

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB

**Bebauungsplan Nr. 17 C VI "Industriegebiet Süd" - Teilplan B
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 B - der Stadt Emsdetten wurde im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und nach den Vorgaben des neuen BauGB 2017 durchgeführt.

In der ASWU-Sitzung am 16.11.2017 wurde der Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden für den Gesamtplan 17 C VI gefasst (DS 210/2017). Dies wurde am 20.11.2017 im Amtsblatt Nr. 35/2017 bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. In der Zeit vom 28.11.2017 bis 04.01.2018 lag der Bebauungsplan mit der Begründung als Vorentwurf im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen sowie vorliegende umweltbezogene Informationen mitzuteilen und ihre Stellungnahmen bis zum 04.01.2018 abzugeben.

Da noch nicht alle planungsrechtlichen Details für den Bereich der neu überplanten Hofflächen feststanden, es jedoch bereits 2018 konkrete kurzfristige Ansiedlungsinteressen gab, wurde Planungsrecht 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 darstellte, geschaffen. Dieser ist als selbständiger Bebauungsplan am 08.06.2018 in Kraft getreten.

Der Begründung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt, 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 17.12.2020. Dies wurde am 22.12.2020 im Amtsblatt Nr. 37/2020 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 dem Bebauungsplan Nr. 17 C VI „Industriegebiet Süd“, Teilplan B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue gewerbliche Bauflächen, hier konkret für den städtischen Baubetriebshof, geschaffen werden. Dieser soll von seinem jetzigen innerstädtischen Standort im Entwicklungsbereich „Schilgen C“ ins Industriegebiet Süd verlagert werden.

Die planungsrechtliche Situation soll flexibel genug sein, um ggf. auf gesellschaftliche oder rechtliche Änderungen mit Auswirkungen auf die Leistungen und Aufgaben des Baubetriebshofes reagieren zu können. Dementsprechend sind auch potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten, z.B. für eine Vermietung von Lagerflächen an Dritte, die für die Stadt tätig werden, berücksichtigt.

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 B wurden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die ehemals im Plangebiet gelegene Hofstelle diente hauptsächlich der Schweinezucht. Die Flächen der vormaligen Hofstelle wurden nach deren Betriebsaufgabe von der Stadt Emsdetten erworben. Der hier vorhandene Gebäudebestand wurde im Frühjahr 2018 abgerissen. Erhalten ist lediglich eine Scheune im südlichen Teilbereich. Ansonsten lag die Fläche brach bzw. wurde in Teilbereichen als Lager vom städtischen Baubetriebshof genutzt. Die westlich der vormaligen Hofstelle gelegenen Flächen dienten als Ackerflächen.

Das Plangebiet wird von einem tief gelegenen baumbestandenen Grabengewässer (WL 1.100), welches eine beachtliche Topografie aufweist, in Ost-West-Richtung durchzogen. Südlich und östlich der Hofstelle ermöglichen Überfahrten die Querung des Gewässers.

Südöstlich der Hofstelle prägt umfangreicher Baumbestand mit Waldcharakter das Umfeld. Dieser ist Bestandteil eines größeren, sich durch das Industriegebiet Süd ziehenden Grünzugs.

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

Das Gelände fällt von der Gustav-Wayss-Straße in westliche Richtung um ca. 4 m ab. Der Höhenunterschied liegt zwischen dem nördlichen und südlichen Grundstücksbereich bei ungefähr 2 - 3 m.

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich-industriell geprägt. Direkt östlich liegen die gewerblichen Flächen des Teilbereichs A mit den neu errichteten Gewerbebetrieben der Unternehmen SES und Re-Bax.

Unmittelbar südlich grenzt das schon bestehende und in weiten Teilen bebaute und genutzte Industriegebiet Süd (Bebauungsplanbereich 17 C V) mit dem Neubau des mehrgeschossigen knapp 20 m hohen Produktionsgebäude des Unternehmens TADIM an. Im Weiteren folgen mit den Bebauungsplanbereichen 17 C III - IV weitere Teilflächen des Industriegebiets Süd an, welche zum einen bereits umfangreich bebaut, zum anderen noch landwirtschaftlich genutzt bzw. verbindlich für Betriebsverlagerungen reserviert sind.

Auf einer südöstlich gelegenen Teilfläche befindet sich eine neu errichtete Gasübergabestation für die das Gebiet tangierende Gasfernleitung der Thyssengas GmbH.

In direkter westlicher Nachbarschaft grenzt das Regenklär- und Regenrückhaltebecken des Abwasserwerks an, das zu einem erweiterten Rückhaltevolumen im Gesamtgebiet beiträgt. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. In ca. 180 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets verläuft der Mühlenbach.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich ca. 300 m nördlich bzw. ca. 420 m westlich des Plangebiets entfernt und sind bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet. Die sonstige nächstgelegene Wohnbebauung beginnt ca. 530 m nordöstlich (Südring) bzw. ca. 800 m nordwestlich (Ortsteil Hollingen) des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan werden vor dem Hintergrund der Verlagerung des städtischen Baubetriebshofs in den hier zur Überplanung stehenden Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuer Betriebsflächen entwickelt. Auf diesen sollen unter anderem Büro- und Sozialräume, Werkstätten, Fahrzeughallen, eine Waschhalle, Abstellflächen für Fahrzeuge, Maschinen, Geräte, Baustoffe, Container, Verkehrseinrichtungen, Winterdienstgeräte, Holzhütten, Spielgeräte, Lagermöglichkeiten für Baustoffe, Schüttgüter, Streustoffe, Tiefbaumaterialien (Rohre, Pflastersteine, Bordsteine etc.), Farben, Öl, Gasflaschen sowie Flächen für den Pflanzeneinschlag und für den Grünschnitt untergebracht werden.

Im westlichen Geltungsbereich soll eine zweite Überfahrmöglichkeit des Gewässers (Durchlass) angelegt werden. Die schon vorhandene Gewässerquerung wird auf die notwendige Breite von 5 m reduziert, um die Verkehrsbewegungen im Einbahnverkehr führen zu können.

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

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche ist 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 die prägenden Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.

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.

Das Vorkommen schutzwürdiger Böden im Plangebiet, das aufgrund des Geodatenatlas des Kreises Steinfurt¹ vermutet wurde, konnte durch den geotechnischen Bericht der conTerra mbH nicht bestätigt werden. Seitens des Geologischen Dienstes NRW wurde diese Ansicht aus bodenwissenschaftlicher Sicht jedoch nicht geteilt. Da weitere Glühverlustbestimmungen zur Klärung der Betroffenheit eines Archivbodens einen hohen (insbesondere zeitlichen) Aufwand bedeuteten, wurde angenommen, dass in Teilen des Plangebiets der gem. Karte der schutzwürdigen Böden des Kreises Steinfurt ausgewiesene und der in der der Bodenkarte 1:5.000 des Geologischen Dienstes NRW dargestellte besonders schutzwürdiger Archivboden (Plaggenesch) vorliegt, für welchen bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt wurden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab einen Kompensationsbedarf von 12.769 Werteinheiten. Darin berücksichtigt ist der zusätzliche Kompensationsbedarf durch die Inanspruchnahme von besonders schutzwürdigen Böden.

Dieses Kompensationsdefizit kann nur in Teilen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Ein weiterer Teil von 1.890 Werteinheiten, welche durch die im Zuge des Abrisses der Hofstelle vorgenommenen CEF-Maßnahmen (Flächenaufwertung von Acker auf Extensivgrünland und Ackerbrache, siehe Umweltbericht, Kap. 3.4.1, Tabelle 7) geschaffen wurden, werden als Kompensationsmaßnahmen angerechnet.

Für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen der verbleibenden 10.879 Werteinheiten stehen der Stadt Emsdetten derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Stattdessen wurden den Eingriffen gem. § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB noch vorzunehmende ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf einer Ackerfläche in Extensiv-Grünland in der Gemarkung Borghorst (Flur 29, Flurstück 92) sowie verschiedene den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbessernde Maßnahmen einer Fläche in der Gemarkung Riesenbeck (Flur 30, Flurstück 52 tlw.) anteilig zugeordnet.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Ein Teil der Ackerfläche wird hier dauerhaft in Extensiv-Grünland unter der Verwendung von zertifiziertem Regio-Saatgut umgewandelt. Davon wurden 3.554 WE dem Grünland zugeordnet. Die restlichen 7.325 WE wurden einem großen Flächenpool in der Gemarkung Riesenbeck zugeordnet. Hier werden verschiedene den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbessernde Maßnahmen durchgeführt wie z.B. der Aufbau mittelwaldartiger Strukturen.

¹ Kreis Steinfurt (2017): Geodatenatlas. Karte der schutzwürdigen Böden. Stand: 25.08.2017 <https://gis.kreis-steinfurt.de/Geodatenatlas/resources/apps/Umwelt/index.html?lang=de>

Die Zuordnung des o.g. Eingriff zu den Maßnahmen auf dieser Fläche wurde 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 Geltungsbereich aus naturschutzfachlicher Sicht wenig empfindliche Ackerflächen vor. Sensible Bereiche im Plangebiet sind 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. Reviere für planungsrelevante Brutvögel und Fledermäuse sind in den Gehölzstrukturen anzutreffen. Weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten waren in den inzwischen abgerissenen Gebäuden der ehemaligen Hofstelle vorhanden.

Insgesamt konnten 22 Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes festgestellt werden, von denen neun Arten als planungsrelevant eingestuft sind. Die vor dem Abriss der Gebäude der ehemaligen Hofstelle erforderlichen vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden in 2018/2019 umgesetzt.

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 09.09. bis 23.10.2020 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 des Bebauungsplans bis zum 04.01.2018 aufgefordert.

Mit Schreiben vom 02.09.2020 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 23.10.2020 abzugeben.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen vor allem:

- naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange
- forstwirtschaftliche Aspekte
- verkehrsrechtliche Aspekte
- wasserwirtschaftliche Belange
- immissionsschutzrechtliche Belange
- bodenschutzrechtliche und abfallwirtschaftliche Belange

- einzelhandelsrelevante Belange
- Versorgungsleitungen 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

Die Planung wird erforderlich, da weiterhin gewerbliche Bauflächen stark nachgefragt werden und diese Nachfrage auf dem Stadtgebiet nicht ausreichend gedeckt werden kann. Mit der vorliegenden Planung wird zudem eine vormals überwiegend bebaute und versiegelte landwirtschaftliche Hofstelle einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Damit werden die Voraussetzungen für die Verlagerung des derzeit in der Innenstadt ansässigen städtischen Baubetriebshofs auf die neu geschaffenen gewerblichen Flächen geschaffen. Damit wird ein innerstädtischer Standort frei für die Entwicklung von Wohnbauflächen, ohne dass dafür landwirtschaftliche Fläche am Stadtrand in Anspruch genommen werden müsste.

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

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche ist 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 B- dient der Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete. Durch die Wiedernutzung einer ehemaligen Hofstelle durch Flächenaufbereitung und -reaktivierung von ehemaligen anthropogen / baulich genutzten Flächen wird Freiraum geschont sowie neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.

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. Damit stellen die neuen Gewerbeflächen eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets 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.
- Es werden Voraussetzungen für die Verlagerung des derzeit in der Innenstadt ansässigen städtischen Baubetriebshofs auf die neu geschaffenen gewerblichen Flächen geschaffen. Damit wird ein innerstädtischer Standort frei für die Entwicklung von Wohnbauflächen, ohne dass dafür landwirtschaftliche Fläche am Stadtrand in Anspruch genommen werden müsste.
- Mit der Gustav-Wayss-Straße und der Anni-Albers-Straße existiert ein geeignetes Erschließungssystem.
- Die Flächen des Planungsraumes sind monofunktional genutzt (vormals überwiegend bebaute und versiegelte landwirtschaftliche Hofstelle + Acker) 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 sofort zur Verfügung.
- Alternative Standorte im Stadtgebiet wurden geprüft und für weniger geeignet befunden.

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

Emsdetten, Januar 2021
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt