



Begründung

Bebauungsplan Nr. 103 A
„Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“

endgültige Fassung

Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
h2 haverkamp holthaus
Stadt Emsdetten, FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Bebauungsplan

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	3
2.1	Stadträumliche Lage.....	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	4
2.4	Umgebung des Plangebiets.....	4
3	Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	5
4	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen.....	5
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.3	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen.....	6
4.1.4	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
4.1.5	Bauweise.....	7
4.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.3	Sonstige Belange.....	8
4.3.1	Immissionsschutz.....	8
4.3.2	Altlasten	9
4.3.3	Technische Ver- und Entsorgung.....	9
4.3.4	Feuerlöschversorgung	10
4.3.5	Denkmalschutz, Bodendenkmale.....	10
4.3.6	Bodenbelange.....	10
4.4	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW.....	10
4.4.1	Dachformen und Dachneigung	10
4.4.2	Einfriedungen.....	11
5	Kosten.....	11
6	Städtebauliche Daten	11

Teil 2 Umweltbericht

1	Vorhaben und Zielsetzung.....	12
1.1	Methodische Vorgehensweise	13
2	Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen	13
2.1	Geltungsbereich.....	13
2.2	Baugebiete.....	14
2.3	Verkehrswege.....	14
2.4	Grünflächen	14
2.5	Wasserflächen	14
2.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3	Planungsalternativen	15
4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	15
4.1	Schutzgut Mensch	15
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
4.3	Schutzgut Boden	16
4.4	Schutzgut Wasser.....	16
4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	17
4.6	Schutzgut Landschaft	17
4.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	17
4.8	Vorbelastungen.....	17
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	18
5.1	Schutzgut Mensch	18
5.1.1	Immissionen.....	18
5.1.1.1	Lärm.....	18
5.1.1.2	sonstige Emissionen	18
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
5.3	Schutzgut Boden	19
5.4	Schutzgut Wasser.....	19
5.5	Schutzgut Klima/Luft.....	19
5.6	Schutzgut Landschaft	20
6	Prognose und Bewertung der verbleibenden, erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	20
6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	20
6.2	Wechselwirkungen.....	21

7	Art und Umfang zu erwartender Emissionen	22
8	Abfälle.....	22
9	Abwasser/Niederschlagswasser	22
10	Nutzung, Gestaltung von Naturgütern	22
11	Monitoring.....	23
12	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben	24
13	Zusammenfassung	24
14	Literatur.....	25

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Teilflächen, die durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Straßenfläche „Vennweg“ getrennt sind. Der auf der nördlich gelegenen Teilfläche ansässige Verbrauchermarkt beabsichtigt, diesen Standort aufzugeben und seinen Standort innerhalb des Stadtgebietes von Emsdetten zu verlagern. Die somit frei werdenden Flächen wurden unlängst von einem Investor, der RaumPlan Emsdetten GmbH, erworben, um dieses Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen, entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Umfeldes.

Als Zielrichtung der Bauleitplanung soll somit eine Wohngebietsnutzung in Bebauungsdichte und Duktus der angrenzenden Umgebung angestrebt werden.

2.0 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten, westlich angrenzend an die Westumer Landstraße. Die Entfernung des Planungsgebietes zur Innenstadt beträgt ca. 1 km. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.200 m².

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Erfordernissen zur Umsetzung der Planungsziele. Das Plangebiet liegt im Flur 56 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die Flurstücke 188 und 189,
- östlich durch den Kreuzungsbereich „Vennweg / Westumer Landstraße“ sowie das Flurstück 263,
- südlich durch das Flurstück 210,
- westlich durch das Flurstück 304 und den Kreuzungsbereich „Kapellenstraße / Vennweg“

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der nördliche Bereich der Plangebietsfläche wird bislang durch einen Verbrauchermarkt (Aldi) sowie als PKW-Stellplatzfläche genutzt. Der südliche Bereich wird ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in einem vorwiegend von Wohnnutzung geprägten Bereich.

Westlich grenzen an das Plangebiet Einfamilienwohnhäuser der hier endenden Straße „Vennweg“ an. Des Weiteren befindet sich im weiteren westlichen Verlauf des Vennweges ein Großhandel zum Vertrieb von Lacken und Farben sowie Malerbedarf, sowie zur Produktion von Füllstoffen und Makulatur auf Gipsbasis.

Nördlich grenzen ebenfalls Einfamilienhäuser, daran anschließend Mehrfamilienwohnhäuser an, die den Auftakt zum Wohngebiet „Westum“ bilden.

Südlich grenzen ebenfalls Einfamilienwohnhäuser sowie gewerbliche Nutzungen (Handel mit Türen, Überdachungen und Toren sowie Drogeriemarkt) an.

Östlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich „Westumer Landstraße / Amtmann-Schipper-Straße“. Innerhalb der Grünanlage steht die Westumer Kapelle.

Östlich im weiteren Verlauf der Amtmann-Schipper-Straße befindet sich ein kleines Nebenzentrum zur Versorgung des Umfeldes mit Gütern des täglichen Bedarfs.

3.0 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan stellt die Flächen des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die Plankonzeption wird eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich nördlich des Vennweges liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Schluot“. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes, datiert vom 05.04.1984, hat jedoch bis heute keine Rechtskraft erlangt. Der Bereich ist zurzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

In der Sitzung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“ ist der Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr. 103 aufgehoben worden. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an.

4.0 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 4-5 Bau NVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Zudem sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (der Versorgung dienende Läden) ebenfalls unzulässig.

Die Festsetzung als WA-Gebiet unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der Lage des

Plangebietes am Stadtrand von Emsdetten. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) würden zu Störungen, unter anderem durch zu hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet und dessen Umfeld führen bzw. die vorhandenen Wohnnutzungen behindern.

Der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen erfolgt gemäß den Vorgaben des unlängst überarbeiteten FNP, der diese Fläche als Nahversorgungsstandort aufgegeben hat. Daher sind in diesem Fall jegliche Einzelhandelsnutzungen bzw. Nutzungen zur Versorgung von Gütern des täglichen Bedarfs im Bebauungsplan auszuschließen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen bestimmt. Begründet werden diese Festsetzungen mit dem Ziel, einen typologisch attraktiven Abschluss der Straße „Vennweg“ zu schaffen.

Der Kreuzungsbereich „Vennweg / Westumer Landstraße“, als Auftakt der baumbestandenen Westumer Landstraße sowie als Raumkante für die Grünanlage mit Kapelle bleibt städtebaulich nicht ohne Reiz. Daher ist im Kreuzungsbereich Vennweg / Westumer Landstraße ein Einzelgebäude vorgesehen, das in Kantenbildung, Gebäudeform und -höhe einen städtebaulichen Akzent bildet. Die übrigen Gebäude vermitteln in ihrer Höhenwirkung durch Traufhöhenfestsetzung zwischen der angrenzenden Bebauung und dem städtebaulichen Akzent. Städtebauliche Prämisse ist die Zonierung von Gebäudehöhen und -volumen. Um innerhalb dieser Höhen Flexibilität zu gewährleisten, wurde auf die Mindest- und Höchstfestlegung von Geschossen verzichtet.

4.1.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen, das heißt zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, unzulässig sind.

Ziel der Planung ist, zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche maßgeblich durch die homogene Bebauung geprägt werden sollen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Lediglich Carports sind in diesem Bereich zulässig, da diese, durch ihre Korrespondenz mit dem Hauptbaukörper und ihr transparenteres Erscheinungsbild, nur unerhebliche Einschränkungen darstellen.

4.1.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird als bauliche und sonstige technische Vorkehrung festgesetzt, dass unbeschichtete Metalleindeckungsmaterialien für Dachflächen unzulässig sind.

Zur Sicherung der Emissionsunterbindung von Metallionen sollen unbeschichtete Metaldächer ausgeschlossen werden. Die Regenwasserentwässerung erfolgt über das Abwasser-Trennsystem der Stadt Emsdetten. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über die Regenwasserkanalisation getrennt vom Schmutzwasser unbehandelt in einen Vorfluter eingeleitet. Mit der zuvor genannten Festsetzung sollen mögliche Quellen von Verunreinigungen durch das Dacheindeckungsmaterial verhindert werden.

4.1.5 Bauweise

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht ein Solitärgebäude im Kreuzungsbereich Vennweg / Westumer Landstraße und im übrigen Doppel- sowie Reihenhäuser vor.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes und im Hinblick auf eine notwendige Flexibilität wird lediglich die offene Bauweise festgesetzt.

Diese Bauweise erlaubt auch die atrienartigen Rücksprünge bei den geplanten Reihenhäusern.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Vennweg“ sowie die „Westumer Landstraße“.

Die Westumer Landstraße mündet östlich in die Amtmann-Schipper-Straße. Diese führt südlich auf die L 590 in Richtung Borghorst sowie die L 583 in Richtung Neuenkirchen. Östlich führt die Amtmann-Schipper-Straße über die Rheiner Straße in die Innenstadt von Emsdetten sowie auf den Nordring (B 481), der die überregionale Verbindung nach Norden (Rheine – südliches Niedersachsen) und nach Süden (Münster – nördliches Ruhrgebiet) herstellt.

Anschluss an den ÖPNV ist durch 2 Bushaltestellen der RVM in ca. 100 m („Bernhardstraße“) bzw. in ca. 200 m („Frischholt“) gesichert.

4.3 Sonstige Belange

4.3.1 Immissionsschutz

Im westlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Großhandel zum Vertrieb von Lacken und Farben sowie Malerbedarf, der auch Füllstoffe und Makulatur auf Gipsbasis produziert.

Die Firma besteht aus 2 baulichen Bereichen. Im Bereich des Vennweges befindet sich der ursprüngliche Firmensitz, der heute als Verkaufsraum für Lacke, Farben und Malerbedarf dient. Die vorgeschriebenen Stellplätze befinden sich vor dem Verkaufsgebäude an den Vennweg angrenzend und sind emissions-technisch unerheblich.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Fertigungshalle mit einem Vorplatz. Sämtliche Öffnungen sowie das Fertigungssilo befinden sich auf der dem Plangebiet abgewandten Seite. Die Erschließung des Betriebes erfolgt ausschließlich über die Straße „Schluot“. Anlieferverkehr ist, nach Rücksprache mit der Bauaufsicht der Stadt Emsdetten, nur zur Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) genehmigt. Zudem sind ausschließlich Lade- bzw. Entladetätigkeiten im erdgeschossigen Bereich zu registrieren.

Das Ursprungshaus und die Betriebshalle bilden einen Immissionsriegel von etwa 75 m zum Plangebiet, so dass Immissionsauswirkungen auf die im Geltungsbereich befindlichen Gebäude faktisch auszuschließen sind.

Im Hinblick auf die direkt angrenzenden Wohnbauten im wesentlich näheren Umfeld an der Straße „Schluot“ hat der Betrieb aus baurechtlicher Sicht einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten und das Gebot der Rücksichtnahme zu erfüllen.

Dieses trifft auch auf das geplante Wohngebiet zu, das mit einem Abstand von ca. 20 m wesentlich geringeren Auswirkungen ausgesetzt wäre.

Östlich angrenzend an den südlichen Teilbereich, Amtmann-Schipper-Straße 90, befindet sich ein Drogeriemarkt. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befinden sich die ursprünglichen Betriebsräume einer ehemaligen Schreinerei bzw. eines Küchenstudios, die am Vennweg 2 angesiedelt waren. Da die gewerbliche Nutzung durch Ansiedlung des Drogeriemarktes aufgegeben wurde, ist das gewerbliche Nutzungsrecht erloschen. Die rückwärtigen Flächen der ehemaligen Schreinerei werden derzeit als Lagerflächen für Vordach- und Wintergartenprofile genutzt.

Eine anderweitige Nutzung für diese Flächen wäre genehmigungspflichtig und müsste die im Umfeld erforderlichen Emissionswerte im Sinne des § 15 BauN-VO einhalten.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Planverfasser bei einer Worst-Case-Betrachtung der Verkehrsimmissionen die von der Amtmann-Schipper-Straße verursacht werden, festgestellt, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden Kriterien die Schallimmissionen nicht über die für WA-Gebiete festgelegten Orientierungswerte hinaus gehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Tags 55 db(A) / nachts 45 db(A)) werden selbst bei Berücksichtigung des Szenario 2 (anzunehmende Verkehrsentwicklung ausgerichtet auf das Jahr 2010) des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Emsdetten, im Einzelnen ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 7.710 KFZ/24h und bei einem LKW-Anteil nach RLS-90 für Gemeindestraßen (Taganteil für LKW 10 %, Nachtanteil 3 %), nicht überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4.3.2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich der Altstandort „KFZ-Werkstatt Elmer Vennweg 3“ (ISAL-Nr. 08 3011 00 23) (Siehe Planzeichnung). Auf dem Standort befand sich vormals eine KFZ-Werkstatt sowie eine Tankstelle.

Im Rahmen einer Erstuntersuchung im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt.

Im nördlichen Teilbereich sind aufgrund von zum Zeitpunkt noch vorhandenen Erdtanks, die der Öllagerung dienten, Bodenverunreinigungen zu erwarten.

Im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt und eines stillgelegten unterirdischen Heizölbehälters wurden keine Untersuchungen durchgeführt, so dass für diese Teilbereiche weiterhin der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Im Zuge des Abbruchverfahrens wird die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zur Ausräumung des Belastungsverdachts bzw. zur kontrollierten Beseitigung eventuell festgestellter Bodenbelastungen frühzeitig beteiligt. Auf diese Maßnahme wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

4.3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

4.3.4 Feuerlöschversorgung

Das Löschwasser wird von den Stadtwerken Emsdetten bereitgestellt. Es können maximal 48 m³/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden. Somit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher gestellt.

4.3.5 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich keine Einträge vor. Dennoch stammen die ältesten Spuren menschlicher Gegenwart im Raum Emsdetten aus den Jahren 8.000 – 4.000 v. Chr. Belege für feste Siedlungen der jüngeren Bronzezeit wurden fast überall in den Siedlungsbereichen am Rande der Kernstadt gefunden. Deshalb muss bei Realisierung der Planung der Belang der Bodendenkmalpflege besonders berücksichtigt werden.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwar keine Erkenntnisse vor, dennoch sind bei möglichen Funden die aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan zu befolgen.

4.3.6 Grundstücksbelange

Die liegenschaftlichen Belange sind bereits im Vorfeld der Planung, privatrechtlich abgestimmt worden. Zur baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Baulandumlegung erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 BauO NW

4.4.1 Dachformen und Dachneigung

Gebäudedächer sind mit Pultdächern bzw. Flachdächern zu versehen.

Weitere Einschränkungen werden bezüglich der Dachform nicht getroffen, um so die Möglichkeit der Ausbildung zeitgemäßer Dachformen zu erhalten.

Die Gebäudehöhen werden durch Trauf- bzw. Firsthöhen anlehnend an den entsprechenden Höhen der umgebenden Bebauung festgelegt. Dadurch wird ein homogenes Straßenbild gesichert. Im Kreuzungsbereich ist zur Akzentuierung der räumlichen Situation eine höhere Trauf- bzw. Firsthöhe möglich. Um flexible und zeitgemäße Grundriss- bzw. Gebäudegestaltungen zu ermöglichen, ist die Ausbildung des Dachgeschosses auch als Staffelgeschoss zulässig. Die

klare und eindeutige Form der zulässigen Flach- und Pultdächer wird durch Ausschluss von Dachaufbauten gesichert.

Der Einsatz von alternativen Energien, wie z. B. Sonnenkollektoren bleibt zulässig.

4.4.2 Einfriedungen

Dem Straßenraum zugewandte Einfriedungen sind als lebende Hecken in Verbindung mit untergeordneten Zäunen zulässig.

Der Straßenraum soll nicht durch unmaßstäbliche und massive Einfriedungen geprägt werden, sondern eine Prägung durch die angrenzenden Vorgartenbereiche bzw. lebende Hecken erhalten. Um die Vorgärten stadträumlich wirksam werden zu lassen, werden Einfriedungen zum Straßenraum hin auf eine maximale Höhe von 0,80 m festgesetzt.

Mit dieser Höhenbegrenzung werden gleichzeitig Sichtbeeinträchtigungen zwischen Grundstückszufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche minimiert.

Die Festsetzung von lebenden Hecken stellt auch einen ökologischen und gestalterischen Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes dar.

5 Kosten

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines privaten Vorhabenträgers.

Durch die Aufstellung Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“ entstehen der Stadt Emsdetten nur Personal- und Sachkosten für die Begleitung des B-Planes. Da keine zusätzliche Infrastruktur notwendig und geplant ist, sind weitere Kosten für die Stadt Emsdetten nicht abzusehen.

6 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2.200 m ²
Überbaubare Flächen	ca. 1.200 m ²

Umweltbericht

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

1 Vorhaben und Zielsetzung

Im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten, Ortsteil Westum, befindet sich ein Plangebiet, das in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden soll. Das von dem Vennweg zweigeteilte Plangebiet ist vollständig versiegelt, der nördliche Teilbereich wird derzeit noch von einem Verbrauchermarkt genutzt. Dieser Verbrauchermarkt plant den Standort zugunsten eines anderen aufzugeben, die Flächen stehen somit ebenfalls einer Wohnbesiedlung zur Verfügung.

Für dieses Gelände wurde der Bebauungsplan Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“ entwickelt. In dem Gebiet sollen Wohnhäuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser) mit dazugehörigen Nutzgärten, Garagen und Zufahrten errichtet werden.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsrand von Emsdetten und soll gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 103 A Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“ umfasst eine Fläche von ~2.200 m². Die Flächen werden sich wie folgt aufteilen:

Nutzung	Flächenanteil (m²)
• Wohnbaufläche mit Gärten	1.970
• Verkehrsfläche	216
gesamt	2.186

Nach dem UVPG (2005) Anlage 3, Nr.1.8 ist das Vorhaben einer Umweltprüfung zu unterziehen, bei der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln sind.

Die Umweltprüfung ist unselbständiger Bestandteil des Planungsverfahrens. Sie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.

Gemäß § 2a BauGB (Baugesetzbuch) ist in die Begründung des Bebauungsplans ein Umweltbericht aufzunehmen, der die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben beschreibt, ggf. Alternativen prüft und den Abwägungsvorgang sowie das Abwägungsergebnis hinsichtlich der Umweltbelange verdeutlicht.

1.1 Methodische Vorgehensweise

Technische Daten zum Vorhaben, die Beschreibung der Umwelt und Angaben zu potentiellen Umweltbeeinträchtigungen sind folgenden Unterlagen entnommen:

- Übersichtsplan (1 : 5.000) und städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“. Haverkamp, Holthaus Architekten, Emsdetten, 2007
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“. Haverkamp Holthaus Architekten, Emsdetten, 2007.
- GLA (1973): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen Blatt L 3910 Burgsteinfurt (1973). Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen.
- Boden- und Bodenluftuntersuchungen zum Plangebiet. Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, 2006.

2 Inhalt des Bebauungsplans, Festsetzungen

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“.

Das Plangebiet liegt in der Flur 56 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 188 und 189,
- im Osten durch den Kreuzungsbereich „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“ sowie durch das Flurstück 263,
- südlich durch das Flurstück 210,
- westlich durch das Flurstück 304 und den Kreuzungsbereich „Kapellenstraße / Vennweg“.

Die Größe des Geltungsbereichs ist mit ~2.200 m² anzugeben.

2.2. Baugebiete

Der überwiegende Bereich des Plangebiets soll als Wohnbauland (WA = Allgemeines Wohngebiet) dienen. Der Vennweg ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Grundstücke im Plangebiet wurden bezüglich der Trauf- und Firsthöhen an die umgebene vorhandene Wohnbebauung angeglichen.

Die vorgesehenen Wohngebäude sind als Doppel- bzw. Reihenhäuser in offener Bauweise vorgesehen, die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen sind auf 6,00 m bzw. 7,50 m begrenzt. Der Kreuzungsbereich Vennweg / Westumer Landstraße soll eine städtebauliche Akzentuierung erfahren. Daher ist in diesem Bereich eine Trauf- und Firsthöhe von 9,00 m bzw. 9,50 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet ist mit GRZ 0,4 festgesetzt.

Als Dachform sind Flach- bzw. Pultdächer festgesetzt.

Mit den örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen zur Dachneigung und zur Form der Dächer soll einerseits eine Harmonisierung des äußeren Erscheinungsbildes des Wohngebietes und andererseits eine zeitgemäße Architektur erreicht werden.

2.3. Verkehrswege

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig günstig gelegen, die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Westumer Landstraße sowie über den Vennweg. Eine interne Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

Die nicht überdachten Parkierungsflächen sind im Geltungsbereich als wasserdurchlässige Flächen auszubilden, so wird der Anteil versiegelter Flächen auf ein notwendiges Maß reduziert.

Gesonderte fuß- bzw. radläufige Anbindungen des Gebiets oder eine eigene Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr sind nicht vorgesehen. (siehe Begründung Teil 1 Pkt. 4.2)

2.4 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets wird keine öffentliche Grünfläche oder private Grünfläche ausgewiesen. Die herzustellenden Gärten sind Teil des Allgemeinen Wohngebietes.

2.5 Wasserflächen

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

2.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Flächen sind bislang zu 100 % versiegelt, das geplante Wohngebiet wird die Grundflächenzahl 0,4 haben. Zur Anlage von Gärten werden deshalb Teilflächen entsiegelt.

3 Planungsalternativen

Das gesamte Plangebiet soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Die Fläche wird derzeit gewerblich genutzt, die nicht überbauten Grundstücke bieten Nachverdichtungspotential. Aufgrund der inselartigen Lage des Plangebiets inmitten von Siedlungsflächen ist keine Planalternative gegeben, das Vorhaben ist somit standortgebunden.

Durch die kompakte Erschließung von innerstädtischen Baulücken wird Bauland eingespart und die Zersiedlung des landwirtschaftlichen Außenbereichs gemindert. Aus diesem Grund entfällt ein Alternativen-Vergleich.

4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die Flächen sind bislang vollständig versiegelt. Der nördliche Bereich wurde bislang von einem Verbrauchermarkt mit Pkw-Stellplätzen gewerblich genutzt, der südliche Bereich wird noch als Pkw-Stellplatzfläche genutzt.

4.1 Schutzgut Mensch

Die umliegenden Siedlungsbereiche des Plangebietes sind hauptsächlich von Wohnnutzungen geprägt. Das Plangebiet wird nicht zur öffentlichen Erholung genutzt, entsprechende Infrastrukturen fehlen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage vorhandener und zur Verfügung gestellter Daten (s. Pkt. 12 + 14) erarbeitet, eine eigene Bestandsaufnahme der Biotoptypen zur Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgte nicht. Tier- und Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Aufgrund der besonderen örtlichen Situation erübrigte sich eine derartige Bestandsaufnahme, da der Geltungsbereich zu 100 % überbaut bzw. versiegelt ist und Gehölze vollständig fehlen.

Schutzgebiete, geschützte Biotope oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung des Bodens erfolgt im Hinblick auf die im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definierten natürlichen Lebens- und Archivfunktionen sowie ihre Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen. Die Erfassung und Berücksichtigung des Bodens anhand der in NRW flächendeckend verfügbaren Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK 50) wird als ausreichend betrachtet.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich nach Bodenkarte Nordrhein-Westfalen (Blatt L 3910 „Burgsteinfurt“, 1973) folgender Bodentyp:

(E81) Graubrauner Plaggenesch: tiefreichend humoser Feinsandboden, großflächig auf den Uferwällen der Ems; nicht meliorationsbedürftige Ackerstandorte mit mittlerem Ertrag, jederzeit bearbeitbar; mittlere Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität, hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit, Grundwasser tiefer als 1,3 m unter Flur.

Durch Überbauung und Versiegelung sind die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet vollständig verändert und anthropogen überprägt.

Im Altlastenverdachtskataster des Kreises Steinfurt wird das Plangebiet als Altstandort „Kfz-Werkstatt Elmer Vennweg 3 (ISAL-Nr. 08 3011 00 23) geführt. Auf dem Standort befand sich früher eine Kfz-Werkstatt und eine Tankstelle. (siehe Planzeichnung).

Im Januar 2006 wurden im Verdachtsbereich Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt (Kreis Steinfurt 2006). Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf umweltrelevante Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Der Bodenbelastungsverdacht für den Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde ausgeräumt.

Im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt und eines unterirdischen Heizölbehälters wurden keine Untersuchungen durchgeführt, so dass für diese Teilbereiche der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen noch gilt.

Im Zuge des Abbruchs- bzw. Entsorgungsverfahrens wird die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zur Kontrolle hinzugezogen. Auf diese Maßnahme wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Ein Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebiets ist nicht ausgewiesen.

4.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist derzeit zu 100 % versiegelt, der dazugehörige Klimatop ist dem Industrie- und Gewerbeklima zuzuordnen, das vor allem durch einen großen Anteil versiegelter Flächen, z.T. große Bebauungshöhen, Abwärme und Emissionen bestimmt wird. Der Durchgrünungsgrad ist gering, sodass durch pflanzliche Verdunstung wenig Feuchtigkeit an die Atmosphäre abgegeben

wird. Industrie- und Gewerbegebiete sind z.T. auch für hohe Schadstoffemissionen verantwortlich, hier wäre der derzeitige Liefer- und Kundenverkehr anzuführen.

Die Teilentsiegelung sowie die geringere Baudichte stellen eine Verbesserung zum derzeitigen Status dar. Bedingt durch die geringe Größe des Planbereiches und die klimatisch relativ unbedeutende Veränderung des Klimatops ist eine Veränderung dieses Schutzgutes zu vernachlässigen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Landschaftsbild ist unerheblich. Das Plangebiet ist eine innerstädtische Versorgungsfläche, die von einem Verbrauchermarkt mit dazugehörigen Stellplätzen beansprucht wird.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden, Sachgüter umfassen Wohngebäude sowie Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und werden durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet.

4.8 Vorbelastungen

Folgende Beeinträchtigungen und Störungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild liegen im Gebiet vor:

- Vernichtung ehemals vorhandener Biotope durch vollständige Flächenversiegelung
- vollständige Flächenversiegelung durch Verkehrswege, Stellplätze und den Verbrauchermarkt
- Emissionsbelastungen (Licht, Lärm, Geruch) durch den Liefer- und Kundenverkehr
- ggf. Bodenbelastung durch Kampfmittel nicht bekannt

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

5.1.1 Immissionen

5.1.1.1 Lärm

Das Plangebiet, derzeit gewerblich genutzt, soll in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Das Umfeld des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt, neues Gewerbe wird nicht angesiedelt. Eine mittelbar angrenzende Produktionsstätte für Makulatur und Gipsstoffe verrichtet seine Produktions- und Liefertätigkeiten ausschließlich außerhalb der Nachtzeiten. Anführbare Emissionspunkte befinden sich in dem Plangebiet abgewandten Bereich und sind durch bauliche Maßnahmen des Betriebes (keine Öffnungen der Betriebsgebäudewände zum Plangebiet) gesichert. Die vorhandenen Belastungen durch Liefer- und Kundenverkehr des Verbrauchermarktes werden zukünftig entfallen. Eine besondere Lärmbelastung für den Plan-Zustand ist nicht absehbar. Auf ein schalltechnisches Gutachten wurde dem entsprechend verzichtet.

5.1.1.2 Sonstige Immissionen

Im westlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Großhandel zum Vertrieb von Lacken und Farben sowie Malerbedarf, zudem werden Füllstoffe und Makulatur auf Gipsbasis produziert.

Im Bereich des Vennweges befindet sich der ursprüngliche Firmensitz, der heute als Verkaufsraum für Lacke, Farben und Malerbedarf dient.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Fertigungshalle. Sämtliche Öffnungen sowie das Fertigungssilo befinden sich auf dem Plangebiet abgewandten Seite; die Erschließung erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Das Ursprungshaus und die Fertigungshalle bilden zudem zum Plangebiet 75 m breiten Immissionsriegel, so dass im Normalbetrieb Immissionsauswirkungen auf die im Geltungsbereich befindlichen Gebäude faktisch auszuschließen sind, zumal der ordnungsgemäße Betrieb die Belange der bestehenden, wesentlich näher liegenden Wohnbebauung zu berücksichtigen hat. Relevante Staubimmissionen sind aufgrund der genehmigungsrechtlich geforderten Abluftfilter, die Ausstoßgrenzwerte von über 20 mg/m³ nicht zulasen, somit von der Fertigungshalle nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die direkte räumliche Beeinträchtigung der Flora und Fauna im Ist-Zustand ist durch die vorhandene Versiegelung sehr hoch. Im Plan-Zustand werden die Flächen dagegen teilweise entsiegelt und in Privatgärten umgewandelt. Hierdurch werden die Biotopfunktionen aufgewertet und Wiederbesiedlungspotentiale für kulturfolgende Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist unter Beachtung des §19 Abs. 4 BauN-VO eine Versiegelung bis 60 % möglich. Folglich ist davon auszugehen, dass mindestens 40 % der bislang zu 100 % versiegelten Fläche entsiegelt wird. Ein potenzieller Eingriff in den Naturhaushalt wird somit gebietsintern ausgeglichen. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht vorgesehen.

5.3 Schutzgut Boden

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens ist die Begrenzung der Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 40 % (GRZ 0,4) festgesetzt, jedoch, wie im vorgenannten Punkt erwähnt, bis zu 60 % überschreitbar. Durch die Grundflächenzahl ist eine Teilflächenentsiegelung festgesetzt.

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wassergebundenen Decken, Kies oder Rasengittersteinen bzw. breittugigem Mosaik- oder Kleinpflaster zu gestalten.

5.4 Schutzgut Wasser

Nach LWG besteht die Pflicht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu mindern, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit des Bodens) nicht möglich. Zudem besteht laut Ortssatzung der Stadt Emsdetten ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalisationssystem. Die Niederschlagswässer werden daher in die kommunale Regenwasserkanalisation eingeleitet.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Von der geplanten Bebauung wird eine vollständig versiegelte, aber nur zum Teil überbaute Fläche im Siedlungsbereich von Emsdetten betroffen. Insgesamt wird bei Planrealisierung der Grad der Flächenversiegelung abnehmen.

Großräumig sind keine relevanten Änderungen zu erwarten. Lokalklimatisch wird es durch die verringerte Flächenversiegelung und durch den Wegfall des Liefer- und Kundenverkehrs zu Verbesserungen des Lokalklimas kommen. Der Luftaustausch zwischen Freiflächen und angrenzenden Wohngebieten wird nicht wesentlich verändert und ist bei der innerstädtischen Lage irrelevant.

Zur möglichen Beeinträchtigung des Gebiets und seiner Umgebung durch Schadstoffe liegen keine Angaben vor. Durch die Vermeidung der Ansiedlung von emittierenden Gewerbe ist eine wesentliche Belastung allerdings ausgeschlossen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Das geplante Gebiet liegt im geschlossenen Siedlungsbereich von Emsdetten und ist von vorhandenen Siedlungsstrukturen umschlossen. Ein Übergang zur freien Landschaft ist nicht gegeben und wird durch die Erschließung des Plangebiets nicht eingeschränkt. Eine Abpflanzung des Gebietes ist nicht vorgesehen. Die privaten Gärten bleiben den individuellen Begrünungswünschen der zukünftigen Besitzer vorbehalten.

Die Umgestaltung des Plangebiets wird dessen städtischen Charakter verändern. Statt eines Verbrauchermarktes mit Stellplätzen sollen Wohnhäuser mit Gärten entstehen. Der Grad der Flächenversiegelung nimmt ab. Durch die Planung wird das innerstädtische Ortsbild weiter mit Wohngebäuden verdichtet. Diese Auswirkungen sind zwar lokal wahrnehmbar, aber insgesamt nicht als erheblich einzustufen.

6 Prognose und Bewertung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens

6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Nicht vermeidbare Folgen der Bebauung sind die Versiegelung von Boden, die Zerstörung der gewachsenen Bodenhorizontierung, Veränderungen der Bodenbiozönose durch Bodenbewegung und -aushub sowie Verdichtung des Oberbodens durch Befahren mit schweren Baufahrzeugen.

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch Überbauung wird gewachsener Boden vernichtet und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG §8 (2)) gilt ein Eingriff als ausgeglichen, wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Ein adäquater Ausgleich im Sinne des Bundesnatur-

schutzgesetzes (BNatSchG) wäre somit nur durch Entsiegelung in ähnlichem Umfang möglich.

Nach dem Indikatorprinzip wird davon ausgegangen, dass der biotische Komplex (Tiere, Pflanzen) auch abiotische Wert- und Funktionselemente mit allgemeiner Bedeutung am betroffenen Standort repräsentiert (vgl. ARGE 1994). Durch die Kompensation von eingriffsbetroffenen Biotoptypen (Vegetation) werden somit auch allgemeine faunistische und abiotische Funktionen (z.B. Boden oder Wasser) mit ausgeglichen.

Böden mit besonderer Ausprägung bzw. mit hoher Bedeutung einer oder mehrerer Bodenfunktionen sind schützenswert. Eine Versiegelung oder Bebauung sollte vermieden werden.

Nachstehenden Böden sind Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zuzuschreiben (ARGE 1994).

<u>Terrestrische Böden:</u> Syrosem, Ranker, Rendzina	<u>Fluviale Bildungen:</u> Tal- und Beckenbildungen, Talranderosionen, Kerbtäler, prägnante Prall- und Gleithänge, gesteinsbedingte Steilhänge, Mäander, Altarme, Barrenkörper, Terrassenkanten oder Rumpftreppen bzw. Schichtstufen, Rinnensysteme alter Flussläufe, Quellen, Höhlen
<u>Semiterrestrische Böden:</u> Gley, Nassgley, Anmoorgley, Auenböden	<u>Äolische Formen:</u> Dünen
<u>Subhydrische Böden:</u> Moore, Niedermoore	<u>Karsterscheinungen:</u> Dolinen, Ponore, Höhlen, Karstquellen
<u>Anthropogene Böden:</u> Plaggenesche	
<u>Glazialer Formenschatz:</u> Glaziale Rinnen, Grund- und Endmoränen, Blockpackungen, Findlinge	

Vom Eingriff betroffen ist Graubrauner Plaggenesch, der Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung von seltenen und/oder natürlichen Böden aufweist. Da im vorliegenden Fall der Grad der Flächenversiegelung herabgesetzt und Bodenpotenziale wieder hergestellt werden, entfällt eine gesonderte Kompensationspflicht.

6.2 Wechselwirkungen

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind die Verringerung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die landwirtschaftliche

Produktion und der Funktion als Lebens- und Erholungsraum. Nennenswerte Wechselwirkungen innerhalb des Plangebietes sind nicht festzustellen.

7 Art und Umfang zu erwartender Emissionen

Während der Bauphase stellen die baustellenspezifischen Geräusche wie Lkw-Verkehr zur Anlieferung von Baumaterialien, Betrieb von Betonmischern usw. zusätzliche Lärmquellen dar. Der Lärm und auch baubedingte Staubemissionen werden u.U. zeitweise über das Baugebiet hinaus wirken.

Innerhalb des Wohngebiets sind nur ortsübliche Verkehrsbewegungen zu erwarten. Liefer- und Kundenverkehr, wie bei der vormaligen Einzelhandelsnutzung üblich, entfällt. Insgesamt wird sich das gebietsinterne Verkehrsaufkommen deutlich verringern. Eine Überschreitung von Lärmgrenzwerten an den angrenzenden Wohngebieten ist nicht zu erwarten.

Eine Ansiedlung von Gewerbe ist nicht vorgesehen. Daher sind Schadstoff-Emissionen, wie in Pkt. 5.1.1.2 erwähnt, nicht zu erwarten.

8 Abfälle

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle aus den privaten Haushalten wird die Stadt Emsdetten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bzw. der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung betreiben.

9 Abwasser / Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser soll über die vorhandene Kanalisation im Vennweg bzw. der Westumer Landstraße der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Geplante Hausanschlüsse werden privat vorgenommen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird ortsnah in die Regenwasserkanalisation abgeschlagen.

10 Nutzung, Gestaltung von Naturgütern

Die Nutzung und Gestaltung von Naturgütern wird unter dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt. Allgemein wird ein innerstädtischer, vollständig versiegelter Planbereich umgenutzt und in Wohnbebauung mit Gärten umgewandelt. Hierzu werden versiegelte Flächen entsiegelt und entsprechende Potenziale wieder hergestellt.

11 Monitoring¹

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde unter vorsorglicher Berücksichtigung aller umweltrelevanten Schutzgüter durchgeführt. Somit ist zu erwarten, dass nach Plandurchführung ein umweltverträglicher Bauzustand entstehen wird.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Die Umweltauswirkungen werden von den zuständigen Fachabteilungen der Stadt und den Umweltfachbehörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht.

Zu den Maßnahmen im Rahmen des Monitorings können gehören: Durchführungskontrollen, Nachprüfungen bei Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten (wie z.B. Immissionsprognosen), Überwachung unvorhersehbarer Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des B-Plans entstehen oder bekannt werden.

Sollten trotz vorsorglicher Planung Missstände auftreten, werden vom Vorhabenträger geeignete Maßnahmen eingeleitet, um diese zu beseitigen bzw. zu mindern.

Der Bodenbelastungsverdacht für den Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde zwar ausgeräumt, im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt und eines unterirdischen Heizölbehälters besteht jedoch noch der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.

Aufgrund der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag ist der städtebauliche Vertragspartner (Investor) verpflichtet, eventuell vorhandene Belastungen vor einem Baubeginn zu beseitigen bzw. den gegebenen Bodenbelastungsverdacht auszuräumen. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt wird im Abbruchverfahren zur Ausräumung des Belastungsverdacht und zur Beseitigungskontrolle eventueller Bodenbelastungen hinzugezogen. Der Investor ist gehalten, eine Nachkontrolle 5 Jahre nach Realisierung der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

Darüber hinaus verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

¹ Monitoring: Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen.

12 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Basis der geltenden Gebietsentwicklungs- und Landschaftsplanung sowie der angegebenen Unterlagen. Des Weiteren wurden die im Internet zugänglichen Daten des LÖBF-Biotopkatasters und der natura 2000-Gebiete (www.loebf.nrw.de) ausgewertet.

Fehlende Angaben oder Daten zu einzelnen Schutzgütern und sich hieraus ergebende Konsequenzen für die Beurteilung von Beeinträchtigungen sind in den jeweiligen Zusammenhängen angeführt.

Darüber hinaus traten keine Probleme auf.

13 Zusammenfassung

Im Ortsteil Westum der Stadt Emsdetten befindet sich im Bereich „Vennweg / Westumer Landstraße“ ein vollständig versiegeltes Plangebiet, das zurzeit von einem Verbrauchermarkt mit dazugehörigen Stellplätzen genutzt wird. Dieses Plangebiet soll in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden. Zur Realisierung des Vorhabens, wurde für dieses Gelände der Bebauungsplan Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“ entwickelt. In dem Gebiet sollen Wohnhäuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser) mit dazugehörigen Nutzgärten, Garagen und Zufahrten errichtet werden. Das Plangebiet soll gemäß § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ~2.200 m².

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die gesetzlich definierten Schutzgüter.

Das Plangebiet wird neu überbaut, es werden durchgängig versiegelte Flächen überplant, z.T. werden diese entsiegelt und in Gärten umgewandelt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen umfassen:

- Inanspruchnahme von nicht hochwertigen Biotopen.
- Teilflächenentsiegelung, Herstellung als Privatgärten
- deutliche Herabsetzung des lokalen Verkehrsaufkommens

Der Abfallentsorgung kommt die Stadt Emsdetten nach den gesetzlich und per Satzung vorgeschriebenen Verpflichtungen zur Abfallentsorgung nach. Das Abwasser wird der Kläranlage zugeführt, das Niederschlagswasser wird der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Auf dem Standort des Plangebiets befand sich früher eine Kfz-Werkstatt und eine Tankstelle, deren Flächen im Altlastenverdachtskataster des Kreises Steinfurt geführt werden. Durchgeführte Boden- und Bodenluftuntersuchungen konnten den Bodenbelastungsverdacht für den Bereich der ehemaligen Tankstelle ausräumen. Im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt und eines unterirdischen Heizölbehälters wurden keine Untersuchungen durchgeführt, so dass für diese Teilbereiche ein Bodenbelastungsverdacht noch gilt.

Der städtebauliche Vertragspartner (Investor) ist verpflichtet, eventuell vorhandene Belastungen vor Baubeginn zu beseitigen bzw. den gegebenen Bodenbelastungsverdacht auszuräumen. Zur Klärung des Sachverhalts kann eine Durchführungskontrolle vor Baubeginn und eine Nachkontrolle 5 Jahre nach Baurealisierung beitragen.

Die Ergebnisse dieses Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“ zeigen, dass nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

14 Literatur

BauGB (2004): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004.

BNatSchG (2002): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25. März 2002.

Kuschnerus, U. (2001): Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung. BauR 8/2001, 1211-1223

Uvpg (2005): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 5. September 2001, Bekanntmachung der Neufassung vom 25. Juni 2005.

Emsdetten, im Mai 2007

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag

i.V. 
FDL Stadtentwicklung und Umwelt