

Anlage 3
BVLNr.: 68/2015

Begründung

Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße", Teilaufhebung

- Satzungsbeschluss -

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
2.	STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Aufhebungsbereich	5
3.	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Baumschutzsatzung	5
3.4	Bestehendes Planungsrecht	5
4.	INHALT DER AUFHEBUNG	6
4.1	Planungskonzept	6
4.2	Erschließung	6
5.	SONSTIGE BELANGE	7
5.1	Technische Ver- und Entsorgung	7
TEIL II – UMWELTBERICHT		8
1.	EINLEITUNG / GRUNDSATZ	8
2.	ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	8
3.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
3.1	Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	8
3.2	Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter	8
4.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	9
4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Aufhebung	9
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Aufhebung	9
4.3	Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	9
4.4	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	9
5.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
6.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	10

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“, Teilaufhebung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die Festsetzungen der aus dem Jahr 1993 stammenden 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“ (im Bereich der Westumer Landstraße) wurden bis heute nicht umgesetzt. Maßgeblich dafür ist, dass die hier ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten, in Form von gewerblichen Flächen, für einen Betrieb nicht in Anspruch genommen wurden. Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen grundlegend geändert (insb. Aufgabe des Betriebes für den die Erweiterungsmöglichkeiten hier geschaffen wurden), so dass die Festsetzungen der 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 heute ohne Funktion sind.

Die Festsetzungen der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 widersprechen zudem sowohl der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten als auch dem Regionalplan (Details siehe Kap. 3.1 u. 3.2). Eine Aufhebung der 3. Ergänzung und 5. Änderung ist zur Anpassung an die heutigen Rahmenbedingungen daher notwendig.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Teilaufhebung der seit dem 12.01.1993 rechtskräftigen 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchner Straße" sollen Festsetzungen aufgehoben werden, die nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Emsdetten entsprechen. Damit erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 18 an den Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten.

1.3 Planverfahren

Die Teilaufhebung der 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße" wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Das Regelverfahren muss angewendet werden, weil mit der Aufhebung die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Nachdem die frühzeitige Unterrichtung und die öffentliche Auslegung stattgefunden haben, ist der nächste Verfahrensschritt auf dem Weg zur Rechtskraft der Teilaufhebung des Bebauungsplanes der Satzungsbeschluss und dessen öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten.

Gem. § 2 Abs 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht zu erstellen, in welchen die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen sollen. Der Umweltbericht ist als Teil 2 Bestandteil dieser Begründung.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes an der Neuenkirchener Straße. Die Entfernung zum Zentrum des Stadtkerns beträgt ungefähr 2,5 km Luftlinie.

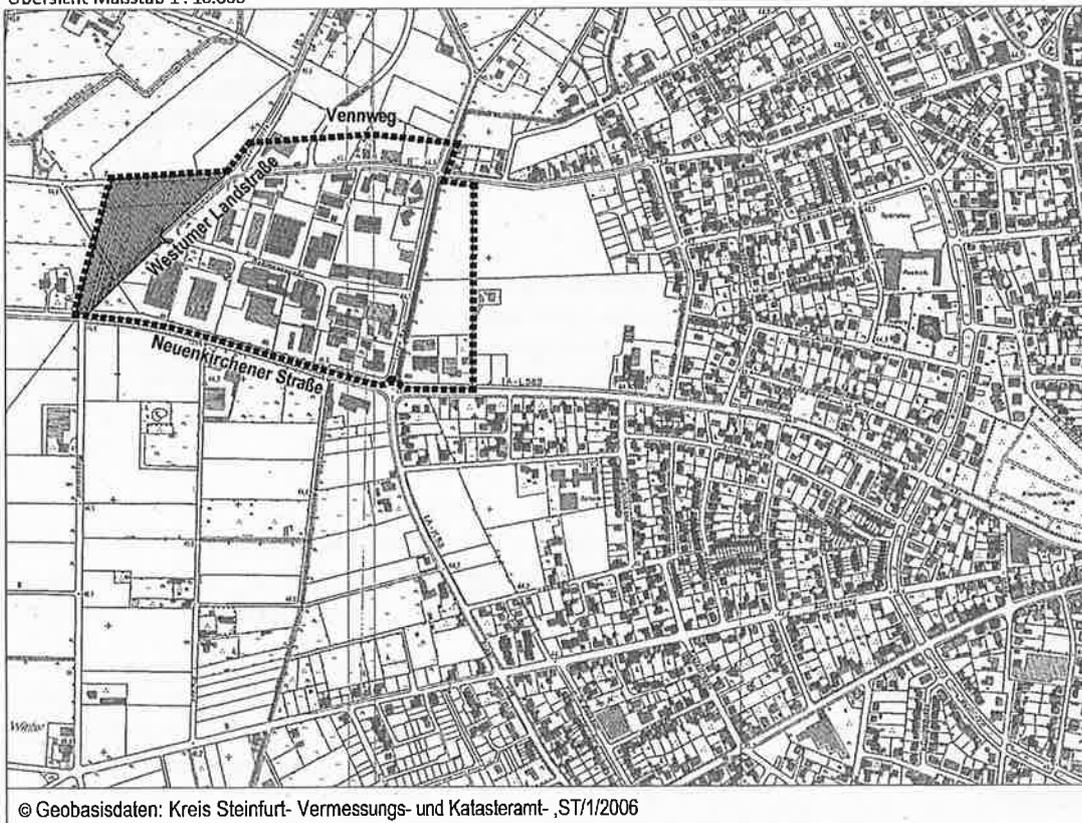
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Aufhebungsbereich beinhaltet den Geltungsbereich der 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“. Er umfasst gemäß Planzeichnung ein Teilstück der Westumer Landstraße sowie den Bereich westlich angrenzend an die Westumer Landstraße, südlich vom Vennweg und nördlich der Neuenkirchener Straße. Die folgenden Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung: Flur 21, Flurstücknummern 36, 25, 26 und 73 sowie Flur 63, Flurstücknummer 115. Die Größe des Aufhebungsbereiches umfasst ca. 21.156 m².

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der folgenden Abbildung 1. Der Aufhebungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz schraffierte Fläche gekennzeichnet, während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: Räumliche Lage des Aufhebungsbereiches

Übersicht Maßstab 1 : 10.000



Quelle: Eigene Darstellung

2.3 Gegenwärtige Situation im Aufhebungsbereich

In den vergangenen 17 Jahren (seit Rechtswirksamkeit) ist kein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 realisiert worden. Entsprechend wird das Gebiet heute nicht wie festgesetzt als Gewerbegebiet, sondern überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland) genutzt. Die im Rahmen der 3. Ergänzung festgesetzte „neu“ konzipierte Westumer Landstraße zwischen Vennweg und Neuenkirchener Straße wurde nicht gebaut, sondern wird als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland) genutzt. Mit Ausnahme der bestehenden Westumer Landstraße, welche als Wirtschaftsweg genutzt wird.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Nach dem derzeit geltenden Regionalplan (rechtswirksam seit dem 27.06.2014) ist der Bereich der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist somit nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Eine Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB notwendig. Mit der Aufhebung erfolgt eine entsprechende Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit dem 27.07.2005) der Stadt Emsdetten stellt für den Bereich der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Bebauungsplan ist hier ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan gilt somit als nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Aufhebung ist zur Anpassung an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gem. Flächennutzungsplan notwendig, da gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

3.3 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“ (rechtskräftig seit dem 13.05.1976) wurden bislang folgende Änderungen durchgeführt:

1. Änderung	rechtskräftig seit 22.11.1977
2. Änderung	rechtskräftig seit 06.11.1984
1. Ergänzung	rechtskräftig seit 05.10.1989
4. Änderung + 2. Ergänzung	rechtskräftig seit 26.06.1991
5. Änderung + 3. Ergänzung	rechtskräftig seit 12.01.1993

Der Aufhebungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“.

Für den Aufhebungsbereich bestehen im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (GE)
- GRZ 0,8
- GFZ 1,6
- maximal 2 Vollgeschosse

4. Inhalt der Aufhebung

4.1 Planungskonzept

Da sich die Rahmenbedingungen (insb. Aufgabe des Betriebes für den die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten hier geschaffen wurden) grundlegend geändert haben, ist davon auszugehen, dass die hier getroffenen Festsetzungen auch zukünftig ohne Funktion bleiben werden. Hierzu fand im Juni 2014 ein Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern der von der Aufhebung betroffenen Flächen statt. Diese bestätigten die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und hatten keine Einwände gegen die Teilaufhebung.

Damit erfüllt der Bebauungsplan hier nicht mehr seine Funktion zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Der Baugenehmigungsbehörde kommt in diesem Zusammenhang aber keine sog. „Normverwerfungskompetenz“ zu, das heißt, ein vom Rat beschlossener Bebauungsplan ist solange anzuwenden, bis dieser den Bebauungsplan per Ratsbeschluss auch wieder aufhebt. Aus diesen Punkten folgernd ist festzustellen, dass ein Planerfordernis zur Teilaufhebung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB der 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 besteht.

Nach Abwägung der Belange soll die 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den in der Planzeichnung (siehe Anhang) dargestellten Teilbereich aufgehoben werden, so dass Vorhaben hier zukünftig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind. Sofern erforderlich, könnte ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn städtebauliche Entwicklungen die Schaffung von Planungsrecht wieder erfordern sollten.

Mit der Teilaufhebung der 3. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“ verlieren alle für den Geltungsbereich der Teilaufhebung getroffenen Festsetzungen ihre Rechtswirksamkeit. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“, welche den Bereich der Teilaufhebung nicht betreffen, bleiben unverändert bestehen.

4.2 Erschließung

Die 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 beinhaltete u.a. eine „neu“ konzipierte Westumer Landstraße zwischen Vennweg und Neuenkirchener Straße, die ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten sein sollte. Diese wurde bis heute jedoch nicht gebaut. Stattdessen liegt auch hier eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche) vor. Diese zwar in der 3. Ergänzung konzipierte, aber nicht umgesetzte Straße soll aufgehoben werden, da sie keinerlei Funktion erfüllt und nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Emsdetten entspricht. Die Erschließung des Ergänzungsbereiches ist auch nach ihrer Aufhebung gesichert, denn sie erfolgt über die bereits vorhandenen Straßentrassen.

Auch ein Teilstück der Westumer Landstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Kuhlmannstraße (gem. Planzeichnung) soll in Rahmen dieser Teilaufhebung aufgehoben werden. Auch hier ist die die Erschließung im Geltungsbereich des übrigen Bebauungsplanes Nr. 18 durch die bestehenden Straßentrassen gesichert.

5. Sonstige Belange

5.1 Technische Ver- und Entsorgung

Seitens der Tyssengas GmbH wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet die Gasfernleitung L07388 der Tyssengas GmbH befindet. Diese wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem wurde ein entsprechender textlicher Hinweis auf die Gasfernleitung vorsorglich in die Planzeichnung eingefügt. Des Weiteren wurde seitens der Stadtwerke Emsdetten darauf hingewiesen, dass aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung auschl. 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung gestellt werden kann. Sollten zukünftig Bau- und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden wären diese Hinweise entsprechend zu berücksichtigen. Für diese Teilaufhebung des Bebauungsplans sind die Hinweise jedoch nicht von Relevanz, da mit der Teilaufhebung keine Veränderung des Ist-Zustandes erfolgt.

Teil II – Umweltbericht

1. Einleitung / Grundsatz

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a S.2 in Verbindung mit § 2 Abs.4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes bleiben die betroffenen Flächen unverändert als landwirtschaftliche Flächen bestehen. Entsprechend erfolgt durch die Teilaufhebung kein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei einer Nichtrealisierung der Teilaufhebung wären hier gewerbliche Flächen, mit einer entsprechenden Bodenversiegelung, planungsrechtlich vorgesehen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Stadt Emsdetten hat festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung bzw. möglicher Entwicklungen bei der Nichtplanung. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen eigene Erkenntnisse der Stadt Emsdetten sowie Erkenntnisse der Behörden, Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung sind die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet worden:

3.2 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

Die geplante Teilaufhebung beinhaltet keine Veränderung im Vergleich zum Status quo, da die Fläche aktuell landwirtschaftlich genutzt (Ackerland) wird und durch die Aufhebung auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden kann. Der Status quo (Nutzung als landwirtschaftliche Fläche) wird durch die Teilaufhebung lediglich planungsrechtlich gesichert.

Entsprechend sind durch die Teilaufhebung keine Veränderungen der Umweltauswirkungen im Vergleich zum Status quo im Hinblick auf die unterschiedlichen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen) zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Aufhebung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Aufhebung des Bebauungsplanes.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen, mit der Folge, dass die Rechtsgrundlage für eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben ist. Bei Realisierung des bestehenden Bebauungsplanes (Entwicklung als Gewerbegebiet) müsste mit zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen gerechnet werden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Aufhebung

Die Stadt Emsdetten hebt den Teilbereich der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße“ mit seinen Festsetzungen auf, so dass hier weitere Bebauung nur nach Genehmigung gem. § 35 BauGB (Außenbereich) möglich ist. Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich und damit entsprechend der vorstehenden Bewertung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Bezüglich der Aufhebung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen und es entsteht folglich kein Kompensationsbedarf. Die Regelungen der Baumschutzsatzung sind unmittelbar anzuwenden.

4.4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Zur geplanten Aufhebung ist keine Alternative Planungsmöglichkeit sinnvoll, da eine entsprechende Anpassung an den Regionalplan und den Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten erforderlich ist.

5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die vorgeschriebene Überwachung, das so genannte „Monitoring“ soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes begründet keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; die Mitteilungspflichten der Fachbehörden bleiben unberührt.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Emsdetten hebt die Festsetzungen für den Geltungsbereich der Teilaufhebung (siehe Planzeichnung) ersatzlos auf. Nach Bebauungsaufhebung ist in weiten Teilen eine bauliche Entwicklung unter den Voraussetzungen des § 35 Baugesetzbuch zulässig. Nachbarschützende bzw. bestandsschützende Beurteilungsaspekte finden weiterhin Anwendung. Erheblich intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten, das das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme weiterhin gilt. Entgegen der Beibehaltung und Umsetzung des bisherigen Bebauungsplanes sind hier somit zeitweilig keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Emsdetten, 14. April 2015

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag



gez. Bruniek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt