



Umweltbericht

zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 29 A
„Habichtshöhe Nord“
und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Auftrag der
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
TIMM & OSTENDORF
Architekten und Stadtplaner, Emsdetten

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	3
1.1. Ziel des Bebauungsplans	3
1.2. Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen	3
1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	3
1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1. Bestandsaufnahme des Plangebietes.....	6
2.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	6
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.1.3. Schutzgut Boden.....	7
2.1.4. Schutzgut Wasser	8
2.1.5. Schutzgut Luft und Klima	8
2.1.6. Schutzgut Landschaft	9
2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	9
2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand	9
2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	9
2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	9
2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	10
2.2.3. Schutzgut Mensch	10
2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.2.5. Schutzgut Boden.....	10
2.2.6. Schutzgut Wasser	10
2.2.7. Schutzgut Luft und Klima	10
2.2.8. Schutzgut Landschaft	10
2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	10
2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	10
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	11
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3. Zusätzliche Angaben	12
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	12
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	12
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13

Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord" 3. Änderung und zur Flächennutzungsplan 3. Änderung

Gemäß Baugesetzbuch sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten. Dieser Umweltbericht folgt der Begründung zum Inhalt und den allgemeinen Auswirkungen des Bebauungsplanes. Inhaltliche Überschneidungen und Wiederholungen lassen sich dabei methodisch vorgegeben nicht ganz vermeiden.

Verfahrenshinweis:

Dieser Umweltbericht wird für die Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Parallel hierzu wird er auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Umweltbericht eingesetzt, um auch auf der Ebene der VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung abzuschätzen.

Da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 14.113 m² vollständig innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes mit einer Größe von ca. 20.175 m² liegt und zudem der Umweltbericht für den Bebauungsplan eine größere Untersuchungstiefe aufweist, werden alle betroffenen Umweltbelange der Flächennutzungsplanänderung in diesem Umweltbericht der Bebauungsplanänderung mit erfasst.

1. Einleitung

1.1. Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Errichtung eines neuen Bau- und Gartenfachmarktes mit einem Baustoffgroßhandel an der Borghorster Straße in Höhe des Spatzenweges auf einem bisher brachliegenden Grundstück. Daneben werden die Nutzungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbebetrieb am Kreisverkehr verbessert, die geplante Stichstraße angepasst und der Kinderspielplatz gesichert.

1.2. Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen

Beabsichtigt ist die Änderung der zulässigen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes am „Spatzenweg“. Vorgesehen ist die Festsetzung von Sondergebieten als Ersatz für die bisherige Festsetzung eines Gewerbegebiets.

1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

Das Änderungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 20.175 m².

Ein neuer Bedarf an bisher agrarisch genutzten Böden ist nicht gegeben. Es werden nur schon bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen verändert.

1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW Baugesetzbuch Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. siehe unten siehe unten
Boden	Bodenschutzgesetz Baugesetzbuch	Ziele des BodSchG sind der langfristige <u>Schutz des Bodens</u> hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten <u>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</u> durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

	Denkmalschutz	<p>Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <u>Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter</u> zu berücksichtigen.</p> <p><u>Bau- und Bodendenkmäler</u> sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.</p>
--	---------------	---

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die mit entsprechenden Festsetzungen zu reagieren ist.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen sowie auf die von dort ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wird bei der Planung der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen a. d. J. 2007 sowie eine Schalltechnische Beurteilung der Sondergebietsfläche Bau- und Gartenfachmarkt zu Grunde gelegt.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten (Baumschutzsatzung) bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.

Fachplanungen:

Für den Änderungsbereich liegen keine besonderen Fachplanungen vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im jetzigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus folgend die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1. Bestandsaufnahme des Plangebietes

2.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

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

Naherholung

Innerhalb der bisher festgesetzten Grünfläche am nördlichen Rand befindet sich ein Kleinkinderspielplatz.

Immissionen

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Wohngebiet, das im Bebauungsplan als ALLGEMEINES WOHNGBIET ausgewiesen ist.

Bewertung:

Das Plangebiet weist bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine geringe Empfindlichkeit auf. Allerdings sind in der unmittelbaren Nachbarschaft empfindliche Wohnnutzungen vorhanden, deren Immissionsschutz zu beachten ist. Zudem ist auf die Sicherung einer Spielplatzfläche zu achten.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Änderungsgebiet wird bislang schon für Gewerbeflächen vorgesehen. Höherwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. An den Rändern sind in der Örtlichkeit noch mehrere Mulden und Wegeseitengräben zu finden, die im südwestlichen Teil von Sträuchern und Bäumen begleitet werden. Der Erhalt dieser Gehölzstrukturen ist ökologisch wünschenswert.

Die vorhandenen Gehölze liegen innerhalb der schon als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen. Die Entfernung der Gehölze ist somit schon derzeit zulässig und erfordert gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB keinen Ausgleich.

In dem bisherigen Bebauungsplan sind Flächen für Anpflanzungen vorgesehen. Da die Bewohner der benachbarten Wohnbebauung diesen Bereich weitgehend als rückwärtige Zuwegung benutzen, wurde diese Anpflanzung bisher nicht ausgeführt.

Bewertung:

Aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen ist der Änderungsbereich von geringer Empfindlichkeit.

2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Das Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird durch diese Bauleitplanung erfüllt, da kein neuer Bedarf an Siedlungsflächen vorbereitet wird. Es werden nur bislang schon zur gewerblichen Besiedlung vorgesehene Flächen überplant. Insofern ergibt sich planungsrechtlich kein neuer Eingriff in schützenswerte Böden.

Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung:

Die Fläche des Änderungsbereiches ist von sehr geringer Empfindlichkeit.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Emsande. Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von hoher Ergiebigkeit dar. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet.

Bewertung:

Angesichts der Bedeutung des Raumes für das Grundwasser ist das Gebiet grundsätzlich als empfindlich, insbesondere gegenüber Schadstoffeinträgen zu bewerten. Dieses Risiko muss durch das Planvorhaben ausgeschlossen oder minimiert werden.

Oberflächengewässer

In dem Änderungsbereich verläuft das Gewässer Nr. 1225 des Unterhaltungsverbandes „Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa“ (Graben am südwestlichen Rand). Das Gewässer ist in seinem Bestand und vor Verunreinigung zu schützen.

Die übrigen Gräben, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wasserflächen dargestellt sind, führen im geringeren Teil des Jahres sporadisch Wasser. Sie werden vom o.g. Unterhaltungsverband nicht mehr als Gewässer geführt.

Natürliche oder gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Bewertung:

Die Aspekte des Gewässerschutzes stellen keine besonderen Anforderungen an das Plangebiet, die ortsüblichen Schutzmaßnahmen sind ausreichend. Regenwasser, das in das Gewässer Nr. 1225 eingeleitet werden soll, muss ggf. vorher geklärt werden.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von bisher freien Stadt- oder Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Das Klima ist im Münsterland atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend weiten offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen, kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Bewertung:

Eine klimatische Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen oder Abwärme ist nicht zu erwarten.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit schon als innerörtliches Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bewertung:

Auswirkungen für das Landschaftsbild sind nicht zu befürchten.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvolle Objekte oder archäologische Schätze angesehen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

In dem Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Bewertung:

Es ist keine Empfindlichkeit gegeben.

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 sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Bewertung:

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand

Der Änderungsbereich weist einen unempfindlichen Zustand hinsichtlich der Umweltbelange auf, da das Gelände schon derzeit als Gewerbegebiet vorgesehen ist.

Allerdings sind an der Taubenstraße Wohnnutzungen vorhanden, deren Immissionschutz vorrangig zu beachten ist.

An den Rändern des Änderungsbereiches sind Grünflächen und ein wasserführender Graben festgesetzt, die aber in der Örtlichkeit aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches nur eine geringe biologische Wertigkeit haben.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist für die Naherholung von Bedeutung.

2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn diese Erweiterung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, bliebe das Gewerbegebiet wie bisher bestehen. Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes wäre zwar zulässig, allerdings lediglich in einem deutlich kleineren Umfang und unterhalb der Vermutungsgrenze gemäß § 11 (3) BauNVO (Auswirkungen bei „Großflächigkeit“).

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorgesehenen Bauleitplanung sind die im Folgenden beschriebenen Umweltauswirkungen höchst wahrscheinlich verbunden.

2.2.3. Schutzgut Mensch

Der erforderliche Immissionsschutz der Wohnnutzung wird durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln und Abstandsklassen nach dem Abstandserlass NRW gewährleistet. Der Kleinkinderspielplatz wird in seiner Lage und Größe den neuen Grundstücksverhältnissen angepasst. Er wird eine Größe von ca. 400 m² mit Ausbaustandard „Typ C“ umfassen.

2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da die bislang festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufgrund der derzeitigen Nutzung als Weg noch nicht ausgeführt wurden, ist eine Verlegung der Flächen unkritisch.

2.2.5. Schutzgut Boden

Durch das Planvorhaben sind keine bedeutsamen Veränderungen des Schutzgutes Boden zu erwarten, da eine Bodenveränderung durch Besiedelung aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes schon zulässig ist.

2.2.6. Schutzgut Wasser

Der Graben Nr. 1225, der vom Unterhaltungsverband „Emsdettener Mühlenbach und Norwalder Aa“ als Gewässer II. Ordnung eingestuft ist, bleibt unverändert. Die übrigen Gräben, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wasserflächen dargestellt sind, führen im geringeren Teil des Jahres sporadisch Wasser. Sie werden deshalb vom o.g. Unterhaltungsverband nicht mehr als Gewässer geführt. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden sie den Grünflächen, Straßenverkehrsflächen oder Baugebietsflächen hinzugefügt. Eine Wasserführung kann als offene Mulde erhalten bleiben oder in Form einer Verrohrung erfolgen.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser über das bisher zulässige Maß hinaus sind nicht zu erwarten, wenn durch die ortsüblichen Schutzmaßnahmen bei der Realisierung der Baumaßnahmen Vorsorge getroffen wird, dass keine Schadstoffe oder Nährstoffe in das Grundwasser oder in das Gewässer Nr. 1225 gelangen.

2.2.7. Schutzgut Luft und Klima

Durch die Nutzungsänderung wird sich keine Auswirkung auf das Schutzgut ergeben.

2.2.8. Schutzgut Landschaft

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht gegeben.

2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Änderung der zulässigen Nutzung und durch Modifikation der Grünflächen an den Rändern werden sich nur sehr geringe Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Die angenommenen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Immissionsschutz Anwohner, Kinderspielplatz	●
Pflanzen	• Umgestaltung der Grünflächen an den Rändern	●
Tiere (Vögel)	• Umgestaltung der Grünflächen an den Rändern	●
Boden	-	o
Wasser	• Allgemeine Gefährdung des Grundwassers in Gewerbegebieten	●
Luft und Klima	-	o
Landschaft	-	o
Kultur- und Sachgüter	-	o
Wechselwirkungen	-	o

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● wenig erheblich o nicht erheblich
+ Verbesserung

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Grundsätzlich werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Die neuen Nutzungen sollen in einem bereits als Gewerbegebiet überplanten Bereich durchgeführt werden. Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe, die nach dem derzeitigen Bebauungsplan schon zulässig sind, nicht erneut ausgeglichen werden müssen.

Allerdings werden auch Teile der bisher vorgesehenen Grünflächen und Anpflanzungen überplant. Dabei ergeben sich durch die Veränderungen auf diesen Flächen neue Umwelteingriffe, die in einer Eingriffsbilanzierung erfasst und bewertet worden sind. Die Bilanzierung führt zu einem Defizit von 2.184 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Modell. Da für eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung keine Flächen zur Verfügung stehen, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung wird auf die weiteren Ausführungen in der städtebaulichen Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

Im Rahmen der Digitalisierung des stadteigenen Kompensationskatasters wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) im Jahr 2008 eine Auswahl von Flächen getroffen, die zur Aufwertung herangezogen werden und als Ausgleichspotenzial dienen sollen. Das entstehende Ausgleichsdefizit kann dann auf diesen Flächen kompensiert werden. Aus diesem Grund kann zurzeit keine konkrete Ausgleichsmaßnahme benannt werden.

Zusätzlich werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan hinsichtlich der Umweltbelange besonders beachtet:

- Sicherstellung des erforderlichen Immissionsschutzes der Anwohner in dem Allgemeinen Wohngebiet an der Taubenstraße durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegel in den geplanten Sondergebieten
- Unveränderte Beschränkung der zulässigen Abstandsklassen in den verbleibenden Gewerbegebieten als Immissionsschutz der Wohnlage an der Taubenstraße
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Pufferzone zwischen Wohn- und Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet
- Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes mit ca. 400 m² Grundfläche
- Unveränderte Festsetzung der Wasserfläche für das Gewässer 1225 einschließlich der gewässerbegleitenden Grünfläche mit Gehölzen
- Unveränderte Erhaltungsfestsetzung des Baumes im Straßenverlauf des Spatenwegs
- Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche für der neuen Stichstraße
- Unveränderte Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung durch Parkplätze etc. auf den Standardwert von 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO.
- Festsetzung von Baumbepflanzungen auf größeren Stellplatzflächen und auf der Erschließungsstraße.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich andersartigen Planungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt sinnvoll.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergeben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Es ist keine besondere Umweltüberwachung aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nötig.

Die fachlich korrekte Anpflanzung auf den privaten Grünflächen ist im Rahmen des Monitorings zu überprüfen.

Die Überwachung der öffentlichen Flächen erfolgt durch die Stadtverwaltung Emsdetten.

Die Gewässersituation am Graben Nr. 1225 wird durch den Unterhaltungsverband regelmäßig beobachtet.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einem Baustoffgroßhandels am Spatzenweg planungsrechtlich vorbereitet sowie kleinere Anpassungen in die Bauleitplanung eingearbeitet werden.

Hierzu ist im Wesentlichen eine Änderung der zulässigen Nutzung von Gewerbe- in Sondergebiet nötig sowie aufgrund der Erweiterungsabsichten der vorhandenen Firma eine veränderte Verkehrserschließung erforderlich. Erhebliche Umweltauswirkungen sind dabei nicht zu erwarten.

Der Immissionsschutz der Anwohner im benachbarten Wohngebiet wird vorrangig beachtet und kann durch die Festsetzungen zur Emissionsbegrenzung sichergestellt werden.

In den Randbereichen werden die bestehenden Grünflächen an die Planung angepasst und nur noch die als Gewässer geführten Gräben dargestellt. Zum vollständigen Ausgleich eines Kompensationsdefizits von 1.918 Werteinheiten ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Emsdetten, im Januar 2009

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)