

## Sitzungsvorlage Nr. V/2012/0538/1

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 20.06.2012

### Beratungsfolge

Rat	04.07.2012	TOP: 4.1	öffentlich
-----	------------	----------	------------

### Beratungsgegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplans - Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1;**

**a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt billigt die Entscheidung der Verbandversammlung des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus, auf der Grundlage des als Anlage 4 beigefügten städtebaulichen Strukturkonzeptes den Bebauungsplan - Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1 aufzustellen sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) durchzuführen.

### Sachdarstellung

Die Stadt Ahaus und die Gemeinde Legden verfolgen das Ziel, interkommunal den "Industriepark A 31 Legden Ahaus" zu planen, zu erschließen und zu vermarkten. Zu diesem Zweck wurde im Februar 2008 der "Zweckverband Industriepark A 31 Legden Ahaus" gegründet. Das Verbandsgebiet erstreckt sich z. Zt. auf den räumlichen Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Legden – Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der A 31/ B 474 –, die am 2. Juli 2007 wirksam geworden ist. Lage und Abgrenzung des Verbandsgebiets sind in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Die Größe des Verbandsgebiets beträgt ca. 28,7 ha.

Seit seiner Gründung ist der Zweckverband bemüht, die Flächen im Verbandsgebiet freihändig zu erwerben. Zwischenzeitlich befinden sich ca. 18 ha im Eigentum des Zweckverbands. Dazu kommen ca. 19 ha außerhalb des Verbandsgebiets, die im Zusammenhang mit den bisherigen Grundstücksgeschäften mit erworben worden sind, und als Tausch- und/oder Optionsflächen zur Verfügung stehen.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Orientiert am Bedarf sowie den Möglichkeiten der Umsetzung soll die Aufstellung des Bebauungsplans abschnittsweise erfolgen. Abschnitt 1 des Bebauungsplans, im Folgenden Plangebiet genannt, liegt unmittelbar an der A 31 und hat eine Größe von ca. 10 ha. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan dargestellt. Die Flächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Eigentum des Zweckverbandes.

Der Regionalplan sowie der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans in der Fassung des Erarbeitungsbeschlusses vom 20. September 2010 stellen das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Legden (siehe Anlage 3) stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche (ca. 25 ha), im Übrigen als Flächen für die Abwasserbeseitigung (ca. 3,7 ha) dar.

Das städtebauliche Strukturkonzept zum Bebauungsplan - Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1 (siehe Anlage 4) stellt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als GE-/GI-Gebiet dar.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB sowie die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan i. S. des § 8 (2) Satz 1 BauGB sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand gewährleistet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

1. Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebiets an die B 474 erfolgt in Höhe der Autobahnanschlussstelle Legden/Ahaus. Die zuständigen Straßenbaulastträger haben dieser verkehrlichen Anbindung grundsätzlich zugestimmt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Autobahnanschlussstelle zu gewährleisten, ist ein Ausbau des Knotenpunktes erforderlich. Der geplante Ausbau des Knotenpunktes gewährleistet, dass eine Erweiterung des Gewerbegebiets über die Grenzen des Plangebiets hinaus unter verkehrlichen Gesichtspunkten problemlos möglich ist.
2. Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist die Herstellung eines Kanalisationsnetzes erforderlich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das **Schmutzwasser** wird über eine Druckrohrleitung beseitigt, die parallel zur B 474 in Richtung Kläranlage Legden geführt wird. Für die Trasse der Druckrohrleitung werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die sich im öffentlichen Eigentum befinden.

Das **Niederschlagswasser** wird über eine separate Kanalisation ortsnah in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet. Um eine Beeinträchtigung des Fließgewässers soweit wie möglich zu vermeiden, ist oberhalb der Einleitungsstelle ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Regenklärung vorgesehen. Die Anlage soll im Süden des Plangebiets auf einer ca. 0,5 ha großen Fläche hergestellt werden. Die Anlage kann bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets kostenneutral in die Regenwasserkanalisation integriert werden.

3. Um **schädliche Umwelteinwirkungen** auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets soweit wie möglich zu vermeiden sind Nutzungsbeschränkungen in dem GE/GI-Gebiet vorgesehen. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung dieser Nutzungsbeschränkungen. Die Zweckbestimmung des GE-/GI-Gebiets ist nicht berührt.

Bei den schutzbedürftigen Nutzungen bleiben zwei ehemalige Kötterhäuser (Beikelort 97 und 105) im Nahbereich des Plangebiets unberücksichtigt. Ihre Berücksichtigung würde eine zweckentsprechende Nutzung der gewerblichen Bauflächen unmöglich machen bzw. erheblich erschweren. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die beiden Wohnhäuser unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht zu berücksichtigen und die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen - unter ausdrücklicher Anerkennung eines Planungsschadens - zu entschädigen.

Unabhängig von der Anwendung des Planungsschadensrechts ist der Zweckverband bemüht, die betreffenden Grundstücke im Wege des freihändigen Erwerbs zu angemessenen Bedingungen zu erwerben. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) enthält ein Angebot angemessene Bedingungen, wenn seine Höhe in etwa der Enteignungsentschädigung entspricht.

4. Nach den faunistischen Kartierungen, die im Jahre 2006 im Zusammenhang mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Legden durchgeführt worden sind, lässt das Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen, Vögeln und

Amphibien erwarten, die z. T. zu den europäisch geschützten sog. FFH-Anhang-IVa-Arten zählen, d. h. die **Belange des Artenschutzes** sind, unter Einbeziehung der artenschutzrechtlichen Vorschriften, in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Artenschutzes werden in Anlehnung an die Handlungsempfehlung Artenschutz<sup>1</sup> im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) gutachterlich ermittelt und bewertet. Dabei kann auf die vorhandenen Kartierungen zurückgegriffen werden. Angesichts des zeitlichen Abstandes sind allerdings Nachuntersuchungen erforderlich.

Die Planungen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets und zur Herstellung des Kanalisationsnetzes sowie die Leistungen zur Durchführung der Artenschutzprüfung sollen zeitnah beauftragt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich am 14. Juni 2012, der Ausschuss für Planen, Bauen, Landwirtschaft und Umwelt der Gemeinde Legden am 19. Juni 2012 mit der Angelegenheit befasst. Beide Ausschüsse haben der Verbandversammlung des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

- a) *Der Bebauungsplan - Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.*
- b) *Das städtebauliche Strukturkonzept zum Bebauungsplan - Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1 wird in der als Anlage 4 beigefügten Fassung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) bestimmt.*
- c) *Die Planungen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets und zur Herstellung des Kanalisationsnetzes sowie die Leistungen zur Durchführung der Artenschutzprüfung sind zeitnah zu beauftragen.*

Gem. § 2 Nr. 2 Satz 3 der Zweckverbandssatzung stellt der Zweckverband nach Anhörung der Kommunen für das interkommunale Gewerbegebiet einen Bebauungsplan auf und führt ihn durch.

Die einleitenden Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans sollen in der Zweckverbandversammlung am 27. Juni 2012 gefasst werden. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des Rates mündlich berichtet.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja                       Nein

### **Anlagen**

Anlage 01 – Übersichtsplan Zweckverbandsgebiet

Anlage 02 - Lageplan zum Bebauungsplan Abschnitt 1

Anlage 03 - 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Legden

Anlage 04 – Städtebauliches Strukturkonzept zum Bebauungsplan Abschnitt 1

---

<sup>1</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010