

Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 D
„Industriegebiet Süd“

(als Bestandteil der Hauptbegründung)

Allgemeines

Im Kontext zur gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung der Stadt Emsdetten stellt der süd-östliche, direkt an die Gemeindegrenze der Stadt Greven angrenzende Bereich ein äußerst wichtiges Areal innerhalb des Emsdettener Siedlungsgefüges dar.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere die hier gebündelte Gewerbeausweisung parallel zum „Grevener Damm“ zu nennen, welcher einer möglichst intensiven Nutzung zugeführt werden soll.

Dies ist zum einen durch die stark begrenzten Gewerbeflächen der Stadt Emsdetten begründet, zum anderen wird dadurch aber auch den Grundsätzen des Baugesetzbuchs Rechnung getragen, welches in § 1 Abs. 5 einen „(...) sparsamen und schonenden (...)“ Umgang mit Grund und Boden vorschreibt.

Diese Maxime gewährleistet, daß eine unnötige Flächen- und Naturinanspruchnahme im Ansatz unterbunden wird.

Planungserfordernis

Aufgrund der Flächenknappheit im o.g. Bebauungsplan der Stadt Emsdetten besteht die Notwendigkeit, Restflächen, welche sich zur Zeit noch in der Hand der Stadt befinden, an Bauwillige zu veräußern.

In diesem Fall existiert, angrenzend an die Produktionsfläche der Fa. „Wedi“ eine städt. Fläche, welche von der o.g. Firma als Erweiterungsfläche erworben werden möchte.

Bislang besteht planungsrechtlich keine Möglichkeit, diese Fläche einer Bebauung zuzuführen.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat daher in seiner Sitzung vom 04.09.1997 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 D „Industriegebiet Süd“ zu ändern.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist die Fläche als „Gewerbefläche“ dargestellt. Diese planungsrechtliche Ausweisung schafft die Möglichkeit, den in Rede stehenden bedarfsorientierten Bebauungsplan für den o.g. Bereich zu entwickeln.

Landesplanerische Festsetzungen

Im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes - Teilabschnitt Münsterland - ist der Änderungsbe- reich als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dargestellt.

Lage und inhaltliche Ausgestaltung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 D „Industriegebiet Süd“

Das Areal, welches von der o.g. Bebauungsplanänderung betroffen ist, befindet sich südlich der „Wilmerstraße“ bzw. östlich der „Hollefeldstraße“. Es umfaßt die Flurstücke 207 und 320, beide Flur 75.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Veränderung der Baugrenzen mit der damit einhergehenden Erweiterung der bebaubaren Fläche.

Konkret ist eine Verschiebung und Verschwenkung der vorhandenen Baugrenzen im südlichen Bereich beabsichtigt. Auch ist die Sicherung der Trafostation an der Hollefeldstraße nicht mehr notwendig. Diese wurde weiter südlich erstellt. Alle weiteren Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 D „Industriegebiet Süd“ bleiben unverändert.

Umweltverträglichkeit

Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen sind derzeit durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen geprägt.

Angelehnt an das „Osnabrücker Modell“ zur Kompensation ist 0,3 ha des Änderungsbereiches als Feuchtpioniervegetation einzustufen. In diesem Zusammenhang ist die vorhandene Versickerungsmulde anzuführen.

Außerdem bestimmen Relikte von isoliert gelegenen Wallhecken den Bereich. Ihr Umfang beträgt 0,25 ha.

Die Restflächen stellen sich als Grünlandbrache dar, die ehemals durch eine Ackernutzung bestimmt waren. Zudem sind Flächen zur Aufforstung und für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft betroffen.

Die Planung stellt einen deutlichen Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz dar, welcher nicht innerhalb des Gebietes kompensiert werden kann.

Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der ebenfalls als Anlage zur Satzung beigefügten Ermittlung außerhalb des Planungsgebietes durchzuführen. Diese Maßnahmen sind zeitnah zu den Eingriffen abzuwickeln.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 D „Industriegebiet Süd“ Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht berührt. Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte sind für den Änderungsbereich bisher nicht bekannt.

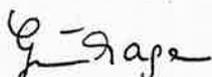
Aufgestellt im Januar 1998

Stadt Emsdetten

Der Stadtdirektor

Fachbereich V / Produktgruppe 61/Stadtentwicklung/Umwelt

Im Auftrag


(Grönhagen)

Ergänzende Zeichenerklärung:

Geltungsbereich der Änderung



rechtsgültige Baugrenze



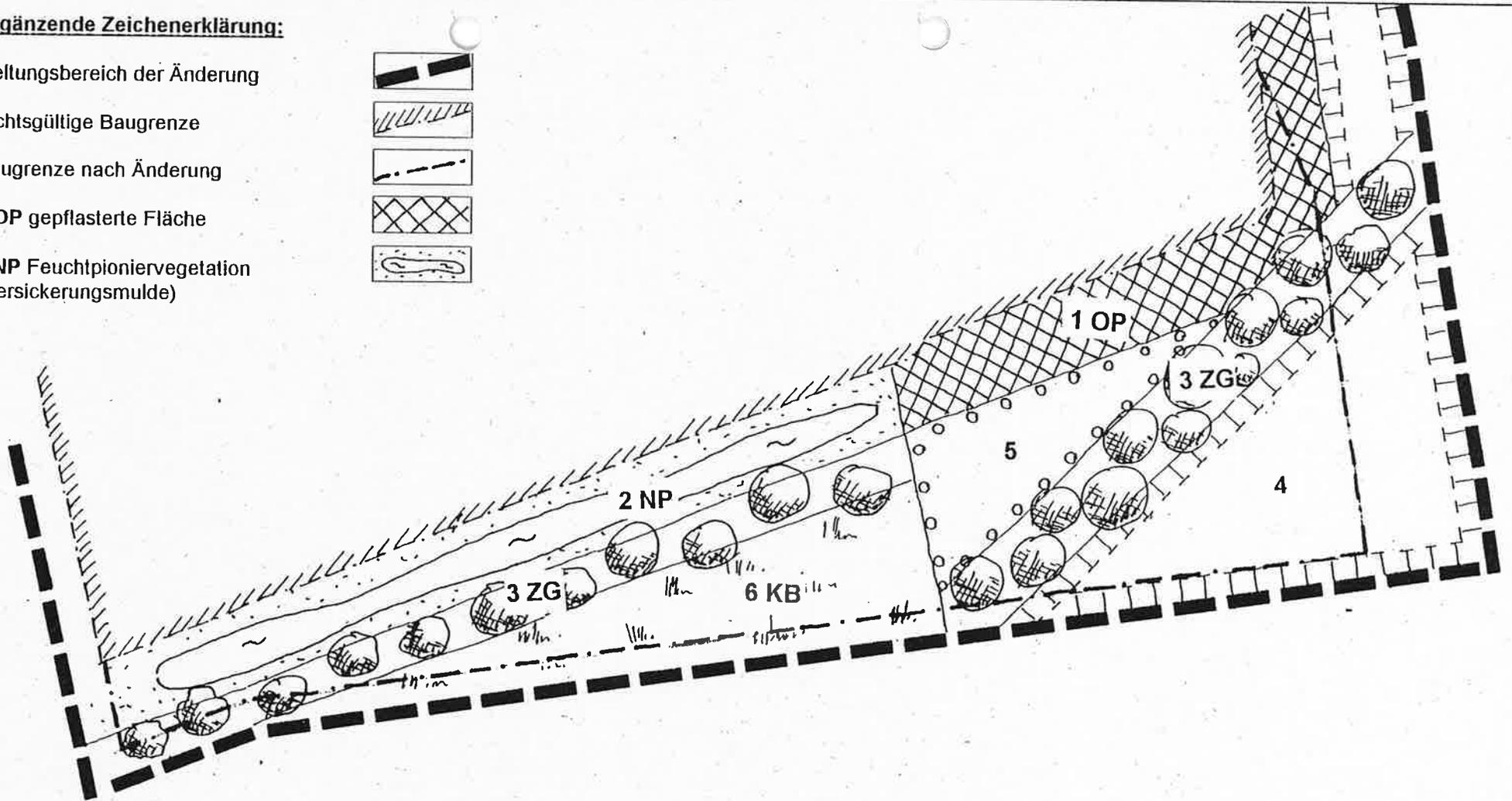
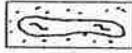
Baugrenze nach Änderung



1 OP gepflasterte Fläche



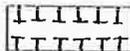
2 NP Feuchtpioniervegetation
(Versickerungsmulde)



3 ZG Hecke (Wallhecke)



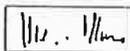
4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von Natur
und Landschaft



5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanz.



6 KB Grünlandbrache



1: 1 250



**Bebauungsplan Nr. 17 D „Industriegebiet- Süd“ 3. Änderung
Biotopbestand**

Tabelle 1

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 17 D "Industriegebiet - Süd" 3. Änderung

Bilanz der Eingriffskompensation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1994

Biotopflächen des Ist - Zustandes					Biotopflächen nach der Überplanung					
Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wertfaktor (1/ha)	Eingriffsflächenwert	Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wertfaktor (1/ha)	Neu-/Altanlagenwert	Kompensationswert
1 OP gepflasterte Fläche	<u>wertlose Berelche</u> • Lagerfläche aussen	0,11	0,10	0,011						
2 NP Feuchtpioniervegetation	<u>empfindliche Berelche</u> • Versickerungsmulde - Versickerungsmulde, neu - junge Vegetation - größtenteils Rasenfläche	0,30	1,60	0,48	NP Feuchtpioniervegetation	<u>empfindliche Berelche</u> • Versickerungsmulde - Versickerungsmulde neu	0,30	0,60	0,18	0,18
3 ZG Hecke	• Wallhecke - isolierte Lage im Industriebereich - ausgewachsene Wallhecke mit überwiegendem Eichen und Birkenbewuchs - dichte Struktur	0,30	1,70	0,51		<u>Externer Ausgleich</u>				
4 Festsetzung	• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,23	1,70	0,391	AC Acker	<u>Bestand (weniger empf. Berelch)</u> • Acker - umgeben von Wald und Wallhecken - Außenberelch - intensive monokulturelle Bewirtschaftung, Maisacker	2,35	1,10	2,59 Alt	
5 Festsetzung	• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,12	1,50	0,18	WX Laubwald	<u>Planung (empfindlicher Berelch)</u> • Laubwald - Erstaufforstung eines Laubwaldes im Außenberelch	2,35	1,80	4,23 Neu	
6 KB Acker/ Grünlandbrache	<u>weniger empfindlicher Berelch</u> • Grünlandbrache - umgeben von Siedlungsbereichen - ehemals Ackernutzung	0,24	1,30	0,312					1,65 Differenz	1,65
Eingriffsflächenwert insgesamt				1,884						
Neuanlagenwert insgesamt									1,83	
Kompensationswert insgesamt										1,83
Kompensationsdefizit im Bebauungsplan Nr.17 D - 3. Änderung										0,06

vergl. Kennziffern mit Bestandsplan