Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

B-Plan Nr. 17 C II "Industriegebiet Süd / Gustav-Wayss-Straße"

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 07.07.2011 wurde das planungsrechtliche Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 C II "Industriegebiet Süd / Gustav-Wayss-Straße" förmlich eingeleitet. Der Rat der Stadt Emsdetten fasste den Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 03.07.2012. Der Satzungsbeschluss wurde am 16.07.2012 im Amtsblatt der Stadt Emsdetten öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 17 C II "Industriegebiet Süd / Gustav-Wayss-Straße" wurde im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei erfolgte die frühzeitige Beteiligung mit zwei Vorentwurfs-Varianten, welche sich im Wesentlichen hinsichtlich der Lage und Größe der Grün- und Freiraumstrukturen unterschieden.

Die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergab, dass aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen nur Variante 1, in welcher die Grün- und Freiraumstrukturen im südwestlichen Plangebiet weitgehend erhalten bleiben, weiterverfolgt werden kann.

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

1. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 C II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Weiterbau der Gustav-Wayss-Straße sowie für neue gewerbliche und industrielle Bauflächen, als Lückenschluss zwischen den bereits rechtskräftigen Bebauungsplangebieten Nr. 17 C I und 17 C III, geschaffen werden. Ziel ist es, das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die anhaltende Nachfrage nach flächenintensiven gewerblichen Bauflächen erfordert einen zeitnahen Handlungsbedarf zur Ausweisung weiterer gewerblich-industrieller Bauflächen.

Die verkehrliche Anbindung der Gustav-Wayss-Straße an das bestehende Straßennetz ist für die Weiterentwicklung des Industriegebiets unabdingbar. Zudem wird damit die Auffindbarkeit der bestehenden und noch anzusiedelnden Betriebe erheblich vereinfacht.

Entsprechend dem Strategischen Schwerpunkt „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“ wird mit der Weiterentwicklung des Industriegebiets der Nachfrage nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen Rechnung getragen. Durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe und die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung neuer moderner Betriebe wird die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und damit die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes erhöht.

Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 3 km. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 8,3 ha.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu wurde ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erstellt, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Flächenanteil besteht aus Ackerflächen. Im Süden des Plangebietes liegt ein kleiner Waldbereich, der von einem Graben und einem Bach durchflossen wird. Die überplante Fläche liegt im Süden von Emsdetten, inmitten schon bestehender Industrie- und Gewerbegebiete.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Wasserschutzgebiet „Grevener Damm“. Der nördliche Teil des Gebietes liegt in der Wasserschutzzone IIIa, der südliche in der Zone IIIb.

Um den Natur- und Landschaftshaushalt des Plangebiets im unbepflanzten Zustand zu erfassen und zu bewerten sowie die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen wurde vom Büro BIO-CONSULT ein UMWELTBERICHT UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG als Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan sowie bereits in 2010 eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 C II „Industriegebiet Süd / Gustav-Wayss-Straße“ wird im Plangebiet die Ansiedelung von Industriebetrieben ermöglicht. 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.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Jagd- und Nahrungsgebieten der Zwergfledermaus sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und es wird der Kompensationsbedarf für die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt.

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Tierarten, insbesondere der Fledermäuse und der im Gebiet vorhandenen Avifauna, wird der Zeitraum von Baumfällungen eingeschränkt (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig). Zudem werden Auflagen bzgl. der Außenbeleuchtung (nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig; keine Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände) erforderlich.

Darüber hinaus ist, zum Schutz des Waldes und insbesondere dessen Nahrungsgästen, die Entwicklung eines Waldsaums vorgesehen. Aufgrund der Nähe zum Waldrand sollte darauf geachtet werden, Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst zu vermeiden oder diese mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung großflächiger Glasfronten etc. auszustatten.

Die durch die Planung bedingten Eingriffe in den Boden werden zum einen über die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Eingriff in den vom Geologischen Dienst NRW in der Karte der schutzwürdigen Böden als erhöht schutzwürdig eingestuften Plaggenesch wurde gesondert und additiv zur Natur- und Landschaftskompensation betrachtet.

Für das im Umweltbericht ermittelte verbleibende Bodenkompensationsdefizit von 10,75 ha-Wertpunkten soll in Zusammenarbeit mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt

eine ca. 1 ha große Fläche (voraussichtlich im NSG Emsaue in Elte) aufgeforstet werden. Dadurch kann neben der Aufwertung des Bodens zugleich eine naturschutzrechtliche Aufwertung erzielt werden, so dass das naturschutzrechtliche Eingriffsdefizit kompensiert ist und ein Überschuss für den Ökopol des städtischen Kompensationsflächenkatasters verbleibt.

Die Umsetzung dieser externen Maßnahmen kann jedoch erst im neuen Haushaltsjahr erfolgen. Da der wesentliche Eingriff in die Schutzgüter aufgrund des noch zu erfolgenden Straßenbaus frühestens im nächsten Jahr erfolgen wird, ist eine sofortige Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auch nicht erforderlich.

Das dann noch verbleibende Bodenkompensationsdefizit kann durch die allein seit 2007 erfolgten ca. 6 ha Waldaufforstungen auf landwirtschaftlichen Flächen als im Vorhinein ausgeglichen gelten. Durch die in den letzten Jahren vorgenommenen Waldaufforstungen wurden große Potenziale bodenverbessernder Maßnahmen geschaffen. Mit der oben geschilderten nachweislichen Aufwertung wird der Bodenschutz als ausreichend behandelt betrachtet.

Im Plangebiet bestand ein Kampfmittelverdacht. Eine Detektion der Fläche hat im Dezember 2011 stattgefunden. Dabei sind in einem kleineren Bereich vier Befunde festgestellt worden, welche jeweils eine Aufgrabung hinsichtlich einer Kampfmittelüberprüfung erforderlich machen. Bei den abschließenden Untersuchungen im Juni 2012 wurden die Verdachtsmomente geöffnet und bereinigt. Der verdächtige Bereich wurde sodann vom Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg freigegeben.

Die zu erwartenden Auswirkungen der künftigen neuen Verbindungsstraße wurden unter Berücksichtigung der noch in Planung befindlichen GE-/GI-Gebiete 17 C II und 17 C V fachgutachterlich ermittelt und bewertet¹. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 17 C II geplante Weiterführung und Verknüpfung der Gustav-Wayss-Straße im Einklang mit den Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB steht.

Die verkehrlichen Effekte aus der Vollnutzung der Plangebiete B-Plan 17C II und 17 C V sind bei der vorgesehenen, den bisher im Industriegebiet Süd bestehenden Branchenmix fortführenden Nutzung nicht so gravierend, dass Einschränkungen der geplanten Flächengrößen erforderlich erscheinen.

Daraus kann die Schlussfolgerung abgeleitet werden, dass eine „Ertüchtigung“ der Knotenpunkte im Zuge der B 481 und der K 54 ohnehin erforderlich werden wird, wenn die Verkehrszunahmen des Lkw-Sektors wie prognostiziert bis zum Jahr 2025 eintreten.

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes liegen derzeit folgende Gutachten vor:

- Geotechnischer Bericht 050504-EMS-IND; Hydrogeologische Untersuchungen im "Industriegebiet Süd 17 C 1 und 17 C 2" in Emsdetten der Geotechnischen Gesellschaft conTerra® mbH vom September 2004
- Entwässerungsplanung Gewerbegebiet Süd "17 C II" in Emsdetten der Lindschulte+Gladen Ingenieurgesellschaft vom 10. Dezember 2009
- Landschaftsökologisches Gutachten und Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) zum B-Plan Nr 17 C II "Industriegebiet Süd" (Neuaufstellung) und zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 C III "Industriegebiet Süd" des Büros BIO-CONSULT vom Juli 2010.

¹ Verkehrsgutachten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 C II "Industriegebiet Süd" des Planungsbüros Hahn vom 02.02.2012

- Geruchsmissionsprognose Nr. 04 0651 11 des Büros Uppenkamp&Partner vom 29.11.2011
- Verkehrsgutachten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 C II "Industriegebiet Süd" des Planungsbüros Hahm vom 02.02.2012

Zusammenfassend ist für die geplante Entwicklung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der 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 21.07.2011 bis 01.09.2011 hing der Bebauungsplan mit Begründung als Vorentwurf im Rathaus öffentlich aus.

Im Rahmen dieser ersten Verfahrensstufe sind von der Öffentlichkeit offiziell keine Anregungen und Bedenken schriftlich oder zu Protokoll vorgetragen worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB während der Zeit vom 22.02. bis 23.03.2012 wurden ebenfalls 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 13.07.2011 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Mit Schreiben vom 21.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen insbesondere:

- natur- und artenschutzrechtliche Aspekte
- forstwirtschaftliche Aspekte
- wasserwirtschaftliche Aspekte
- immissionsschutzrechtlich Aspekte (Geruch)
- Bodenschutzbelange
- zu verlegende Versorgungsanlagen
- die im Gebiet vorhandene Gasfernleitung
- den Verdacht einer möglichen Kampfmittelgefährdung

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

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan hat sich gezeigt, dass der Standort für die Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen als geeignet betrachtet werden kann. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Vorbehalte gegen die Planung geäußert und auch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

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

Die umweltrelevanten Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden. Die Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen sind bei der Inanspruchnahme der Flächen für die vorgesehene Nutzung unvermeidbar. Sie können durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen auf ein zumutbares Maß verringert werden, so dass der Planung keine wesentlichen Belange entgegenstehen.

6. Alternative abweichende Planungsvarianten

Für die Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen steht aus folgenden Gründen keine andere geeignete Fläche zur Verfügung, so dass keine grundsätzlich abweichenden Planungsvarianten in Erwägung gezogen worden sind:

- Durch die Lage zwischen bestehenden Gewerbegebieten und an einer Bahnstrecke bietet sich das Plangebiet zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen an.
- Aufgrund der schon bestehenden Abschnitte der Gustav-Wayss-Straße kann diese nur im Plangebiet fertig gestellt werden.
- Die Verfügbarkeit über die Flächen ist in großen Teilen gegeben.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten wurde der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Emsdetten, Juli 2012
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt