Stadt Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 12 T1 „Lauge“, 16. Änderung

- ENDFASSUNG -

Stand: 12.09.2013

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**	**3**
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	4
2.	**STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**4**
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3.	**RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN**	**5**
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Baumschutzsatzung	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	**INHALT DER 16. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**	**6**
4.1	Planungskonzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.3	Bauweise	10
4.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2.5	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	10
4.3	Erschließung	10
4.3.1	Straßenverkehrsflächen	11
4.3.2	Ruhender Verkehr	11
4.3.3	Technische Infrastruktur	11
4.4	Leitungsrechte	11
4.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.	**BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES**	**12**
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	12
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	12
5.2.1	Bodenschutz	12
5.2.2	Klimaschutz	12
5.3	Oberflächenwasser / Versickerung	13
5.4	Artenschutz	13
5.5	Schutzgut Mensch - Lärmimmissionen	13
6.	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**14**
6.1	Dachgestaltung	14
6.2	Fassadengestaltung	15
6.2.1	Material und Farbe	15
6.2.2	Garagen	15
6.3	Einfriedungen	15
7	**FLÄCHENBILANZ**	**15**
8.	**SONSTIGE BELANGE**	**15**
8.1	Planungsschaden / Entschädigungsansprüche	15
9.	**DURCHFÜHRUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**	**16**

B e g r ü n d u n g
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 12 T 1 „Lauge“, 16. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 1971) sowie der bislang 15 Änderungen wurden weitgehend umgesetzt. So wurden Voraussetzungen für damals zeitgemäße Wohnnutzungen und Gebäude geschaffen. Teilweise widersprechen aber die durch die Änderungen des Bebauungsplanes geschaffenen Festsetzungen den heutigen Anforderungen an sparsamem Umgang mit Boden oder der Schaffung von Bebauungspotenzialen im Innenbereich (Binnenentwicklung). Auch gibt es veränderte gestalterische Ansprüche und städtebaulich-architektonische Weiterentwicklungen, die den Festsetzungen des Planes teilweise widersprechen, hier aber – aufgrund der besonderen Lage im Stadtgefüge – durchaus ihren Niederschlag in einer Weiterentwicklung des Bebauungsplanes haben können.

Konkret verhindert der Bebauungsplan heute städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen bzw. Aufstockungen (z.B. im südlichen Beeich der Rheiner Straße), da die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 nicht mit der zulässigen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen korrespondiert, so dass bei den relativ kleinen Grundstücken und unter Anwendung der hier noch geltenden BauNVO 1977 nur eine relativ geringe städtebauliche Dichte möglich ist. Daher steht der Bebauungsplan in Teilen im Widerspruch zu Belangen wie dem schonenden Umgang mit Boden (Stichwort: Innenentwicklung). Im nördlichen Bereich der Rheiner Straße wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, sodass aufgrund der vorhandenen Bestandbebauung eine einheitliche Straßenflucht entsteht. Der überwiegende Bereich der 16. Bebauungsplanänderung ist nach dem „Handbuch zur Binnenentwicklung Emsdetten“ als „Baublock Typ 2b (der schmale Baublock, älter)“ eingestuft. Nach Empfehlung des Handbuchs bestehen aufgrund der Baudichte vereinzelt Nachverdichtungspotenziale und es können bei entsprechenden Platzverhältnissen behutsam Anbauten / Erweiterungen zur Anpassung an den aktuellen Bedarf vorgenommen werden.

1.2 Ziel und Zweck

Durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes sollen der Bereich zwischen Rheiner Straße, Stauffenberg- bzw. Wannenmacherstraße, Delpstraße und In der Lauge auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 umgestellt sowie die Festsetzungen der Geschossflächenzahlen, der Baugrenzen sowie zur Baugestaltung überarbeitet und aufeinander angepasst werden. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Optimierung attraktiver innenstadtnaher Wohn- bzw. Mischgebiete zu schaffen. Durch diese Änderung soll ein weiterer Beitrag zum strategischen Schwerpunkt der Stadt Emsdetten „Nachhaltiges Handeln zum Schutz der Umwelt und Natur“ geleistet werden. Es wird zudem dem Ziel zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Verbindung mit kostensparendem Bauen für unterschiedliche Ansprüche (nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) nachgekommen.

1.3 Planverfahren

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 T1 „Lauge“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vollzogen.

