



Stadt 197
Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung
und Umwelt

Anlage 3

BVL Nr.: 95/2005

Begründung

Bebauungsplan Nr. 47 B „Brede“

Satzungsbeschluss

Im Auftrag der
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
TIMM & OSTENDORF
Architekten und Stadtplaner, Emsdetten

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil I 3

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Stadträumliche Lage	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Bestehendes Planungsrecht	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	5
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.1.3 Bauweise	6
4.1.4 Garagen und Nebenanlagen	6
4.2 Verkehrliche Erschließung	6
5. Naturräumliche Belange	7
5.1 Emsdettener Mühlenbach	7
5.1.1 Wasserflächen	7
5.1.2 Uferböschungen und Uferstreifen	7
5.1.3 Gewässerunterhaltung	8
5.1.4 Hochwasserschutz	8
5.2 Oberflächenwasser / Versickerung	8
5.3 Eingriff in Natur und Landschaft	9
6. Sonstige Belange	9
6.1 Technische Ver- und Entsorgung	9
6.2 Immissionsschutz	9
6.2.1 Straßenverkehr-Emissionen	9
6.2.2 Gewerbe-Emissionen	10
6.3 Altlasten	10
6.4 Feuerlöschversorgung	11
6.5 Infrastruktur	11
7. Örtliche Bauvorschriften	11

Teil II Umweltbericht 12

1. Einleitung	12
1.1 Ziel des Bebauungsplans	12
1.2 Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen	12
1.3 Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	12
1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1 Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	13
2.1.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	13
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.1.3 Schutzgut Boden	14
2.1.4 Schutzgut Wasser	15
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	16
2.1.6 Schutzgut Landschaft	16
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	18
2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	18
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	18
2.3.2 Schutzgut Mensch	18
2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.3.4 Schutzgut Boden	19
2.3.5 Schutzgut Wasser	19
2.3.6 Schutzgut Luft und Klima	20
2.3.7 Schutzgut Landschaft	20
2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3. Zusätzliche Angaben	21
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 47 B "Brede"

Teil I

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Aufgabe des Betriebes HOLZ WISSING am jetzigen Standort Nordring 35 / Brede. Es ist vom Eigentümer vorgesehen, das gesamte Betriebsgelände freizumachen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Als Nachfolge ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, ähnlich der Situation gegenüber auf der Südseite des Emsdettener Mühlenbaches, im Bebauungsplan Nr. 47 A „Biekmeresch Süd“, geplant. Dadurch kann die vorhandene Siedlungsstruktur gleichartig ergänzt werden. Die Platzierung von gewerblichen Betrieben an der Bundesstraße und eine dahinterliegende Wohnbebauung mit einer Mischung von Villen und kleinen Geschosswohnungsbauten hat sich bewährt und soll in ähnlicher Weise wiederholt werden. Bei dem Geschosswohnungsbau können dabei in dieser innenstadtnahen Lage u. a. auch kleine Seniorenwohnungen angeboten werden.

Für die Gewerbefläche an der Bundesstraße 481 ist die Errichtung einer neuen Halle für die Fa. Autoteile Unger (A.T.U) projektiert. Der Betrieb kann sich in dieser zentralen Lage an der Bundesstraße optimal präsentieren und den bestehenden Gewerbestandort städtebaulich angemessen und verträglich nutzen.

Zur planungsrechtlichen Gestaltung und Sicherung dieser Planungen wird der Bebauungsplan Nr. 47 B „Brede“ aufgestellt.

Zeitlich parallel dazu erarbeitet das Architekturbüro Wrocklage, Dülmen, eine Hochbauentwurfsplanung auf der Basis dieser Bauleitplanung.

Hinweis: Die kleine Betriebsfläche südlich des Emsdettener Mühlenbaches (derzeitige Zelthalle) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Biekmeresch Süd“ als Teil des dort festgesetzten Gewerbegebietes. In der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Staatliche Umweltamt aus Sicht des Hochwasserschutzes erhebliche Bedenken gegen eine Ausweitung der dortigen Baugrenzen zugunsten einer Wohnbebauung erhoben, so dass diese Fläche aus dieser Planung herausgenommen worden ist und bis auf weiteres planungsrechtlich unverändert bleiben soll.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt im Osten des Stadtgebietes, unmittelbar an der Bundesstraße 481 „Nordring“, zwischen der Gemeindestraße „Brede“ und dem „Emsdettener Mühlenbach“. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 400 m Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Emsdetten, Flur 38 und wird begrenzt:
im Nordwesten: durch die Gemeindestraße „Brede“

im Osten: durch den „Emsdettener Mühlenbach“ / Bebauungsplan Nr. 47 A

im Südwesten: durch die Bundesstraße 481 „Nordring“

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt. Die Fläche beträgt ungefähr 9.100 m².

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im gesamten Geltungsbereich sind zur Zeit Betriebsanlagen der Fa. HOLZ WISSING vorhanden. Eine private Brücke über den Mühlenbach verbindet die beidseitigen Betriebsflächen. Auf dem Gelände stehen mehrere große Lagerhallen, sowie Büro- und Wohngebäude. In einem Untergeschoss ist eine ehemalige Wasserkraftanlage vorhanden. Zum Betrieb dieser Wasserkraftanlage konnte der Mühlenbach unter der Brücke mit einem Wehr aufgestaut werden. Der Mühlenbach weist hier einen Sohlabsturz von ca. 80 cm, bisher über mehrere Stufen, auf.

Südlich des Mühlenbaches ist vor kurzem im Rahmen eines Regionale 2004-Projektes ein durchgehender, bachbegleitender Wanderweg angelegt worden. Entlang der Böschungsoberkante wurden eine Reihe junger Kopfweiden gepflanzt. Im Plangebiet sind keine besonders erhaltenswerten Gehölze vorhanden, lediglich an der Mühlenbachbrücke steht ein erhaltenswerter Solitärbaum (Eiche).

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

In der sich zur Zeit im Verfahren befindlichen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten ist eine Änderung des städtebaulichen Entwicklungszieles für diesen Bereich vorgesehen:

Bisher war das gesamte Betriebsgelände als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (im Sinne eines Bestandschutzes für den vorhandenen Betrieb). Diese wird nun nördlich des Mühlenbaches zum größeren Teil geändert in „Wohnbauflächen“ entsprechend der näheren Umgebung. An der Bundesstraße verbleibt eine kleinere Fläche wie bisher für Gewerbebetriebe, die angesichts der erheblichen Verkehrsimmissionen in dieser Lage städtebaulich eine angemessene und verträgliche Nutzung bilden kann.

Die Wasserfläche des Mühlenbaches bleibt unverändert.

Der Bebauungsplan soll aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Mühlenbaches sowie die nördlichen Betriebsflächen sind bisher unbeplant. Die bestehenden Betriebsanlagen wurden genehmigt auf der Grundlage des § 34 (1) BauGB.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Geltungsbereich wird vergleichbar mit den bestehenden Nutzungen südlich des Mühlenbaches (BP 47 A) eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen:

In den Flächen entlang der Bundesstraße 481 „Nordring“ wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ ansiedeln können. Dies entspricht in etwa dem gewerblichen Nutzungscharakter eines Mischgebietes, auch können Betriebswohnungen im untergeordneten Maße integriert werden. Innenstadttypische Einzelhandelsnutzungen werden hier generell ausgeschlossen. Hiermit wird einer Fehlentwicklung des Planbereiches in Richtung eines übermäßig großen Handelsstandortes, der eine Konkurrenzwirkung zur Innenstadt entwickeln könnte, vorgebeugt.

Alle anderen Flächen werden für Allgemeine Wohngebiete bestimmt, in denen die gemäß § 4 (3) 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, um dem umgebenden Gebietscharakter sowie erfahrungsgemäß den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Betriebe (§ 4 (3) 2. BauNVO) bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den bebaubaren Bereichen werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Zum einen ermöglicht dies eine der Lage angemessene bauliche Ausnutzung, und zum anderen nimmt es die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 A auf und führt sie weiter.

In dem Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,5 entsprechend der überbaubaren Fläche festgesetzt, dabei ist eine Grundflächenzahl-Überschreitung durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis 0,95 zulässig, erfahrungsgemäß erfolgt durch einen Kundenparkplatz auf dem Grundstück eine umfangreiche Versiegelung.

In den Allgemeinen Wohngebieten orientiert sich die zulässige GRZ an der Obergrenze, um eine optimale bauliche Nutzung zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Hiermit wird der Wohngebietscharakter für überwiegend eigengenutzte Einfamilienhäuser herausgestellt.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 wird darüber hinaus auch die Errichtung von kleinen Geschosswohnungsbauten zugelassen, die einen verträglichen Übergang zu dem angrenzenden Gewerbegebiet sowohl im Bauvolumen, als auch in der Nutzung der Außenanlagen bilden. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bebauung und Belegung werden differenzierte Vorgaben gemacht: Die übliche Grundflächenzahl von 0,4 wird

gekoppelt mit einer Begrenzung der Grundfläche auf max. 300 m² je Baukörper. Zur Klarstellung müssen dabei ggf. Doppel- und Reihenhäuser zusammengefasst betrachtet werden, so dass der Gesamtbaukörper das angegebene Maß in keinem Fall überschreiten kann.

4.1.3 Bauweise

Grundsätzlich sind in einer offenen Bauweise die Abstandsflächen gemäß BauO NRW einzuhalten.

4.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Garagen (geschlossene sowie offene), Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen haben zu festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten, um eine Eingrünung bzw. einen angemessenen Abstand zu empfindlichen Vegetationsräumen zu ermöglichen. Auf der Einfahrtsseite zu Garagen ist der übliche Abstand von mindestens 5 m zum Straßenraum zu beachten, um ausreichende Sichtverhältnisse, sowie einen „zweiten“ Stellplatz (vor der Garage) zu schaffen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Bundesstraße 481 hat eine große Verkehrsbedeutung, sowohl innerörtlich als auch für den Fernverkehr Münster-Rheine. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Emsdetten weist für den Prognosezeitraum 2010 eine Verkehrsbelastung von rund 16.000 – 17.000 Kfz pro Tag auf, je nach Ausbausituation und -variante der geplanten Kreisstraße 53n (Westumgehung).

Der Planbereich liegt innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt der B 481.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Brede“ und „Im Hagenkamp“. Als neue öffentliche Straße wird nur ein kurzer Stichweg von der Brede aus angelegt.

Das Gewerbegebiet an der Bundesstraße 481 wird wie bisher über eine direkte Ein- und Ausfahrt erschlossen. Zusätzlich wird eine Zufahrt von der Brede ermöglicht. Die Abschätzung der Verkehrsbewegungen zum Gewerbegebiet ergibt die Prognose, dass die bisherigen ca. 130 Kunden und Anlieferer pro Tag zur Fa. HOLZ WISSING von der projektierten Nutzung A.T.U nicht erreicht werden. Von Betreiberseite werden ca. 80 – 100 Kundenfahrzeuge erwartet. Die Zahl der Ein- und Ausfahrten direkt von und auf die Bundesstraße wird sich demnach nicht erhöhen und somit kein zusätzliches oder neues Gefährdungspotential schaffen.

Es besteht derzeit noch keine abschließende Verkehrsplanung über die zukünftige Gestaltung des Knotenpunktes Nordring/Brede. Im Zuge einer eventuell späteren Anbindung der Franz-Mülder-Straße an den Nordring könnte sich ein Umbau der Kreuzung, ggf. mit einer Lichtzeichenanlage, ergeben. Die Bauflächen des Gewerbegebietes nehmen darauf insofern Rücksicht, als dass Sichtdreiecke freigehalten werden und eine verkehrsgerechte Erschließung auch unter Beachtung von Rückstaulängen etc. erhalten bleibt.

Die Sichtdreiecke an den Einfahrbereichen liegen nahezu vollständig im öffentlichen Straßenverkehrsraum. Als Grundlage werden gem. RAS folgende Parameter angesetzt:

- „Anfahrsicht“ auf der Brede und an der Grundstücksausfahrt
- Abstand vom Fahrbahnrand mind. 5 m
- Geschwindigkeit auf der Bundesstraße, innerörtlich, 50 km/h
- Schenkellängen für den Kfz-Verkehr 70 m
- Schenkellängen für den bevorrechtigten Radverkehr 30 m

5. Naturräumliche Belange

5.1 Emsdettener Mühlenbach

Für den Emsdettener Mühlenbach liegt seit längerem ein umfassendes Renaturierungskonzept vom Büro Technaqua, Ibbenbüren, vor, das in den letzten Jahren aktualisiert und erweitert worden ist. Das Konzept zur naturnahen Umgestaltung von der Mündung bis zur Stadtgrenze wird nun abschnittsweise umgesetzt.

In dem Gewässerbereich dieses Bebauungsplanes waren bisher keine besonderen Maßnahmen vorgesehen, da man von einem unveränderlichen Bestand der Ufernutzungen ausging. Durch die Aufgabe des Betriebes können nun auch hier geeignete Renaturierungsmaßnahmen integriert werden.

5.1.1 Wasserflächen

Die Wasserflächen des Emsdettener Mühlenbaches werden in ihrem jetzigen Verlauf im Bebauungsplan eingetragen. Sie stehen wie üblich im Eigentum der Anlieger.

5.1.2 Uferböschungen und Uferstreifen

Die Uferböschungen im Geltungsbereich werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

In gleicher Weise wird auf der nordwestlichen Uferseite ein besonderer „Uferstreifen“ im Bebauungsplan bestimmt. In diesem Uferstreifen sind naturnahe Anpflanzungen von Sträuchern, Gehölzen und Laubbaumgruppen vorzunehmen, um einen gewässerbegleitenden, biologisch hochwertigeren Lebensraum zu entwickeln. Es wird dabei allerdings nur die Mindestbreite von i. M. 5 m (gemessen ab Böschungsoberkante) gemäß der „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW“ angesetzt, da dieser Gewässerabschnitt in einer ausgeprägten, innerörtlichen Stadtlage gelegen und durch die vorhandenen infrastrukturellen und siedlungstechnischen Gegebenheiten begrenzt ist. Umfangreichere Renaturierungsmaßnahmen sind daher nicht an dieser Stelle, sondern außerhalb des dicht besiedelten Stadtraumes vorgesehen.

In dem Uferstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Geländeaufhöhungen, intensive Nutzungen, Ablagerungen und dergleichen unzulässig. Eine Einfriedung der Fläche durch Hecken ist erlaubt, zur Sicherheit dürfen dabei Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m eingezogen werden. Hierbei ist von der Böschungsoberkante ein Abstand von mindestens 80 cm freizuhalten, für die kurzzeitige Lagerung des Räum- und Schnittgut im Zuge der Gewässerunterhaltungsarbeiten.

Die vorhandene, private Brücke über den Mühlenbach soll demontiert werden, da die Nutzung entfällt. Ebenso wird das nordseitige Brückenaufleger nebst den Wehrmauern entfernt und eine Uferböschung angelegt. In diesem Zusammenhang sollen die vorhandenen Sohlabstürze durch flache Sohlgleiten aus großen Kieselsteinen ersetzt werden. Durch diese Maßnahmen wird hier eine erhebliche naturräumliche und biologische Aufwertung des Gewässers mit dem Ziele einer durchgehenden Renaturierung erwartet.

Das südseitige Brückenaufleger muss dagegen unverändert bleiben, da die Stützmauern für den Erhalt des neuen Wanderweges erforderlich sind.

5.1.3 Gewässerunterhaltung

Die Unterhaltung des Gewässerraumes kann wie bisher vom Unterhaltungsverband erfolgen. Die Unterhaltung im Abschnitt zwischen der Bundesstraße und der bisherigen Privatbrücke kann von der südöstlichen Seite erfolgen. Für den bachabwärts anschließenden Teil (im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes) ist zusätzlich eine Gewässerunterhaltung von der nordwestlichen Uferseite vorzusehen. Hier muss innerhalb des Uferstreifens und mit Abstand von mind. 80 cm von der Böschungsoberkante ein Gewässerunterhaltungsweg mit einer Breite von 3 m für Mitarbeiter des Unterhaltungsverbandes Emsdettener Mühlenbach zugänglich und im besonderen Falle auch für schweres Gerät befahrbar sein. Dieses Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes ist entweder baurechtlich, grundbuchrechtlich oder im Wege von vertraglichen Regelungen abzusichern.

5.1.4 Hochwasserschutz

Die Hochwassersituation in diesem Raum wurde im Jahr 2001 vom Staatlichen Umweltamt Münster (StUA) neu bestimmt. Dieser Gewässerabschnitt gehört jetzt zum Einflussgebiet der Ems. Die früheren (preußischen) Überschwemmungsgebietsgrenzen des Mühlenbaches sind dabei entfallen. Stattdessen sind neue Ausuferungsgrenzen für ein hundertjähriges Hochwasserereignis der Ems festgesetzt worden.

Auf der nordwestlichen Uferseite verläuft die Hochwassergrenze nahezu entlang der Böschungsoberkante.

Die Hochwasser-Ausuferungsgrenzen sind im Bebauungsplan durch Flächen für die Wasserwirtschaft „Überschwemmungsgebiet“ kenntlich gemacht. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Geländeaufhöhungen, intensive Nutzungen, Ablagerungen und dergleichen unzulässig.

Für den Emsdettener Mühlenbach selbst wird der Hochwasserabfluss in diesem Abschnitt nach dem Wegfall der Profilverengung durch die Brücke und der Wehrmauern als deutlich verbessert anzusehen sein.

5.2 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des der vom Zentralen Abwasserplan (ZAP) von 1995 überrechneten Flächen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage des Landeswassergesetzes (LWG) und der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten.

Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt ortsnahe in den Mühlenbach; von einer Versickerung des Niederschlagswasser wird abgesehen.

1. Private Flächen, die direkt an der Mühlenbachparzelle anliegen, entwässern mittels einer direkten Einleitung über Grundleitungen in den Mühlenbach. Vor Einleitung

muss über die Stadt Emsdetten an die Untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt ein Antrag auf Erlaubnis der Einleitung gestellt werden. Zum Schutz der Uferböschung ist die Einleitungsstelle mit einem Natur- oder Bruchsteinpflaster in Beton mit der Fläche von mind. 0,5 m x 0,5 m einzufassen. Die Rohrleitung darf nicht aus der Böschung herausragen und ist dem Gefälle der Böschung anzupassen. Der weitergehende Einlaufbereich ist bis zur Sohle des Mühlenbaches mit einer Natur- oder Bruchsteinschüttung der Mindestkörnung 80/100 gegen Ausspülen zu sichern. Einzelheiten regelt die Einleitungserlaubnis.

2. Das Niederschlagswasser aller anderen privaten Flächen wird über die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation ortsnahe in den Mühlenbach eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Aus dieser Bauleitplanung ergeben sich keine Verschlechterungen für die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes. Die derzeitigen, großflächigen Bodenversiegelungen überdecken fast das gesamte Betriebsgrundstück. Sie werden im Zuge des Abbruchs der Gebäude und Betriebsflächen vollständig aufgehoben. Ebenso soll die Brücke und ihr nordseitiges Auflager abgebaut werden.

Die zukünftige Situation als locker besiedelte Wohnbauflächen und einer nur kleinen Gewerbefläche wird daher im Verhältnis zum Ist-Zustand eine deutliche Verbesserung der Boden- und Naturverhältnisse sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes ergeben. Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung ist somit nicht gegeben, eine Kompensation nicht erforderlich.

6. Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

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

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser in dem Gewerbegebiet ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

Die projektierte Gewerbenutzung A.T.U. wird u. a. über einen fachgerechten Koaleszenzabscheider verfügen. Die Hofflächen des Betriebes werden üblicherweise nicht stärker verschmutzt als normale Pkw-Parkplätze.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser in dem Wohngebiet wird auf die Ausführungen unter 5.2 verwiesen.

6.2 Immissionsschutz

Zur Abschätzung der Immissionen, besonders der Lärmentwicklungen innerhalb des Plangebietes wurde eine schalltechnische Beurteilung vom Ingenieurbüro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, im Dezember 2004 vorgenommen.

6.2.1 Straßenverkehr-Emissionen

Das Plangebiet wird durch die Lärmemissionen der Bundesstraße 481 belastet. Als aktiven Schutz davor werden die Gewerbegebäude schallabschirmend platziert und ausgebildet. Dadurch werden beruhigte Wohnverhältnisse in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet erwartet.

Die Ergebnisse der o. g. Schalltechnischen Beurteilung sind in Form von Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen in dem Bebauungsplan eingearbeitet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen:

In den besonders mit "LS" gekennzeichneten Flächen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich: Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden in die nachfolgend genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingestuft. Die zusätzlich angegebenen, dazugehörigen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sind bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachweislich einzuhalten. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Individualräumen der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern, vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über Fenster, die der Lärmquelle abgewandt sind, oder durch mechanische Lüftungsanlagen besteht.

a) Im Gewerbegebiet, orientiert

zur Südwestseite:	LPB V, $R'_{w,res}$ für Wohnungen / Büro	45 dB / 40 dB
zur Nordwestseite:	LPB IV, $R'_{w,res}$ für Wohnungen / Büro	40 dB / 35 dB
zur Südostseite:	LPB III, $R'_{w,res}$ für Wohnungen / Büro	35 dB / 30 dB

b) Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2, orientiert

zur Nordwest-, Südwest- und Südostseite:	LPB III, $R'_{w,res}$ für Wohnungen / Büro	35 dB / 30 dB
--	--	----------------------

Die Festsetzungen basieren auf einer freien Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen durch Neubauten). Eine Bebauung des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Form wird dagegen voraussichtlich eine überwiegende Abschirmung und eine deutliche Verbesserung für die Allgemeinen Wohngebiete ergeben. Ausnahmsweise können dann im Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 die passiven Schallschutzmaßnahmen für die abgeschirmten Fassadenflächen entfallen, wenn vorher die Bebauung errichtet worden ist, die in der dem Bebauungsplan anliegenden schalltechnischen Untersuchung (oder in einer aktualisierten Fassung) angenommen wurde. Bei Abriss oder relevanter Veränderung der Gewerbebaukörper wären dabei ggf. die Wohnhausfassaden nach den o. g. Festsetzungen nachzurüsten.

Die o. a. Ausnahme berücksichtigt den Prognosefall „mit Neubauten“, wobei nach der Errichtung einer Gewerbehalle längs der Bundesstraße 481 die dahinter liegende Wohnbebauung nahezu vollständig abgeschirmt sein wird (LPB I und weniger) und nur noch ein sehr kleiner Bereich an der Brede (nordwestliche Gebäudeecke) des besonderen passiven Schallschutzes bedarf.

6.2.2 Gewerbe-Emissionen

Zur wohnumfeldverträglichen Nutzung des Gewerbegebietes werden die zulässigen Betriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandsliste 1998 ausgeschlossen. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse (d. h. in diesem Fall der Abstandsklasse VII, die i. d. R. einen 100-m-Abstand erfordern,) ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung ist im Einzelfall die Verträglichkeit zu belegen und zu prüfen.

Der projizierte Betrieb A.T.U ist grundsätzlich der Abstandsklasse VII zugehörig (Abstandsliste 1998, lfd. Nr. 210 und 211). Aufgrund der positiven Erfahrungen aus vergleichbaren Situationen an anderen Standorten kann jedoch angenommen werden, dass der Betrieb den Nachweis seiner Wohnumfeldverträglichkeit, d. h. die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Nachbarschaft, beibringen und somit die Voraussetzungen für die o. g. Ausnahmeregelung erfüllen kann.

6.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Betrieb HOLZ WISSING. In einem kleinen Areal des Betriebsgelände wurden ordnungsgemäße Holzschutztränkungen vorgenommen. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind im Rahmen

dieses Bauleitplanverfahrens keine weiteren Voruntersuchungen erforderlich. Zur Abschätzung einer eventuell vorhandenen Kontamination im unmittelbaren Umfeld der Tränke soll später im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen eine Bodenuntersuchung gutachterlich vorgenommen werden.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen durch die ehemalige Nutzung ist nicht zu erwarten. Soweit sich dennoch bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt, untere Abfallwirtschaftsbehörde, unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

6.4 Feuerlöschversorgung

Die Löschwasserversorgung bleibt unverändert und ausreichend dimensioniert erhalten.

6.5 Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur erwartet.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um die erforderliche, gestalterische Einheitlichkeit bei der großen Vielfalt der individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Es werden dabei die wesentlichen Vorschriften aus dem Bebauungsplan Nr. 47 A „Biekmeresch Süd“ gleichlautend übernommen.

Die Gestaltung, die Farben und die Materialwahl für die Fassaden bleibt mit den Möglichkeiten „Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz“ weitgehend freigestellt. Um dennoch ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wird das Material der Dachdeckungen bewusst auf „nicht glänzende Dachziegel/-steine“ in den Farben rot, braun, grau oder schwarz eingeschränkt. Dabei sind noch verschiedene Ausführungsqualitäten und -variationen im Sinne einer eigenverantwortlichen Gestaltung möglich.

Es wird erwartet, dass aneinandergrenzende Wohngebäude (Doppelhäuser) in gleichen Materialien, Farben und Ausführungen errichtet werden.

Die Gestaltung von Einfriedungen ist Vorgaben unterworfen. Diese Einschränkungen sind aus gestalterischen und funktionalen Gründen unabdingbar, um die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes und der Ufersituation am Mühlenbach zu sichern.

Teil II Umweltbericht

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

1. Einleitung

1.1. Ziel des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, nach Aufgabe des Betriebes HOLZ WISSING das gesamte Betriebsgelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Als Nachfolgenutzung ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, ähnlich der Situation gegenüber auf der Südseite des Emsdettener Mühlenbaches, im Bebauungsplan Nr. 47 A „Biekmeresch Süd“, geplant. Damit kann die vorhandene Siedlungsstruktur gleichartig ergänzt werden.

1.2. Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die vorhandenen Bebauungen dementsprechend ebenfalls für ein Gewerbe- sowie für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen werden.

Bei einer Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 festgelegt, dabei dürfen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. durch Stellplätze, Zufahrten u. ä.) im Gewerbegebiet bis zu 95 %, im Allgemeinen Wohngebiet bis zur 60 % des Nettobaulandes erfolgen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straßen sowie über eine neue, kurze Stichstraße von der Brede aus.

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

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 9.100 m². Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete	3.007 m ²	33%
Gewerbegebiet	2.312 m ²	25%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	207 m ²	2%
private Grünflächen	162 m ²	2%
Wasserflächen	1.404 m ²	16%
private Flächen für die Wasserwirtschaft	2.008 m ²	22%

Mit Grund und Boden soll gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Dieses Ziel wird durch diese Bauleitplanung erfüllt, da kein neuer Bedarf an Grund und Boden für Siedlungsflächen vorbereitet wird.

1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung 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 dieser Planung der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen a. d. J. 1998 zu Grunde gelegt.

Die vorhandenen Wasserflächen fallen unter den Schutz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) [Bundesgesetz] und des Landeswassergesetzes NRW. Ergänzend dazu ist die Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW („Blaue Richtlinie“ 1999) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW zu beachten.

Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan gibt in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich vor.

Damit in Übereinstimmung stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten in seiner zur Zeit im Verfahren befindlichen 31. Änderung *Gewerbliche Bauflächen* und *Wohnbauflächen* dar.

Für den Emsdettener Mühlenbach liegt ein umfassendes Renaturierungskonzept vom Büro Technaqua, Ibbenbüren, vor, das im Jahr 1989 erstellt und in den letzten Jahren aktualisiert und ergänzt worden ist. Nunmehr umfasst das Konzept den gesamten Gewässerverlauf von der Mündung bis zur Stadtgrenze in Hollingen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten 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 in Zusammenfassung von Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, 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, Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Raumes „Emsdettener Mühlenbach“ wird durch die derzeitige Betriebsnutzung negativ beeinflusst.

Das Plangebiet weist somit aufgrund seiner bisherigen intensiven Nutzung als Betriebsgrundstück „Holzhandlung“ bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine sehr geringe Empfindlichkeit auf.

Bewertung:

Geruchs-, Lärm – und Staubemissionen

Von der geplanten Gewerbenutzung werden keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung erwartet.

Für den Immissionsschutz der umliegenden Wohnhäuser muss das Gewerbegebiet entsprechend der Regelungen des Abstandserlasses (Abstandsliste 1998) gegliedert werden, um gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse angemessen sicherzustellen.

Zum Schutz vor den erheblichen Verkehrsemissionen der Bundesstraße 481 „Nordring“ sind besondere Maßnahmen notwendig. (Siehe hierzu auch die detaillierten Ausführungen im Teil I dieser Begründung.)

Luftschadstoffe

Durch die Planung werden keine ungewöhnlichen Belastungen erwartet.

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 Plangebiet wird intensiv als Betriebsgelände mit einer vollflächigen Versiegelung für Handels-, Lager-, Gebäude- und Fahrflächen genutzt. In einer Biotoptypenbewertung würde für nahezu der gesamten Grundstücksfläche nur der Wertfaktor 0 auf der 10-stufigen Werteskala anzusetzen sein.

Bewertung:

Durch die geplanten Nutzungen in diesem Bebauungsplan wird sich die Situation für Tiere und Pflanzen deutlich verbessern, soweit dies im Rahmen der sehr anthropogen geprägten Hausgärten möglich ist.

Die Eiche nahe der Bundesstraßen-Brücke kann und sollte erhalten bleiben.

Auf eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung eines Defizites kann in dieser Bauleitplanung verzichtet werden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.3. Schutzgut Boden

Die natürliche Ertragsfunktion (potenzielle Bodenfruchtbarkeit) ist derzeit durch die vollflächige Versiegelung ohne Bedeutung. Gleiches gilt für die Speicher- und

Reglerfunktion des Bodens (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln, anzulagern und abzapfend). Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die zulässige Versiegelung liegt zur Zeit tatsächlich bei nahezu 100 % des Bodens.

Bewertung:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die zulässige Versiegelung durch Gebäude, Parkplätze, Wege, Straßen etc. auf max. 3.600 m² d. e. 40% verringert. Die Bodensituation im Plangebiet wird sich daher erheblich verbessern.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind keine relevanten Altlasten im Boden zu beurteilen. Bei den späteren Abbruchmaßnahmen sind allerdings im Bereich der bisherigen Holztränke Bodenproben zu untersuchen. Siehe hierzu auch die Ausführungen im Teil I dieser Begründung.

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 nachfolgende 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 Emssande. Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von sehr hoher Ergiebigkeit dar. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet. Das Gebiet ist stark vom Grundwasser geprägt; der Grundwasserflurabstand schwankt in Abhängigkeit des Hochwasserstandes im Mühlenbach. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten.

Bewertung:

Angesichts der Bedeutung des Raumes für das Grundwasser ist das Gebiet als empfindlich insbesondere gegenüber Schadstoffeinträgen zu bewerten. Dieses Risiko muss durch die konkreten Planvorhaben ausgeschlossen oder minimiert werden. Insbesondere die Flächen des Gewerbegebietes sind gegebenenfalls durch geeignete Bodenabdichtungen vor dem Eindringen grundwasserschädlicher Stoffe zu sichern.

Oberflächengewässer

Das im Geltungsbereich vorhandenen Gewässer II. Ordnung Nr. 3000 „Emsdettener Mühlenbach“ ist besonders zu berücksichtigen. Das Gewässer weist bisher ein stark und tief ausgebautes Trapezprofil mit geringer Biotopqualität auf, im Bereich der privaten Mühlenbachbrücke sind Brückenaufleger, Wehrmauern und erhebliche Sohlabstürze vorhanden.

Das vorliegende Renaturierungskonzept weist in dem Gewässerbereich dieses Bebauungsplanes bisher keine besonderen Maßnahmen aus, da man von einem unveränderlichen Bestand der Ufernutzungen ausging. Durch die Aufgabe des Betriebes können nun auch hier geeignete Renaturierungsmaßnahmen integriert werden.

Eine Überschwemmung des Plangebietes ist bisher nicht vorgekommen und ist auch nicht zu erwarten; natürliche oder festgelegte Überschwemmungsbereiche überplanter oder angrenzender Gewässer werden daher nicht in Anspruch genommen.

Bewertung:

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, wenn durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Realisierung der Baumaßnahmen Vorsorge getroffen wird, dass keine Schadstoffe oder Nährstoffe in die Gewässer gelangen.

Durch den Rückbau der bisherigen Betriebsnutzungen kann zukünftig ein i. M. 5 m breiter Uferstreifen oberhalb der Böschung freigehalten und als möglichst naturnahe Entwicklungsfläche bepflanzt und geschützt werden. Siehe hierzu die detaillierten Ausführungen im Teil I dieser Begründung.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Plangebiet ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr.

Die bisherige Betriebsfläche stellt durch den hohen Versiegelungsgrad mit Gebäude, Betonplatten und -pflastersteinen einen negativen Beitrag zum Mikroklima im Stadtraum dar.

Lufthygienische Belastungen gehen zudem von der vielbefahrenen Bundesstraße (B 481) aus; diese Belastungen werden durch das Planvorhaben nicht verstärkt werden.

Bewertung:

Durch die geplante Nutzung wird angesichts der größeren Vegetationsdecke eine Verbesserung des Mikroklimas erwartet.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird in seiner innerörtlichen Lage geprägt durch die vorhandene Besiedlung und dem Emsdettener Mühlenbach. Der Bachlauf bietet ein Naherholungsangebot, das seit dem letzten Jahr durch den Ausbau des durchgehenden Rad- und Wanderweges im Rahmen eines Regionale 2004-Projektes besonders herausgestellt wurde und für große Bevölkerungsteile eine Bedeutung erhalten hat.

Bewertung:

Die Planung wird das Landschaftsbild im Vergleich zu dem Ist-Zustand eher verbessern aufgrund der kleinteiligeren Bauweise und größeren Vegetationsflächen in den Hausgärten.

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 wertvoller Objekte oder archäologischer Schätze angesehen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in der Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen.

Bewertung:

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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:

Es sind keine Verstärkungen der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet zu erwarten.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine typische Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen innerhalb einer geschlossenen Ortslage. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in einer Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Immissionsbelastung durch die Bundesstraße 481	●●
Pflanzen	• Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand durch neue Hausgärten und Uferschutzstreifen	+
Tiere (Vögel)	• Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand durch neue Hausgärten und Uferschutzstreifen	+
Boden	• Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand durch Entsiegelung	+
Wasser	• Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand durch Entsiegelung und neuen Uferschutzstreifen	+
Luft und Klima	• Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand durch Rückbau gewerblicher Anlagen	+
Landschaft	• Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand durch Rückbau gewerblicher Anlagen und Uferbefestigungen	+
Kultur- und Sachgüter	-	o
Wechselwirkungen	-	o

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

2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Würde die Bauleitplanung nicht durchgeführt werden, ergäben sich voraussichtlich städtebaulich ungeordnete Verhältnisse für das Grundstück, deren Nutzungen und Entwicklungen auf der Basis des § 34 BauGB kaum beeinflussbar wären. Dabei wäre auch eine unverändert vollflächige Versiegelung des Bodens sowie ein Weiterbestand der Brücken- und Wehrsituation am Mühlenbach zu erwarten.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die vorstehend ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der folgenden Maßnahmen die Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Von Umweltauswirkungen im beschriebenen Umfang und Intensität ist höchst wahrscheinlich auszugehen.

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 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 durch geplante Siedlungserweiterungen 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.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gewässerbiotops „Emsdettener Mühlenbach“

2.3.2. Schutzgut Mensch

Für den Immissionsschutz der umliegenden und neuen Wohnhäuser werden die Gewerbegebiete entsprechend der Regelungen des Abstandserlasses (Abstandsliste

1998) gegliedert. Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse können nur bei nachgewiesener Verträglichkeit im Einzelfall genehmigt werden. Für weitere Schutzmaßnahmen besteht derzeit keine generelle Notwendigkeit. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen werden gegebenenfalls zusätzliche erforderliche Maßnahmen geprüft und dem Antragsteller auferlegt.

Gegen über dem Verkehrslärm der B 481 werden passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend einer gutachterlichen Untersuchung vorgeschrieben. Darüber hinaus wird durch die Platzierung der Gewerbehalle parallel zur Bundesstraße eine aktive Abschirmung der Wohngebiete erwartet, die eine weitgehende Minderung der Beeinträchtigung erbringen kann. Siehe hierzu die detaillierten Ausführungen im Teil I dieser Begründung.

Der Naherholungsraum „Mühlenbach“ wird durch die geplanten Renaturierungsmaßnahmen deutlich aufgewertet.

Unvermeidbare Belastungen:

Außerhalb der Gebäude werden die Immissionen der Bundesstraße nicht gänzlich zu mindern sein, so dass eine Grundwahrnehmung des Verkehrs bleiben wird.

