

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche" der Stadt Emsdetten

Neuaufstellung

1. **Zweck und Notwendigkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche" ist bereits seit 1980 rechtsverbindlich und wurde mittlerweile in 8 Änderungen fortgeschrieben.

Anlaß für die nunmehr wieder vorgetragenen Änderungswünsche war die Möglichkeit der Nachverdichtung auf den teilweise sehr großen Grundstücken. Dabei handelte es sich gleichermaßen um An- oder Erweiterungsmöglichkeiten oder auch um eine zusätzliche Bebauungstiefe. Hinzu kommt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Straßenausbau in der Örtlichkeit hinter den planungsrechtlichen Festsetzungen zurückgeblieben ist. Dies hat zur Folge, daß planungsrechtlich festgesetzte Wendepunkte nicht umgesetzt sind. Die Flächen sind den privaten Grundstücken zugeordnet und in die Gartengestaltung übergegangen. Die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken und Erweiterungsmöglichkeiten führt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Josefskirche" dazu, daß immer wieder der Wunsch an die Verwaltung herangetragen wird, diese planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Grundstücksbereiche in die Wohnbaufläche einzubeziehen. Da im Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche" gerade diese Wendepunkte mit einer sich um den Platz gruppierenden Baumöglichkeit als Grundzug durch den gesamten Geltungsbereich zieht, soll der Plan insgesamt überarbeitet und den örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden. Nur bei der Gesamtüberarbeitung besteht die Möglichkeit einer neuen Orientierung und Zuordnung von Bauflächen, soweit das die vorhandene Bebauung noch zuläßt. Bei der Aufteilung wie bisher in kleine Änderungsbereiche, um möglichst kurzfristig eine Baumöglichkeit zu schaffen, besteht die Gefahr, daß die städtebauliche Konzeption, Gruppierungen, Raumbildungen, Vor- und Rücksprünge innerhalb der straßenbegleitend geplanten Bebauung verloren gehen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich der Neuenkirchener Straße ebenfalls eine Nachverdichtung vor. Der Wohnungsbedarf, die zentrale Lage des Bereiches und der sparsame Umgang mit Grund und Boden rechtfertigen diese zusätzlichen Baumöglichkeiten parallel zur Neuenkirchener Straße. Vorausgesetzt wird dabei, daß insbesondere in innerstädtischen Situationen in der Nähe von Verkehrswegen die Lärmbelastung regelmäßig höher ist und daher für die der Neuenkirchener Straße zugewandten Gebäude ein passiver Lärmschutz zu berücksichtigen ist.

Mit der Neuaufstellung wird der Gesamtgeltungsbereich an die neueste Gesetzgebung angepaßt, so daß eine größere Rechtssicherheit gegeben ist.

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich ist wie folgt begrenzt:

<u>Im Norden:</u>	durch die Straße Am Kompaniekamp,
<u>im Westen:</u>	durch den Wildgrund,
<u>im Süden:</u>	durch die Neuenkirchener Straße und
<u>im Osten:</u>	durch den Grünring und die Straße Telgengrund.

3. **Bestehende Situation**

Das Plangebiet weist eine überwiegend einzeilige straßenbegleitende Bebauung auf. Die teilweise sehr tiefen Grundstücke, die in den Innenbereichen aneinanderstoßen, bewirken so eine Grün- und Ruhezone zwischen der Bebauung.

Die gewachsene überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung weist eine Nutzungsstruktur auf, die dem "Allgemeinen Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO entspricht.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz, der dem benachbarten Schulgebäude zuzuordnen ist.

Ein Kindergarten, ein Spielplatz und die Kirche.

Die vorhandene Grünstruktur ist geprägt durch die privaten Gärten mit ihrem Baumbestand und den Grünring mit dem Straßenbegleitgrün und dem alleearartigen erhaltenswerten Baumbestand.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Wohnbaufläche
- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Kindergarten, Kirche und Sport

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit max. 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 definiert. Dies entspricht der Ausnutzung der bereits bebauten Gebiete unter Berücksichtigung eines angemessenen Entwicklungsspielraumes.

Die durchschnittliche Geschosflächenzahl mit 0,8 GFZ ermöglicht zusammen mit den anderen getroffenen Festsetzungen die beabsichtigte Nachverdichtung.

Als Bauweise ist fast durchgehend eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Lediglich wo die bereits vorhandene Bebauung eine andere Festsetzung erforderte oder dort wo städtebauliche Gesichtspunkte hervorgehoben werden sollen, ist die offene Bauweise ausgewiesen.

Durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind einerseits die bereits bebauten Bereiche im Sinne einer Bestandssicherung erfaßt. Darüberhinaus sind im Rahmen der Überarbeitung auf Wunsch der betroffenen Anlieger die zugehörigen Hausgärten durch geeignete Festsetzungen planerisch gesichert oder dem Zwecke der Bebauung zugeführt.

Bei dieser Nachverdichtung ist das städtebauliche Konzept mit den Grün- und Ruhezonen der aneinandergrenzenden Gärten, soweit wie möglich, beibehalten worden.

In diesen Bereichen ist die überbaubare Fläche in der Grundstückstiefe erweitert worden, so daß ein Anbau an die vorhandene Gebäudestruktur möglich wird. Die Innenbereiche bleiben von Bebauung frei und tragen mit ihren zusammenhängenden Grünflächen zu einem gesunden Stadtklima bei.

In den Quartieren, in denen durch vorhandene Bebauung oder durch das bestehende Planungskonzept bereits eine abweichende Struktur erkennbar ist, ist durch zusätzliche überbaubare Flächen eine behutsame rückwärtige Baumöglichkeit berücksichtigt, soweit dies erschließungstechnisch umzusetzen ist.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Bezogen auf die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche haben sich keine Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben.

5.3 Verkehrsflächen

Der verbindliche Bebauungsplan setzt im Erschließungssystem Stichstraßen und Wendepunkte fest. Ergänzt wird dieses Konzept durch ein Fußwegesystem.

Die Ausbauplanung ist hinter diesen Festsetzungen zurückgeblieben. Zwischenzeitlich wurde auf Wendebereiche zugunsten der privaten Grundstücke verzichtet.

In die Planung eingeflossen ist das in der Örtlichkeit realisierte Erschließungssystem. Da der Bereich des Bebauungsplanes insgesamt einbezogen wird in die 30 km/h-Zone, ist das vormals geplante Konzept nicht mehr erforderlich.

Planerisch festgesetzt ist ein Fußwegesystem zwischen Neuenkirchener Straße bis zur Sträterstraße. Mit entsprechender baulicher Einengung im Bereich der Straße Am Perrediek, die durch die Ausbauplanung vorbereitet wird, dient dieses Wegesystem der Schulwegsicherung.

5.4 Grünflächen

Der Planbereich wird im Osten durch den Grünring begrenzt. Die im Straßenraum vorhandenen und besonders erhaltenswerten Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt. Der übrige Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung geschützt.

6. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung im Plangebiet erfolgt über den örtlichen Versorgungsträger. Der Bereich ist durch das vorhandene Kanalisationsnetz voll erschlossen. Verunreinigungen des Bodens, sog. Altlasten, sind im Plangebiet nicht bekannt.

7. **Berücksichtigung der Eingriffsregelung**

Ein Eingriff liegt dann vor, wenn die Gestalt der Nutzung der Fläche geändert wird und die geplante Bebauung unweigerlich das Landschaftsbild verändert. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes sind aber Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Dies ist hier aber nicht der Fall. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der bereits rechtsverbindlich überplant ist. Der Versiegelungsgrad wird durch die vorliegende Änderung nur unwesentlich verändert.

8. **Gestaltung**

Auf die Festsetzung gestalterischer Elemente wird verzichtet, da der Planbereich überwiegend bebaut ist.

9. **Kosten**

Kosten entstehen mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes keine.

Aufgestellt:
Emsdetten, 13.12.1995
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Vorstehende Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.02.1996 bis 22.03.1996 öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 17.07.1996



Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

