

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

11. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“

Der Geltungsbereich dieser 11. Flächennutzungsplanänderung liegt im Norden von Emsdetten, zwischen der Jan-van-Detten-Straße und der Rheiner Straße, direkt nördlich angrenzend an das bestehende Baugebiet Hummertsesch. Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km.

Mit dem Einleitungsbeschluss am 09.12.2014 wurde das planungsrechtliche Verfahren zur 11. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 99 "Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße" förmlich eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.12.2014 im Amtsblatt Nr. 34/2014 der Stadt Emsdetten.

Die 11. Flächennutzungsplanänderung wurde im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Begründung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht mit den Angaben nach § 2a BauGB beigelegt, in welchen die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation eingeflossen sind.

Der Rat der Stadt Emsdetten fasste den Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am 11.07.2017. Mit Schreiben vom 18.07.2017 hat die Stadt Emsdetten die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Münster als höhere Verwaltungsbehörde beantragt.

Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 10. Oktober 2017, Aktenzeichen: 35.02.01.700-002/2017.0001 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ genehmigt. Dies wurde am 16.10.2017 im Amtsblatt Nr. 30/2017 der Stadt Emsdetten öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde diese Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam.

In dieser Erklärung wird zusammenfassend die Art und Weise, wie Umweltbelange und Anregungen und Bedenken aus den beiden Beteiligungsstufen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, dargestellt.

1. Planungsziel

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich und ehemals gewerblich genutzten Flächen für die Wohnnutzung geschaffen werden. Ziel ist es, das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Entsprechend den Strategischen Schwerpunkten Familie, Erziehung, Bildung sowie Standortwettbewerb, -marketing, Wirtschaft wird mit der Entwicklung dieses Plangebietes der Nachfrage nach weiteren Wohnbaugrundstücken in attraktiver Umgebung Rechnung getragen.

Darüber hinaus soll die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für die Wohnnutzung einen Beitrag zum strategischen Schwerpunkt "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt" leisten (Wiedernutzung von Brachflächen).

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 17 UVPG durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Der Begründung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht mit den Angaben nach § 2a BauGB beigelegt, in welchen die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation eingeflossen sind.

Die gegenwärtigen Nutzungsarten des Plangebietes sind in vier Bereiche zu unterteilen. Die westlich gelegene Fläche im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Im östlichen Bereich befand sich der ehemalige Gewerbebetrieb „Leomi“, dessen Gewerbehallen mittlerweile vollständig abgebrochen und der Boden saniert worden ist. Im Norden des Plangebietes fällt das Gelände zum Hummertsbach bis zu 4 m ab. Auf dem Böschungsbereich hat sich ein strukturreicher Gehölzbestand aus überwiegend Eichen, Erlen und Birken entwickelt. Im tiefer gelegenen Auenbereich haben sich Pioniergehölze angesiedelt. Der südliche Bereich umfasst bestehende Grundstücke des Wohngebietes Hummertesch, welche im aktuellen Flächennutzungsplan bislang als gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden und im Zuge dieser Änderung an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden sollen.

Insbesondere den nördlichen Grünzonen wird eine hohe ökologische Funktion zugesprochen. In jedem Fall bilden sie wichtige Elemente des Landschaftsbildes.

Entsprechend den Zielen der Planung werden die Flächen des Plangebiets nach der Flächennutzungsplanänderung größtenteils als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die im Norden des Geltungsbereichs bestehende Grünfläche, welche teilweise im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurde, soll erhalten und aufgewertet werden sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt werden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die für die Regenwasserbeseitigung der geplanten Wohnbebauung die Realisierung eines Regenrückhaltebeckens oder die Schaffung von Retentionsvolumen erforderlich. Durch eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens bzw. der natürlichen Schaffung eines

Retentionsraumes soll dem an dieser Stelle beabsichtigte Charakter einer gewässerorientierten Biotopverbindung entsprochen werden.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes, welche im Bebauungsplanverfahren konkretisiert wird, wird maßgeblich über die Rheiner Straße erfolgen. Die Jan-van-Detten-Straße wird in das Erschließungskonzept miteinbezogen, soll aber nicht als Erschließungsstraße für den motorisierten Individualverkehr des Plangebiets dienen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sind dabei als erheblich anzusehen, da für Tiere und Pflanzen Lebensräume verloren gehen bzw. erheblich verändert werden und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen erheblich eingeschränkt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen wenig oder nicht erheblich.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und es wird der Kompensationsbedarf (ermittelt nach dem „Osnabrücker Modell“) für die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt. Es entsteht somit ein Kompensationsdefizit von 17.846 Einheiten.

Die Kompensation kann z. T. durch eine Aufwertung der Aue des Hummertsbaches innerhalb des Plangebietes erfolgen. Wenn der Ausgleich nicht durch das Ökokonto der Stadt Emsdetten gedeckt werden kann, soll der notwendige externe Ausgleich über Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt erfolgen.

Zusammenfassend ist für die geplante Baugebietsentwicklung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde zunächst durch eine frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB über die wesentlichen Inhalte und Ziele der Planung informiert.

In der Zeit vom 25.06. bis 10.08.2015 lag die 11. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung als Vorentwurf im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus. Im Rahmen dieser ersten Verfahrensstufe sind Anregungen und Bedenken von drei Anwohnern und sieben Landwirten eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB während der Zeit vom 29.04.2016 bis 30.05.2016 wurden ebenfalls Anregungen oder Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen (zwei Anwohner und sieben Landwirte).

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen vor allem:

- Einhaltung der GIRL-Orientierungswerte im Plangebiet

- Heranrückende Wohnbebauung und Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe
- Definition des Plangebietes als Übergangsbereich
- Miteinbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung
- Hochwassergefahr durch Bebauung des Plangebietes (Einleitung von zusätzlichem Regenwasser in den Hummertsbach aufgrund Bodenversiegelung)

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (1) BauGB mit Anschreiben vom 23.06.2015 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans bis zum 10.08.2015 aufgefordert.

Mit Schreiben vom 28.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (1) BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 30.05.2016 abzugeben.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen vor allem:

- naturschutzfachliche Belange
- wasserwirtschaftliche und geologische Aspekte
- immissionsschutzrechtliche Belange (Lärm und Geruch)
- landwirtschaftliche Aspekte / Flächeninanspruchnahme / Immissionen umliegender Höfe
- Versorgungshauptleitungen und Telekommunikationslinien

Die Stadt Emsdetten hat die vorgetragenen Einwendungen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind in den zeichnerischen und textlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung und insbesondere in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die Nachfrage nach Grundstücken für den freistehenden Einfamilienhausbau in Emsdetten ist weiterhin gegeben. Die Stadt Emsdetten hat große Teile der Plangebietsfläche erworben bzw. vertraglich gesichert.

Die bestehende Infrastruktur im Gebiet ist unter allen Gesichtspunkten bereits optimal. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfes ist in der Nähe sichergestellt. Weiterhin grenzt das Plangebiet direkt an ein gewachsenes Wohngebiet.

Durch die Betriebsschließung der LEOMI - Textilwerke GmbH & Co. KG im Jahr 2008 am Standort Rheiner Straße in Emsdetten hat sich eine weitere Möglichkeit zur Entwicklung bedarfsgerechter Wohnraumpotenziale für breite Bevölkerungskreise ergeben. Eine Nachnutzung des ehemaligen gewerblich genutzten Grundstückes als Wohnstandort erschien aufgrund der Immissionen

landwirtschaftlicher Betriebe nicht unproblematisch (immissions-schutzrechtliche Belange - insbesondere Geruch). Durch die verbindliche Aufgabe des Tiermastbetriebes einer benachbarten Hofstelle, liegen die Voraussetzungen (Einhaltung von Immissionsschutz-Grenzwerten) für eine Überplanung des Areals für Wohnzwecke vor.

Nachdem der fortgeschriebene Regionalplan Münsterland seit dem 27. Juni 2014 wirksam ist, sind die landesplanerischen Grundlagen für die dringend benötigten Wohngebietsflächen geschaffen.

Die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten durch Abwägung sowie durch Planoptimierungen und Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (im Bebauungsplanverfahren) ausgeräumt werden.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, im Biotopwertverlust der Agrarflächen sowie in der Beeinträchtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensräume der Fauna.

Die Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen sind bei der Inanspruchnahme der Flächen für die vorgesehene Nutzung unvermeidbar. Sie können durch externe Kompensationsmaßnahmen auf ein zumutbares Maß verringert werden, so dass der Planung keine wesentlichen Belange entgegenstehen. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher dargestellt.

Für den Bereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen folgende Gutachten vor, die im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ erarbeitet wurden:

- Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten des Büros Bio-Consult vom 14. Juni 2017
- Artenschutzprüfung als Bestandteil zur Begründung der 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Emsdetten des Büros Bio-Consult vom 14. Juni 2017
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ der Stadt Emsdetten des Büros Bio-Consult vom 14. Juni 2017
- Artenschutzprüfung als Bestandteil zur Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ der Stadt Emsdetten des Büros Bio-Consult vom 14. Juni 2017
- Projekt-Nr.: G-3218-06 - Geruchsausbreitungsberechnungen für die Ausweisung der Bebauungsplangebiete Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ und Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ in 48282 Emsdetten des Büros Richters & Hüls vom 06. April 2016
- Projekt-Nr.: G-3218-07 - Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Str. / Rheiner Str.“ und Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“ in Emsdetten des Büros Richters & Hüls vom 31. Mai 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ der Stadt Emsdetten des Büros Wenker & Gesing vom 29.06.2015

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ - Ergänzende Stellungnahme zum Schreiben des Kreises Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt vom 09.08.2015 (Az. 67.51.02/11. FNPÄ) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Büros Wenker & Gesing vom 09.09.2015
- Geotechnischer Bericht 040215-EMS-LEO, Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“, Geologisch / Hydrogeologische Untersuchungen - Prüfung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser - Bodenuntersuchungen der conTerra geotechnische Gesellschaft mbH vom 30. April 2015
- Projekt -Nr: CAL-15-0293 - Sanierungsplan zur Rückbaumaßnahme Rheiner Straße 166, Emsdetten des Büros Wessling vom 19. Juni 2015

6. Alternative abweichende Planungsvarianten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“ und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) werden die Voraussetzungen geschaffen, vormalige Ackerflächen im westlichen Bereich sowie eine Industriebrache (ehem. LEOMI-Werksgelände) im östlichen Teil des Plangebietes in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Im Hinblick auf die bei der Stadt vorhandene Bewerberliste für städtische Baugrundstücke, die einige hundert Interessenten umfasst, sowie die aktuelle allgemeine Wohnungsknappheit aufgrund der Flüchtlingsunterbringung und des Bevölkerungszuwachses in Emsdetten, ist eindeutig ein dringender Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf Grundlage der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen im Bereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nach Berechnungen der Bezirksregierung Münster vom 27.11.2015 hat die Stadt Emsdetten einen aktuellen Flächenbedarf für Wohnungsbau - in Anlehnung an die sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und in Anlehnung an die im Entwurf des Landesentwicklungsplanes vorgegebenen Bedarfsberechnungen - von derzeit rund 33 ha bis 2030.

Von den insgesamt 89,55 ha Wohnbauflächenreserve nach der Datenbank zum Siedlungsflächenmonitoring stehen kurzfristig keine alternativen Reserven zur Verfügung, zu denen die Stadt Emsdetten direkten Zugriff hätte. Innerhalb des Geltungsbereiches zur 11. Änderung des Bebauungsplanes können ca. 6 ha Wohnbaufläche entstehen, über die aber zum Großteil die Stadt Emsdetten verfügen kann.

Die in unmittelbarer Nähe bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Spielplatz, Schule, Einkaufsmöglichkeiten), dem angrenzenden Wohngebiet Hummertsesch, die Nähe zur Innenstadt und die Lage an der Rheiner Straße als Haupteerschließungsachse, sprechen weiterhin für die Entwicklung der Flächen zu Wohnzwecken an dieser Stelle.

Ein wichtiger Aspekt ist, dass durch die Entwicklung dieses Plangebiets das ehemalige Betriebsgelände und die Gebäude der Firma LEOMI, das seit einigen Jahren ungenutzt brachliegt, abgerissen und einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Durch diese Brachflächenrevitalisierung kann die Inanspruchnahme

landwirtschaftlicher Flächen an anderen Stellen insgesamt reduziert werden. Zudem wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Emsdetten, Oktober 2017

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

Brunsiek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt