

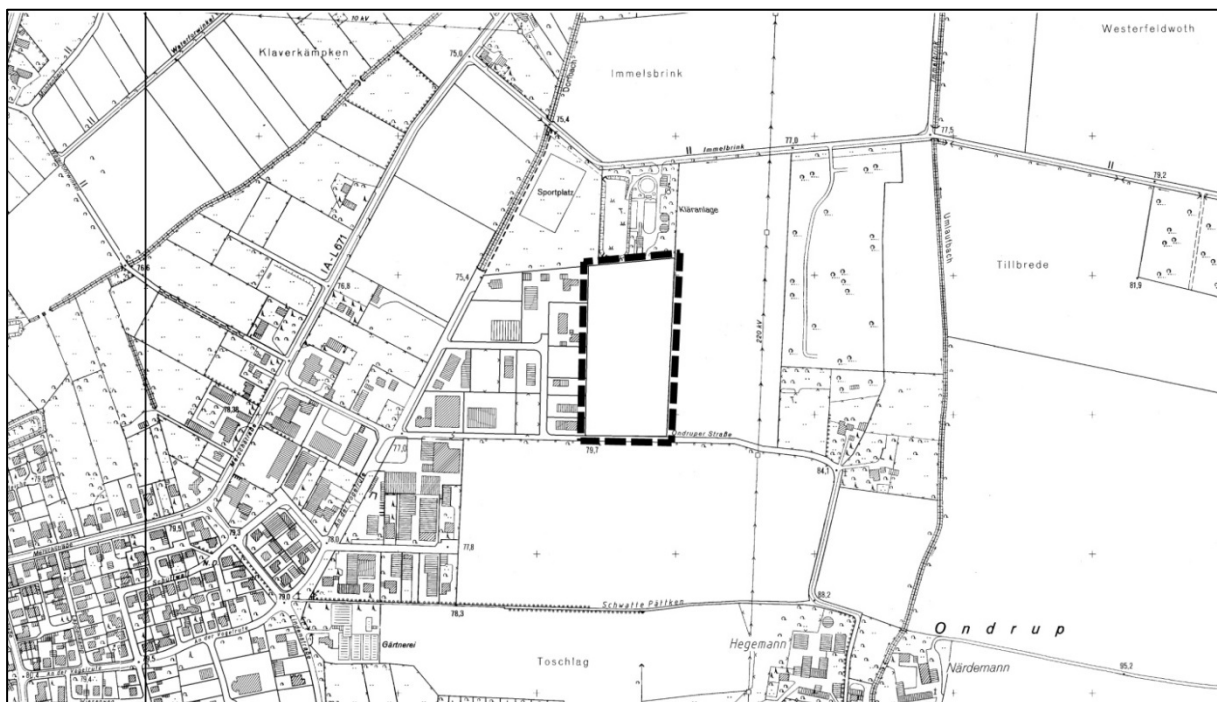
GEMEINDE ASCHEBERG



Aufstellung des Bebauungsplanes H 32 „Gewerbegebiet Südfeld Ost“

Ortschaft: Herbern

Plangebiet: Nördlich der Ondruper Straße, östlich des Gewerbegebietes Herbern Nord-Ost, südlich der Kläranlage



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel: 05205-3230, Fax: -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

27.02.2018

1. Ziel und Inhalt der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, eine landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Bauflächen umzuwandeln. Westlich des zu entwickelnden Gebietes wurde in der Vergangenheit ein gewerblich geprägter Siedlungsansatz, der sich östlich der L 671 befindet, entwickelt. Hierbei handelt es sich um die Bebauungsplangebiete H 21 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ - Teil I, Erweiterung und H 21 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ - Teil II.

Die städtebauliche Planung zielt auf die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Herbern Nord-Ost entlang der Nordseite der Ondruper Straße ab. Die Erschließung soll von der Ondruper Straße erfolgen und ist zunächst als Sticherschließung mit einer Wendeanlage geplant. Da auf Ebene der Regionalplanung auch die östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen als Bereiche für gewerbliche und industrielle Entwicklung (GIB) dargestellt sind, wurde bei der Planung der verkehrlichen Erschließung eine mögliche Erweiterung konzeptionell berücksichtigt und ein verkehrlicher Auslass von der Wendeanlage nach Osten geplant.

Auf Basis dieser geplanten Erschließung entsteht ein zweihüftiges Gewerbegebiet, in dem beidseitig der geplanten Erschließungsstraße bedarfs- und nachfragegerecht variabel große Baugrundstücke entwickelt werden können.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich orientiert sich der Bebauungsplan dabei an den Festsetzungen des westlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebietes Herbern Nord-Ost (Bebauungsplan H 21 „Gewerbegebiet Nord-Ost“).

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die gewerbliche Flächenentwicklung zu erreichen, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig, da eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich war. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Parallelverfahren mit der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt sind.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als erheblich nachteilige Umweltauswirkung lediglich die Versiegelung und Überbauung von Boden verbleibt, die im Vergleich zur vorherigen Bodennutzung zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt. Folgende **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** wurden in der Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit ist eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen über die Festsetzung von Abständen nach dem Abstandserlass NRW vorgesehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Inanspruchnahme von Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes gibt der Bebauungsplan Hinweise auf die Erforderlichkeit zur Beachtung von Auflagen zur Außenbeleuchtung, um die

südlich des Plangebietes gelegene Heckenstruktur dauerhaft als lichtarmen Dunkelraum zu erhalten.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens wurde dem Nutzungszweck angemessen auf das für Gewerbegebiete übliche Maß beschränkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in der „Artenschutzrechtliche[n] Prüfung“ abgeprüft, die zusammengefasst zu folgenden Erkenntnissen kommt:

Feldvogel- / Offenlandarten

Eine Gefährdung bodenbrütender, auch nicht planungsrelevanter Feldvogelarten wird als sehr gering eingeschätzt, da diese auf dem Gelände der Kläranlage und in Saumbiotopen im weiteren Umfeld der Planung im Vergleich zu dem als Intensivacker genutzten Plangebiet deutlich attraktivere Brutbiotope finden. Eine Brut auf der überplanten Ackerfläche ist daher nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung von Individuen oder von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvogel- / Offenlandarten durch Bauarbeiten, Inanspruchnahme von Ackerfläche, die strukturelle Landschaftsveränderung oder bau- und betriebsbedingte Emissionen kann mangels Nachweisen oder Betroffenheit dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Besondere Maßnahmen zum Schutz von Feldvogel- / Offenlandarten sind nicht erforderlich.

Gehölzgebundene / -bewohnende Arten

Innerhalb des Plangebietes werden keine Gehölze in Anspruch genommen. In direkter Nachbarschaft befinden sich Gehölze, in denen keine Vorkommen störungsempfindlicher Arten festgestellt wurden. Die Hecke an der Südseite der Ondruper Straße stellt ein für Fledermäuse ggf. essenzielles Lebensraumelement dar, da strukturbedingt mittlere bis hohe Quartier- und Nahrungsraumpotenziale für verschiedene Fledermausarten zu vermuten sind. Eine Beleuchtung der Hecke kann die Verbindungs-, Leit- und Nahrungsversorgungsfunktion für Fledermäuse beeinträchtigen bzw. entwerten und damit indirekt zur Entwertung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte führen, da einige potenziell betroffene Arten (z.B. Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Braunes Langohr) gegenüber einer Beleuchtung empfindlich reagieren und ausgeleuchtete Bereiche meiden.

Diese mögliche Entwertung der ggf. für Fledermäuse als Leitstruktur und Nahrungsraum essenziellen Hecke ist durch eine angepasste, fledermausverträgliche Beleuchtung zu vermeiden.

Artenschutzrechtliche Konflikte mit Gehölzgebundenen /-bewohnenden Arten können unter Beachtung der als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommenen Auflagen zur Außenbeleuchtung ausgeschlossen werden.

Eingriff und Ausgleich

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung und Festsetzung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgten im Rahmen des Umweltberichtes. Der Vergleich des Ausgangszustandes und des Planzustandes des Plangebietes zeigt ein Flächenwertdefizit von 43.903 Punkten.

Das Kompensationsdefizit wird gemäß § 9 (1a) BauGB extern wie folgt über Ökokonten ausgeglichen:

Ausgleichsfläche der Gemeinde Ascheberg (Flur 61, Flurstück 382)	2.132 Ökopunkte
Ökokonto „Emmerbachaue“	11.771 Ökopunkte
Ökopool der Wirtschaftsbetriebe Coesfeld (WBC)	30.000 Ökopunkte
Gesamt	43.903 Ökopunkte

Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Ortschaft Herbern ist eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potenziellen Betriebe in dem Plangebiet erforderlich. Dies wurde über die Festsetzung von Abständen nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 vorgenommen. Zusätzliche potenzielle Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich als betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulassungsfähig.

Der Nachweis über die Einhaltung der gewerbegebietstypischen Richtwerte ist in dem Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3(1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden:

Thema: Niederschlagswasserentsorgung

Behandlung / Berücksichtigung:

Der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 in Bezug auf das fehlende Regenrückhaltevolumen im Bestand und die zusätzlich erforderliche Regenrückhaltung für die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde gefolgt. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird das erforderlichen Regenrückhaltevolumen durch Vergrößerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens auf der Kläranlage Herbern bereitgestellt. Die wasserrechtlichen Verfahren (Einleitungs- und Baugenehmigung) zur Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens werden vorbereitet und mit der Bezirksregierung Münster abgestimmt.

Thema: Bedarfsgerechte Planung

Behandlung / Berücksichtigung:

Die Empfehlung zur Durchführung einer Bedarfsprüfung wurde zur Kenntnis genommen und der Bedarf für die Entwicklung des Gewerbegebietes in der Begründung dokumentiert. Die Bezirksregierung Münster bestätigt mit Schreiben vom 20.12.2017, dass Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes NRW (flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) beachtet wird. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen in Herbern werden nahezu vollständig genutzt. In der Ortschaft ist aufgrund des Abverkaufes gewerblicher Grundstücke kein gemeindliches Angebot an gewerblichen Grundstücken mehr vorhanden, sodass ein entsprechendes Angebot geschaffen werden soll, um dem bestehenden Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten bzw. neuen Gewerbebetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben. Aktuell sind für den Erwerb gewerblicher Flächen in der Ortschaft Herbern 16 Bewerbungen gelistet, die in der Summe einen Bedarf von ca. 54.000 m² gewerblicher Flächen ausmachen. Angesichts der Plangebietsgröße von rd. 3 ha (= 30.000 m²) liegt eine bedarfsgerechte Planung vor.

Thema: Brandschutz / Löschwasserversorgung

Behandlung / Berücksichtigung:

Die Hinweise aus brandschutztechnischer Sicht wurden zur Kenntnis genommen. Das Wasserversorgungsunternehmen teilte mit, dass lediglich 48 m³/h Löschwasser aus dem im Bereich der Ondruper Straße vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Eine Löschwasserentnahme aus dem Betriebswassersystem der Kläranlage oder dem Nachklärbecken ist nicht möglich. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h wird daher im Zuge der Erschließungsarbeiten des geplanten Gewerbegebietes durch den Bau einer zusätzlichen Anbindung an das im Bereich der Straße „An der Vogelrute“ vorhandene Trink- / Löschwassernetz bereitgestellt. Die südlich der Ondruper Straße und westlich der Straße „An der Vogelrute“ gelegene landwirtschaftliche Fläche wurde von der Gemeinde Ascheberg erworben, sodass der geplante zusätzliche Anschluss an das dortige Teilversorgungsnetz durch die Verlegung entsprechender Zuleitungen vorgenommen werden kann.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen in Herbern werden nahezu vollständig genutzt. In der Ortschaft ist aufgrund des Abverkaufes gewerblicher Grundstücke kein gemeindliches Angebot an gewerblichen Grundstücken mehr vorhanden, sodass ein entsprechendes Angebot geschaffen werden soll, um dem bestehenden Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten bzw. neuen Gewerbebetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben. Es liegen zurzeit ca. 15 Anfragen nach Gewerbegrundstücken im Ortsteil Herbern von ortsteilansässigen Gewerbetreibenden vor, die einen Flächenbedarf von ca. 54.000 m² ausmachen, sodass auch das östlich angrenzende Grundstück entsprechend entwickelt werden soll. Flächenreserven des wirksamen Flächennutzungsplans sind weitestgehend ausgeschöpft.

Der kleingewerbliche Siedlungsansatz im Bereich der L671 hat in den letzten Jahren zunehmend an Attraktivität gewonnen und bietet in überaus verkehrsgünstiger Lage Raum für ortsteilbezogene Gewerbebetriebe.

Der am 16.12.2013 aufgestellte und am 27.06.2014 bekanntgemachte und damit rechtskräftige Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich sowie weitere Flächen in Verlängerung nach Osten entlang der Ondruper Straße als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Nachdem die Grundstücksverhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden konnten und die betroffenen Flächen in gemeindlicher Verfügung stehen, soll im Rahmen der geplanten 73. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich eine Änderung der Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen zugunsten gewerblicher Bauflächen erfolgen. Entsprechend dieser Darstellung im Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB ein Gewerbegebiet in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Auf Ebene der Raumordnung sind zudem das Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung und der Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung des Landesentwicklungsplanes NRW relevant. Die Planung steht den vorgenannten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen. Die Planung ist bedarfsgerecht, was sich vor allem darin ausdrückt, dass in der Ortschaft Herbern keine gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen, sodass die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Ortschaft Herbern nicht gedeckt werden kann. Aktuell liegen bereits ca. zehn Anfragen ortsteilansässiger Gewerbetreibender nach Entwicklungsmöglichkeiten in Herbern vor, sodass die Planung vor allem auch dazu dienen soll, die ansässigen Gewerbebetriebe in Herbern halten zu können, indem ihnen die erforderlichen und gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt wer-

den. Eine Innenentwicklung ist aufgrund der nicht mehr vorhandenen gewerblichen Bauflächen in Herbern im vorliegenden Fall ebenfalls nicht möglich. Flächenreserven des wirksamen Flächennutzungsplanes sind für Wohnbauland weitestgehend ausgeschöpft. Vor dem Hintergrund des Gliederungserfordernisses nach § 50 BImSchG (räumliche Trennung konfligierender Nutzungen) bietet sich in Herbern eine gewerbliche Entwicklung vor allem in nord-östlicher Richtung an.

Bielefeld / Ascheberg, Februar 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de