



Begründung

Bebauungsplan Nr. 113 „Im Hagenkamp / Oststraße“

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	4
2.	STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3.	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Baumschutzsatzung	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Planungskonzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.3	Bauweise	9
4.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.5	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	10
4.3	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	10
4.4	Erschließung	10
4.4.1	Straßenverkehrsflächen	10
4.4.2	Ruhender Verkehr	11
4.4.3	Technische Infrastruktur	11
4.5	Immissionsschutz - Straßenverkehrslärm	11
4.6	Gewerbliche Vornutzung / Altlasten	12
5.	BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	12
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	12
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	13
5.2.1	Bodenschutz	13
5.2.2	Klimaschutz	13
5.3	Oberflächenwasser / Versickerung	13
5.4	Artenschutz	13
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
6.1	Dachgestaltung	14
6.2	Fassadengestaltung	14
6.2.1	Material und Farbe	14
6.2.2	Garagen	15
7	FLÄCHENBILANZ	15

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 113 „Im Hagenkamp / Oststraße“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Optimierung bzw. Nachverdichtung innenstadtnaher Wohn- und Mischgebiete. Im Bereich Im Hagenkamp / Nordring bestehen Planungen für ein bis zu viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, welches an diesem städtebaulich prägnanten Standort - aufgrund der markanten Gebäudetypologie – zu einem hohen Wiedererkennungswert beitragen und dieses Quartier aufwerten soll. Aktuell ist das Grundstück mit einem Einfamilienhaus und 2 Remisen bebaut. Die Gestaltung dieses neuen Gebäudes wurde vom Vorhabenträger so gewählt, dass die Gesamtgebäudehöhe im Eckbereich Im Hagenkamp / Nordring bis auf vier Geschosse ansteigt und sich an den Seiten wieder auf zwei Geschosse verringert. Dadurch entsteht ein markantes Gebäude an diesem stark frequentierten Kreuzungsbereich. Das Vorhaben ist nicht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

An der Oststraße sollen ehemals gewerblich genutzte Flächen zugunsten von Wohnbebauung weichen. So entstehen an der Oststraße zwei Wohngebäude (eins im Blockinnenbereich), welche der städtischen Zielsetzung der Nachverdichtung entsprechen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll weiterhin der Bereich Im Hagenkamp, Oststraße und Nordring städtebaulich geordnet werden. Das Planungskonzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei verschiedenen Nutzungsarten an Baugebieten vor. Während im nord-östlichen Bereich – entlang der der Straße Im Hagenkamp und entlang des Nordrings – ein Mischgebiet entstehen soll, sind im süd-westlichen Bereich – entlang der Ostraße – insgesamt drei allgemeine Wohngebiete geplant. Dies entspricht den aktuellen bzw. geplanten Nutzungen im Geltungsbereich. Aufgrund der exponierten innenstadtnahen Lage soll der Bebauungsplan weiterhin - durch Festsetzung von Baugrenzen - das Nachverdichtungspotenzial der Baugebiete bezüglich der Erweiterung der Grundstücksnutzungen steuern. Auch die Geschossigkeiten, Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sind so gewählt, dass der Bestand gesichert wird und Potenziale der Nachverdichtung (Binnenentwicklung) entstehen.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Optimierung innenstadtnaher Wohn- bzw. Mischgebiete geschaffen werden, die über den bislang zulässigen Rahmen des § 34 BauGB hinausgehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll ein weiterer Beitrag zum Thema Binnenentwicklung geleistet werden. Dies entspricht den strategischen Schwerpunkten "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt" sowie "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft".

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 bei Bebauungsplänen werden, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu. Für das zusätzlich im Blockinneren entstehende Baugrundstück muss nicht auf Flächen im Außenbereich zurück gegriffen werden. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung dieses beschleunigenden Verfahrens sind ebenfalls erfüllt.

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

- 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 Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen demnach vor.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Der Bebauungsplan 113 "Im Hagenkamp / Oststraße" beinhaltet die Flurstücke 1030, 1031, 173, 991, 990, 176, 882, 178, 337, 413, 620, 170, 169, 417, 416, 415, 621, 167, 989 und 582 in der Flur 37 (Gemarkung Emsdetten). Das Plangebiet umfasst insgesamt 8.867 m² und befindet sich 400 m östlich der Innenstadt.

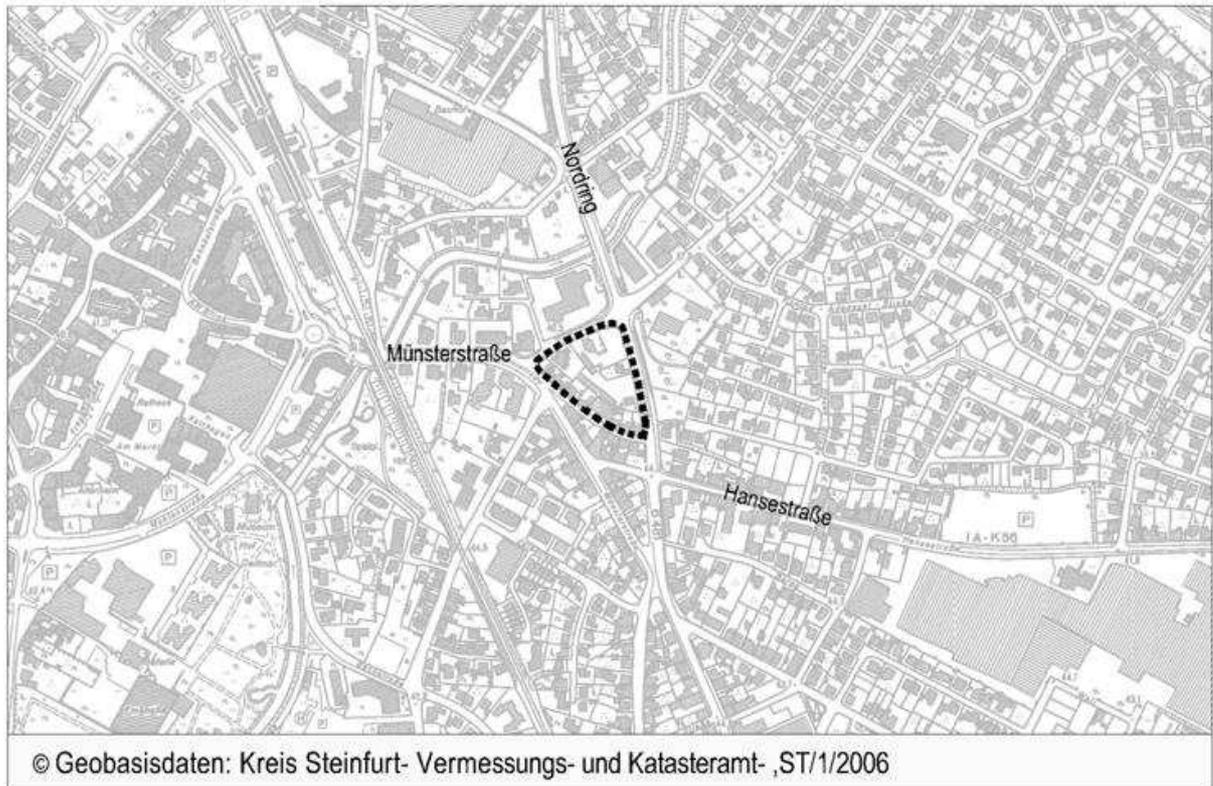
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden: durch Straße "Im Hagenkamp",
- im Osten: durch die Straße „Nordring“,
- im Süd-Westen: durch die "Oststraße",

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Sie ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz- weiß- schraffierte Fläche gekennzeichnet während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Im Hagenkamp / Oststraße“ (ohne Maßstab)



Die Umgebung des Plangebietes ist im näheren Umfeld hauptsächlich durch die angrenzende Wohnnutzung sowie die nördlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgung) geprägt.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Brachfläche im Kreuzungsbereich Im Hagenkamp / Nordring nahezu vollständig bebaut und gegenwärtig maßgeblich durch Wohnbebauung geprägt. Entlang der Straße Im Hagenkamp haben sich zudem kleinere Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe in einem Wohn- und Geschäftshaus angesiedelt. Nördlich der Straße Im Hagenkamp (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit mehreren Einzelhandelskomplementärnutzungen. Im zentralen Bereich der Oststraße befindet sich ein Gewerbebetrieb, welcher sich in den Blockinnenbereich erstreckt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzung im Bereich Hagenkamp /Nordring wird der Bebauungsplan sowohl Mischgebiet als auch Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Eine Mischgebietsnutzung würde der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 Bestehendes Planungsrecht

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße" soll der Planbereich städtebaulich geordnet werden. Aktueller Anlass ist zudem die planungsrechtliche Umsetzung von zwei städtebaulich prägnanten Projekten seitens privater Vorhabenträger, welche sich städtebaulich in das Gesamtgefüge integrieren.

Das Planungskonzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Nutzungsarten von Baugebieten vor. Im nord-östlichen Bereich – entlang der der Straße Im Hagenkamp und entlang des Nordrings – soll ein Mischgebiet entstehen und im süd-westlichen Bereich – entlang der Ostraße – sind drei allgemeine Wohngebiete geplant. Dies entspricht den aktuellen bzw. geplanten Nutzungen im Plangebiet. Aufgrund der exponierten innenstadtnahen Lage soll der Bebauungsplan weiterhin - durch Festsetzung von Baugrenzen - das Nachverdichtungspotenzial der Baugebiete, bezüglich der Erweiterungen der Grundstücksnutzungen steuern. Auch die Geschossigkeiten, Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sollen so gewählt werden, dass der Bestand gesichert wird und zudem Potenziale der Nachverdichtung (Binnenentwicklung) entstehen.

Der Bebauungsplan folgt dem Ziel der Optimierung bzw. Nachverdichtung innenstadtnaher Wohn- und Mischgebiete. Im Bereich Im Hagenkamp / Nordring soll ein bis zu viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus entstehen, welches an diesem städtebaulich prägnanten Standort - aufgrund der markanten Gebäudetypologie, an einem starkfrequentierten Kreuzungsbereich – zu einem hohen Wiedererkennungswert beitragen und dieses Quartier aufwerten soll. Die Gestaltung dieses geplanten Gebäudes wurde vom Vorhabenträger so gewählt, dass die Gesamtgebäudehöhe im Eckbereich Im Hagenkamp / Nordring bis auf vier Geschosse ansteigt und sich an den Seiten wieder auf zwei Geschosse verringert. Das Vorhaben fügt sich somit in die Bestandsgebäude städtebaulich ein.

An der Oststraße sowie im Blockinnenbereich sollen ehemals gewerbliche Flächen zugunsten von Wohnbebauung umgenutzt werden. Es sollen zwei zweigeschossige Einzelbaukörper mit Staffelgeschoss entstehen, welche der städtischen Zielsetzung der Nachverdichtung entsprechen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der angrenzenden Bebauung werden als Nutzungsarten“ Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und entlang der Straße "Im Hagenkamp" ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Für die im Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um an diesem Standort die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer der Nachbarschaft entsprechenden homogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu sichern.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr.6 und 7 zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung in dem Straßenkreuzungsbereich Nordring / Im Hagenkamp sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft verbunden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes unzulässig. Gemäß des Emsdettener Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 (Dr. Jansen GmbH, Köln) sind "unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestandes unterliegen, auf planerischen Handlungsbedarf, (...) zu überprüfen".

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und grenzt unmittelbar an einen bestehenden Lebensmitteldiscounter mit Komplementärnutzungen (u.a. Bekleidung, etc.) an. Durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelbetriebe in diesem Bereich, könnte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, welcher westlich an das Plangebiet angrenzt in der Funktion des Hauptgeschäftszentrums gestört werden. Dies würde zudem den Zielen der Raumordnung durch Entstehen und Verfestigung einer Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) widersprechen.

Bei der Aufstellung des Emsdettener Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes wurde dieser Standort - aufgrund der Lage zum Hauptgeschäftszentrums- nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewählt. Einer Verfestigung bzw. zunehmende Attraktivierung dieses Standortes "Im Hagenkamp" als Einzelhandelsagglomeration ist dementsprechend entgegenzuwirken. Der Vorhabenträger des Grundstückes im Eckbereich Im Hagenkamp / Nordring verfolgt nicht das Interesse der Einzelhandelsnutzung. Das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus ist ebenfalls nicht durch Einzelhandel geprägt. Der Vorhabenstandort wird somit durch diesen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Mischgebieten die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten - im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da weite Teile des Mischgebietes heute und auch durch die zukünftige Planung durch Wohnnutzungen geprägt sind. Der Bebauungs-

plan folgt u.a. dem Ziel der Bereitstellung von innenstadtnahem Wohnraum. Der Vorhabenträger des Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich Im Hagenkamp / Nordring plant eine Kombination aus Dienstleistungsbetrieb(en) und Wohnbebauung. Gleiches gilt für das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus im Mischgebiet. Eine Vereinbarkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen in diesem Mischgebiet mit Vergnügungsstätten ist nicht gegeben. Zudem widerspricht die unmittelbare Nähe der angrenzenden Wohngebiete einer Vergnügungsstättennutzung.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die Bereiche WA 1, WA 2, WA 3 und MI wurden so gewählt, dass in diesem innenstadtnahen Gebiet eine angemessen verdichtete Bauweise entstehen kann. So wurden gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von den als Obergrenzen – 04, für WA und 0,6 für MI - definierten Grundflächenzahlen Gebrauch gemacht. Durch diese Festsetzung kann für diesen bedeutenden innenstadtnahen Bereich mischgebiets- und wohngebietsverträgliche Nutzungen - mit ausreichend Platzverhältnissen - entstehen.

Der MI-Bereich ist als Wohn- und Geschäftsbereich geplant. Hier ist eine verdichtete Bauweise das Ziel der Planung. Um die erforderlichen Stellplätze für die Wohn- und Geschäftsnutzung, welche auf bzw. unter dem Grundstück nachgewiesen werden müssen, zu realisieren, wird hinsichtlich der Grundflächenzahl festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch die in §19 (4) Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten darf.

In Bezug auf die Grundflächenzahl wird den Bauherren aufgrund der exponierten innenstadtnahen Lage die Möglichkeit eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten, diese Flächen nicht auf die Ermittlung der Grundflächenzahlen angerechnet werden.

Geschossflächenzahlen (GFZ):

Die Geschossflächenzahlen sind so festgesetzt, dass eine angemessene Verdichtung in diesem stadtnahen Quartier stattfinden kann. Das festgesetzte Mischgebiet orientiert sich in Bezug auf die Geschossflächenzahl an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Kreuzungsbereich zweier vielbefahrenen Straßen und gegenüber eines starkfrequentierten Discounters, entsteht somit eine städtebauliche prägnante Bebauung.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, sodass in diesem Bereich eine angepasste innenstadtnahe Wohnbebauung entstehen kann.

Geschossigkeit:

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden im Geltungsbereich generell 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der überwiegenden Anzahl der vorhandenen Gebäude und räumt den teils-eingeschossigen Gebäuden die Option zur Erweiterung ein. Die geplanten Baukörper im WA 3- Gebiet fügen sich somit in den Bestand ein. Durch die Festsetzung maximaler Gesamtgebäudehöhen im MI (maximal 14,5 m) und WA 3 (maximal 10 m) soll sichergestellt werden, dass die Neubauvorhaben keine überdimensionierten Ausmaße annehmen und sich in die Bestandbebauung integrieren.

Im Mischgebiet sind für den westlichen Bereich ebenfalls 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen Nutzung. Im Bereich Im Hagenkamp / Nordring soll ein bis zu viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Die Gestaltung dieses Gebäudes wurde

vom Vorhabenträger so gewählt, dass die Gesamtgebäudehöhe im Eckbereich Im Hagenkamp / Nordring bis auf vier Geschosse ansteigt und sich an den Seiten wieder auf zwei Geschosse verringert. Dadurch entsteht ein markantes Gebäude an diesem stark frequentierten Kreuzungsbereich. Im Bebauungsplan wurden durch Baugrenzen die einzelnen abschnittsbezogenen Geschossigkeiten festgesetzt.

4.2.3 Bauweise

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

Eine offene Bauweise wurde für die MI 1-, WA 2- und 3- Bereiche festgelegt. Diese Bauweise entspricht auch jener, die im näheren Umfeld vorzufinden ist und sich entsprechend einfügt. Damit wird die Errichtung von mehreren Solitärbaukörpern erreicht und eine massive, hier unerwünschte Blockbildung vermieden.

Im WA1 Bereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche die örtliche Situation der vorhandenen Grenzbebauung berücksichtigt. Da dieses Baugebiet über Jahrzehnte entstanden ist, soll der Gebäudebestand durch den nord-westlichen Grenzsanbau gesichert werden. Doppelhäuser sind in diesem Bereich zulässig.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die trotz gewünschter Verdichtung eine gewollte städtebauliche Struktur sowie eine Schaffung privater Gartenflächen gewährleisten soll. Die Baufenstertiefen sind je nach Baugebietsart unterschiedlich bemessen. Sie erlauben übliche Haustiefen und den Bestandgebäuden individuelle Anordnungsspielräume für gegebenenfalls notwendige An- oder Erweiterungsbauten. Durch Zonierung des Plangebietes mithilfe der Baugrenzen in stadträumlich angepasster Bautiefe gelingt es, die gewollte Ordnung im Quartier auszudrücken. Im Blockinnenbereich wird ein separates Baufenster geschaffen, welches für ein Wohngebäude genutzt werden kann. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der innenstadtnahen Lage wird somit dem Ziel der Binnenentwicklung aber auch den individuellen Interessen nach Schaffung und Erhaltung privater Grünflächen Rechnung getragen.

Entlang der Oststraße weicht die Baugrenze im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 um ca. 6 m zurück. Hierdurch können im vorderen Bereich Stellplätze entstehen. Das Zurückweichen der Baugrenzen entspricht der ehemaligen Gebäudestruktur des Gewerbebetriebes. Aufgrund der gegenüberliegenden Gebäude (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) entsteht im zentralen Bereich der Oststraße somit eine Platzsituation.

Das festgesetzte Mischgebiet hat größere Baufenstertiefen, sodass das vorhandene als auch das geplante Wohn- und Geschäftshaus unter Berücksichtigung des städtebaulichen Einfügens realisierbar sind. Entlang des Nordrings (B 481) soll durch Festsetzung einer Baulinie sichergestellt werden, dass das geplante Vorhaben nach den Zielen der Stadtentwicklung umgesetzt wird. Die Baulinie darf in einer Tiefe von maximal 1 m ausnahmsweise unterschritten werden. Es wird eine Aufwertung der Kreuzungssituation durch ein markantes Gebäude (siehe 1.1 Anlass) angestrebt. Die Gestaltung des Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich "Im Hagenkamp / Nordring" sieht eine Viergeschossigkeit vor, welche sich zu den Seiten wieder auf zwei Geschosse verringert. In Bezug auf das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet WA 2, wird hinsichtlich der Dreigeschossigkeit ein Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze gewählt. Durch die "Abtrepfung" des Gebäudes sowie den großzügig gewählten Abstand zu dem südlichen Wohngebiet, wird ein städtebauliches Einfügen des Vorhabens in den Gebäudebestand gewährleistet.

Die Anordnung und der Verlauf der Baugrenzen verfolgen den Gedanken der städtebaulich gewollten Anordnung der Baukörper und sichern trotz der gewünschten urbanen Dichte ein angemessenes Verhältnis von bebauter Fläche und unbebauter Fläche.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im Mischgebiet für untergeordnete Bauteile (wie z.B. das vorhandene Treppenhaus) sind städtebaulich vertretbar und ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Balkone im WA 3-Gebiet, sodass Balkone die Baugrenzen um maximal 2 m in südwestliche, bzw. westliche Richtung überschreiten dürfen.

4.2.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

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

Für das Gebiet WA 3 sind oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlagen zum Schutz vor ungewollten Emissionen an verträglichen Standorten bedarfsgerecht ausgewiesen. Die Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlage für das Gebäude im Blockinnenbereich erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt an den Nordring (B481), welche ehemals für gewerbliche Zwecke genutzt wurde. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Bereich Im Hagenkamp / Nordring sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da sich die Tiefgarage vollständig im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche befindet.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind über Jahrzehnte gewachsen, sodass oben genannte Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstanden sind. Diese Prägung soll beibehalten werden, sodass es aufgrund verhältnismäßig kleinteiliger Grundstücksflächen bzw. Grundstücksaufteilungen (insbesondere an der Oststraße) und der stadtnahen Lage weiterhin möglich ist, den ruhenden Verkehr oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen bzw. zu errichten. Die Baugebiete sind nahezu vollständig bebaut und der ruhende Verkehr ist geregelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dementsprechend eine Beeinträchtigung durch zusätzlichen entstehenden Verkehr nicht zu erwarten.

4.3 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wird in dem mit WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht gewollte überdimensionierte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.

4.4 Erschließung

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung ist für sämtliche Bereiche vorhanden und als ausreichend gesichert anzusehen. Erweiterungen der vorhandenen Anlagen sind daher nicht erforderlich. Im Straßennetz selbst übernimmt die Straße „Nordring“ (B 481) die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Für die Knotenpunkte an Straßen "Im Hagenkamp / Nordring" und "Oststraße / Nordring" sind Sichtfelder eingetragen. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen, d.h. jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,8 und unter 2,50 m freizuhalten.

Damit der Charakter der Bundesstraße B 481 (Nordring) als überörtliche Verkehrsstraße mit sicherem und leichtem Verkehrsfluss – besonders im Kreuzungsbereich Im Hagenkamp /

Nordring - erhalten bleibt, sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Ein- und/oder Ausfahrten in diesem Bereich unzulässig.

4.4.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 3) werden die erforderlichen Stellplätze in Form von Gemeinschaftsstellplatzanlagen – entlang der Oststraße und entlang des Nordrings - bereitgestellt. Für den Bereich Im Hagenkamp / Nordring (Mischgebiet) wird der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht.

4.4.3 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 49 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. 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.

4.5 Immissionsschutz - Straßenverkehrslärm

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die vielbefahrenen Straßen Münsterstraße, Im Hagenkamp sowie den Nordring (B 481).

Auszug aus dem Schallgutachten 2013 (Planungsbüro Hahm; Osnabrück):

Der Verkehrslärm wurde auf der Basis aktueller Verkehrsbelastungen für den Straßenverkehr auf der Straße Im Hagenkamp, Münsterstraße, Hansestraße und der Nordring (B 481) im Einwirkungsbereich des Plangebiets berechnet und beurteilt.

Das B-Plangebiet Nr. 113 „Im Hagenkamp / Oststraße“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die zugehörigen Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aus Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete in Teilen überschritten werden. Daraus ergibt sich das Erfordernis auf Lärmschutz.

Für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Überschreitungsbereichen sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen geeignete Räume ergeben sich für die geplanten Nutzungen. Abschattungen durch das Gebäude Emscarree wurden hier nicht berücksichtigt, können aber dazu führen, dass für einzelne abgeschattete Fenster keine Lüftungseinrichtungen erforderlich sind. Dies wäre im Einzelfall nachzuweisen.

Schützenswerte Außenwohnbereiche sollten so weit wie möglich im Schallschatten der zugehörigen Gebäude angeordnet werden, damit in der Terrassenlage keine unzulässigen Geräuschmissionen im Bereich der Außenwohnbereiche des B-Plangebiets zu erwarten sind.

Fast im gesamten Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten bzw. mindestens der Lärmpegelbereich II ausgewiesen. Allein aus den Anforderungen der Energiesparverordnung sind die Dämmwerte der Fenster für einen Lärmpegelbereich II aber i.d.R. bereits eingehalten, sodass für diesen Lärmpegelbereich keine weiteren Auflagen notwendig sind.

Für die Bereiche, in denen die Lärmpegelbereiche III bis V ausgewiesen werden, sind Auflagen bezüglich des Lärmschutzes notwendig.

Passiver Lärmschutz:

Entsprechend der Vorschläge im Gutachten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Schallschutzmaßnahmen-Bereiche sind in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet. Zu den passiven Maßnahmen gehören die Einhaltung der notwendigen Bauschalldämmmaße der Außenbauteile sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Wohngebäude (mit lärmunempfindlichen Räumen wie Bad, Küche, Hauswirtschaftsraum zur Lärmquelle). Zur Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen werden Lärmpegelbereiche gemäß der maßgeblichen Außenlärmpegel festgestellt.

4.6 Gewerbliche Vornutzung / Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Steinfurt enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Daten oder Erkenntnisse über Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewerbebetrieb, welcher allerdings – aufgrund der angestrebten Wohnnutzung – den Betrieb schließen wird. Nach Recherche der Bauakten kann kein Hinweis auf eine mögliche Bodenkontamination festgestellt werden (Bauakten für das Grundstück Nordring Str. 8 sowie das Grundstück Ostraße 8-10).

Gem. der Bauakten handelte es sich bei der gewerblichen Nutzung um eine Lagerhalle, in der keine Maschinen aufgestellt wurden. Die Lagerhalle wurde von einem Großhandelsgeschäft für Farben, Tapeten, Glas und Fußböden genutzt. Unterirdische Baumaßnahmen (z.B. Erdöltanks, etc) sind nach Recherche der Bauakten nicht vorhanden.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, somit ist die/der formale Umweltprüfung/ Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Trotzdem werden im Rahmen des gesamten Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange im Detail beleuchtet und dargestellt.

Derzeitige Flächen sind zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 führt zu keinen gravierenden Veränderungen des bereits bebauten

Gebietes. Die Neu-Inanspruchnahme von bebaubaren Flächen zu Wohn- bzw. Mischgebietszwecken erscheint zudem weitaus zweckmäßiger als die Ausweisung von Wohnbauland auf Grünlandflächen im Ortsrandbereich. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen nicht vor.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße" dient der städtebaulichen Optimierung innenstadtnaher Wohn- bzw. Mischgebiete. Durch diese Optimierung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Verbindung mit kostensparendem Bauen für unterschiedliche Ansprüche geleistet. Somit müssen keine „neuen“ Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße" den damit verbundenen Zielen den Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben ihre Grundstücke im Sinne der baulichen Nutzung zu optimieren. Durch die Veränderung der baulichen Nutzung ergibt sich so die Möglichkeit neue den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EE-WärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude zu errichten oder dahingehend zu verändern bzw. zu erweitern.

Mit dem Abriss des Gewerbebetriebes sowie der Bebauung des Grundstücks im Eckbereich Im Hagenkamp / Nordring entstehen neue den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude. Auch führt diese Nachnutzung zur Nichtinanspruchnahme auch unter klimatischer Betrachtung wertvollen Grünlandflächen am Ortsrand.

5.3 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen wird geordnet in das ausreichend dimensionierte vorhandene Trennsystem (separate Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden) abgeleitet.

5.4 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen – nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) – keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt von Baumfällungen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu legen. Falls Bäume mit Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Durchmesser ≥ 50 cm) vorhanden sind, ist vor den Fällarbeiten ein Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Falls Gebäude abgerissen werden, ist vor dem Abriss eine Prüfung auf Vorkommen planungsrelevanter Nester von Brutvögeln und Fledermausquartieren erforderlich. Auf die laufende Praxis im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird Bezug genommen.

6. 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 der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

6.1 Dachgestaltung

Für die Baukörper im Geltungsbereich des Bereichs WA 1– entlang der Oststraße – werden grundsätzlich Satteldächer festgesetzt. Dies führt zu einer geordneten, homogenen und markanten Erhaltung eines historisch gewachsenen und innenstadtnahen Straßenzuges.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Dies entspricht der ehemaligen gewerblichen Nutzung und daher keinen Fremdkörper. Durch das "Zurückspringen" des geplanten Gebäudes entlang der Oststraße, wird die homogene Satteldachgestaltung des Straßenzugs nicht negativ beeinflusst.

Die Dachformen im Mischgebiet (MI) werden als Pultdach oder Flachdach festgesetzt. Damit wird der Bestand gesichert sowie der Bebauung im Kreuzungsbereich Im Hagenkamp / Nordring entsprochen.

Aufgrund der o.g. Planungen in den angrenzenden Gebieten WA 3 und MI wird von einer präzisen Festsetzung der Dachgestaltung im Baugebiet WA 2 aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Somit sollen den Eigentümern der beiden Grundstücke entlang des Nordrings die Möglichkeit gegeben werden, im Zuge etwaiger Modernisierungsarbeiten die Dachgestaltung flexibel anzupassen.

Auf Festlegungen von Dacheindeckungsmaterialien- und Farben sowie Dachaufbauten und deren Position und Material wird verzichtet.

6.2 Fassadengestaltung

6.2.1 Material und Farbe

Das Plangebiet – entlang der Oststraße und des Baugebietes WA 1- weist ein für das Münsterland historisch einheitliches Erscheinungsbild auf, welches erhalten werden soll. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind weitgehend mit Ziegeln verblendet. An dieser Gestaltung soll auch zukünftig festgehalten werden.

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

Das geplante Vorhaben an der Oststraße weicht hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der Bestandbebauung zurück. Für ein einheitliches Erscheinungs- bzw. Straßenbild, soll das geplante Vorhaben diese münsterlandtypische Gestaltung mit aufneh-

men, sodass für das Baugebiete WA 3 die Fassaden der Hauptbaukörper zur Oststraße überwiegend (d.h. mind. 50 % Anteil) mit Verblendmauerwerk zu gestalten sind.

6.2.2 Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

Die vorgenannten Vorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung verfolgen das Ziel, dem Wohngebiet ein harmonisches Erscheinungsbild zu verleihen.

7 Flächenbilanz

	in m ²	in %
Plangebiet	8.867	100
Allgemeines Wohngebiet	5.577	62,9
Mischgebiet	3.290	37,1

Emsdetten, 13. März 2014

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt