

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB

**Bebauungsplan Nr. 17 C VI "Industriegebiet Süd" - Teilplan A
der Stadt Emsdetten**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Süden von Emsdetten, westlich angrenzend an die Gustav-Wayss-Straße, unmittelbar eingebunden ins Industriegebiet Süd (B-Pläne 17 C I - V). Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 3 km. Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Emsdetten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt hat am 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 C VI „Industriegebiet Süd“ beschlossen (DS 118/2017). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.07.2017 im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Emsdetten.

Der Bebauungsplan Nr. 17 C VI „Industriegebiet Süd“ - Teilplan A - der Stadt Emsdetten wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und nach den Vorgaben des neuen BauGB 2017 durchgeführt.

Da nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch nicht alle planungsrechtlichen Details für den Bereich der Hofflächen feststanden, es jedoch schon konkrete kurzfristige Ansiedlungsinteressen gab, wurde das Planverfahren zunächst für den östlichen an der Gustav-Wayss-Straße gelegenen ca. 1,7 ha großen Teilbereich (Teilplan A), für welchen der FNP bereits gewerbliche Bauflächen darstellt, fortgeführt.

Der Begründung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht mit den Angaben nach § 2a BauGB beigelegt, in welchen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) erfolgte und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sowie unter anderem 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 Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 17.05.2018. Dies wurde am 08.06.2018 im Amtsblatt Nr. 18/2018 der Stadt Emsdetten öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 C VI „Industriegebiet Süd“ - Teilplan A - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue gewerbliche

Bauflächen geschaffen werden. Ziel ist es, das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Eine den städtebaulichen Zusammenhang unterbrechende landwirtschaftlich genutzte Fläche wird damit umgenutzt und einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Entwicklung dieses Bereichs schließt eine planungsrechtlich bestehende Lücke im dort bestehenden Industriegebiet Süd.

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.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 C VI - Teilplan A wurden bislang intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Zudem befanden sich Teile eines Fahrsilos des westlich gelegenen ehemaligen Schweinemastbetriebs im südwestlichen Geltungsbereich.

Auf einer südöstlich gelegenen Teilfläche wurde kürzlich eine Gasübergabestation für eine im Gebiet verlaufende Gasfernleitung der Thyssengas GmbH errichtet (ohne B-Plan im Außenbereich möglich). Zu der Station führen von der Gustav-Wayss-Straße aus ein Niederspannungskabel sowie ein Mikrorohr für Lichtwellenleiter der Stadtwerke Emsdetten GmbH.

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich-industriell geprägt. Nordwestlich und westlich des Plangebiets befinden sich Ackerland und Hofflächen. Unmittelbar westlich grenzt ein von altem Baumbestand begleiteter Wirtschaftsweg an den Geltungsbereich an.

Unmittelbar nördlich grenzt das schon bestehende und in weiten Teilen gewerblich/industriell bebaute und genutzte Industriegebiet Süd an. Östlich angrenzend verläuft die neu gebaute Gustav-Wayss-Straße und die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten, jedoch bereits als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Flächen des Bebauungsplans Nr. 17 C II.

Südlich schließen weitere Teilflächen des Industriegebiets Süd an, welche zum einen bereits umfangreich bebaut, zum anderen noch landwirtschaftlich genutzt bzw. verbindlich für Betriebsverlagerungen reserviert sind.

Südwestlich des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung ein tief gelegenes baumbeständiges Grabengewässer (WL 1.100), welches eine beachtliche Topografie aufweist. Dieser ist Bestandteil eines größeren, sich durch das Industriegebiet Süd ziehenden Grünzugs. Südlich und östlich der Hofstelle ermöglichen Überfahrten die Querung des Gewässers.

In ca. 250 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets verläuft der Mühlenbach. Auch das ca. 200 m westlich gelegene in Bau befindliche Regenklär- und Regenrückhaltebecken trägt zu einem erweiterten Rückhaltevolumen im Gesamtgebiet bei.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich ca. 300 m nördlich bzw. ca. 600 m westlich des Plangebiets entfernt und sind bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet. Die sonstige nächstgelegene Wohnbebauung beginnt ca. 600 m nordöstlich (Südring) bzw. ca. 800 m nördlich (Ortsteil Hollingen) des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Insbesondere den durchgehenden Grünverbindungen mit Entwässerungsfunktion wird eine hohe ökologische Funktion zugesprochen. In jedem Fall bilden sie wichtige Elemente des Landschaftsbildes.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, vormalige Ackerflächen in gewerbliche Bauflächen umzuwandeln. Die Planung wird erforderlich, da weiterhin gewerbliche Bauflächen stark nachgefragt werden und diese Nachfrage auf dem Stadtgebiet nicht ausreichend gedeckt werden kann. Zudem wird damit eine an einer Erschließungsstraße gelegene und bereits von drei Seiten von Gewerbe-/Industriegebieten umgebene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Eine Entwicklung des Gewerbegebiets an dieser Stelle, stellt eine Erweiterung und Ergänzung des schon bestehenden Gewerbegebiets sowie einen Lückenschluss zwischen bestehenden Gewerbe-/Industrieflächen dar und dient der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Emsdetten.

Die unmittelbare Nähe bzw. der dreiseitige Anschluss an bestehende industrielle und gewerbliche Flächen, die schon vorhandene Erschließung (Gustav-Wayss-Straße) sowie die hier bereits gegebene Verfügbarkeit über die Flächen, sind weitere Gründe für die Entwicklung der Flächen an dieser Stelle.

Damit Emsdetten langfristig ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben kann, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche in diesem Fall unvermeidbar.

Die Nutzungsänderung der bisher landwirtschaftlichen Flächen zu gewerblichen Bauflächen wird zu einer Versiegelung der Flächen und damit zu einer Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen führen, auch wenn prägende Grünstrukturen durch die Planung nicht betroffen sind.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

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

Für das in Teilen des Plangebiets in der gem. Karte der schutzwürdigen Böden des Kreises Steinfurt ausgewiesene und der in der der Bodenkarte 1:5.000 des Geologischen Dienstes NRW dargestellte Vorkommen besonders schutzwürdiger Archivboden (Plaggenesch), werden bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab einen Kompensationsbedarf von 16.317 Werteinheiten. Die Eingriffe können nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Stattdessen werden den Eingriffen gem. § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB noch vorzunehmende ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf einem Teilbereich einer ca. 6 ha großen an der Münsterschen Aa gelegenen Ackerfläche (Gemarkung Altenberge; Flur 32; Flurstück 90; Teilfläche 5) zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt, welche hier umfassende Optimierungen im Sinne der EU-WRRL (Anlegen von Hart- und Weichholzauen, neuer Böschungen, Blänken, neuer Gewässerverlauf) durchführen wird. Die Zuordnung des o.g. Eingriffs zu den Maßnahmen auf dieser Fläche ist über eine Ablösevereinbarung mit der Stadt Emsdetten geregelt.

Für den Geltungsbereich liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der vom Büro Bio-Consult im Jahr 2017 erstellt wurde. Demnach liegen im Geltungs-

bereich aus naturschutz-fachlicher Sicht hauptsächlich wenig empfindliche Ackerflächen vor. Sensible Bereiche sind im Plangebiet selber nicht vorhanden. Im angrenzenden Untersuchungsraum sind sie jedoch in Form eines langgestreckten Feldgehölzes mit einheimischen Arten entlang des Bachlaufs sowie einer flächig ausgeprägten Baumreihe aus alten Eichen- und Buchen und weiteren alten Einzelbäumen vorhanden. Auch Reviere für planungsrelevante Brutvögel und Fledermäuse sind im Plangebiet nicht anzutreffen sondern lediglich im Umfeld (Gebäude der ehem. Hofstelle, Gehölzstrukturen) vorhanden.

Insgesamt konnten 22 Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes festgestellt werden, von denen neun Arten als planungsrelevant eingestuft sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen durch die Planungen des Teilplans A nicht verloren. Daher sind keine vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten existieren nicht.

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 28.11.2017 bis 04.01.2018 lag dieser Bebauungsplan mit der Begründung als Vorentwurf im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus.

Hier, wie auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB während der Zeit vom 06.02. bis 12.03.2018 wurden keine Anregungen oder Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen.

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 28.11.2017 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung bis zum 04.01.2018 aufgefordert.

Mit Schreiben vom 31.01.2018 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 der Flächennutzungsplanänderung bis zum 12.03.2018 abzugeben.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen vor allem:

- naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange
- wasserwirtschaftliche und verkehrsrechtliche Aspekte
- immissionsschutzrechtliche Belange
- bodenschutzrechtliche Belange
- einzelhandelsrelevante Belange
- Versorgungshauptleitungen und Telekommunikationslinien
- eine vorhandene Gasfernleitung

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

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan hat sich gezeigt, dass der Standort für die Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbeflächen als geeignet betrachtet werden kann. Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets an dieser Stelle, wird eine sich im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend der umgebenden Nutzungen gewerblich entwickelt.

Eine Entwicklung des Gewerbegebiets an dieser Stelle, stellt eine Erweiterung und Ergänzung des schon bestehenden Gewerbegebiets sowie einen Lückenschluss zwischen bestehenden Gewerbe-/Industrieflächen dar und dient der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Emsdetten.

Die unmittelbare Nähe bzw. der dreiseitige Anschluss an bestehende industrielle und gewerbliche Flächen, die schon vorhandene Erschließung (Gustav-Wayss-Straße) sowie die hier bereits gegebene Verfügbarkeit über die Flächen, sind weitere Gründe für die Entwicklung der Flächen an dieser Stelle.

Damit Emsdetten langfristig ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben kann, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche in diesem Fall unvermeidbar.

Die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten durch Abwägung sowie durch Planoptimierungen und Änderungen ausgeräumt werden.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in der Beeinträchtigung sowie im Verlust von Lebensräumen für Tiere und untergeordnet im Biotopwertverlust durch Versiegelung der vorhandenen Agrarflächen.

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 werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher dargestellt.

Die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen. Sollten im Vorfeld oder während der Bauarbeiten festgestellt werden, dass sich dargestellte Sachverhalte anders entwickeln oder sich zusätzliche Erkenntnisse ergeben, sind gegebenenfalls Änderungen und Anpassungen der Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen.

6. Alternative abweichende Planungsvarianten

Der Bebauungsplan Nr. 17 C VI „Industriegebiet Süd“ - Teilplan A- dient der Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete, in deren räumlichem Zusammenhang weitere Flächen für die Ansiedelung neuer oder die Expansion bereits ansässiger Unternehmen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Alternative Standorte, die weniger beeinträchtigende bzw. günstigere Auswirkungen auf die Umweltfaktoren aufweisen, sind nicht bekannt.

Aufgrund folgender Aspekte kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht:

- Es besteht eine anhaltende Nachfrage von Gewerbebetrieben zur An- bzw. Umsiedlung oder Erweiterung im Industriegebiet Süd.
- Der Standort liegt in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Industriegebiet Süd mit dem Handwerker- und Gewerbepark nördlich der Gutenbergstraße, damit stellt das neue Gewerbe- und Industriegebiet eine Erweiterung eines bestehenden Standorts dar. Somit können sich Minderungen von Umweltauswirkungen ergeben, da bereits Vorbelastungen vorhanden sind. Auf einem neuen Standort ohne existierende Vorbelastungen würden sich stärkere Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Es erfolgt ein Lückenschluss.
- Ein geeignetes verkehrliches Erschließungssystem existiert durch den abgeschlossenen Bau der Gustav-Wayss-Straße und die aktuell im Bau befindliche Anni-Albers-Straße.
- Die Flächen des Planungsraumes sind monofunktional genutzt und weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Die Nutzung des vorgesehenen Standortes bedeutet eine Eingriffsminimierung für alle Schutzgüter gegenüber anderen Standorten.
- Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Emsdetten und stehen gewerblichen Ansiedlungen sofort zur Verfügung.
- Alternative Flächen sind im Stadtgebiet derzeit nicht mehr verfügbar.

Alternative Standorte, die weniger beeinträchtigende bzw. günstigere Auswirkungen auf die Umweltfaktoren aufweisen, sind nicht vorhanden.

Emsdetten, Juni 2018
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt