

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 24 A „Eisenbahn/Nördlich der Lönstraße“

„Grevener Damm / nördlich d. Lönstraße“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Anbindung eines Grundstückes an den Grevener Damm planungsrechtlich abzusichern. Nach § 1 Abs. 3 BauGB verfolgt die Stadt Emsdetten damit das Ziel, einen Nahversorgungsstandort zu erschließen und im Siedlungsgebiet liegende gewerbliche Flächen neu zu strukturieren und zu entwickeln.

Das Bauvorhaben mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter und den ergänzenden Dienstleistungsnutzungen bilden einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die untergenutzten Grundstücke nördlich der Lönstraße. Darüber hinaus wird eine Lücke in der Nahversorgung der benachbarten Wohngebiete geschlossen. Die jetzt geplante Verkehrerschließung wurde als einzige realisierbare Kompromisslösung zwischen den unterschiedlichen verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen sowie zeitlichen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen ermittelt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der notwendigen Umbauarbeiten am Grevener Damm soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach § 17 Abs., 1 FStrG dürfen Bundesfernstraßen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt worden ist. Nach § 17 Abs. 3 FStrG ersetzen Bebauungspläne die Planfeststellung nach § 17 Abs. 1 FStrG. In Abstimmung mit Landesbetrieb Straßenbau NRW soll die geplante Änderung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert werden.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Siedlungsbereich, östlich angrenzend an die Bahnstrecke Münster-Rheine und hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Flächen der Bundesfernstraße und des südlich angrenzenden Flurstückes 2, Flur 3 und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	durch eine Linie Mitte des Flurstückes 76, Flur 45 zum Flurstück 542, Flur 45
Osten:	durch die östliche Grenze des Flurstückes 631, Flur 45 und des Flurstückes 85, Flur 3
Süden:	durch eine Linie Mitte des Flurstückes 28, Flur 3 zur südlichen Grenze des Flurstückes 119, Flur 3
Westen:	durch die westliche Grenze des Flurstückes 631, Flur 45 und des Flurstückes 85, Flur 3, in Teilen auf dem Flurstück 2, Flur 3

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

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet besteht überwiegend aus der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße B 481. In Teilen sind Flächen des Betriebsstandortes der Fa. Schenking und Dirting in das Plangebiet einbezogen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

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

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen als Hauptverkehrsstraße, teils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Änderung der Plankonzeption wird eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich ist zur Zeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In Anpassung an die Planung des Ingenieurbüros nts, Münster wird die Straßenverkehrsfläche gegenüber dem heutigen Zustand leicht nach Westen verschwenkt.

5. Naturräumliche Belange

5.1 Öffentliche und private Grünflächen

Auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Schenking und Dirting wird eine private Grünfläche mit neuen Baumstandorten festgesetzt. Diese Neuanpflanzungen sollen die Linden ersetzen, die im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen am Grevener Damm entfallen müssen.

5.2 Oberflächenwasser / Versickerung

Die Regenwasserentsorgung kann über das vorhandene Trennsystem ZAP 1995 erfolgen.

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

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.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Anbindung eines westlich an den Grevener Damm angrenzenden Grundstückes planungsrechtlich zu sichern und so dessen gewerbliche Entwicklung einzuleiten.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt insgesamt ca 0,3 ha.

6.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten. 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. Da der Bebauungsplan gegenüber dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB keine größeren Eingriffe festlegt, kann auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Straßenbegleitende Linden, die westlich des Grevener Dammes standen, mußten im Zuge des Umbaus der Straße entfallen. Sie werden durch Neuanpflanzungen auf dem Grundstück Schenking und Dirting ersetzt.

Zur weiteren Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Pflanzgebote sowie private Grünfläche).

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmverordnung) zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

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

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

a) Schutzgut Mensch

Zustand:

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich Wohngebäude, die im Einwirkungsgebiet der Flächen des Plangebietes liegen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohngebäude.

Das Bebauungsplangebiet bietet den Anwohnern keine Erholungsfunktion bzw. kann zu anderen Zwecken genutzt werden.

Umweltauswirkungen:

Durch den Grevener Damm ist das Umfeld von Immissionen aus dem Straßenverkehr stark vorbelastet. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte entsprechen einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm.

Bis auf 2 Immissionsorte ergeben sich keine zusätzlichen Lärmbelastungen. Im Bereich der westlichen Verschwenkung ist eine minimale Verbesserung für die betroffenen Wohngebäude festzustellen.

Ergebnis:

keine erhebliche Beeinträchtigung

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**Zustand:**

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Innerhalb des Plangebietes nahezu ausschließlich bebaute Flächen, lediglich Teile westlich des Grevener Dammes sind unversiegelt, mit Gräsern bewachsen und mit Linden bestanden. Das Plangebiet hat einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz und ist daher mit geringer Bedeutung einzustufen.

Umweltauswirkungen:

Durch die Neuordnung tritt eine geringfügige Veränderung ein. Neuanpflanzungen mindern den Wegfall der Linden. Aufgrund der isolierten Lage der nicht versiegelten Fläche war der Ursprungszustand bereits in seiner Funktion als Rast- Nist- und Futterplatz mit geringer Bedeutung einzustufen.

Ergebnis:

keine erheblichen Beeinträchtigungen

c) Schutzgut Luft und Klima**Zustand:**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der Bereich als Stadtklima zu typisieren. Klimaparameter sind durch anthropogene Strukturen stark beeinflusst. Die Immissions-situation ist aufgrund der innerhalb des Plangebietes liegenden Bundesstraße stark vorbelastet (Luftschadstoffe). Die freie Windausrichtung, bei einer Hauptwindausrichtung Südwest, ist durch anthropogene Strukturen stark beeinflusst.

Umweltauswirkungen:

Durch die geringfügige Änderung ist eine Veränderung des Schutzgutes Luft und Klima gegenüber der heutigen Situation nicht nennenswert feststellbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

Ergebnis:

keine erheblichen Beeinträchtigungen

d) Schutzgut Landschaft

heutiger Zustand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig anthropogen beeinflusst. Landschaftsprägende Elemente sind bis auf den westseitigen Baumbestand nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt. Der Ersatz der straßenbegleitenden Bepflanzung mindert die Beeinträchtigung zusätzlich.

Ergebnis:

keine erhebliche Beeinträchtigung

e) Schutzgut Boden

heutiger Zustand:

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind durch quartäre Formationen geprägt. So sind im Umfeld holozäne Ablagerungen in Form von holozänen Lockersedimenten. Durch Bebauung und Versiegelung sind die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet nahezu vollständig verändert und anthropogen überformt. Natürlicherweise ist im Betrachtungsraum Podsol zum Teil Gley-Podsol vertreten, bestehend aus z. T. schluffigen Fein- und Mittelsanden.

Die Mächtigkeit des Lockersedimentpaketes beträgt schätzungsweise bis zu 25 m. Weitgehend ebene Oberfläche, keine Reliefbildung im Umfeld.

Umweltauswirkungen:

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes treten für das Schutzgut Boden keine Beeinträchtigungen ein.

Ergebnis:

keine Beeinträchtigungen

f) Schutzgut Wasser

heutiger Zustand:

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 3 und 6 m. Die Grundwasserfließrichtung ist großräumig nach Osten zur Ems orientiert. Im Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Umweltauswirkungen:

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes treten für das Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigungen ein.

Ergebnis:

keine Beeinträchtigung

g) 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

h) Wechselwirkungen

Umweltauswirkungen:

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

Durch die Verschwenkung der Straßenführung nach Westen entsteht eine geringfügige Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Tiere und Pflanzen.

Ergebnis:

keine erheblichen Beeinträchtigungen

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich anders entwickeln.

Der Wegfall der Linden ist bereits erfolgt, sodass sich kleinklimatisch eine negative Beeinträchtigung ergäbe. Auch würde sich durch die fehlende Neuanpflanzung eine negative Wohlfahrtswirkung einstellen.

Die geplante Verschwenkung der Straßenführung hat, im Falle der Nichtumsetzung, keine nennenswerten Auswirkungen auf den Umweltzustand, positiver als auch negativer Art.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung hat auch im Falle der Umsetzung keine nennenswerten Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Für die jeweiligen Schutzgüter können folgende Auswirkungen festgehalten werden:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen
Mensch	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Tiere und Pflanzen	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Luft und Klima	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Landschaft	keine Beeinträchtigungen
Boden	keine Beeinträchtigungen
Wasser	keine Beeinträchtigungen
Wechselwirkungen	keine erheblichen Beeinträchtigungen

Insgesamt entstehen aufgrund der starken Vorbelastung sowie der geringfügigen Veränderung nur geringfügige Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet.

6.6 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Die nicht versiegelte Fläche bleibt in ihrer Größenordnung nahezu gleich. Der Wegfall der Linden wird durch festgesetzte Neuanpflanzungen mittelfristig kompensiert.

6.7 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Wesentlichen nicht. Erschließungsvarianten scheitern aus liegenschaftlichen Gründen. Varianten aus Gründen der geringeren Beeinträchtigung des Umweltzustandes sind aufgrund der ohnehin geringen Beeinträchtigung nicht relevant.

6.8 zusätzliche Angaben

6.9 Beschreibung der Methodik sowie 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 vorhaben-spezifischen Auswirkungen überlagert und auf Konflikte analysiert. Die Intensität 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 oder zum Verzicht auf das gesamte Vorhaben führen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung waren aufgrund der liegenschaftlich einseitigen Erschließungsmöglichkeit Nutzungsalternativen und Varianten kaum zu entwickeln. Zur Ermittlung emissionstechnischer Umwelteinflüsse wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Umweltprüfung wird verbal-argumentativ dargestellt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

6.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zum Monitoring ggf. entstehender erheblicher Umweltauswirkungen soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Umweltbehörden erörtert werden. Erhebliche Umweltauswirkungen, die ausschließlich aus den Planungsmaßnahmen resultieren, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht ist die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24A „Eisenbahn/Nördlich Lönsstraße“ ist die planungsrechtliche Absicherung der verkehrstechnischen Anbindung des Betriebsgrundstückes Schenking und Dirting an den Grevener Damm.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung hat ergeben, dass die anstehende Änderung keine wesentliche Verschlechterung der Umweltsituation zur Folge hat.

Insgesamt sind aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch die vorhandene Verkehrssituation grundsätzlich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen.

7. Sonstige Belange

7.1 Technische Ver- und Entsorgung

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

7.2 Denkmalschutz. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

7.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind zur Abschätzung der lärmtechnische Auswirkungen der geplanten Linksabbiegespur wurde durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster einer lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde insbesondere geprüft, welche Gebäude durch die Änderung der Bundesfernstraßen nach den Bedingungen der 16. BImSchV Anspruch "dem Grunde nach" auf Lärmschutz haben. Demnach erhöht sich die Lärmbelastung an der südwestlichen Fassade im 1.0G an der Kiesstraße 1 a und an der südöstlichen Fassade im 1. OG am Gebäude Grevener Damm 87. Für die sonstigen Gebäude im Einflussbereich der Bundesstraße ist festzustellen, dass an keinem Immissionsort eine Zunahme der Beurteilungspegel um mind. 3 dB(A) (aufgerundet) und eine Grenzwertüberschreitung ermittelt wurde. An keinem Immissionsort wird der Beurteilungspegel (Vergleich Bestand mit Prognose) auf mindestens 70/60 dB(A) erhöht. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7.4 Altlasten

In dem Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Emsdetten keine weiteren Kosten.

10. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	0,30 ha
private Grünflächen:	0,02 ha
Straßenflächen:	0,28 ha

Emsdetten, im April 2005
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)