2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Minimierung der Beeinträchtigung durch die Planung erfolgt durch

- die Nutzung von biologisch geringwertigen bisherigen Gewerbeflächen
- den Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- die Anlage eines neuen Uferschutzstreifens
- den Rückbau der privaten Brücke und des nordseitigen Auflagers

Die vorhandenen empfindlichen Gewässerbiotope werden im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert. Ergänzend wird ein 5 m breiter Saumstreifen mit einem Pflanzgebot für Hecken und Büsche entlang der Böschungskante auf der nördlichen Seite festgesetzt.

Unvermeidbare Belastungen:

Der Uferbereich des Mühlenbaches wird durch die neue Bebauung sowie durch die angrenzenden Hausgärten nur ein vergleichsweise geringes Renaturierungspotential haben.

2.3.4. Schutzgut Boden

Unvermeidbare Belastungen:

Nutzungsimmanent lässt sich in dem Gewerbegebiet eine großflächige Versiegelung und der damit verbundene, dauerhafte Verlust der Bodenfunktionen nicht vermeiden.

2.3.5. Schutzgut Wasser

Das Gewässer Nr. 3000 bleibt in seiner Lage unverändert.

Der nördliche Uferbereich wird durch den Rückbau der Brücken- und Wehranlagen positiv verändert.

Die Sohlversätze können durch flache Sohlgleiten leichter passierbar gestaltet werden.

Entlang des Ufers wird ein 5 m breiter Schutzstreifen als Grünfläche mit Pflanzgebot für Hecken im Bebauungsplan festgesetzt. Damit soll u. a. ein ausreichender Schutz

des Gewässers vor den Gewerbebetriebsanlagen und -vorgängen sichergestellt werden.

Der Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffen und Nährstoffeintrag ist im Rahmen der Baugenehmigung der Anlagen zu beachten und sicherzustellen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Nähe der Hausgärten lässt eine weitergehende Renaturierung dieses Gewässerabschnittes nicht sinnvoll erscheinen.

2.3.6. Schutzgut Luft und Klima

Die Einhaltung der aktuellen Vorschriften zum Wärmeschutz von Gebäuden und der damit verbundenen Emissionsbegrenzung von Luftschadstoffen sowie der Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.

Unvermeidbare Belastungen

Eine prinzipiell sich ergebende Erwärmung der Erdatmosphäre durch Verkehr, Heizungsabluft und Prozessabwärme ist im jetzigen Stand der Technik unvermeidlich. Angesichts der relativ geringen Größe wird sich allerdings keine nennenswerte Veränderung der Gesamtsituation einstellen.

2.3.7. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild der Mühlenbachaue wird durch die Eingrünung der neuen Bebauung entlang der Uferböschung verbessert.

Unvermeidbare Belastungen

./.

2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmalen ist ein Hinweis in dem Bebauungsplan eingetragen.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Ausweitung der Renaturierungsmaßnahmen und die Zuordnung der Uferschutzzonen als öffentliche Grünfläche wäre theoretisch möglich, wird allerdings in dieser Stadtlage als wenig effektiv und wirkungsvoll im Verhältnis zum liegenschaftlichen Aufwand gesehen. Einer weiteren Vergrößerung der Uferschutzzonen steht das städtebauliche Ziel entgegen, an dieser innerörtlichen, zentralen Lage attraktive Wohnbauflächen zu entwickeln.

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

Die Ausführung von Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen auf den privaten Flächen wird von der Stadt Emsdetten erstmalig ein Jahr nach der Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen überprüft. Die kontinuierliche, stichprobenartige Überprüfung der Biotopsituation erfolgt durch die Fachbehörden des Kreises Steinfurt sowie durch den Gewässerunterhaltungsverband.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll die Neunutzung des bisherigen Betriebsgeländes der Fa. HOLZ WISSING vorbereiten. Das Gebiet ist aufgrund seiner städtischen Lage grundsätzlich sehr gut geeignet für eine gemischte Nutzung als Arbeits- und Wohnstandort. Die Nachnutzung von Gewerbebrachen ist ein vorrangiges städtebauliches Ziel zur Verringerung des Flächenbedarfs in bisher unbesiedelten Landschaftsräumen. Die Planänderung erfüllt somit die Grundkriterien einer nachhaltigen Siedlungsplanung.

Eine unzumutbare Belastung der benachbarten Wohnhäuser durch die geplante Nutzung wird nicht erwartet.

Erheblichen Umweltauswirkungen ergeben sich durch die nahe Bundesstraße 481, so dass geeignete Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Unter Beachtung der Auflagen im Bebauungsplan ist ein gesundes Wohnen und Arbeiten nach dem heutigen Stand der Beurteilung und Rechtslage gewährleistet.

Aus der Planung ergeben sich keine Verschlechterungen für die Umweltbelange. Die derzeitigen, vollflächigen Bodenversiegelungen überdecken fast das gesamte Betriebsgrundstück. Sie werden im Zuge des Abbruchs der Gebäude und Betriebsflächen vollständig aufgehoben. Die zukünftige Situation als locker besiedelte Wohnbauflächen und einer nur kleinen Gewerbefläche wird daher im Verhältnis zum Ist-Zustand eine deutliche Verbesserung der Boden- und Naturverhältnisse sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes ergeben. Durch die Planung sind daher positive Umweltauswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

Emsdetten, im Mai 2005

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)