



# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“, 1. Änderung

### Satzung

#### **Erstellt durch**

Stadt Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil I</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich, gegenwärtige Situation im Plangebiet, Umgebung des Plangebietes	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Gegenwärtige Situation	4
2.3 Umgebung des Plangebietes	4
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	4
3.1 Gebietsentwicklungsplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bestehendes Planungsrecht	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise	7
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
4.5 Verkehrliche Erschließung	7
4.6 Naturräumliche Belange	7
4.6.1 Private Grünflächen	7
4.6.2 Zu erhaltende Bäume	7
4.6.3 Oberflächenwasser / Versickerung	7
5. Sonstige Belange	8
5.1 Technische Ver- und Entsorgung	8
5.2 Denkmalschutz, Bodendenkmale	8
5.3 Immissionsschutz	8
5.4 Altlasten	10
5.5 Feuerlöschversorgung	13
5.7 Bodenordnung	13
5.8 Kosten	13
6. Örtliche Bauvorschriften	13
7. Städtebauliche Daten	14
<b>Teil II</b>	<b>15</b>
1. Umweltbericht	15
1. Allgemeines	15
1.1 Ziel des Bebauungsplanes	15
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen vorh. Fachplanungen sowie ihrer Berücksichtigung	15
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	16
2.1.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	16
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	16
2.1.4 Schutzgut Landschaft	17
2.1.5 Schutzgut Boden	17
2.1.6 Schutzgut Wasser	17
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	18
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	18
2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	19
2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	19
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3. Zusätzliche Angaben	20
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	21
3.3 Eingriff / Ausgleichsermittlung	21
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

# **Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

## **Bebauungsplan Nr. 19 B "Eisenbahnstraße", 1. Änderung**

### **Teil I**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“ ist seit dem 17.05.2002 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplanes war es, die Flächen einer ehemaligen Textilfabrik einer neuen Wohnbebauung sowie einer wohnverträglichen Gewerbenutzung zuzuführen. Die vorhandenen Wohngebäude an der Spinnerstraße und die vorhandenen Gewerbebetriebe an der Eisenbahnstraße und an der Weitkampstraße sollten dabei in ihrem Bestand gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan basierte auf dem integrierten Gesamtkonzept zur Entwicklung der östlichen Innenstadt. Dieses Konzept sah eine Nutzungsaufgabe des bestehenden Sonderpostenmarktes mit einer Nachnutzung als Wohnbauflächen vor.

Nach Bestandskraft des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass das städtebauliche Konzept auch aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse so nicht umgesetzt werden kann. Deshalb wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans eine neue städtebauliche Konzeption entwickelt, die sich stärker an den vorhandenen Eigentumsverhältnissen und den heute bestehenden Nutzungsstrukturen orientiert. Große Teile des bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches sollen deshalb als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zweiter wesentlicher Änderungsanlass ist die Nutzung des Flurstückes 90, Flur 34, Gemarkung Emsdetten an der Weitkampstraße. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dieses Flurstück komplett als private Grünfläche fest und hat dem Grundstück damit jegliche Bebauungsmöglichkeit entzogen. Die Bebauungsplanänderung bezieht dieses Grundstück in die überbaubare Fläche mit ein. Die vorhandenen schützenswerten Bäume sollen dabei erhalten werden.

Insgesamt wird seitens der Stadt Emsdetten ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gesehen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat deshalb am 02.12.2004 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen 32. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich, gegenwärtige Situation im Plangebiet, Umgebung des Plangebietes**

##### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich, östlich angrenzend an die Bahnstrecke Münster-Rheine und hat eine Größe von ca. 4,7 ha. Der Geltungsbereich liegt in der Flur 74 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Spinnerstraße und durch die südliche Grenze des Flurstückes 302
Im Osten:	durch die Weitkampstraße
Im Süden:	durch die Eisenbahnstraße

Im Westen: durch die Eisenbahnstraße

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Plan. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

## **2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet ist bisher überwiegend bebaut. Im Norden an der Spinnerstraße besteht eine Wohnbebauung. Weiter südlich befindet sich eine ehem. Textilfabrik, die heute überwiegend durch einen Sonderpostenmarkt genutzt wird. Weitere gewerbliche Nutzungen (u.a. Tischlerei) ergänzen diesen Bereich. Im Süden des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen (Raiffeisen-Markt, Tankstelle, Werkzeugverkauf und ein Hersteller von Farbdokumentationen etc. (Fa. Robert GmbH). Im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich eine Brachfläche, die mit Spontanvegetation bewachsen ist.

## **2.3 Umgebung des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen geprägt. Im Norden grenzt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an. Im Osten an der Weitkampstraße befindet sich eine offene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Im Süden wird das Plangebiet durch einen gewerblich genutzten Bereich abgegrenzt. Eine Autowaschanlage und ein Getränkemarkt sind dort zurzeit vorhanden. Im Westen grenzt die Bahnlinie Münster-Rheine an das Plangebiet.

# **3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

## **3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland stellt die Flächen des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

## **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ und im Norden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit Änderung der Plankonzeption wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in einem Parallelverfahren die erforderliche Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Diese Änderung ist ebenfalls durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt am 02.12.2004 eingeleitet worden. Mit Rechtswirksamkeit des zuvor genannten neuen Flächennutzungsplans der Stadt Emsdetten soll dieses zum damaligen Zeitpunkt als 32. Änderung bezeichnete Verfahren eine andere, aktuell auf den neuen Flächennutzungsplan bezogene, laufende Nummer erhalten: es handelt sich nun die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach dem aktuellen Stand der Planungsarbeiten ist abzusehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Nach Beendigung der öffentlichen Auslegung sind keine erheblichen Bedenken weder von der Öffentlichkeit noch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Flächennutzungsplanänderung vorgetragen worden.

## **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“ ist seit 2002 rechtskräftig. Bauvorhaben in diesem Bereich sind zur Zeit nach § 30 BauGB zu beurteilen. Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung werden die Inhalte des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die neuen ersetzt.

## **4. Inhalt des Bebauungsplans**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbegebiet**

Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Flächen im Geltungsbereich sollen sich als innenstadtnahes Gewerbegebiet mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen entwickeln. Flächenextensive Betriebe sollen nach den planerischen Vorstellungen der Stadt Emsdetten nicht in diesem innenstadtnahen Bereich angesiedelt werden, dafür werden andere Gewerbeflächen vorgehalten. Deshalb werden auch Schrottlagerplätze und sonstige Lagerplätze innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen, da sie auf Grund der Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung und wegen der zentralen Lage im Stadtgebiet verunstaltend wirken könnten.

Auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung an der Weitkampstraße werden die Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach den Anlagen der Abstandsliste 1998 gegliedert. Unzulässig sind die stark emittierenden Anlagen der Abstandsklasse I-VI. Anlagen der Abstandsklasse VII können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass das benachbarte Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB werden im GEn1 und GEn2 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Nach den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Emsdetten<sup>1</sup> soll sich der Standortbereich langfristig ohne Einzelhandel weiter entwickeln. Ziel ist es, den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Emsdetten zu sichern und zu entwickeln sowie eine wohnungsnah Grundversorgung durch entsprechende Nah- und Grundversorgungsangebote in den Wohnbereichen der Stadt abzusichern.

Vom Ausschluss des Einzelhandels ausgenommen sind Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen aller Art und Krafträdern, deren Teile und Zubehör und Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stelle in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörtteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Die Nutzungen sind typischerweise in einem Gewerbegebiet zu finden und werden von den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Emsdetten nicht erfasst.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes besteht heute ein sog. Sonderpostenmarkt. Die Stadt Emsdetten hat dem Sonderpostenmarkt baurechtlich bisher eine Duldung bis zum Jahr 2007 zugestanden. Hintergrund dieser Duldung waren Uneinigigkeiten zwischen der Stadt Emsdetten und dem Eigentümer dieser Flächen über die zulässigen Nutzungen an diesem Standort. Nach den Untersuchungen zum Einzelhandelsentwicklungskonzept hat der Sonderpostenmarkt in seiner heutigen Größe und Ausprägung keine negativen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich und die wohnungsnah Grundversorgung. Mit dem Eigentümer dieser Fläche gab es daher eine Verständigung darüber, dass die bisher bis zum Jahr 2007 ausgesprochene Duldung verlängert werden kann. Die ggf. bestehenden Bestandsrechte dieser Nutzung werden damit außerhalb des Bebauungsplans angemessen berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurde die Duldung auf unbestimmte Zeit verlängert. Nach Aufgabe der Nutzung wird sie entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig. Einzelhandel soll dann zukünftig hier nicht mehr entstehen.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten, Büro Junker und Kruse, Dortmund, Dezember 2004

Innerhalb des GEn3 sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig, da sie nach den Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Hauptgeschäftsbereich oder in den Nahversorgungsbereichen untergebracht werden sollen. Innerhalb des GEn3 bleiben damit Sortimente zulässig, die nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind. Die Grundstücke im GEn3 können damit weiterhin für Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Einzelhandel genutzt werden. Damit ist weiter sichergestellt, dass der an der Eisenbahnstraße/Ecke Weitkampstraße bestehende Werkzeugfachmarkt in seinen Bestandsrechten nicht eingeschränkt wird. Der Raiffeisen-Markt an der Eisenbahnstraße darf ebenfalls mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten fortgeführt werden. Die textliche Festsetzung des Bebauungsplans führt die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als abschließende Liste auf.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Entlang der Weitkampstraße wird eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier können etwa 10 Wohneinheiten als Doppel- oder Einfamilienhäuser errichtet werden. Damit soll das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen, erlaubt aber untergeordnet auch kleinere gewerbliche Nutzungen. Dieser Nutzungskatalog wird an dieser Stelle ausdrücklich angestrebt. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wird aufgrund der einseitigen Nutzungsstruktur und der geringen Flexibilität an diesem Standort für nicht vertretbar gehalten. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen an dieser Stelle nicht gerecht werden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nutzungsmaße werden bedarfsorientiert aus der ortstypischen Siedlungsstruktur abgeleitet und festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich dabei an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und wird mit 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und mit 0,8 für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest. Sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das Gewerbegebiet werden die Bauflächen in Anlehnung an den Bestand abgegrenzt. Zum Schutz der Wohnbebauung an der Weitkampstraße wird ein Mindestabstand der Bebauung von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Sie fügt sich damit in den angrenzenden Bestand ein. Die Traufhöhe (TH<sub>max.</sub>) von 6,00 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die festgesetzten Firsthöhen (FH<sub>max.</sub>) mit 11,50 m ermöglichen einen entsprechenden Spielraum.

Im Gewerbegebiet wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Gebäudehöhe gesteuert. Ziel ist es, gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eine verträgliche Höhenentwicklung zu erreichen. Die festgesetzte GH<sub>max.</sub> orientiert sich dabei an den bereits existierenden gewerblichen Bauten und wird mit 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet soll eine zu starke Verdichtung verhindern und eine an das Umfeld angepasste bauliche Entwicklung sicherstellen.

### **4.3 Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Art der Bebauung entspricht der vorhandenen Bebauung im Bereich Sinnerstraße / Eisenbahnstraße und soll aufgenommen und fortgeführt werden. Aus dem gleichen Grund wird hier die Anzahl der Wohnungen auf maximal sechs je Wohneinheit beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Diese Art der Bebauung entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und soll deshalb auch innerhalb des daran angrenzenden Plangebietes fortgeführt werden. Aus dem gleichen Grund wird hier die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohneinheit beschränkt.

### **4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die ohnehin flächenmäßig gering ausfallenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen konsequent frei gehalten werden.

### **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Der Anschluss der Bauflächen an das städtische Verkehrsnetz erfolgt wie bisher über die Eisenbahnstraße, die Spinnerstraße und die Weitkampstraße. Über die Eisenbahnstraße ist das Plangebiet an die Landesstraße 590 angebunden. Die Erschließung ist in ihrer heutigen Situation ausreichend leistungsfähig.

Um innerhalb der Bauflächen eine möglichst große Flexibilität zu erhalten, wird auf die Festsetzung einer inneren Erschließung verzichtet.

Der ruhende Verkehr kann auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Die ausschließliche Zulässigkeit der Unterbringung innerhalb der Baugrenzen sichert einen städtebaulich sinnvollen Mindestabstand zu den öffentlichen Straßen.

### **4.6 Naturräumliche Belange**

#### **4.6.1 Private Grünflächen**

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist eine zu bepflanzende private Grünfläche festgesetzt. Sie dient der optischen Abgrenzung beider Baugebiete und soll die Wohnqualität im Allgemeinen Wohngebiet erhöhen.

#### **4.6.2 Zu erhaltende Bäume**

Das Grundstück Flurstück Nr. 90 ist stark begrünt. Die größten ortsbildprägenden Bäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt, die bei Wegfall gleichwertig ersetzt werden müssen. Ebenso betrifft es den Baum auf dem Grundstück Flurstück Nummer 244 an der Weitkampstraße.

Im südlichen Bereich des Plangebietes säumen hintereinander aufgereichte Bäume die Weitkampstraße. Diese Baumreihe bildet eine markante Straßenraumkante, weshalb sie als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

#### **4.6.3 Oberflächenwasser/Versickerung**

Die Regenwasserentsorgung kann über das vorhandene Trennsystem gemäß ZAP 1995 erfolgen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf der Grundlage des § 51 a LWG NRW und der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Grundstücke wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet.

## **5. Sonstige Belange**

### **5.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger vorgenommen werden.

### **5.2 Denkmalschutz, Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

### **5.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Lärmquellen. Östlich der Eisenbahnstraße befindet sich die Bahnlinie Münster-Rheine, innerhalb des Plangebietes befinden sich gewerbliche Betriebe, von denen Immissionen ausgehen. Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen dieser Schallquellen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“ das Sachverständigenbüro Uppenkamp+Partner GmbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> beauftragt. Aufgabe war die Ermittlung der Schallimmissionen durch den Bahnverkehr auf das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“. Weiterhin waren die Immissionen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe (Fa. Robert GmbH, RCG Tankstelle, RCG Markt, Parkplatz Werkzeugmarkt) zu untersuchen.

#### **Emissionen aus dem Betrieb der Bahnstrecke Münster-Rheine**

Die Bahnlinie Münster-Emden führt parallel zur Eisenbahnstraße entlang des Plangebietes. Die für die Berechnung erforderlichen Belastungszahlen des bestehenden Gutachtens basierten auf Aussagen der Deutschen Bahn Gruppe, Niederlassung West aus dem Jahr 1999. Das Gutachten bezog sich auf das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplans Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“, das im nördlichen Teil des Bebauungsplanes nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung die Entwicklung eines Wohngebietes vorsah.

Die Beurteilungspegel bei einer zunächst maßgeblichen freien Schallausbreitung werden im Gutachten in Form von farbigen Isophonenkarten für die Tages- und Nachtzeit für das 1. Obergeschoss dargestellt und der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet.

Demnach werden durch den Bahnverkehr die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags für Allgemeine Wohngebiete bis etwa zur Hälfte der Tiefe des Plangebietes (ca. 60 m) überschritten. Direkt angrenzend an die Eisenbahnstraße wird im Nahbereich der Bahnstrecke sogar ein Lärmpegel zwischen 60 und 70 dB(A) tags erreicht und die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. Lediglich in einem Bereich an der Weitkampstraße werden bei einer freien Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 50 bis 55 dB(A) tags für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

---

<sup>2</sup> Schallgutachten – Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf den Bereich der Bebauungspläne Nr. 19 A + 19 B in Emsdetten, Uppenkamp+Partner, Sachverständigenbüro für Immissionsschutz, Coesfelder Straße 20, 48683 Ahaus, April 2001

Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in keinem Bereich des Plangebietes eingehalten. In dem Bereich der geplanten Wohnbebauung an der Weitkampstraße werden mit 45 bis 50 dB(A) noch annähernd die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete erreicht. Bei freier Schallausbreitung werden für die Bereiche an der Weitkampstraße jedoch die Mischgebietswerte der DIN 18005 eingehalten.

Die Stadt Emsdetten begegnet der bestehenden Lärmsituation dadurch, dass die bisher geplante, näher an der Bahnstrecke liegende Wohnnutzung, nunmehr lediglich im Bereich der Weitkampstraße festgesetzt wird. Hier werden nachts die Mischgebietswerte der DIN 18005 eingehalten. Eine Festsetzung an dieser Stelle ist vertretbar. Die anzustrebenden Innenpegel von 30 dB(A) können durch den heutigen Baustandard problemlos gesichert werden.

Für die bestehende Bebauung an der Spinnerstraße werden bei freier Schallausbreitung tags die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete z.T. deutlich überschritten. Überwiegend werden jedoch zumindest Mischgebietswerte eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auch für Mischgebiete besonders an den der Bahn zugewandten Fassaden deutlich überschritten.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Bahnverkehr sind deshalb für die bestehende Bebauung an der Spinnerstraße passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und werden deshalb entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Abgeleitet aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel sind nach der DIN 4109 die erforderlichen Bauschalldämmmaße abzuleiten. Sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend wären, können diese Ausnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden.

Da auch in den festgesetzten Bauflächen des GEn1 bis GEn3 schützenswerte Räume i.S. der DIN 4109 entstehen können, werden dort ebenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### **Lärmemissionen aus den Gewerbebetrieben im Plangebiet**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen. Nach Inaugenscheinnahme und in Abstimmung mit der Stadt Emsdetten wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans die Fa. Robert GmbH, der RCG-Markt und die RCG Tankstellen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen untersucht. Da im Plangebiet keine wesentlichen Änderungen der Nutzungsstruktur festgestellt werden kann, kann auf diese Untersuchung zurückgegriffen werden.

Die Berechnung der gewerblichen Immissionen durch das Büro Uppenkamp + Partner zeigt, dass unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit für die Allgemeinen Wohngebiete an den gewählten Immissionsorten eingehalten werden. Da die geplante Wohnbebauung den gleichen Abstand zu dem emittierenden Betrieb im Süden des Plangebietes einhält wie das ursprüngliche Konzept, wird die bestehende gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt. Auf die ausführlichen Erläuterungen des schalltechnischen Gutachtens kann an dieser Stelle verwiesen werden.

#### **Geruchsemissionen aus den Gewerbebetrieben im Plangebiet**

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Fa. Robert GmbH, welche Farbdokumentationen für Lacke und Farben, Holzschutz und -veredelung, Bautenschutz, Putze etc. herstellt. Durch die Verwendung von Lösungsmitteln in der Produktion entstehen Geruchsemissionen. Für die zu beurteilenden Bereiche ist von keinen weiteren geruchsverursachenden Betrieben auszugehen. Durch das Büro Uppenkamp+Partner GmbH, Sachverständigenbüro für Immis-

sionsschutz wurde im April 2001 ein Gutachten<sup>3</sup> zu den Geruchseinwirkungen durch die Fa. Robert vorgelegt. Eine parallel zu den Emissionsmessungen durchgeführte Fahnenbegehung gem. VDI 3940<sup>4</sup> diente der Verifizierung der Ergebnisse der Geruchsausbreitungsberechnung. Die relativen Geruchshäufigkeiten zeigen auf, dass der Immissionsrichtwert von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete ab einer Entfernung von ca. 100 m erreicht bzw. unterschritten wird. Das Ergebnis wird durch die Fahnenbegehung gestützt. Aus Sicht des Gutachters wird daher empfohlen, für die geplante Wohnbebauung einen entsprechenden Abstand einzuhalten. Der Betrieb der Fa. Robert wird bei der Einhaltung dieses Abstandes nicht eingeschränkt. Bei einer etwaigen Erweiterung der Fa. Robert sind aufgrund der nordöstlich der Firma im unmittelbaren Nahbereich bestehenden Wohnbebauung Geruchsminderungsmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf folgt dieser Empfehlung und hält einen entsprechenden Abstand ein.

#### **5.4 Altlasten**

In dem Plangebiet sind folgende Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen bekannt:

- Textilwerk Emsdetten, ehem. Werk II (ISAL-Nr. 21/3811/78)
- Firma Robert, Weitkampstraße 36 (Bodenbelastungsverdachtsfläche)
- Ehem. Chemische Reinigung Wermert (ISAL-Nr. 08/3811/66)

Eine akute Gefährdung durch die vorhandenen Altlasten ist nach dem derzeitigen Wissensstand nicht gegeben.

#### **Ehem. Chem. Reinigung Wermert (Kennzeichnung X<sub>3</sub>)**

Auf dem Betriebsgelände der ehem. chemischen Reinigung Wermert wurde aufgrund erhöhter CKW-Gehalte in der Bodenluft eine Sanierungsanlage von 1990 bis 1999 betrieben. Im Zuge der Umnutzung der Halle wurde die Sanierungsanlage abgebaut, die Bodenluftkonzentrationen in den Pegeln wurde jedoch weiterhin überwacht. Da bei der letzten Messung im Februar 2001 lediglich CKW-Gehalte von 0,1 mg/m<sup>3</sup> ermittelt wurden, ist eine weitere Überwachung der Bodenluft nicht mehr erforderlich. Die Bodenluftpegel sind jedoch für spätere Kontrollmessungen zu erhalten; dies wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Da lokale Bodenkontaminationen – insbesondere mit CKW – nicht gänzlich auszuschließen sind, wird die Betriebsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Grundwasserpfad im unmittelbaren Abstrom der chemischen Reinigung wurde bisher nicht untersucht. Deshalb wird darauf hingewiesen, vor einer Nutzung des Grundwassers sich mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind neue Pegel zur Überprüfung der GW-Situation (Fließrichtung und Qualität) zu errichten.

#### **Druckerei Robert (Kennzeichnung X<sub>2</sub>)**

Die Druckerei Fa. Robert befindet sich noch in Betrieb. Im Zuge der Betriebserweiterung wurden 1990 im Bereich des Farblagers und Labors Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. In der Bodenluft wurden leicht erhöhte Gehalte an CKW und aromatische Kohlenwasserstoffe (hier: Stoffgemisch aus Benzol, Toluol und Xylol (BTX)) nachgewiesen, die jedoch keinen Sanierungsbedarf ergaben. Aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigung wird die Flä-

---

<sup>3</sup> Geruchsgutachten – Geruchseinwirkungen durch die Fa. Robert in Emsdetten, Uppenkamp+Partner GmbH, Büro für Immissionschutz, Coesfelder Straße 20, 48683 Ahaus, April 2001

<sup>4</sup> Geruchsgutachten – Geruchseinwirkungen durch die Fa. Robert in Emsdetten, Fahnenbegehung, Uppenkamp+Partner GmbH, Büro für Immissionschutz, Coesfelder Straße 20, 48683 Ahaus, April 2001

che im Bebauungsplan gekennzeichnet, zumal bisher eine komplette Gefährdungsabschätzung für den Betrieb nicht durchgeführt wurde und deshalb weitere lokale Verunreinigungen nicht auszuschließen sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Grundwassermessstellen im unmittelbaren Abstrom der Druckerei errichtet, um die Grundwasserqualität und mögliche Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet zu überprüfen. Die Untersuchungen<sup>5</sup> ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen im Grundwasser. Die beiden Messstellen sind jedoch für mögliche Kontrolluntersuchungen zu erhalten.

### **Ehem. Textilwerk Emsdetten (Kennzeichnung X<sub>1</sub>)**

Für den Altstandort „Textilwerk Emsdetten, ehem. Werk II“ wurde im Auftrag der Stadt Emsdetten im März 2001 durch die Dr. Weßling beratende Ingenieure GmbH eine Nachweiserkundung mit Boden- und Bodenluftuntersuchungen<sup>6</sup> durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung stellen keine bedeutsamen Belastungen oder Gefährdungen fest, sie werden in diesem Bebauungsplan eingearbeitet. Die zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse für eine Nachfolgenutzung Wohnen (eine gewerbliche Nutzung stellt gleiche bzw. geringere Anforderungen) als Auszug aus dem Gutachten:

„Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplanes 19 B und der 5. Änderung des Bebauungsplanes 19 A der Stadt Emsdetten beauftragte die Stadtverwaltung die Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH mit Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem ehemaligen Gelände der Jute-Weberei, Emsdetten. Mitte März 2001 wurden dazu auf dem Gelände 21 Rammkernsondierungen und 3 oberflächennahe Mischprobenentnahme auf dem Grundstück ausgeführt. In 7 der Rammkernsondierungen wurden auch Bodenluftproben für die Untersuchung auf leichtflüchtige, chlorierte und aromatische Kohlenwasserstoffe entnommen. Insgesamt wurden 14 Bodenproben für chemische Analysen ausgewählt und auf die Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, mineralölartige Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle nach der Klärschlammverordnung zuzüglich Arsen, extrahierbare organische Halogene analysiert. Von der Probe RKS 17/1 (Färberei) wurde eine gaschromatographische Übersichtsanalyse durchgeführt.

Die Profile der Rammkernsondierung zeigen, dass sich auf dem gesamten ehemaligen Firmengelände nur gering mächtige Anschüttungen unterhalb der Gebäudefundamente beziehungsweise auch in den Freibereichen befinden. Als Ausnahmen sind hier zu nennen, das Kesselhaus, direkt an der Eisenbahnstraße gelegen, das Anschüttungen aus Bauschutt- und Schlackenasche bis zu 1,60 m Mächtigkeit aufwies sowie ein verfüllter Kellerraum im Bereich der ehemaligen Werkstatt des Spinnereigebäudes und im Bereich der 1995 abgebrannten und abgerissenen ehemaligen Weberei bei den Rammkernsondierungen 19, 20 und 21. Hier befand sich das sogenannte Sprühmittellager und ein Heizraum mit Öltank. Die Mächtigkeit der Anschüttung betrug hier bis zu 1,60 m.

Auf der westlichen Seite im Eingangsbereich des ehemaligen Spinnereigebäudes befindet sich noch ein 50.000-Liter-Schweröltank im Boden, der jedoch aufgrund seiner unbekanntenen Lage nicht erkundet werden konnte.

Die chemischen Analysen ergaben überwiegend unauffällige Gehalte der analysierten Schadstoffe, die die in Kapitel 3 aufgeführten Prüfwerte nach der Bundesbodenschutzverordnung nur im Falle des Bleigehaltes der Rammkernsondierung 8A (0,2 – 1,2 m) mit 1.500 mg/kg für die Nutzung Wohnen überschrei-

---

<sup>5</sup> Bericht zu den Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück der Druckerei Robert, Weitkampstraße, Emsdetten, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Oststraße 7, 48341 Altenberge, April 2001

<sup>6</sup> Gutachten zur Nachweiserkundung auf der Fläche der ehemaligen Jute-Weberei an der Eisenbahnstraße in Emsdetten (B-Plangebiet 19 B), Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Oststraße 7, 48431 Altenberge, April 2001

tet. Für die jetzige Nutzung Gewerbe ergibt sich daraus keine Einschränkung, da der Prüfwert für Gewerbe bei 2.000 mg/kg liegt und die Anschüttung zur Zeit mit einer Betonsohle versiegelt ist. Für die geplante Nachfolgenutzung Wohnen ergibt sich daraus ebenfalls keine Einschränkung, da davon auszugehen ist, dass im Falle der Geländeaufbereitung sämtliche anthropogenen Anschüttungen wie Bauschutt, Schlacken und Aschen vom Gelände entfernt werden. In den natürlich anstehenden Sedimenten, die auf dem Gelände angetroffen wurden, zeigten alle chemischen Analysen keine Gehalte die die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzung Wohnen überschreiten. Bei den Bodenluftuntersuchungen wurden leichtflüchtige Schadstoffe BTX und CKW nicht nachgewiesen, so dass davon auszugehen ist, dass zumindest größere Verunreinigungsgebiete durch diese Schadstoffe nicht existieren.

Bei der Aufbereitung des Geländes der ehemaligen Textilfabrik für eine Wohnbebauung sind nach dem Rückbau der Gebäude alle anthropogenen Anschüttungen (Bauschutt, Schotter, Aschen etc.) vom Gelände zu entfernen. Nach den jetzt vorliegenden Analyseergebnissen kann der überwiegende Teil der Anschüttung einer Verwertung zugeführt werden (nach LAGA). Dabei sind die Anschüttungen im Bereich der Rammkernsondierung 10 und 10A (verfüllter Keller) bei denen erhöhte KW-Gehalte von 1.900 mg/kg gemessen wurden, nochmals zu überprüfen und entsprechend den Ergebnissen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für die Aufbereitung des Grundstückes ist ebenfalls der im Eingangsbereich noch vorhandene 50.000-Liter-Schweröltank auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach Entfernen des Tanks aus dem Boden sind die angrenzenden Bodenbereiche durch einen Gutachter zu überprüfen und eventuell bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechende Analysen auf Mineralölkohlenwasserstoffe vorzunehmen.

Der Grundwasserflurabstand auf dem untersuchten Gelände liegt bei ca. 7 m. Aufgrund dieses großen Flurabstandes und des geringen Schadstoffpotenzials, das sich bei den Untersuchungen ergeben hat, bestehen aus Gutachtersicht, vorbehaltlich der Ergebnisse des Schweröl-Tankrückbaus, keine Gefahren für das Grundwasser. Grundwasseruntersuchungen werden deshalb nicht für notwendig erachtet.“

Da ein noch laufender Betrieb eine sofortige Sanierung verhindert, wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass vor jeglichen Veränderungen oder Abbrucharbeiten der bestehenden baulichen Anlagen ein detailliertes Sanierungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Die Standorte insbesondere der Anfüllungen sind in dem Bebauungsplan dargestellt.

Aufgrund eines Anwohnerhinweises wurde ergänzend auf dem Flurstück 234 eine Nachuntersuchung<sup>7</sup> durch das Büro Dr. Weißling Beratende Ingenieure vorgenommen. Die organoleptische Ansprache der Bohrkerns ergab keinerlei Auffälligkeiten. Deshalb bestand auch nicht die Notwendigkeit, chemische Analysen einzelner Bodenproben durchzuführen. Aus den Bohrkernen der abgeteufte Rammkernsondierungen konnten keine Rückschlüsse auf ein Versickerungsbecken, Klärbecken („Farbloch“) o.ä. ehemaliger Farbabwässer gezogen werden. Der durch die Rammkernsondierungen untersuchte Geländeabschnitt liegt etwa 2,5 bis 3,0 m tiefer als der südlich angrenzende Hauptteil des ehem. Industriegeländes. Die Böschungskante dieses Geländesprungs ist im Laufe der Jahre durch Schuttablagerungen weiter nach Norden gewandert. Der Bereich der ehem. Böschung konnte deshalb nicht untersucht werden. Die nächstangrenzende, tiefere Rammkernsondierung durchteuft die komplette Anschüttung des Geländesprungs, zeigte aber auch keine Anzeichen eines ehemaligen Ablagerungsbereiches.

---

<sup>7</sup> Bewertung von ergänzenden Rammkernsondierungen an der Spinnerstraße auf dem Gelände der Juteweberei Emsdetten, Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH, Oststraße 7, 48341 Altenberge, Juni 2001

Auch wenn bei den Untersuchungen keine Anzeichen von Farbverunreinigungen im Boden gefunden wurden, sollte aus Vorsorgegründen bei der Aufbereitung des Geländes für eine zukünftige Wohnbebauung bei den durchzuführenden Erdarbeiten der Abschnitt der Böschungskante nach Räumung des Mülls durch Schürfe genauer untersucht werden.

Da weitere, bisher unbekannte Verunreinigungen im Boden sein können, wird im Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen: „Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt unverzüglich vom verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn zu benachrichtigen.“

## **5.5 Feuerlöschversorgung**

Die Feuerlöschversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Im Plangebiet kann max. 48 m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage zur Verfügung gestellt werden.

## **5.6 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **5.7 Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Emsdetten keine weiteren Kosten, außer Personal- und Sachkosten für die Änderung des Bebauungsplanes.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Maßstäblichkeit und Gestaltung der Baukörper.

Die Bauvorschriften sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsspielräume der Bauherren im „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht übermäßig ein. Gewählt sind hier ortsübliche Vorschriften, die auch in anderen Stadtbereichen angewandt werden. Die Bauvorschriften lassen noch einen ausreichenden Spielraum und Alternativen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der sich entwickelnden Dachlandschaft zu. Deshalb werden ortstypische Dachformen wie Sattel-, Walm-, Pultdächer vorgeschrieben.

Großformatige Dachaufbauten können die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen. Dach und Traufe können ggf. kaum noch gestalterisch wirken. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Bauten werden deshalb entsprechende Beschränkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Regelungen zur Dachfarbe ermöglicht das heute gebräuchliche Farbspektrum. Für das Ortsbild sehr problematische Farben wie blau oder gelb und glänzende Materialien sind jedoch ausdrücklich nicht zulässig.

Die Bauvorschrift zu den Außenwandflächen ermöglicht ein breites Spektrum an Materialien. Nicht zulässig sind jedoch untypische Materialien.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet werden nur wenige Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Da sich in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes Wohnbebauung befindet, werden jedoch Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen und zur Gliederung gewerblicher Baukörper aufgenommen.

## 7. **Städtebauliche Daten**

<u>Gesamtfläche des Geltungsbereiches:</u>	<u>4,7 ha</u>
Gewerbegebiet	3,5 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,6 ha
Private Grünfläche	0,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,5 ha

## Teil II Umweltbericht

### Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. BauGB

#### 1. Allgemeines

Das Baugesetzbuch sieht in seiner novellierten Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in dem nachfolgenden Umweltbericht nach der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet.

#### 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Festsetzungen enger am Bestand zu entwickeln und stärker gewerblich auszurichten. Im Weiteren soll für eine bisher als private Grünfläche festgesetzte Fläche die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung eingeräumt werden. Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsarten sollen im Wesentlichen auch in der Änderungsfassung dargestellt werden. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Flächen als Gewerbegebiet und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt insgesamt ca. 4,7 ha.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird deshalb eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Änderung des Bebauungsplans wurden die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau berücksichtigt. Zur Bewältigung der Anforderungen an den Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans erarbeitet.

Im Sinne des Bodenschutzgesetzes soll die Änderung des Bebauungsplans dazu führen, dass zunächst Flächen im planerischen Innenbereich in Anspruch genommen werden.

Sonstige relevante Fachplanungen mit umweltrelevanten Aussagen zum Plangebiet des Bebauungsplans liegen nicht vor.

---

<sup>1</sup> Schallgutachten – Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf den Bereich der Bebauungspläne Nr. 19 A + 19 B in Emsdetten, Uppenkamp+Partner, Sachverständigenbüro für Immissionsschutz, Coesfelder Straße 20, 48683 Ahaus, April 2001

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Zustand:

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich Wohngebäude, die im Einwirkungsgebiet der Flächen des Plangebietes liegen. Im Plangebiet selbst besteht lediglich im nördlichen Teil eine Wohnbebauung. Das Bebauungsplangebiet bietet den Anwohnern keine Erholungsfunktion bzw. es kann auch nicht zu anderen Zwecken genutzt werden.

Umweltauswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Umweltauswirkungen in bezug auf das Schutzgut „Mensch“ verursacht. Die vorhandene Wohnbebauung an der Spinnerstraße soll erhalten bleiben. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung vor den Immissionen der Bahnstrecke Münster-Rheine werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des Bebauungsplanes wird an der Weitkampstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses Wohngebiet wird mit einem Abstand zur Bahnstrecke festgesetzt. Die neu geplante Wohnbebauung an der Weitkampstraße hält einen Abstand von 100 m zur Fa. Robert ein. Damit sind die gutachterlich festgestellten Geruchsimmissionen dieser Firma berücksichtigt.

Ergebnis:

keine erhebliche Beeinträchtigung

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Zustand:

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedliche Garten- und Freiflächentypen vom Ziergarten bis zur gewerblichen Restfläche. Diese Flächen bieten vornehmlich buschbrütenden Singvögeln Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum. Darüber hinaus sind unterschiedlich große Einzelbäume innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Trotz der geringen Vegetation bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lebensraum für einige wenige Tierarten. Vor allem die Ruderalgebüsche können als Biotop für Singvögel bewertet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Durch die zusätzlichen Eingriffe, die durch den geänderten Bebauungsplan möglich werden, werden bestehende Biotope zum Teil zerstört. Die Wertminderung von Fauna und Flora muss ausgeglichen werden. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert als Ausgleich jedoch einige Maßnahmen, die im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen werden sollten.

Ergebnis:

erhebliche Beeinträchtigung

#### **2.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

Zustand:

Vorherrschend im Planungsraum sind kühle Sommer und relativ milde Winter bei einer Hauptwindrichtung Südwest. Die Klimaparameter sind durch anthropogene Strukturen stark beeinflusst. Durch die umgebenden Straßen wird die

Luftqualität innerhalb des Plangebietes bereits negativ beeinträchtigt. Die Immissionssituation ist aufgrund der innerhalb des Plangebietes liegenden gewerblichen Nutzung in Teilen stark vorbelastet.

Umweltauswirkungen:

Durch die zusätzlichen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten wird die Belastung des Schutzgutes Luft und Klima gegenüber der heutigen Situation nur geringfügig verschlechtert. Im Fall der Umsetzung des Bebauungsplanes treten während der Bauphase Staubimmissionen auf. Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes können diese jedoch bereits heute eintreten. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

Ergebnis:

keine erheblichen Beeinträchtigungen

#### **2.1.4 Schutzgut Landschaft**

heutiger Zustand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend anthropogen beeinflusst. Das ursprünglich als Garten genutzte Grundstück „Holländer“ an der Weitkampstraße stellt sich heute verwildert und insbesondere im hinteren Teil des Grundstückes als grüne Wand dar. Landschaftsprägende Elemente sind jedoch bis auf den Baumbestand an der Weitkampstraße nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Bei der Realisierung des Bebauungsplans mit überwiegendem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und Erhalt der ortsbildprägenden Bäume wird das Schutzgut Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

Ergebnis:

keine erheblichen Beeinträchtigungen

#### **2.1.5 Schutzgut Boden**

heutiger Zustand:

Geologisch betrachtet wird der tiefere Untergrund des Plangebietes von den Schichten der Oberkreide (Mittelsandton) gebildet. Die in der Uremsrinne abgelagerten glazialen, pleistozänen und holozänen Lockersedimente reichen von der Grundmoräne über die Knochenkiese bis zu den obersten Schichten der Uferwälle. Die Uferwälle bestehen im wesentlichen aus mehr oder weniger schluffigen Fein- und Mittelsanden. Die Mächtigkeit des Lockersedimentpaketes beträgt schätzungsweise bis zu 25 m. Das Plangebiet hat eine weitgehend ebene Oberflächenform und weist nur einen kleineren Geländesprung zur Spinnerstraße hin auf.

Umweltauswirkungen:

Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb des Plangebietes wird die Möglichkeit eröffnet, Boden in Teilen vollständig zu versiegeln. Da das Plangebiet aber bereits heute schon mit gewerblichen Bauten und Hofflächen versiegelt ist, sind die zusätzlichen Eingriffe als nicht erheblich einzustufen.

Ergebnis:

nur geringe zusätzliche Beeinträchtigung

#### **2.1.6 Schutzgut Wasser**

heutiger Zustand:

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 5 und 7 m. die Grundwasserfließrichtung ist in östliche Richtung auf die Ems ausgerichtet. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Umweltauswirkungen:

Durch die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten wird die Grundwasserneubildungsfähigkeit im Plangebiet reduziert.

Ergebnis:

nur geringe zusätzliche Beeinträchtigung

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

heutiger Zustand:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Sachgüter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet sind solche Schutzgüter nicht vorhanden:

Umweltauswirkungen:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgüter bekannt. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann daher nicht vorliegen.

Ergebnis:

keine Beeinträchtigungen

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

heutiger Zustand:

In dem überwiegend antropogenen Plangebiet befindet sich ein kleines verwildertes Grundstück, das stark begrünt ist und Tieren und Pflanzen auch einen Lebensraum bietet. Diese „Insel“ liegt mehr oder weniger im Verborgenen, auf privatem Grund und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und somit für die Menschen kaum erlebbar. Aufgrund der Vorbelastungen aus den unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Verkehrsimmissionen von den umliegenden Straßen und der Bahnanlage sowie der Größe dieser Insel relativiert die Wertigkeit diese naturnah erscheinende Grünfläche. Es besteht auch keine Verbindung zu anderen Grünflächen, so dass die Bedeutung für ein Biotopverbundsystem untergeordnet ist.

Umweltauswirkungen:

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Plangebiet nicht zu erwarten.

Ergebnis:

besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten

### **2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der Gartenfläche an der Weitkampstraße für eine gewerbliche Bebauung hätte zur Folge, dass an einer anderen Stelle mehr gewerbliche Baufläche in Anspruch genommen würde. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen im Außenbereich wird die Nutz-

barmachung dieser Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als verträgliches Maß der Innenentwicklung bevorzugt.

## 2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung dieser Planung würden sich der Umweltzustand nicht wesentlich anders entwickeln, da der Bebauungsplan Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“ in seiner Ursprungsfassung bereits rechtskräftig ist und ebenfalls eine Wohnbebauung und eine gewerbliche Bebauung vorsieht. In Teilbereichen würden sich jedoch geringe Abweichungen ergeben.

Für den Fall, dass im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes das geplante Wohngebiet tatsächlich umgesetzt würde, würde sich gegenüber dem jetzt im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplan aufgrund der größeren Fläche für Wohnungsbau ein größerer Anteil an privaten durchgrünten Gartenflächen ergeben. Allerdings hat der Eigentümer der Flächen bereits angekündigt, dass er keinesfalls eine entsprechende Umsetzung vorsieht, sondern die Flächen nach einer Nutzungsaufgabe eher als gewerbliche Brachfläche „liegen lassen“ würde. Damit könnte sich in zentraler Lage eine unattraktive Fläche ergeben, die die angrenzende Wohnbebauung negativ beeinträchtigen könnte (z.B. durch Vermüllung).

Im mittleren Teilbereich wird die Bebaubarkeit eines bisher als private Grünfläche festgesetzten Grundstückes ermöglicht. Die größten und stadtbildprägenden Bäume werden jedoch im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die wesentlichsten Umweltauswirkungen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der Gewerbegebiete gehen von der Versiegelung und Überbauung als anlagebedingte Auswirkungen aus. Zusätzlich können durch die Erschließung der Baugrundstücke Verkehrsimmissionen auftreten.

Für die jeweiligen Schutzgüter können folgende Auswirkungen festgehalten werden:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	• Zunahme von Verkehrsimmissionen	○
<b>Pflanzen</b>	• Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen	●●
<b>Tiere (Vögel)</b>	• Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen	●●
<b>Boden</b>	• Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion	●
<b>Wasser</b>	• Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion	●
<b>Luft und Klima</b>	• Veränderung der Durchlüftungsfunktion • Beeinträchtigung der Luftreinhaltefunktion • Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktion • Zunahme der Immissionen	○
<b>Landschaft</b>	• keine Beeinträchtigung erkennbar	○
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	• keine Beeinträchtigung erkennbar	○
<b>Wechselwirkungen</b>	• Mehrversiegelung des Bodens	○

●●● sehr erheblich  
+ Verbesserung

●● erheblich

● wenig erheblich

○ nicht erheblich

Insgesamt halten sich die Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebietes aufgrund der starken Vorbelastung in Grenzen. Lediglich durch die zusätzliche Inanspruchnahme eines Grundstückes (Flurstück 90) für bauliche Zwecke wird der Umweltzustand in Teilen potenziell verschlechtert.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen**

Die Auswirkungen einer Bebauungsplanänderung sollen durch unterschiedliche Maßnahmen vermieden, verringert oder zum Ausgleich gebracht werden.

Vermeidungsmaßnahmen greifen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung kaum, da für das Plangebiet bereits weitgehend Baurecht besteht und im Wesentlichen nur die Bauflächen neu geordnet werden und die bestehenden Nutzungen sachgerecht im Bestand gesichert werden.

Durch die Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel wird vermieden, dass auf die Wohnbebauung an der Weitkampstraße sehr stark erhöhte Verkehrsimmissionen zukommen. Die stark frequentierten Einzelhandelsnutzungen können sich zwar im Bestand neu organisieren; eine komplette Neuausrichtung und Erweiterung ist jedoch nicht möglich.

Durch Pflanzgebote ist sicher gestellt, dass die Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet stärker begrünt werden, als das in der heutigen Situation der Fall ist. Eine 5 m breite festgesetzte private Grünfläche zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet trägt ebenfalls dazu bei, dass der Grünflächenanteil im Plangebiet erhöht wird. An der Weitkampstraße werden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Wesentlichen nicht. Der Bebauungsplan hat die bestehenden Baurechte, die sich nach § 30 BauGB aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“ ergeben, zu berücksichtigen. Damit scheidet Nutzungsalternativen aus, die nicht auf den Bestand ausgerichtet sind. Unter Berücksichtigung des Gebotes nach sparsamen Umgangs mit Grund und Boden macht die Weiternutzung innerstädtischer, bereits erschlossener Bauflächen Sinn.

Bezogen auf einzelne Grundstücke könnte im Rahmen der Bebauungsplanänderung darauf verzichtet werden, die bisher in Teilen als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksparzelle Flurstück Nr. 90, als Gewerbegebiet festzusetzen. Diese Entscheidung würde für die Grundstückseigentümer allerdings erhebliche Nachteile hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstückes bringen. Sie würde sich auf einen kleinen Grundstücksbereich beschränken. Ohne Hinzunahme benachbarter Grundstücksflächen wäre eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes nicht möglich.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Umweltprüfung orientiert sich an der Methodik einer Umweltverträglichkeitsstudie. Dabei werden die Schutzgüter mit ihren Ausprägungen bewertet, mit den vorhabenspezifischen Auswirkungen überlagert und auf Konflikte analysiert. Die Erheblichkeit der Konflikte hat Einfluss auf die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Ggf. kann die Offenlage der Konflikte auch zur Erarbeitung neuer Varianten

ten oder zum Verzicht auf das geplante Vorhaben führen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung waren aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes und der Bestandsbebauung Nutzungsalternativen und Varianten kaum zu entwickeln. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen soll im Rahmen der Monitoringtätigkeiten der Umweltbehörden erfolgen. Die im Plangebiet bestehenden Anlagen zur Kontrolle der Altlasten im Plangebiet sollen bestehen bleiben. Spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans soll bei der Stadt Emsdetten ein Sachstandsgespräch geführt werden. Zu diesem Gespräch werden alle relevanten Umweltbehörden eingeladen.

### 3.3 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“ ändert die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist bei Planänderungen insbesondere zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, welche eingriffsmindernden Maßnahmen möglich sind und ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, wie das Verfahren fortgesetzt werden soll und ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind und umgesetzt werden sollen. Im vorliegenden Fall betrifft dies insbesondere die rechtliche Eingriffswirkung unter Einbeziehung des Ursprungsbebauungsplans. Unter Bezugnahme auf § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden die alten Baurechte in der Bilanz entsprechend verrechnet, da eine Bebauung bisher immer grundsätzlich vorgesehen war oder noch besteht.

Der Bebauungsplan Nr. 19 B, 1. Änderung verändert das bestehende Planungsrecht im Wesentlichen in zwei Bereichen:

Im nördlichen Plangebiet wird das bisher festgesetzte Wohngebiet in seiner Größe zugunsten einer gewerblichen Nutzung zurückgenommen. Gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet kann im Gewerbegebiet ein höheres Maß der baulichen Nutzung realisiert werden, was sich negativ auf die Ökobilanz auswirkt. Des Weiteren werden Straßenverkehrsflächen zu Gunsten von Gewerbeflächen überplant.

Im mittleren Teil des Plangebietes werden die bisher festgesetzten privaten Grünflächen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zurückgenommen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden die zusätzlichen Eingriffe nach dem sog. „Osnabrücker Modell“ bilanziert.

planungsrechtlicher Ausgangszustand im Bebauungsplan				
Nr.	Flächenart	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Werteinheit (WE)
1	Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	23.375		
	überbaubar	18.700	0,0	0,0
	nicht überbaubar	4.675	0,1	467,5

2	Private Grünfläche	2.850	0,6	1.710
3	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	14.100		
	überbaubar	5.640	0,0	0,0
	nicht überbaubar	8.460	0,6	5.076
4	Öffentliche Verkehrsfläche	5.950	0,0	0,0
	<b>Summe</b>			<b>7.253,5</b>

planungsrechtlicher Zustand nach der Änderung des Bebauungsplans				
Nr.	Flächenart	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Werteinheit (WE)
1	Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	34.705		
	überbaubar	27.764	0,0	0,0
	nicht überbaubar	6.941	0,1	694,1
3	Private Grünfläche	1.008	0,6	604,8
4	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	6.259		
	überbaubar	2.504	0,0	0,0
	nicht überbaubar	3.755	0,6	2.253
5	öffentliche Verkehrsfläche	4.358	0,0	0,0
	<b>Summe</b>			<b>3.551,9</b>

Wertdifferenz nachher-vorher = 7.253,5 – 3.551,9 = 3.701,6. Das ergibt umgerechnet auf Hektar eine Wertdifferenz von 0,37 WE. Dieser Punktwert soll entweder von den betroffenen Grundstückseigentümern selbst auf eigenen Flächen oder auf der externen Öko-Pool-Fläche „Stöppel“ / „Ökopunktepoo im Wasserschutzgebiet Ortheide“ (Gemarkung Emsdetten, Flur 73, Flurstücke Nrn. 5, 132 und 133) ausgeglichen werden. Die Stadt Emsdetten hat hier im Rahmen des Aufbaus eines Öko-Pools Punkte von den Stadtwerken erworben. Basierend auf einem Entwicklungskonzept des Planungsbüros Bühner, Arnberg, sollen auf einem Intensivgrünland und in einem Bereich mit Nadelmischwald die Biotoptypen Sandtrockenrasen, Mesophiles Grünland (Glatthafer-) Wiese und Feldgehölz entwickelt werden.

### 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 B „Eisenbahnstraße“ wird das Ziel verfolgt, die geplanten Nutzungsstrukturen in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu planen und die bestehenden Nutzungen dabei stärker zu berücksichtigen.

Gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan hat die nunmehr anstehende Änderung keine wesentliche Verschlechterung der Umweltsituation zur Folge. Lediglich an der Weitkampstraße wird auf einem Flurstück eine zusätzliche Bauungsmöglichkeit geschaffen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird hier insbesondere die Grundwasserneubildungsfunktion beeinträchtigt und in den Baumbestand eingegriffen.

Insgesamt sind aufgrund der Vorbelastung des Plangebiet durch die bestehende Bebauung und Versiegelung der Betriebsflächen, sonst jedoch nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen zu verzeichnen.

Emsdetten, im November 2006

**Stadt Emsdetten**

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

---

FDL Stadtentwicklung und Umwelt