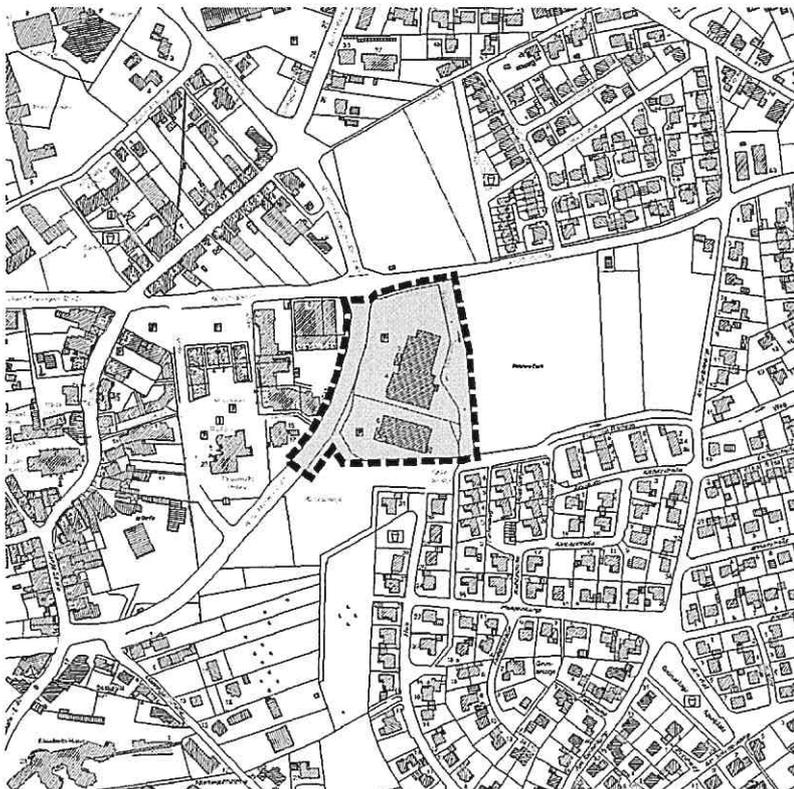


# 1. Änderung BP Nr. 96 „Einkaufszentrum Richters Esch“

Begründung  
nach § 2a BauGB

Gemeinde Emsbüren



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>6</b>	
3.1	Festsetzung der baulichen Gliederung	6	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	7	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>7</b>	
5.1	Festsetzungen zur Freiraumgestaltung	7	
5.2	Eingriffsregelung	7	
5.3	NATURA 2000 / Artenschutz	7	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>8</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	8	
6.2	Immissionsschutz	8	
6.3	Denkmalschutz	8	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Einkaufszentrum Richters Esch“ in Emsbüren östlich der Straße In der Maate (L40) gefasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,03 ha und wird begrenzt durch

- die Gemeindestraße Richthofstraße im Norden,
- das Ackerland Flurstück 240 / 7 im Osten,
- einen Fußweg und ein anschließendes Wohngebiet im Süden und
- die Straße In der Maate (L40) im Westen.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 96 „Einkaufszentrum Richters Esch“ zur Errichtung eines Vollsortimenters und eines Lebensmittel-discountmarktes östlich der Straße In der Maate (L40) beschlossen. 2000 wurde der Bebauungsplan im Amtsblatt des Landkreises Emsland veröffentlicht. Mittlerweile ist der Bebauungsplan in Gänze realisiert.

Seit dem Jahr 2000 sichern diese beiden Märkte, der Combi-Markt im Norden und der Aldi-Markt im Süden des Plangebietes, gemeinsam mit dem westlich In der Maate (L40) gelegenen K+K Markt die Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Emsbüren. Daneben tragen ein Netto-Markt sowie ein Lidl-Markt zu der Versorgung bei. Die sich in den vergangenen Jahren veränderten Kundenansprüche in Bezug auf die Ladeneinrichtung und die Warenpräsentation erfordern nunmehr die Modernisierung des Combi-Marktes und die Erweiterung des Verkaufsraumes und des Backshops. Mit der Modernisierung des Combi-Marktes wird die im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche, für beide Märkte von insgesamt 2.500 qm, seitens des Combi-Marktes um ca. 230 qm überschritten.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die Erweiterung des Combi-Marktes an der südlichen und westlichen Gebäudekante, im Plangebiet planungsrechtlich vorzubereiten.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Die Flächen im Plangebiet sind durch Bebauung zur Lebensmittelversorgung und zugehörige Stellplatzanlagen vollständig ausgenutzt. Die

Lebensmittelversorger befinden sich im Kernort von Emsbüren, südlich der Richthofstraße und östlich der Straße In der Maate (L40). Im Osten bildet ein Fußweg mit einer anschließenden Strauchpflanzung den Übergang zu der Ackerfläche Richters Esch. Im Süden begrenzt ein Fußweg in einem Wäldchen das Plangebiet.

Im Bestand bildet der Combi-Markt im Änderungsgebiet eine Standortkombination mit einer Aldi-Filiale. Der Combi-Markt liegt im nördlichen Grundstücksbereich und die Aldi-Filiale schließt südlich an. Die Märkte liegen in verkehrlich günstiger Lage im Kreuzungsbereich der Hauptdurchgangsstraße In der Maate (L40) und der Erschließungsstraße Richthofstraße. Die Märkte sind über zwei Ein- und Ausfahrten an beide Straßen angebunden.

Innerhalb des bisher festgesetzten Sondergebietes gem. § 11 BauN-VO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind max. zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 qm zulässig. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 fest.

#### 1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Emsbüren befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 2,03 ha und der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Für das Vorhaben wurde gem. Anlage 1 Nr.18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit\* durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

\* Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, WoltersPartner GmbH, Coesfeld 2013

Die Gemeinde Emsbüren hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

### • Regionalplanung

Die regionalplanerischen Vorgaben sind im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 Landkreis Emsland\* dargestellt. Die Flächen im Plangebiet sind als Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesichert dargestellt. Der Gemeinde Emsbüren wird die Funktion eines Grundzentrums zugesprochen; in einem Grundzentrum „sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den alltäglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln“.

\* Regionales Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland, Meppen 2011

In Abstimmung mit der IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und dem Handelsverband Osnabrück-Emsland hat der Landkreis Emsland eine raumordnerische Beurteilung der geplanten Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes vorgenommen.\* Nach raumordnerischer Prüfung wird festgestellt, dass die Erweiterung des Combi-Marktes von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment her mit der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde Emsbüren vereinbar ist und die vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

\* Raumordnerische Beurteilung, Landkreis Emsland, Meppen 2013

### • Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 im Jahr 1999 wurde der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen der 10. Änderung wurde hinsichtlich der neuen Nutzung im Plangebiet Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dargestellt. Des Weiteren erfolgte die Darstellung einer Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke als Ersatz für die nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

Aus den oben beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann auch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt werden.

### • Zentrale Versorgungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich östlich des engeren Ortskerns der Gemeinde Emsbüren innerhalb des Randbereiches des zentralen Versorgungsbereiches.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Emsbüren als Teil des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Entsprechend sind die beiden Märkte im Plangebiet wichtig für die Versorgung der gesamten Gemeinde.

Veränderte Kundenansprüche seit der Inbetriebnahme des Combi-Marktes im Jahr 2000 erfordern eine Modernisierung und eine geringfügige Erweiterung des Marktes.

Bei der geplanten Modernisierung wird an der südlichen Gebäudekante der vorhandene Gebäudevorsprung im Bereich des Eingangs und Blumenshops aufgenommen und über die gesamte Gebäudelänge weitergeführt werden. Somit entsteht eine Erweiterung um ca. 190 qm. An der östlichen Gebäudekante wird der Backshop durch einen Anbau erweitert. Es werden ca. 40 qm zusätzliche Café-Fläche geschaffen. Innerhalb des Combi-Marktes ist eine Modernisierung vorgesehen, die auf eine kundenfreundlichere Ladeneinrichtung mit reduzierten Regalhöhen, breiteren Gängen, zusätzlichen Ruhezeiten und großzügigen Kassenbereichen gestaltet wird.

Das Einzugsgebiet des erweiterten Combi-Marktes bezieht sich in erster Linie auf die Gemeinde Emsbüren; es werden Umsätze durch auswärtige Kunden in Höhe von max. 20 % angenommen\*. Somit wird das Kongruenzgebot nicht verletzt.

\* Gutachterliche Stellungnahme  
Erweiterung Combi, In der  
Maate, GMA, Köln 2013

Der Standort des Combi-Marktes liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Emsbüren, verfügt über ein fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial und ist dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, so dass sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Integrationsgebot gewahrt sind. Eine Gefährdung bestehender Einzelhandelsbetriebe wird durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht ausgelöst.

Zusammenfassend ist die Erweiterung des Combi-Marktes in Emsbüren aus gutachterlicher Sicht als verträglich und vertretbar einzustufen.

## 3 Änderungspunkte

### 3.1 Festsetzung der baulichen Gliederung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es nunmehr, die planungsrechtliche Grundlage für die Modernisierung des Combi-Marktes innerhalb des Plangebietes zu schaffen und gleichzeitig den verbleibenden Aldi-Markt innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Emsbüren wird § 5 der textlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass für das festge-

legte Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ eine max. zulässige Verkaufsfläche von 2.750 qm festgesetzt wird. Dabei darf das zulässige Randsortiment 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließungssituation des Plangebietes ist wie bisher gesichert. Demnach erfolgt jeweils eine Zu- und Abfahrt über die Straße In der Maate im Westen und über die Richthofstraße im Norden.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Freiraumgestaltung**

Die bestehenden Festsetzungen zur Freiraumgestaltung werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und gelten weiterhin.

### **5.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **5.3 NATURA 2000 / Artenschutz**

#### **• NATURA 2000**

Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Ems (DE-2809-331) und liegt östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2 km außerhalb des auswirkungsrelevanten Bereichs.

#### **• Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die

europäisch geschützten Arten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Anhaltspunkte für Vorkommen europäisch geschützter Arten gem. § 7 BNatSchG im Sinne von planungsrelevanten Arten bestehen aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung nicht. Die vorhandenen Grünstrukturen im Osten und im Süden könnten allenfalls als potenzielle Leitlinie für Fledermäuse dienen. Jedoch werden die Grünstrukturen durch die Planung nicht in Anspruch genommen, so dass die potenzielle Funktion der Leitlinie nicht verändert wird. Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei Vorhabensrealisierung kann somit ausgeschlossen werden.

## 6 Sonstige Belange

### 6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird weiterhin über die bestehenden Netze sichergestellt.

### 6.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### 6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kultur-historisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Niedersachsen zu beachten.

Erarbeitet für die Gemeinde Emsbüren  
Coesfeld, im April 2013

  
WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Emsbüren, den

10. 04. 14

  
Bürgermeister