Ein vereinfachtes Änderungsverfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, keine Verpflichtung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) für Vorhaben besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses vereinfachten Verfahrens sind durch die oben dargelegten Planungsabsichten (siehe Ziel und Zweck) erfüllt, da das planerische Grundkonzept - unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten - bestehen bleibt.

Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, da nach der "ersten" Auslegung (vom 03.07. bis 17.08.2012) bedeutende Änderungen – entlang der Bebauung der Rheiner Straße – vorgenommen wurden.

Gem. § 13 Abs 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand der Innenstadt Emsdettens.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich für den Bebauungsplan 12 T1 umfasst insgesamt ca. 9 ha. und wird wie folgt begrenzt

im Norden: durch die Flurstücke 83 und 110 in der Flur 54,

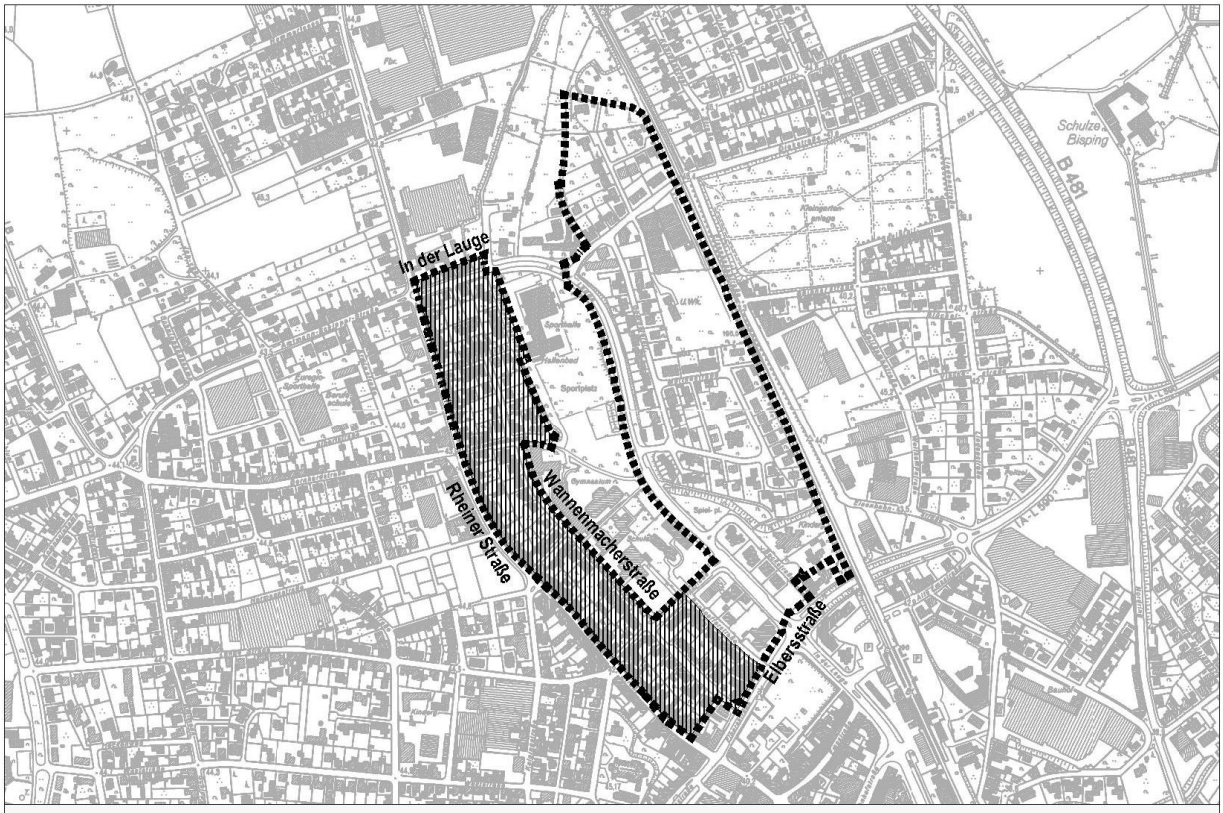
im Osten: durch die Straßen „Staufenbergstraße, Wannenmacherstraße und In der Lauge,

im Süden: durch die Elbersstraße,

im Westen: durch die Rheiner Straße .

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Sie ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz- weiß- schraffierte Fläche gekennzeichnet während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

<u>Abbildung 1</u>: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 T1 „Lauge“, 16. Änderung (ohne Maßstab)



© Geobasisdaten:Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-,ST/1/2006

Die Umgebung des Plangebietes ist im näheren Umfeld hauptsächlich durch die westlich angrenzende Wohnnutzung sowie die östlichen Gemeinbedarfsflächen (Schule, Hallenbad und Sporthalle) geprägt. Nördlich grenzen gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen an das Plangebiet an. Weiterhin ist das Plangebiet durch die Nähe zum Stadtzentrum Emsdettens gekennzeichnet.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und gegenwärtig insbesondere durch Wohnbebauung geprägt. Im südlichen Bereich entlang der Rheiner Straße sowie Elbersstraße haben sich zudem kleinere Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar. Lediglich im südlichen Bereich – erste Baureihe entlang der Rheiner Straße – entsprechen die aktuellen sowie zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Mischgebiet) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für den südlich angrenzenden Bereich

(im gleichen Baublock) setzt der Flächennutzungsplan hingegen Mischgebiet fest, sodass im Bebauungsplan diese Mischgebietsnutzung geringfügig ausgedehnt wird.

Diese Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren. Generelles Ziel soll es sein, die Baugrenzen, die GRZ und GFZ an die zeitgemäßen Erfordernisse aktueller und zukünftiger Vorhaben auszuweiten sowie den Bebauungsplan an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzupassen, sodass die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Somit bleiben die ursprünglich beabsichtigten Ziele des Bebauungsplanes erhalten, welche diesen flächenmäßig geringfügigen Bereich (insgesamt 10 Baugrundstücke) weiterhin als Mischgebiet festsetzten.

Obwohl dieser kleinteilige Bereich im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist, lässt sich zusammenfassen, dass die Änderung den beabsichtigten Zielen der Stadtentwicklung entspricht und somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 12 T1 „Lauge“ ist seit dem 05.10.1971 rechtskräftig. Für den Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes sind bislang folgende Änderungen durchgeführt worden.

1. Änderung	rechtskräftig seit 12.12.1972
2. Änderung	rechtskräftig seit 20.01.1977
3. Änderung	rechtskräftig seit 06.05.1980
8. vereinfachte Änderung	rechtskräftig seit 22.12.1981
10. Änderung	rechtskräftig seit 14.11.1983
12. Änderung	rechtskräftig seit 06.11.1984
15. Änderung	rechtskräftig seit 21.09.1998

Der Bebauungsplan – mitsamt den 7 relevanten Änderungen – setzt für den Änderungsbereich unterschiedliche Nutzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Während der überwiegende Teil des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, ist die erste Baureihe – im südlichen Plangebiet entlang der Rheiner Straße – als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, sind entlang der Rheiner Straße sowie entlang der Elbersstraße maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Im übrigen Plangebiet sind, mit Ausnahme der Blockinnenbebauung an der Straße "In der Lauge", wo maximal 1 Vollgeschoss zulässig ist, maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Für das Plangebiet ist insgesamt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 anzuwenden. Weiterhin werden noch weitere gestalterische Festsetzungen getroffen, welche an dieser Stelle nicht explizit aufgeführt werden.

Mit der 16. Änderung werden alle bisherigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich überplant und somit neu gefasst.

4. Inhalt der 16. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Die Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes (seit dem 05.10.1971 rechtskräftig) sowie die Ziele der für den Geltungsbereich relevanten 7 Änderungen wurden weitgehend umgesetzt. Es wurden Voraussetzungen für damals zeitgemäße Wohnnutzungen und Gebäude geschaf-

fen, welche heutigen Ansprüchen in Bezug auf Architektur, städtebaulicher Qualität und Gestaltung teilweise widersprechen. Zudem sind heutige Anforderungen, wie z.B. der sparsame Umgang mit Boden oder der Schaffung von Bebauungspotenzialen im Innenbereich (Binnenentwicklung) teilweise nicht umsetzbar.

Durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes "In der Lauge" soll eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung erfolgen. Des Weiteren hat sich im Laufe der Jahre – seit Rechtskraft des Bebauungsplanes – im unbeplanten Innenbereich, die westliche Bebauung der Rheiner Straße auf aktuelle Wohnbauentwicklungen und städtebauliche Trends weiterentwickelt. So entstand in Teilen eine drei- bis viergeschossige Bebauung. Die Bebauung östlich der Rheiner Straße – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 T1 "Lauge" – konnte sich aufgrund der Festsetzungen diesen Entwicklungen nicht anschließen. So ist ein ungleiches Straßenbild entstanden, welches durch diese Änderung optimiert werden soll.

Dementsprechend soll entlang des südlichen Bereichs der Rheiner Straße (WA 5 und MI 1) - bis zur Kreuzung Martinumgasse – weiterhin eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden, welche allerdings durch Höhenbegrenzungen der westlichen Straßenseite angepasst wird.

Der nördliche Straßenverlauf der Rheiner Straße – innerhalb des Geltungsbereiches der 16. Änderung – ab der Martinumgasse wird auf eine zweigeschossige Bebauung herabgesetzt, da die Bestandsbebauung in diesem Bereich beidseitig maximal zweigeschossig vorhanden ist. Durch diese 16. Änderung soll das – in diesem Teil des Bebauungsplanes - einheitliche Straßenbild gefestigt werden.

<u>Abbildung 2</u>: Querschnitt der Rheiner Straße im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße. Rechts die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 T1 "Lauge"

Der aktuelle Bebauungsplan setzt für die Bebauung entlang der Rheiner Straße Baufenstertiefen zwischen 14 -18 m fest. Aufgrund der exponierten Lage, angrenzend an das Hauptgeschäftszentrum, werden diese Baufenstertiefen je nach Lage und angestrebter Bebauung um

3-6 m erhöht. Für eine zentrumsnahe verdichtete Bauweise werden das südliche Wohngebiet sowie das Mischgebiet –entlang der Rheiner Straße– in Bezug auf die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO) optimiert.

Im östlichen Plangebiet werden weder Art noch Maß der baulichen Nutzung, hingegen aber Baugrenzen nach aktuellen Erfordernissen verändert. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 12 BauNVO

Entsprechend der angrenzenden Bebauung werden als Nutzungsarten“ Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und angrenzend zum Hauptgeschäftszentrum ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Einschränkungen bzw. Ausschlüsse von allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebieten. Im Zuge der 16. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Zulässigkeiten von Nutzungen der entsprechenden Baugebiete –bedingt durch die Historie im Zusammenhang aktueller städtebaulicher Rahmenbedingungen– nur geringfügig verändert werden.

Für die im Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um an diesem Standort die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer der Nachbarschaft entsprechenden homogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu sichern.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr.6 und 7 zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung in dem Straßenkreuzungsbereich Rheiner Straße / Elbersstraße sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft verbunden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Insgesamt wird für dieses Mischgebiet, welches unmittelbar an die Einzelhandelshauptlage im Kerngebiet angrenzt, in Bezug auf den Einzelhandel festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelssortimente (gem. der Emsdettener Sortimentsliste[1]) unzulässig sind. Da das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, ergibt sich diese Festsetzung aus den Zielen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da weite Teile des Mischgebietes heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden für die Bereiche WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 unverändert übernommen. Dies ist durch die gegebene aufgelockerte und

[1] gem. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten – Dr. Jansen, Köln 2009

städtebauliche Struktur in den Gebieten selbst, sowie den angrenzenden Baugebieten zu begründen.

Für die Gebiete WA 5 und WA 6 wurden die GFZ von 0,8 bzw. 1,0 auf 1,2 erhöht, sodass in diesem Bereich eine angepasste innenstadtnahe Wohnbebauung entstehen kann.

Für das Mischgebiet MI 1 ist im Zuge der Bebauungsplanänderung die GRZ von 0,4 auf 0,6 und die GFZ von 0,8 auf 1,2 erhöht worden. Dieses Baugebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Emsdetten. Durch diese Erhöhungen kann für diesen bedeutenden innenstadtnahen Bereich eine mischgebietsverträgliche Nutzung mit ausreichend Platzverhältnissen entstehen.

In Bezug auf die Grundflächenzahl wird den Bauherren aufgrund der exponierten innenstadtnahen Lage die Möglichkeit eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten, diese Flächen nicht auf die Ermittlung der Grundflächenzahlen angerechnet werden.

Geschossigkeit:

Die Anzahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet MI 1 und das allgemeine Wohngebiet WA 5 im Bebauungsplan 12 T1 Lauge von 1971, geändert am 20.01.1977 (2. Bebauungsplanänderung), wurden unverändert mit drei Vollgeschossen übernommen. Dies ist durch die Zahl der Vollgeschosse bestehender Gebäude in diesen Abschnitten sowie mit den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite (gem. § 34 BauGB) mit bis zu vier Vollgeschossen (westlich der Rheiner Straße) zu begründen. Durch ein herabsetzen der Zahl der Vollgeschosse würde ein uneinheitliches Straßenbild entstehen. Auch würde dies den Zielen des Bebauungsplanes, der Möglichkeit zur Aufstockung und einem ressourcensparenden Umgang mit Boden widersprechen. Durch die nun denkbare Verdichtung der Bauweise in zentraler Lage - nahe der Innenstadt - wird die Möglichkeit geschaffen, mit der Ressource Boden sparsam umzugehen und zusätzlichen Wohnraum in innenstadtnaher Lage zu schaffen. Dies entspricht ebenfalls den Zielen der Planung.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird die Zulässigkeit der Anzahl der Vollgeschosse im Zuge der 16. Änderung des Bebauungsplanes „in der Lauge“ von drei Vollgeschossen auf zwei Vollgeschosse reduziert.

Nach einer Analyse der Bauakten sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der betroffenen Gebäude wurde deutlich, dass trotz der zulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen nur Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen realisiert wurden. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite (westlich der Rheiner Straße) sind in diesem Bereich ausschließlich Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vorhanden. Durch die Festsetzung von zukünftig maximal zwei Vollgeschossen wird gewährleistet, dass sich neue Gebäude in das Straßenbild integrieren und sich somit ein harmonisches Stadtbild entlang dieser Ausfallstraße ergibt.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes trafen Festsetzungen zu einzuhaltenden Dachneigungen bzw. Dachformen in Bezug auf die Geschossigkeit in den jeweiligen Baugebieten. Das Plangebiet ist über Jahrzehnte gewachsen (Entstehungszeit 1920-1940) und wurde 1971 durch den Bebauungsplan 12 T1 "Lauge" überplant. Präzise Festsetzungen zu Dachformen bzw. Firstrichtungen sind aufgrund der aktuellen Vielfalt verschiedener Gebäudetypen -bedingt durch diese historische Entwicklung- städtebaulich nicht sinnvoll, ohne zugleich den Bestand durch entgegenstehende Festsetzungen einzuschränken. Aus diesem Grund wird mit dieser Änderung des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten mit Hilfe der GRZ/GFZ und Festlegung maximal zulässiger Vollgeschosse in Kombination mit maximalen Gebäudehöhen städtebaulich gesteuert.

Hingegen ist entlang der Rheiner Straße (WA 3, WA 4, WA 5 und MI 1) ein einheitliches Straßenbild mit geneigten Dachflächen festzustellen. Dieses Straßenbild soll durch Festsetzung der Dachneigung gesichert werden. Daher soll die Dachneigung in diesem Abschnitt mindes-

tens 20 ° Neigung aufweisen. Die überwiegende Zahl der aktuellen Gebäude entlang der Rheiner Straße haben geneigte Dächer von über 20° N eigung. Durch die Festsetzung wird ein einheitliches Straßenbild erreicht und zukünftige Gebäude fügen sich harmonisch in die Umgebung bzw. das Straßenbild ein. Weiterhin ist gewährleistet, dass aktuelle Gebäude im Bestand gesichert sind und zukünftige Bauvorhaben sich bezüglich der Kubatur in die nähere Umgebung einfügen. Die maximale Gebäudehöhe ist nach Recherche von Bauakten innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung des Plangebietes so gewählt, dass die Gebäude dem –in Punkt 4.1– definierten Planungskonzept entsprechen.

4.2.3 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise der Bebauung innerhalb des Plangebiets soll den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. So wird entlang der Rheiner Straße –mit Ausnahme des nördlichen Baublocks zwischen Schoppenkamp und der Straße "In der Lauge"- eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass entlang der Rheiner Straße eine einheitliche Straßenflucht entsteht. Im übrigen Plangebiet soll weiterhin eine offene Bebauung bestehen.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Plangebietes zu sichern. Die Baufenstertiefen sind unterschiedlich. Sie erlauben übliche Haustiefen und den Bestandgebäuden individuelle Anordnungsspielräume für gegebenenfalls notwendige An- oder Erweiterungsbauten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden am Blockrand angeordnet.

Die Bebauungsplanänderung dient der Optimierung innenstadtnaher Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen. Während die Baugrenzen im östlichen Plangebiet weitestgehend übernommen wurden, sind die Baugrenzen entlang der Rheiner Straße erweitert worden. So ist gewährleistet, dass sich diese ältere bestehende Bebauung (Entstehungszeit 1920 bis 1940) an aktuelle Erfordernisse und zunehmend größerer Wohnflächen orientieren kann. Gleichzeitig entstehen neue Potenziale der Binnenentwicklung.

4.2.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

In den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden keine Festsetzungen getroffen, welche Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und/oder Nebenanlagen städtebaulich steuerten. Das Plangebiet ist über Jahrzehnte gewachsen, sodass oben genannte Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstanden sind. Diese Prägung soll beibehalten werden, sodass es aufgrund verhältnismäßig kleinteiliger Grundstücksflächen bzw. Grundstücksaufteilungen und der stadtnahen Lage weiterhin möglich ist, den ruhenden Verkehr oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen bzw. zu errichten. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und der ruhende Verkehr bereits geregelt. Durch die Änderung ist dementsprechend eine Beeinträchtigung durch zusätzlichen entstehenden Verkehr (z.B. im Blockinnenbereich) nicht zu erwarten.

4.3 Erschließung

Im Gegensatz zur Urfassung werden die kleinteiligen Flurstücke und Teilbereiche der Grundstücke an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, sodass die Bereiche, welche ursprünglich als Wohn- bzw. Mischgebiet entlang der Rheiner Straße festgesetzt wurden, als Verkehrsfläche dargestellt.

4.3.1 Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung ist für sämtliche Bereiche vorhanden und als ausreichend gesichert anzusehen. Erweiterungen der vorhandenen Anlagen sind daher nicht erforderlich. Im Straßennetz selbst übernimmt die Straße „In der Lauge“ die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, während die übrigen Straßen den Typus einer Anlieger bzw. Wohnstraße zuzuordnen sind. Für die Knotenpunkte an Straßen mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h sind Sichtfelder eingetragen, die Sichtbehinderungen, d.h. jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,8 und unter 2,50 m freizuhalten sind.

Die kleinteiligen öffentlichen Erschließungsflächen entlang der Rheiner Straße befinden sich bereits zu großen Teilen in städtischem Besitz bzw. es laufen Verhandlungen für deren Erwerb, da die Rheiner Straße bis Herbst 2014 ausgebaut werden soll.

4.3.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen und bieten Parkplätze für Besucher an.

4.3.3 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

4.4 Leitungsrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Bereich "Dahlmanns Busch" von einer Erdgashochdruckleitung durchquert. Diese Erdgasleitung wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH belastet. Die Erdgashochdruckleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 6,0 m (3,0 m rechts und links der Leitung).

Der Schutzstreifenbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Baumaterial sind ebenfalls nicht gestattet.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen in Längs- oder Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen der dergleichen – zustimmen.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich folgende in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler:

- Villa Hagedorn (Wohnhaus); Rheiner Straße 29
- Wohn- und Geschäftshaus; Rheiner Straße 49

Die Denkmaler werden gemäß § 9 Abs. 6 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, somit ist die/der formale Umweltprüfung/ Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Trotzdem werden im Rahmen des Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange beleuchtet und dargestellt. Die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 T1 führt zu keinen gravierenden Veränderungen des bereits beplanten Gebietes. Die Neu-Inanspruchnahme von bebaubaren Flächen zu Wohn- bzw. Mischgebietszwecken erscheint zudem weitaus zweckmäßiger als die Ausweisung von Wohnbauland auf Grünlandflächen im Ortsrandbereich. Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB liegen nicht vor.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

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.

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Optimierung attraktiver innenstadtnaher Wohn- bzw. Mischgebiete. Durch diese Optimierung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Verbindung mit kostensparendem Bauen für unterschiedliche Ansprüche geleistet. Somit müssen keine „neuen“ Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das in Aufstellung befindlichen Klimaschutzkonzeptes der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Zielen den Erfordernissen und Zielen zur CO2 Einsparung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben ihre Grundstücke im Sinne der baulichen Nutzung zu optimieren. Durch die Veränderung der baulichen Nutzung ergibt sich so die Möglichkeit neue den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude zu errichten oder dahingehend zu verändern bzw. zu erweitern.

Die bestehende Gebäudestruktur entspricht aufgrund des Alters (Entstehungszeit ca. 1920-1940) weitestgehend nicht den aktuellen energetischen Standards und belastet heute die Umwelt mit unnötigen CO2-Einträgen.

Auch führt diese Optimierung der baulichen Nutzung zur Nichtinanspruchnahme auch unter klimatischer Betrachtung wertvollen Grünlandflächen am Ortsrand.

5.3 Oberflächenwasser / Versickerung

Die Grundflächenzahlen sind größtenteils aus dem Ur-Bebauungsplan unverändert übernommen worden. Sie haben sich an den Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO orientiert und sind für die Nutzungsbereiche jeweils mit 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt eine 40%-ige Versiegelung der Grundstücke durch die Gebäudegrundfläche. Im Vergleich mit dem Ur-Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Oberflächenwassers und dessen Versickerungsmöglichkeit auf unversiegelten Flächen. Für die südliche Mischgebietsfläche - entlang der Rheiner Straße - wird für eine angemessene innenstadtnahe Nutzung die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 (gem. der Obergrenze der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten GRZ) angehoben. Diese geringfügige Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades stellt eine mögliche Reduzierung der unversiegelten Flächen dar, auf der Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann. Hierdurch werden allerdings keine Probleme bei der Oberflächenwasserentsorgung erwartet, zumal auf Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung in die dort vorhandene Kanalisation einzuleiten ist.

5.4 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen – nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) – keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

5.5 Schutzgut Mensch - Lärmimmissionen

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Das Plangebiet weist auf Grund seiner bisherigen Nutzung insbesondere als bereits größtenteils bebaute Flächen bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine nur relativ geringe Empfindlichkeit auf.

Bewertung:

<u>Lärmemissionen</u>

Das Plangebiet wird nördlich von der Straße "In der Lauge" durchschnitten und im südlichen Plangebiet von der "Elbersstraße" und im westlichen Teil von der "Rheiner Straße" begrenzt. Die Straßen "In der Lauge" sowie die "Elbersstraße" sind als Hauptverkehrsstraßen einzustufen. Entlang des Plangebietes ist auf beiden Hauptverkehrsstraßen 50 km/h als Höchstgeschwindigkeit zulässig. Aus diesem Grund ist im Nahbereich dieser beiden Verkehrstrassen mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Im übrigen Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Anliegerstraßen, welche sich auf die angrenzende Wohnbebauung aus emissionstechnischer Sicht nicht negativ auswirken.

Das Gebiet ist in den beiden betroffenen Bereichen nicht als ruhige Wohnlage einzustufen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Stadtmittellage und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 kann bei Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht gewährleistet werden. Im Beiblatt der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau– wird bereits darauf hingewiesen, dass im vorbelasteten Bereich die Orientierungswerte, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, oft nicht eingehalten werden können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. -wällen) sind an diesen historisch gewachsenen Standorten städtebaulich nicht umsetzbar.

Die Planung muss sicherstellen, dass aufgrund der vielbefahrenen Straße "In der Lauge" und der "Elbersstraße" keine städtebaulichen Missstände auftreten. Hierbei stellt sich die Grenze der absoluten Unzumutbarkeit bzw. des städtebaulichen Missstandes nach eindeutiger Lehrmeinung bei Außenpegeln von deutlich mehr als 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts dar (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, RN 451).

Das Landesumweltamt des Landes Nordrhein-Westfalen (LUA) –heute LANUV- hat im Jahr 2002 die Gemeinden bei der Aufstellung von Lärmbelastungskarten unterstützt. Die rechnerischen Ermittlungen erfolgten entsprechend den üblichen Beurteilungsverfahren so, dass eher zu hohe als zu niedrige Werte ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden getrennt für den Tag und die Nacht sowie nach unterschiedlichen Quellen (Straßen-, Schienen-, Luft- und Wasserverkehr, sowie Industrie und Gewerbe) ermittelt. Für den gesamten Planbereich sind die Lärmpegelbereiche des angrenzenden Straßenverkehrs sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterhalb der oben genannten Grenzwerte einzuordnen.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung führen zu keiner Konfliktverschärfung, denn der Bebauungsplan beabsichtigt keine Veränderung der gegenwärtigen Nutzungsart. Die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt für die betreffenden Wohngebiete eine Erweiterung der Baugrenzen. Diese Erweiterung erfolgt allerdings für den Bereich der lärmabgewandten Seite. Somit werden keine Missstände erzeugt, indem sich die Bebauung der Lärmquelle nähert.

Bewohnern dieses Gebietes sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten; entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnahe Unterhaltungsmöglichkeiten).

Es wird aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse davon ausgegangen, dass die gegebene Lärmbelastung nicht als erheblich oder belästigend angesehen werden kann. Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände sind nicht bekannt. Mögliche Veränderungen in der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung sind somit nicht planverursacht, sondern resultieren aus der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können in Bebauungsplänen aufgeführt werden. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

6.1 Dachgestaltung

Für alle Baukörper im Geltungsbereich der Bereiche WA 3, WA 4, WA 5 und MI 1 – entlang der Rheiner Straße - werden grundsätzlich geneigte Dächer festgesetzt. Dies führt zu einer geordneten, homogenen und markanten Erhaltung eines historisch gewachsenen und innenstadtnahen Straßenzuges.

Die Dachneigung wird in diesem Bereich mit mindestens 20° festgesetzt, da eine Großzahl der Bestandsgebäude entlang der Rheiner Straße diese Neigung aufweist. Eine explizite Dachform (z.B. Satteldach, Pultdach, etc.) wird aufgrund der Vielfalt der verschiedenen Dachtypen nicht festgesetzt. Somit wird sicher gestellt, dass sich zukünftige Vorhaben aus städtebaulichen Gesichtspunkten entlang der Rheiner Straße einfügen und somit ein harmonisches Stadtbild entsteht.

Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung zu verwenden.

Auf Festlegungen von Dacheindeckungsmaterialien- und Farben sowie Dachaufbauten und deren Position und Material wird verzichtet.

6.2 Fassadengestaltung

6.2.1 Material und Farbe

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

In den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Fassaden der Hauptbaukörper mit Ziegeln zu verblenden sind. So hat das Plangebiet über Jahrzehnte ein historisch einheitliches Erscheinungsbild bekommen, an welchem auch zukünftig festgehalten werden soll, sodass die Festsetzungen für die Baureihe entlang der Rheiner Straße sowie entlang der Elbersstraße in die 16. Änderung des Bebauungsplanes übernommen wurde. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans – WA 1 und WA 2 – wurden mittlerweile zahlreiche verputzte Gebäude errichtet, sodass hier auf eine einheitliche Verblendung mit Ziegeln verzichtet werden kann.

6.2.2 Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

Die vorgenannten Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung verfolgen das Ziel, dem Wohngebiet ein harmonisches Erscheinungsbild zu verleihen.

6.3 Einfriedungen

Vorgartenflächen sind von Einfriedungen freizuhalten. Hingegen können ausnahmsweise geschlossene bzw. sichtschützende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden. Für ein einheitliches und ansprechendes Straßenbild sollen sichtschützende Einfriedungen zur Verkehrsfläche begrünt werden und müssen einen Abstand von mind. 40 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen einnehmen.

7 Flächenbilanz

	in m²	in %
Plangebiet	**81.174,5**	**100%**
Allgemeines Wohngebiet	62.071,7	76,5%
Mischgebiet	4.836,2	6,0%
Straßenverkehrsfläche	14.082,4	17,3%
Versorgungsfläche	184,2	0,2%

8. Sonstige Belange

8.1 Planungsschaden / Entschädigungsansprüche

Nach § 42 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung nur, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Diese Frist ist für die letzte Bebauungsplanänderung (15.Änderung) bereits im Jahr 2005 verstrichen. Nach Ablauf der 7-jährigen Frist kann nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden.

In Bezug auf die 16. Änderung des Bebauungsplanes sind nach dem jetzigen Kenntnisstand keine Entschädigungsansprüche zu erwarten, da die vorhandenen Nutzungen auch zukünftig aufrecht erhalten werden können.

9. Durchführung der Bebauungsplanänderung

Die Umsetzung der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 T1 "Lauge" erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der öffentlichen Erschließung; Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse sind weder vorgesehen noch erforderlich. Es sind keine Kosten für die Durchführung (Gutachten, etc.) der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Emsdetten, 12. September 2013
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt