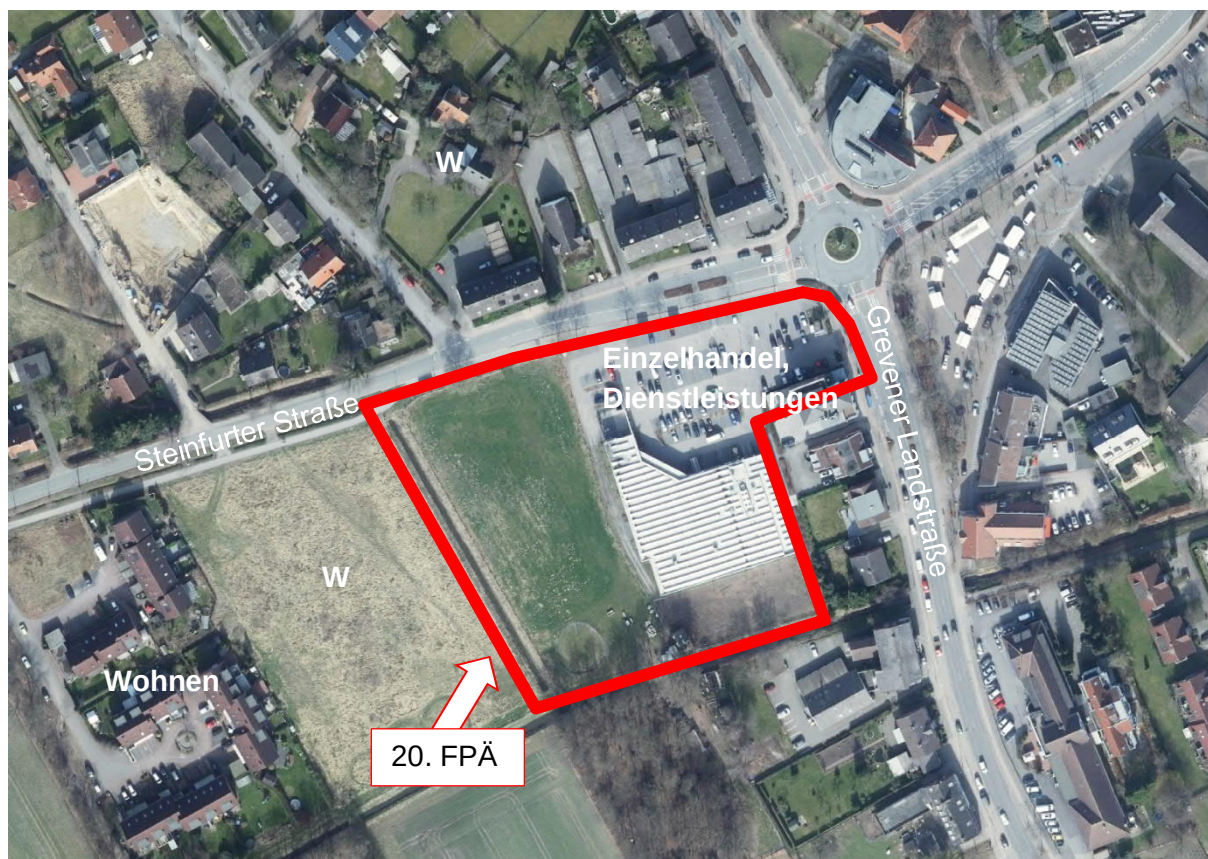
Die Stadt Greven liegt im Südosten des Kreises Steinfurt in Nordrhein-Westfalen im nördlichen Münsterland. Reckenfeld ist ein Ortsteil der Stadt Greven, in dem rund 23 % aller Einwohner von Greven leben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Reckenfeld. Der etwa 1,2 ha große Geltungsbereich liegt südwestlich des Kreuzungsbereiches „Steinfurter Straße / Grevenener Landstraße“.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich zum einen um das Betriebsgrundstück eines vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie eine daran angrenzende, derzeit als Intensiv-Weide genutzte, Fläche.

Der Änderungsbereich umfasst Teile des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“.

Die Lage und Abgrenzung der ca. 1,2 ha großen Änderungsfläche ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1:5.000 ersichtlich.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches (Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Ziel der Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Greven als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt, Reckenfeld als Siedlungsraum. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Ostmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß Pkt. 6.5 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dabei nur in bestehenden bzw. neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW 2016 sind:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck und
- Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Weitere sind in den ortstypischen Sortimentslisten der jeweiligen Gemeinde definiert.

Sondergebiete für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschritten werden.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Insgesamt soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine

wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1 LEP NRW).

Regionalplan

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) soll gewährleistet und gesichert sowie Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

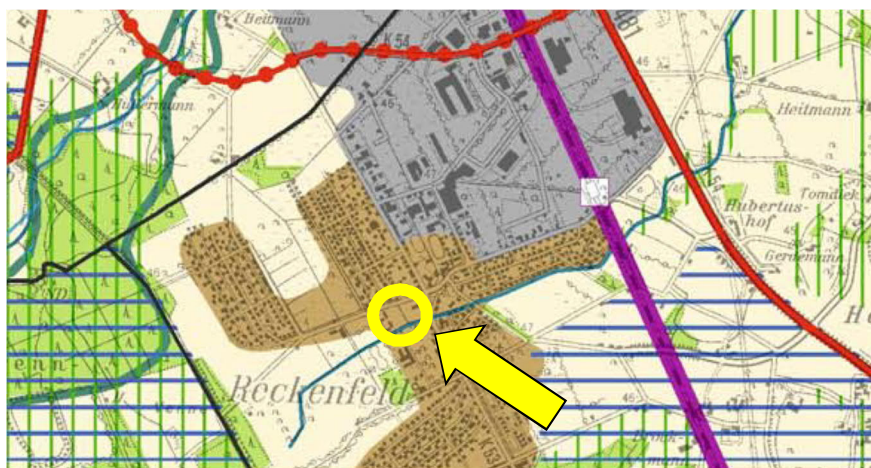
Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie, als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung, ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen (s. Pkt. III.1 142 - 145 RP).

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden (s. Pkt. III.1 146 RP)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet, welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III.1 121 - 123 RP).

Darüber hinaus sind für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche keine weiteren Festlegungen getroffen worden.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014

Fazit

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greven werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte eines Lebensmitteldiscounters sowie die planungsrechtliche Sicherung eines -innerhalb des Änderungsbereiches- vorhandenen Betriebes geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Die Innenentwicklung wird unterstützt.

Das Plangebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich von Reckenfeld. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten, insbesondere auch von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO, grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

Die Stadt Greven verfügt mit dem Stadtentwicklungskonzept - Sachlicher Teilplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes, Einzelhandelskonzept für die gesamte Stadt. Gemäß Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“. Für diesen Bereich wird u. a. die Sicherung und Stärkung in der Funktion als Grundversorgungszentrum für den Ortsteil Reckenfeld empfohlen. Die Verlagerung eines nördlich des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmarktes an den geplanten Standort innerhalb des „Ortsteilzentrums Reckenfeld“ sowie die planungsrechtliche Sicherung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes würde langfristig betrachtet eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bedeuten.

Das Ergebnis der landesplanerischen Anfrage zur 20. FPÄ wird ergänzt.

4.2 Einzelhandel

Stadtentwicklungskonzept - Sachlicher Teilplan Einzelhandel „Einzelhandelskonzept“

Der Einzelhandel der Stadt Greven wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 vom Büro Junker + Kruse untersucht. In der Zwischenzeit haben sich sowohl die Grevenener Einzelhandelslandschaft, als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen verändert.

Zudem wurden Anfragen zu verschiedenen Einzelhandelsprojekten bzw. Ansiedlungsanfragen gestellt.

Daher wurde das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung von der Stadt Greven mit einer aktuellen Einzelhandelsbestandserfassung sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt (Junker + Kruse, Dortmund April 2018).

Ziel des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist es, einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzuzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Greven im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen zu entwickeln. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und in Reckenfeld und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept liegt der Stadt Greven ein neues städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB vor, auf dessen Grundlage die vorgenannten Ziele umgesetzt werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ bzw. der Erweiterung. Eine mögliche Entwicklung für die Erweiterungsbereiche wäre die Verlagerung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter Aldi und K&K, welche aktuell nördlich des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ ansässig sind, an diese Standorte. Diese Entwicklung würde langfristig betrachtet eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bedeuten. Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ sind:

- Sicherung und Stärkung vorhandener Einzelhandelsstrukturen,
- Nutzung vorhandener Potenziale,
- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Grundversorgungszentrum für den Ortsteil Reckenfeld
- Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes als frequenzerzeugender Magnetbetrieb,
- Perspektive des Standortes ist abhängig von seiner Nahversorgungsfunktion.

Das „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ ist nach dem Hauptgeschäftsbereich einer der bedeutendsten Angebotsstandorte in Greven. Es trägt maßgeblich zur Grundversorgung der Bewohner im Ortsteil Reckenfeld bei. Mit der vorliegenden Planung -planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Edeka-Marktes und Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich- wird diese Versorgungsfunktion geschützt und weiter gestärkt.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Greven.

Auswirkungsanalyse

Von der BBE Handelsberatung GmbH wurde für die 20. FPÄ „Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Reckenfeld im südwestlichen Bereich“ eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (Köln, Oktober 2020, s. Anlage). Hierbei waren die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in Greven und in den Nachbarkommunen genau zu untersuchen. Zudem war zu überprüfen, ob das Vorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW übereinstimmt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass „infolge der geplanten Agglomeration eines Edeka-Supermarktes mit einem Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt in Greven-Reckenfeld keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven zu unterstützen, da mit der Realisierung des Planvorhabens die Nahversorgung innerhalb der Stadt Greven gesichert und gestärkt werden kann. Zudem stimmt das Planvorhaben mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans überein.“

5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Anlass sind die konkreten Planungsabsichten zur Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“. Mit dem Ersatzneubau soll im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung ermöglicht werden. Zudem wird dadurch der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ langfristig gestärkt. In diesem Zuge ist geplant, den Lebensmittelmarkt auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Zudem soll für eine weitere Betriebsstätte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ das Planungsrecht an den tatsächlichen Bestand angepasst werden (derzeit großflächiger Einzelhandel in Gemischter Baufläche).

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ und umfasst die bestehende Betriebsstätte von Edeka sowie eine daran angrenzende, derzeit unbebaute, Entwicklungsfläche. Der Standort übernimmt den Versorgungsauftrag für die Bewohner des Ortsteils Reckenfeld. Ziel ist es, den Standort zu entwickeln und langfristig zu stärken.

Aus Sicht der Stadt Greven besteht damit das öffentlich begründete Planungsinteresse die aktuellen Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ zu sichern und Entwicklungen zu ermöglichen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Steuerung der vorhandenen und geplanten Nutzungen besteht aus Sicht der Stadt ein entsprechendes Planungserfordernis.

6 Inhalte der 20. Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt den Bereich der 20. Änderung als „Gemischte Baufläche“ dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters sowie die planungsrechtliche Sicherung eines weiteren Betriebes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dadurch können mittels parallel durchgeführtem Bebauungsplanverfahren u. a. die konkreten Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten eines bestehenden Lebensmittelmarktes realisiert werden.

Für den Änderungsbereich werden zukünftig zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, konkret: „SO EH 9 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.350 m² VK“ (Edeka) und „SO EH 10 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.200 m² VK“ (Aldi) ausgewiesen. Dadurch wird die planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden Betriebsstätte hergestellt sowie die Verlagerung und Erweiterung eines weiteren Lebensmitteldiscounters ermöglicht.

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 20. F-Plan-Änderung	
• Gemischte Baufläche	1,2 ha	• Sonstiges Sondergebiet „SO EH 9 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.350 m ² VK“	0,8 ha
		• Sonstiges Sondergebiet „SO EH 10 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.200 m ² VK“	0,4 ha
Summe	1,2 ha		1,2 ha

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Versorgungsstandortes erfolgt über Zufahrten von der nördlich verlaufenden „Steinfurter Straße“ sowie über eine Zufahrt von der östlich verlaufenden „Grevenener Landstraße“ aus.

7.2 Technische Erschließung

Die innerhalb des Änderungsbereiches sowie in den angrenzenden Bereichen vorhandene Bebauung ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Greven ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW 2019, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Greven mit dem Entwurf der 20. Änderung wird deutlich, dass kein Kompensationsdefizit besteht, da die Planung keine zusätzliche Neuversiegelung bzw. weitere Flächeninanspruchnahme zulässt. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.

Für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die Vorgaben zur Baufeldräumung zu beachten:

- Eine Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 31. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Sollte das Entfernen von Bäumen/Gehölzen bzw. das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Greven in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

9 Abschließende Erläuterungen

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bereits planungsrechtlich gesicherte Baufläche überplant.

Der Änderungsbereich ist als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ festgelegt. Der Standort übernimmt den wesentlichen Versorgungsauftrag für die Bewohner des Ortsteils Reckenfeld.

Durch die Änderung wird eine „Gemischte Baufläche“ in zwei sonstige Sondergebiete „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ mit max. 1.350 m² VK bzw. 1.200 m² VK geändert, um eine bereits bestehende Betriebsstätte planungsrechtlich zu sichern und eine Verlagerung und Erweiterung eines weiteren Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Damit wird keine grundsätzlich neue Nutzung in diesem Bereich von Reckenfeld ermöglicht, sondern lediglich der

zentrale Versorgungsbereich entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Greven (Junker + Kruse 2018) entwickelt.

Daher ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Änderungsbereiches lebenden Menschen.

Altlasten

Weder innerhalb des Änderungsbereiches noch in einem Umkreis von 500 m sind Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Änderungsbereiches noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Greven ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Stadt Greven beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Greven, __.__.____

.....
Bürgermeister