

Begründung

Bebauungsplan Nr. 37 „Josefskirche“, 3. Änderung und 1. Erweiterung

- Ausfertigung -

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Stadträumliche Lage	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3.	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehendes Planungsrecht	6
3.4	Sonstige Entwicklungs- und Fachplanungen	7
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	Planungskonzept	7
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.3	Bauweise	11
4.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
4.2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.3	Verkehrliche Erschließung	12
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	13
5.1	Oberflächenwasser / Versickerung	13
5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	14
5.3	Belange des Bodenschutzes	14
5.4	Erfordernisse des Klimaschutzes	14
5.5	Artenschutz	14
5.6	Baumschutz	15
6.	SONSTIGE BELANGE	15
6.1	Bodenordnung	15
6.2	Löschwasserversorgung	15
6.3	Planstatistik	16
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche",

3. Änderung und 1. Erweiterung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Die auf den städtischen Grundstücken stehenden Wohngebäude aus den 1950-er Jahren sind abgängig. Sie sollen abgerissen und die dann freien Grundstücke einer neuen Wohnbebauung zugeführt werden.

Seitens der Stadt Emsdetten wurde ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben um an diesem Standort eine neue Quartiersmitte zu gestalten. Der Investorenwettbewerb wurde mangels Teilnehmer am 03.05.2013 offiziell aufgehoben. Obwohl kein formelles Verfahren mehr verfolgt wurde, traf sich das vorgesehene Prüfungsgremium am 01.07.2013 zu einem informellen Austausch über den verbliebenen Beitrag eines Investorenteam und zur Abgabe einer Empfehlung an den Rat der Stadt Emsdetten. Das Konzept wurde als gut befunden und sollte realisiert werden. Der damalige Investor sprang danach überraschender Weise ab und das Projekt ruhte seitdem.

Da sich nun ein neuer Investor für die städtischen Grundstücke einerseits und für das bisherige Planungskonzept des Architekten andererseits stark interessierte, wurde das Plankonzept im Hinblick auf öffentlich geförderten Wohnungsbau weiterentwickelt. Es sollen nun in der neuen Quartiersmitte St. Joseph 80 neue Wohneinheiten entstehen, wovon ca. zweidrittel öffentlich geförderte Wohnungen sein werden. Der besondere Focus des Entwurfes lag auf ein umfangreiches Angebot an Kleinstwohnungen. So werden etwa 46 Wohneinheiten für Single-Haushalte vorgesehen.

Der modifizierte und von der Stadt Emsdetten per Beschluss nun ausgewählte Investorenentwurf soll realisiert werden, was eine Änderung und Erweiterung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig macht.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Josefskirche", 3. Änderung und 1. Erweiterung sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die "Neugestaltung der Quartiersmitte St. Joseph" geschaffen und das Konzept zur Unterbringung von Asylsuchenden und Obdachlosen umgesetzt werden.

Durch die Neugestaltung der Quartiersmitte werden eine Imageverbesserung sowie eine städte- und hochbauliche Aufwertung des Standortes sowie eine Verbesserung des Angebots auf dem lokalen Wohnungsmarkt angestrebt.

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu.

Um dieses Verfahren anwenden zu können, sind weiterhin folgende Voraussetzungen maßgeblich:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² betragen, wenn zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Das Vorhaben bedarf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder einem Landesrecht
- Das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte aufwerfen, die auf eine Beeinträchtigung der Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebiete hindeutet.
- Für das Vorhaben muss die Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen ein bedeutsames Indiz sein.

Von den zuvor genannten Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt:

- die Grundfläche des Bebauungsplanes ist kleiner als 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - siehe Liste über UVP-pflichtige Anlagen in Anlage 1 zum UVPG -
- das Plangebiet ist bebaut; es bestehen daher keine Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung eines ökologisch schützenswerten Bereiches hindeuten
- durch das Vorhaben entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Januar 2013 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt beschlossen.

Den Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt in seiner Sitzung im Oktober 2013. Die frühzeitige Unterrichtung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. In der Zeit vom 30.10.2013 bis 02.12.2013 lag der Bebauungsplan mit der Begründung als Vorentwurf im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus.

Zusätzlich fand eine Bürger-Informationsveranstaltung in der Aula der Käthe-Kollwitz-Realschule am 12.11.2013 statt.

Im Januar 2014 folgte der Offenlagebeschluss auf Grundlage des seinerzeit verfolgten Plankonzeptes. Die Offenlage wurde nicht durchgeführt, da der damalige Investor von dem Projekt Abstand genommen hat.

Das überarbeitete und weiterentwickelte Konzept des neuen Investors wurde im Oktober 2014 vom Rat der Stadt Emsdetten einstimmig befürwortet und als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 12. November bis 12. Dezember 2014.

Nach der öffentlichen Auslegungen der Planunterlagen mussten Bebauungsplanänderungen vorgenommen werden, die eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erforderten.

Die erneute, auf zwei Wochen verkürzte Offenlage (gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wurde am 16.12.2014 vom Rat der Stadt Emsdetten beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Lage

Die in Rede stehenden Grundstücke liegen im westlichen Stadtgebiet von Emsdetten am Grünring - einer Wohnsammelstraße mit zentralem Grünzug - und im Bereich der Quartiersmitte St. Joseph. Das Quartier kann wie folgt genauer umschrieben werden:

Wohnquartier St. Joseph begrenzt durch den Vennweg im Norden,
die Amtmann-Schipper-Straße im Osten,
die Neuenkirchener Straße im Süden und
den Wildgrund im Westen

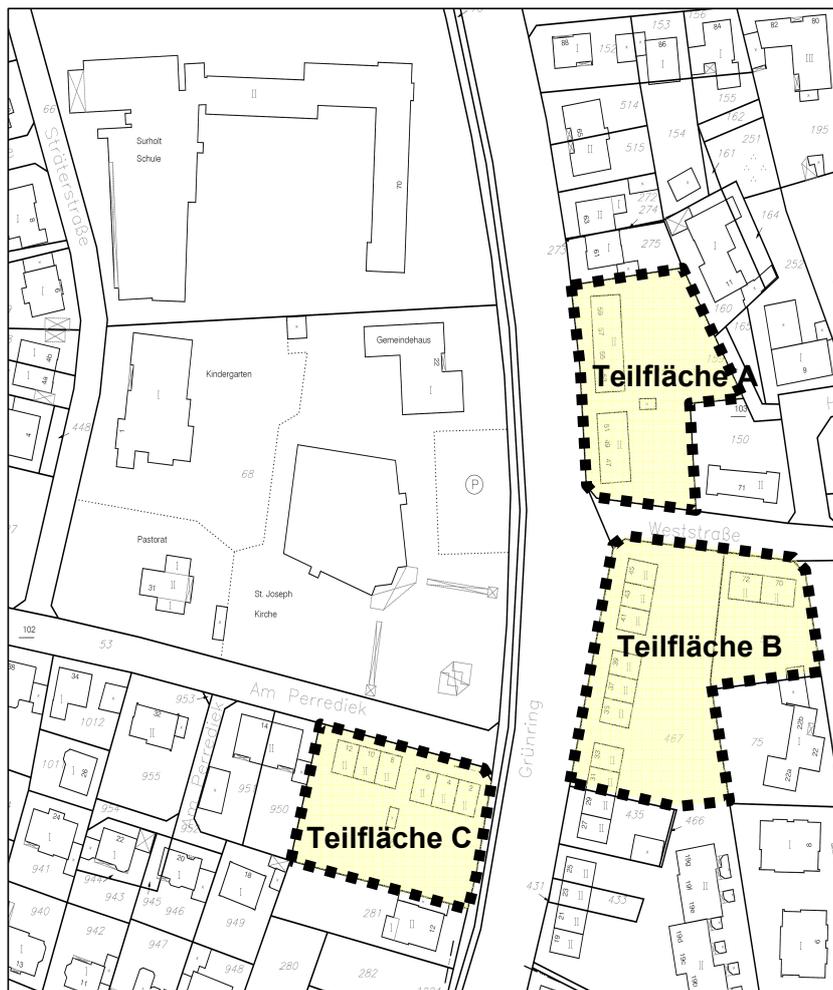
Der Planbereich liegt im Südosten der Stadt. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 1.900 m Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des zu ändernden und zu erweiternden Bebauungsplanes setzt sich aus mehreren Teilflächen zusammen und umfasst:

- Teilfläche A: das Grundstück Flur 57, Flst. Nr. 151
- Teilfläche B: die Grundstücke Flur 57, Flst. Nrn. 566 und 513
- Teilfläche C: das Grundstück Flur 58, Flst. Nr. 96

die im folgenden Übersichtsplan gelb markiert sind.



Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch breite gerissene Linien dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.075 m².

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Straßenzug Grünring zwischen Neuenkirchener Straße und Frischholt entstammt einem Fluchtlinienplan von 1933. In einem städtebaulichen Konzept für das "Baugebiet am Grünring" aus dem Jahr 1954 ist die diesem Bereich zugedachte städtebauliche Funktion gut erkennbar. Im Zusammenspiel mit der seinerzeit geplanten Kirche und der geplanten Schule bildet die Bebauung am Grünring eine platzartige Situation und eine Mitte. Die Gebäudezeilen Grünring 19-59 zählen zu den ersten Bauvorhaben in diesem Bereich. Sie setzen sich aus werkgeförderten Volkswohnungen zusammen, die Anfang 1950 errichtet wurden.

Die Teilflächen A bis C des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 "Josefskirche", 3. Änderung und 1. Erweiterung sind durch eine Straßen begleitende Wohnbebauung geprägt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Mit Schreiben vom 20.12.2013 bestätigte die Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 Regionalplanung, die Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung (Anpassung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)).

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" dar.

Der FNP ist gem. §1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im Bebauungsplan werden Wohnnutzungen gemäß städtebaulichen Entwürfen vorgesehen. Dafür werden im Folgenden "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt.

Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Die Teilflächen B und C befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 "Josefskirche". Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplan-Änderung bzw. -Erweiterung werden in diesen Bereichen die bisherigen Festsetzungen ersetzt.

Bei der Teilfläche A des Plangebietes handelt es sich bisher um einen nicht beplanten Innenbereich. Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind demzufolge nach den Regelungen des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Danach muss sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gelten die neuen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

3.4 Sonstige Entwicklungs- und Fachplanungen

3.4.1 Landschaftsplan zur Neufassung des Flächennutzungsplanes

Der im Jahr 2000 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellte Landschaftsplan hat, bezogen auf das Plangebiet, folgende wesentliche Aussagen:

- Das Plangebiet wird überwiegend als durchgrünte Siedlungsfläche bewertet.
- In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten und bewerteten Funktionen sowie Nutzungen ist das Plangebiet in landschaftsplanerischer Hinsicht als bedeutungslos zu bewerten.

3.4.2 Handbuch zur Binnenentwicklung

Der Rat der Stadt Emsdetten hat im September 2006 die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Handbuches zur „Binnenentwicklung in Emsdetten – Innen wohnen – Außen schonen“ die baulichen Möglichkeiten der Binnenentwicklung nachfrageorientiert und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels zu fördern. Dabei sollen vor allem Flächen im Außenbereich geschont werden.

Im "Analyse-Plan Bebauung" sind die Teilflächen A und C des Geltungsbereiches als Baublock Typ 3 "Der breite Baublock" kategorisiert worden. Diese Teilflächen verfügen zudem über Verdichtungsansätze.

Im "Analyse-Plan Bebauung" ist die Teilfläche B als "Sonderkategorie" bewertet worden, wohl wegen der städtebaulich harmonisch erscheinenden Wohnbebauung aus den 1950er Jahren.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Im Folgenden werden zunächst die grundsätzlichen Hintergründe zur Neugestaltung der Quartiermitte St. Joseph aufgeführt, um die inhaltlichen Zusammenhänge verschiedener Überlegungen für dieses Projekt nochmals darzulegen.

Für Obdachlose und Asylsuchende muss Wohnraum bereitgestellt werden. Derzeit werden dezentral mehrere Unterkünfte im Stadtgebiet unterhalten. Am Grünring sowie in den Straßen Am Perrediek und Weststraße sind die ehemaligen Werkwohnungen aus den 1950er Jahren, in denen auch Obdachlose und Asylbewerber untergebracht sind, abgängig. Es besteht dringender Handlungsbedarf, die Unterbringung teilweise neu zu strukturieren. Dabei sollen gleichzeitig die frei werdenden städtischen Liegenschaften zwecks Wohnbebauung entwickelt werden (siehe "**Konzept zur Unterbringung von Obdachlosen und Asylsuchenden**").

Die Vorhabengrundstücke (ca. 8.075 m²) liegen direkt am Grünring und am Kirchplatz der St. Joseph-Kirche, etwa in Quartiersmitte. Im Rahmen der Quartiersentwicklung sollen Erkenntnisse des demographischen Wandels und Ergebnisse und Maßnahmen aus dem "**Handlungskonzept Wohnen**" sowie aus politisch beschlossenen strategischen Schwerpunkten umgesetzt werden.

Die für das Plangebiet wesentlichen Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen werden folgend aufgeführt.

Eine Analyse des Emsdettener Mietwohnungsmarktes im Jahr 2011 hat folgenden Nachfragebedarf im Neubau festgestellt:

Mietwohnungen

- *Kleinstwohnungen (2-Zimmer-Whg. bis ca. 60 m² - Zielgruppen: junge und alte Single-Haushalte)*
- *Wohnungen mit Garten / Terrasse / Balkon*
- *Neubau sollte Zielgruppen orientiert sein*
-

Wohnen im Alter

- *zentrale Gruppe auf Wohnungsmarkt*
- *möglichst Quartiersbezug*
- *zzt. übersteigt Nachfrage das Angebot*
- *bis 2030 werden ca. 750 Haushalte eine altersgerechte Wohnung nachfragen*
- *Schaffung barrierefreies Wohnumfeld (lebenslanges Wohnen im Quartier ermöglichen)*
-

Gemäß weitergehender Auseinandersetzung mit der demographischen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Emsdettens und mit dem Wohnungsbedarf besteht auf dem Emsdettener Wohnungsmarkt trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung bis 2030 (ca. - 3,5 bis -7,0 %) ein zusätzlicher Neubaubedarf. Dieses Phänomen ist mit einem immer noch steigenden Wohnflächenbedarf und mit steigenden Haushaltenzahlen zu begründen. In Emsdetten werden bis zum Jahr 2030 rd. 264 Mietwohnungen benötigt, ca. 19 % des gesamt ermittelten Neubaubedarfs. Das der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung zu Grunde liegende Planungskonzept versucht, einen Teil dieses Bedarfs zu decken. Das Vorhaben trägt somit zur kurzfristigen Bedarfsdeckung auf dem Emsdettener Wohnungsmarkt bei.

Mit dem "**Handbuch zur Binnenentwicklung - Innen wohnen / Außen schonen**" hat sich der Rat der Stadt Emsdetten seit 2006 verpflichtet, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, die Flächen im Siedlungsbereich angemessen nachzudichten und die innerstädtischen Wohn- und Siedlungsbereiche zu stärken. Dies alles zusammen führt zu einer nachhaltigen Flächenentwicklung in Emsdetten.

Durch die Entwicklung der Quartiersmitte St. Joseph wird eine **Verbesserung des** sich in den letzten Jahren stark verschlechterten **Images** und eine **städte- sowie hochbauliche Aufwertung** des Standortes angestrebt. Die Grundstücke am mit einer Allee bestandenen Grünring haben eine Lage mit Alleinstellungsmerkmalen und deshalb ein besonderes Potenzial für eine Aufwertung.

Die zuvor genannten Aspekte sind wichtige Ansatzpunkte für eine "Neugestaltung der Quartiersmitte St. Joseph". Es handelt sich um eine sowohl städtebaulich sowie architektonisch als auch wohnungspolitisch **komplexe Aufgabe**.

Das Quartier, die Lage, das städtebauliche Umfeld und das Streben nach einer zeitnah realisierbare Entwicklung rechtfertigten die Ausschreibung eines **Investorenwettbewerbes**. Mit dem Wettbewerb zwischen den Grundstücksbewerbern, sollte die für den Standort beste Lösung hinsichtlich Nachhaltigkeit, Kreativität, Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit gefunden werden. Wie bereits unter Punkt 1.1 „Anlass“ dieser Begründung beschrieben, wurde der Wettbewerb aufgehoben. Der verbliebene Investorenentwurf wurde dennoch anhand der ausgeschriebenen Bewertungskriterien geprüft und für gut befunden.

Das aktuell vorliegende Planungskonzept stützt sich auf den ursprünglichen Entwurf, der vom neuen Investor jedoch im Hinblick auf öffentlich geförderten Wohnungsbau überarbeitet und weiterentwickelt wurde.

Aus der vorhandenen Struktur der über Jahrzehnte gewachsenen Umgebungsbebauung ergibt sich die Grundidee für die städtebauliche Neuordnung der Quartiersmitte an der

St. Joseph Kirche. Hauptintention dieser Neuordnung ist es, das Quartier für die Zukunft aufzuwerten und neu zu ordnen. Die vorgeschlagene, klare Blockstruktur erwächst aus der nördlich und südlich angeordneten Bestandsbebauung aus den 50 er – u. 60 er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Durch ihre maßstäbliche Baukörperausbildung fügen sich die neuen Gebäude, unterstützt durch eine 3 – Geschossigkeit zum Grünring hin, ohne dadurch ihre Eigenständigkeit zu verlieren, wie selbstverständlich in die Umgebung ein.

Das geplante Wohnungsangebot ist insbesondere auf Single-Haushalte verschiedener Altersgruppen – insbesondere für ältere Menschen) ausgerichtet. Diese Haushalte werden maximal einen Pkw besitzen.. Die Wohnungen werden durchweg barrierefrei gebaut. Der aktuelle Wohnungsmix sieht folgende Wohnungsgrößen in den Mehrfamilienhäusern vor:

- 46 WE bis 55 m² / 1 Personen-Haushalte
- 19 WE bis 70 m² / 2 Personen-Haushalte
- 15 WE bis 85 m² / 3 Personen-Haushalte.

Der Trend in Richtung kleinere Wohnungen für Single-Haushalte wurde auch im Rahmen der Untersuchungen / Ermittlungen des Handlungskonzeptes Wohnen ermittelt.

Neben den Wohneinheiten wird noch ein Ladenlokal mit einer Verkaufsfläche von rd. 70 m² gebaut. Hierin soll eine Bäckerei mit Bewirtungsmöglichkeiten einziehen. Sie soll insbesondere den Nahbereich mit Backwaren versorgen.

In Anpassung an die Nachbarbebauung werden die neuen Wohngebäude verklinkert. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Gauben, Treppenhäuser, Eingangsbereiche, etc., dürfen abweichend in anderen Materialien ausgeführt werden.

Der ruhende Verkehr wird in Sammelanlagen und in den Vorgartenzonen jeweils auf den Baugrundstücken untergebracht.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der im Plangebiet vorzufindenden Nutzungen soll die Nutzungsart für die Wohnbebauung als ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen wären gegenüber der Kirche gewissermaßen unpassend, da sie für zusätzliche Unruhen in Folge von Mehrverkehr durch Mitarbeiter und Besucher und sonstige Beeinträchtigungen sorgen würden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Gebäude im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft sind überwiegend 2-geschossig gebaut.

Gemäß Investorenentwurf weisen die geplanten Mehrfamilienhäuser am Grünring eine städtebaulich verträgliche 3-Geschossigkeit auf, die planungsrechtlich mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen umgesetzt werden soll. Ebenso wie für die neue 2 –

geschossige Bebauung an der Straße Am Perrediek wird hier die Geschossigkeit als zwingend festgesetzt. Die drei betreffenden Gebäuderiegel gehören zum Kirchplatz, dessen Platzraumprofil und Proportion mit der Neubebauung gezielt gestaltet werden soll. Folgende Ausführungen gehen näher darauf ein.

Im Zusammenspiel mit der Kirche und der Schule bildet die Bebauung am Grünring und an der Straße "Am Perrediek" eine platzartige Situation und eine städtebauliche wie gesellschaftliche Mitte.

Zusammen mit dem Grünring hat der Kirchplatz St. Joseph ein Ausmaß von ca. 65 m Breite und ca. 95 m Länge. Dies entspricht den städtebaulichen Regeln für angenehm wirkende Rechteckplätze. Die Proportionen (Breite / Länge) sollten etwa bei 2 / 3 bis 5 / 6 liegen. Im vorliegenden Fall liegt die Proportion bei 2 / 3.

Das Verhältnis Platzgröße zur Höhe der angrenzenden Randbebauung (Platzraumprofil) ist maßgeblich für das Wohlbefinden des Betrachters. Um einen gewissen Grad von räumlicher Abgeschlossenheit aber keine erdrückende Wirkung zu erzielen, gibt eine weitere städtebauliche Regel ein Verhältnis (Höhe zu Breite) von 1: 3 bis 1: 6 vor. Demnach soll ein Platz drei- bis sechsmal so breit wie hoch sein. Mit den Höhen der geplanten Gebäude lassen sich Verhältnisse von 1: 5,65 (2-geschossig) und 1: 4,48 (3-geschossig) erreichen, was im Rahmen der zuvor genannten Regel liegt.

Die Proportionen dieses Platzes vertragen eine höhere Randbebauung als bisher. Mit den 3-geschossigen Gebäuden zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und langen zusammenhängenden Baukörpern lassen sich für diese Quartiersmitte klarere und prägnantere Raumkanten schaffen.

Nach Osten, entlang der Weststraße, entwickelt sich dann eine 2-geschossige Baukörperstruktur als Blockrandbebauung, die eine ablesbare städtebauliche „Kante“ schafft und gleichzeitig den Übergang zur kleinteiligeren, anschließenden Wohnbebauung an der Straße "Am Telgengrund" maßstäblich umsetzt. Hier werden entsprechend zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Sinnvoll ergänzt wird dieses Konzept mit einer Hofbebauung durch einen kleinteilig angelegten Solitärbaukörper im Innenbereich der Teilfläche B, die aber zum Gesamtkonzept gut passen. Auch dieses Gebäude soll maximal zwei Vollgeschosse aufweisen können.

Die Teilfläche C an der Straße "Am Perrediek" rundet das Gesamtkonzept durch einen 2 – geschossigen Baukörper städtebaulich ab. Unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung soll hier keine höhere Bebauung entstehen.

Der gesamte Platzbereich der Josefskirche wird somit gefasst und als Platzsituation deutlicher ablesbar.

Die neuen Wohnnutzungen ("Allgemeine Wohngebiete") orientieren sich hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von maximal 0,4, um im Sinne des Handbuchs zur Binnenentwicklung eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

In § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) ist die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl für "Allgemeine Wohngebiete" mit pauschal 1,2 angegeben. Im vorliegenden Planverfahren soll der Höchstwert der GFZ differenziert nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt werden. In Anlehnung an die BauNVO aus 1977 werden die zulässigen GFZ für Gebäude mit 2 Vollgeschossen auf 0,8 und mit 3 Vollgeschossen auf 1,0 festgesetzt. Hiermit soll eine angemessene städtebauliche Dichte für ein Quartier eines Mittelzentrums planungsrechtlich gesichert werden.

Die städtebaulich gewünschte "Stellung der baulichen Anlagen" soll durch die Festsetzung einer Firstrichtung gesteuert werden. Damit soll der besonderen städtebaulichen Situation, Raumkanten eines Platzes zu definieren, Rechnung getragen werden.

Die bestehende Bebauung im Umfeld des Kirchenplatzes erscheint durch im Wesentlichen übereinstimmende Gestaltungsmerkmale, auf die unter dem Kapitel "Örtliche Bauvorschriften" später näher eingegangen wird, harmonisch im Stadtbild. Um diese Harmonie wahren zu können, werden die Firsthöhen - getrennt nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse - entsprechend der vorliegenden und umzusetzenden Gebäudepläne festgesetzt.

Die in den textlichen Festsetzungen tabellenförmig angegebenen Firsthöhen sind Maximalwerte.

4.2.3 Bauweise

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

Im Allgemeinen wird für die geplanten neuen Wohnnutzungen ("Allgemeine Wohngebiete") die "offene Bauweise" festgesetzt. Diese Bauweise entspricht auch jener, die in der Quartiersmitte überwiegend vorzufinden ist.

Die Bauweise wird jedoch entsprechend des umzusetzenden Investorenentwurfes in Teilbereichen spezifiziert. Für die vorgesehene Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus auf der Teilfläche A, dessen Gesamtlänge 68 m aufweist, soll eine "abweichende Bauweise" festgesetzt werden, wobei die Abweichung darin besteht, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m und weniger als 70 m betragen darf, ansonsten aber Grenzabstände wie bei einer offenen Bauweise eingehalten werden müssen. Die Gebäudelänge setzt sich aus zwei Abschnitten zusammen. Zum einen aus einem Abschnitt mit einer Länge von 48 m am Grünring und zum anderen aus einem über Eck gezogenen zweiten Abschnitt mit einer Länge von 20 m. In der Frontalansicht sind nicht mehr als 48 m zusammenhängendes Gebäude wahrzunehmen. Der Baukörper über Eck und perspektivisch gesehen erscheint nicht als überdimensional. Er ist in dem städtebaulichen Kontext verträglich.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Flächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Plangebietes zu sichern.

Dabei werden die vorhandenen Abstände der Baukörper zur Straßenbegrenzungslinie annähernd übernommen, damit, wie bisher im Zusammenspiel mit den Nachbargebäuden, ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Die Baufenster-Tiefen orientieren sich an die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sowie an dem städtebaulichen Entwurf des Investors.

Für die vorgesehen Mehrfamilienhäuser am Grünring, Weststraße und Am Telgengrund werden sie einheitlich auf 14,50 m festgesetzt. Diese Tiefe bewirkt einerseits eine klare städtebauliche Struktur der Baukörper und andererseits erlaubt sie Anordnungsspielräume auch für bauliche Ergänzungen.

Das Baufenster für das Solitärgebäude im Hofbereich der Teilfläche B wird wegen der engen Verhältnisse weitgehend auf die Gebäudegrundfläche beschränkt.

4.2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Die Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet erfolgt ausschließlich oberirdisch.

Der Innenhof der Bebauung zwischen Grünring, Weststrasse und Am Telgengrund (Teilfläche B) soll autofrei bleiben und den zukünftigen Nutzern Mietergärten im Erdgeschoss und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. In diesem Bereich – anstelle der abzubrechenden Gebäude Grünring 31+33 - ist eine Fläche für ca. 14 Stellplätze vorgesehen, die entsprechend als "Fläche für Stellplätze und Garagen" planungsrechtlich festgesetzt wird.

Im Innenhof der Bebauung am Grünring, nördlich der Weststraße (Teilfläche A) sollen die Pkw der Bewohner ebenfalls ebenerdig abgestellt werden können. Auch hier wird entsprechend eine "Fläche für Stellplätze und Garagen" festgesetzt. Diese Fläche erlaubt die Unterbringung von ca. 14 oberirdischen Stellplätzen. Sie werden in der ansonsten eher ruhigen Gartenzone für zusätzliche Geräusche sorgen. Auf der anderen Seite handelt es sich um eine mittelgroße Stellplatzanlage. Werktags finden Fahrzeugbewegungen insbesondere in den Morgenstunden (Berufs- und Schülerbringverkehr) und nachmittags (Feierabendverkehr) statt und sorgen für eine übliche und auch von der Nachbarschaft hinnehmbare Geräuschkulisse. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf der Teilfläche C soll ebenfalls eine Stellplatzsammelanlage errichtet werden. Die festgesetzte "Fläche für Stellplätze und Garagen" bietet Platz für ca. 18 Stellplätze. Auch sie wird in der eher ruhig einzustufenden Gartenzone liegen. Hinsichtlich der Geräuschentwicklung gilt zuvor aufgeführtes.

Die zuvor aufgeführten Stellplatzsammelanlagen werden ausschließlich über den Grünring erschlossen.

Auf allen Teilflächen des Plangebietes sind weitere offene Stellplätze zwischen Straßengrenzungsline und straßenseitiger Baugrenze vorgesehen. Auch hier werden entsprechend "Flächen für Stellplätze" festgesetzt werden. Auf Grund dieser Vorgarten-Stellplätze werden ca. 20 öffentliche Parkflächen in den Straßen Am Telgengrund, Am Perrediek und Weststraße wegfallen. Bei diesen Straßen handelt es sich um Tempo-30-Zonen, in denen überall geparkt werden darf, wenn keine Grundstückszufahrten und Rettungswege versperrt bzw. blockiert werden sowie der Verkehrsfluss nicht behindert wird.

Carports sind als seitlich offene Garagen definiert, weshalb sie zu den „Garagen“ gezählt und so auch planungsrechtlich behandelt werden können.

Offene Stellplätze und Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein, um den ruhenden Verkehr steuern und in den nachverdichteten Bereichen begrünte Freiflächen sichern zu können.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf Grund gestalterischer Nachteile werden jedoch Nebenanlagen in den Vorgärten ausgeschlossen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird von den umgebenden Straßen (Grünring, Weststraße, Am Telgengrund und Am Perrediek) in ausreichendem Maße gewährleistet. Weitere Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Nach Bezug der neuen Wohnhäuser leben in der Quartiersmitte mehr Einwohner als heute, die auch überwiegend Pkw besitzen werden. Der Investorenentwurf sieht ca. 80 Wohneinheiten und ein Ladenlokal vor. Ein Großteil der Wohneinheiten wird für auf dem Immobilienmarkt nachfragende Single-Haushalte vorgesehen.

Die angrenzenden Straßen "Weststraße", " Am Telgengrund" und "Am Perrediek" haben mit einer Fahnbahnbreite von 5,50 m normale Querschnitte für Anliegerstraßen in Wohngebieten. Sie werden den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen können.

Der Grünring als sogenannte Wohnsammelstraße besitzt zwei mit einer ca. 13,50 m breiten Grüninsel voneinander getrennte Fahrbahnen. Sie bemessen sich jeweils auf 3,50 m. Für eine Fahrtrichtung ein ausreichend breiter Querschnitt. Ein Überholen von Fahrzeugen ist nicht möglich. Der Grünring liegt in einer Tempo-30-Zone. Bei kurzzeitig auf der Fahrbahn parkenden Lieferfahrzeugen oder haltenden Bussen ist ein zeitlich überschaubares Warten zumutbar. Diese Situation besteht schon heute, sie wird durch die geplante Neubebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen verfügen über ausreichende Querschnitte, um den durch die Neubebauung erzeugten Mehrverkehr problemlos aufnehmen zu können.

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Abschnitt des Grünrings zwischen den Gebäuden Grünring 31 und 59 sind sechsundzwanzig öffentliche Stellplätze im Mittelstreifen angeboten.

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Quartiersmitte St Joseph kann auf Grund des im Vergleich mit anderen Bereichen im Stadtgebiet überdurchschnittlichen Angebotes als ausreichend betrachtet werden, auch im Hinblick auf die durch die geplante Neubebauung bedingten Verkehrszuwächse.

Die St. Joseph-Kirche verfügt über dreiundzwanzig private Stellplätze (St) am Grünring und dreizehn St an der Straße Am Perrediek.

Die Schule hat zwölf St am Grünring und vier St an der Sträterstraße gebaut.

Der Kindergarten hat vier St an der Sträterstraße ausgewiesen, ein fünfter ist im Rahmen des Bauantrages für die Erweiterung des Kindergartens um einen Gruppenraum inkl. Nebenraum und anderer Räume für U3-Kinder genehmigt.

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Etwa in Höhe des Grundstückes Grünring 45 und unmittelbar an der Realschule befinden sich Haltestellen für Buslinien des Regionalverbandes Münsterland:

- Josefskirche (Ostseite des Grünrings)
- Käthe-Kollwitz-Schule (Westseite des Grünrings)

An diesen für das Plangebiet nahe gelegenen Haltestellen verkehren die Buslinien C2, 167, 261, 262 und 263. Vor allem zum Schulbeginn und zum Schulschluss werden die beiden Haltestellen häufig frequentiert. Ansonsten werden sie ca. stündlich angefahren und sorgen damit für eine ausreichende Anbindung an den Stadt- und Regionalverkehr.

5. Belange des Umweltschutzes

5.1 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen der neuen Bebauung wird geordnet in die vorhandenen Regenwasserkanäle in den angrenzenden Straßen abgeleitet. Deren Kapazitäten reichen zur Aufnahme des zusätzlichen Regenwassers aus.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) haben sich an den Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO orientiert und sollen für das Plangebiet jeweils mit 0,4 festgesetzt werden. Diese Festsetzung erlaubt eine 40%-ige Versiegelung der Grundstücke, die sich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zusätzlich um 50% auf maximal 0,6 erhöhen kann. Lediglich durch die Nachverdichtungen in der Fläche ver-

schlechtert sich die Versickerungsrate des Regenwassers. Ansonsten ergeben sich im Vergleich mit der aktuell geltenden planungsrechtlichen Situation keine Änderungen hinsichtlich des Oberflächenwassers und dessen Versickerung. An- und Erweiterungsbauten wären auch schon heute erlaubt.

5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 gelten in einem beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Überprüfung des Eingriffs nach den Regeln des Naturschutzgesetzes entfallen deshalb bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung.

5.3 Belange des Bodenschutzes

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und der Innenentwicklung

Die abgängigen Häuser am Grünring, an der Weststraße und an der Straße Am Perrediek werden abgerissen und durch Neubauwohnungen ersetzt, die nachfrageorientiert sind. Gleichzeitig wird eine angemessene höhere städtebauliche Dichte angestrebt. Durch die Neugestaltung der Quartiersmitte St. Joseph werden bereits erschlossene Grundstücke mit vorhandener Infrastruktur einerseits zeitgemäß neu bebaut und andererseits nachverdichtet. Beides verringert den Zugriff auf Außenbereichsflächen. Das Vorhaben ist ein gutes Beispiel für einen behutsamen Umgang mit Grund und Boden.

5.4 Erfordernisse des Klimaschutzes

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Die bereits hoch versiegelte Plangebietsfläche wird durch die Planänderung nach Abriss der abgängigen Gebäude wieder nutzbar gemacht. Durch den Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO₂ ausstoßen. Auch führt diese Nachnutzung zur Nichtinanspruchnahme auch unter klimatischer Betrachtung wertvollen Freiflächen am Ortsrand.

Durch die verkehrsgünstige und siedlungsnah Lage sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO₂- Minderung geleistet werden

5.5 Artenschutz

"Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz."

"Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei

allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden."

Die rechtliche Grundlage der Artenschutzprüfung (ASP) bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf artenschutzrelevante Arten vor. Bevor die Abrissarbeiten beginnen, ist in den Wohnhäusern auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

5.6 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich vier Laubbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallen:

- Auf der Teilfläche B stehen eine Eiche und ein Ahorn
- Auf der Teilfläche C stehen eine amerikanische Eiche und eine Kastanie.

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

Gemäß Baumschutzsatzung sind die Beschädigung und das Entfernen von geschützten Bäumen, Sträuchern und Hecken verboten. Sollte die Beseitigung von den zuvor geschützten Gehölzen erforderlich werden, so sind unter der Voraussetzung einer entsprechenden behördlichen Freistellung Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu leisten.

6. Sonstige Belange

6.1 Bodenordnung

Die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Josefskirche" erfordert keine Boden ordnenden Maßnahmen. Die notwendigen Grundstücksteilungen und Parzellierungen können im Rahmen privatrechtlicher Grundstücksverträge geregelt werden.

Sonstige Belange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

6.2 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird von der Stadtwerke Emsdetten GmbH bereitgestellt. Es können maximal 48 m³/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

6.3 Planstatistik

Der Bebauungsplanentwurf weist folgende Flächenbilanz auf:

▪ Bruttobaugebiet	ca. 8.075 m ²	100,00 %
▪ Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.075 m ²	100,00 %

7. Örtliche Bauvorschriften

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

Im Bebauungsplanentwurf sind für die Teilflächen A bis C die prägenden Gestaltungsmerkmale des Investorenentwurfes hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhen und Fassadenmaterialien festgesetzt. Ein sich aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung und Vertretern der Fraktionen des Rates der Stadt Emsdetten zusammen gesetztes Auswahlgremium hat das geplante Vorhaben für sehr gut befunden und ihm ein harmonisches Einfügen in das bestehende städtebauliche Gefüge attestiert. Die örtlichen Bauschriften sollen helfen, das ausgewählte Vorhaben weitestgehend auch in gestalterischer Hinsicht umzusetzen.

Emsdetten, 18. Februar 2015

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
(Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt)