



Begründung

Bebauungsplan Nr. 112 "Hermann- straße / Lange Straße"

- ENDFASSUNG -

Im Auftrag der
Volksbank Nordmünsterland e.G.

Erstellt durch
Dipl. Ing. Markus Ernsting
Bergweg 1
48485 Neuenkirchen

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ziel und Zweck	4
1.3	Planverfahren	4
2.	STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	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	7
3.3	Baumschutzsatzung	7
3.4	Bestehendes Planungsrecht	7
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	Planungskonzept	7
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3.1	Bauweise	9
4.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	10
4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
4.6	Erschließung	10
4.6.1	Straßenverkehrsflächen	10
4.6.2	Ruhender Verkehr	11
4.6.3	Technische Infrastruktur	11
4.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	11
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.	BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	11
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	11
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	11
5.3	Gewässer	12
5.4	Oberflächenwasser / Versickerung	12
5.5	Artenschutz	12
5.6	Erfordernisse des Klimaschutzes	12
5.7	Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter	12
5.7.1	Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	12
5.7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
5.7.3	Schutzgut Boden	13
5.7.4	Schutzgut Wasser	14
5.7.5	Schutzgut Luft und Klima	15
5.7.6	Schutzgut Landschaft	15
5.7.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
5.7.8	Wechselwirkungen	16
6.	SONSTIGE BELANGE	16
6.1	Bodenordnung	16

6.2	Vertragliche Regelungen	16
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
7.1	Dachgestaltung	16
7.1.1	Dacheindeckungen	16
7.1.2	Dachform / Dachneigung	16
7.1.3	Dachaufbauten	17
7.2	Fasadengestaltung	17
7.2.1	Material und Farbe	17
7.2.2	Garagen	17

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 112 „Hermannstraße / Lange Straße“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Emsdetten „Innen wohnen–außen schonen: Qualitätsvolles Stadtwachstum durch Binnenentwicklung in einer flächenbegrenzten Stadt“ hat sich durch die Betriebsschließung der WABO Textil GmbH & Co. KG an der Hermannstr. 34 eine weitere Möglichkeit zur Entwicklung innenstadtnaher, bedarfsgerechter Wohnraumpotentiale für breite Bevölkerungskreise ergeben. Damit kann die Fläche eines der letzten Gewerbebetriebe in diesem Stadtteil durch Umnutzung in Wohnbaufläche erheblich aufgewertet werden. Die bestehende Infrastruktur dort ist unter allen Gesichtspunkten bereits optimal. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nähe sichergestellt. Mit dem Verkauf der Liegenschaften an die Volksbank Nordmünsterland e.G. und dem damit verbundenen, beabsichtigten Abriss dieses historisch gewachsenen münsterlandtypischen Textilwerkstandortes entsteht ein ca.1,1 ha großes Plangebiet zur Umnutzung, Gemarkung Emsdetten, Flur 50, Flurstücke 8,114,154 und 209 (siehe auch Punkt 2.2). Der Eigentümer der Fläche hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein städtebauliches Konzept entwickelt, für dessen Umsetzung ein Bebauungsplan erforderlich wird.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Hermannstraße / Lange Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für die Wohnnutzung geschaffen werden.

Als Reaktion auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel sollen entsprechend dem strategischen Schwerpunkt der Stadt Emsdetten "Standortwettbewerb, Standortmarketing und Wirtschaft" planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, um eine möglichst vielen Altersgruppen gerechte Wohnbebauung zu entwickeln und den Wirtschaftsstandort Emsdetten zu stärken.

Darüber hinaus soll dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für die Wohnnutzung einen Betrag zum strategischen Schwerpunkt "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt" leisten.

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. Für die zusätzlich im Blockinneren entstehenden Baugrundstücke 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 hindeuten.
- 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

Mit dem Abriss dieses historisch gewachsenen münsterlandtypischen Textilwerkstandortes entsteht nun ein weiteres ca. 1,1 ha großes Plangebiet (Gemarkung Emsdetten, Flur 50, Flurstücke 8, 114,154 und 209). Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Grundstück Lange Str. 61 (Flur 50 – Flurstück 210) in den Entwurf des Bebauungsplans – auf Antrag der Eigentümerin – miteinbezogen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des erweiterten Innenstadtbereiches. Die Entfernung zum Zentrum des Stadtkerns beträgt ungefähr 800 m Luftlinie.

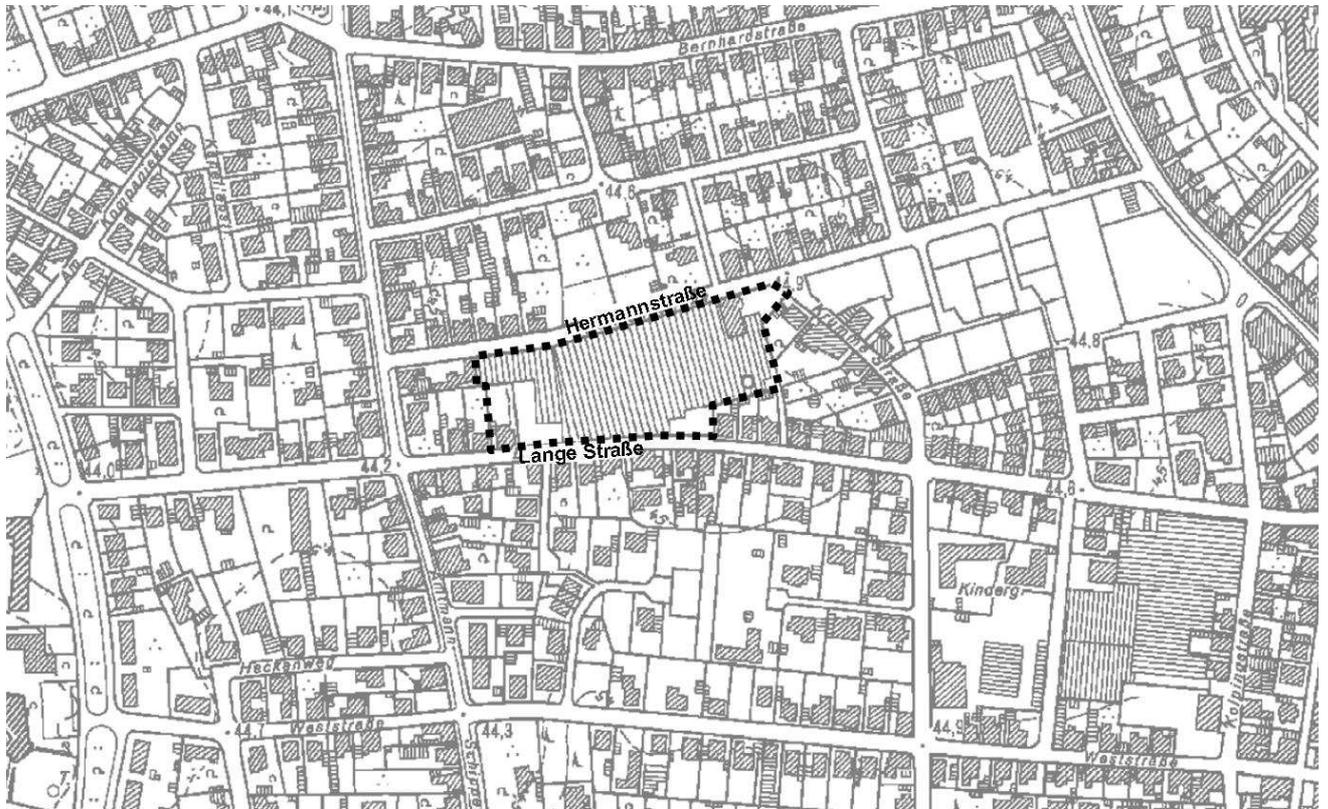
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden durch die Hermannstraße
- im Süden durch die Lange Straße
- im Westen durch vorhandene reine Wohnbebauung
- im Osten durch vorhandene Wohn- und Geschäftshausbebauung in Richtung Krumme Straße

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Hermannstraße / Lange Straße“
(ohne Maßstab)**



Quelle: © Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist nahezu vollflächig bebaut mit diversen Industriehallen aus den letzten 130 Jahren, wie sie überall in dem von der Textilindustrie geprägten Münsterland noch zu finden sind. In der Umgebung des WABO- Betriebsgeländes befanden sich in der Vergangenheit vier große innerstädtische Textilbetriebe, welche den Charakter dieses Gebietes in der Vergangenheit maßgebend geprägt haben. Mit der Umnutzung des WABO-Betriebes zu einem Wohngebiet, ist aktuell noch ein Betrieb – ca. 250 m vom Plangebiet entfernt (Kolpingstr. / Lange Straße) – aktiv tätig. Die Betriebe Biederlack und Schilgen wurden bereits städtebaulich umgenutzt.

Der bauliche Zustand des Betriebsgeländes weist teils schon einen sehr deutlichen Reparaturstau auf, letzte maßgebliche Baumaßnahmen am Bürogebäude liegen schätzungsweise rund 30 Jahre zurück.

Angrenzend hat sich in den letzten Jahrzehnten vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung entwickelt, die den Charakter des näheren und weiteren Umfeldes entscheidend prägen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich (WSB) dargestellt. Auch im aktuellen Entwurf des auf Regionalplanes, welcher sich in der Aufstellung befindet, ist

dieser Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für die "WABO-Fläche" bereits Wohnbaufläche dar, ebenso wie für die nähere Umgebung des Plangebietes. Somit entspricht die Umnutzung zu Wohnzwecken den beabsichtigten Zielen der Stadtentwicklung und ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Geplant ist ein Angebotsbebauungsplan mit einer Durchmischung verschiedener Wohnformen. Neben dem klassischen Einfamilien- oder Doppelhaus sollen qualitativ hochwertige Geschosswohnungen sowie barrierefreie Gartenhofhäuser entstehen. Die Geschossigkeit soll sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung orientieren (Einzel- und Doppelhäuser bis 2 Vollgeschosse, Mehrfamilienhäuser bis 2 Vollgeschosse).

Zur Umsetzung dieser Intention werden fünf Nutzungsbereiche definiert:

- WA 1 für die barrierefreien Gartenhofhäuser
- WA 2 für die Einzelhausbebauung
- WA 3 für Einzel- und Doppelhausbebauung
- WA 4 für den Abschluss einer durch den Abbruch entstehenden Grenzbebauung
- WA 5 und WA 6 für das Geschosswohnen / Mehrfamilienhausbebauung

Ziel der Planung ist es, ein Angebot für alle Altersgruppen zu schaffen, denn neben älteren Menschen, die nicht selten ortszentrale Lagen nachfragen, sollen auch junge Familien die Möglichkeit zum ortszentralen Wohnen bekommen. Kurze Wege zu den wichtigen Dingen des täglichen Lebens mögen sogar dazu beitragen, auf einen Zweitwagen oder gar gänzlich auf einen PKW zu verzichten.

Auch scheint es begrüßenswert, dass Kinder nicht nur in den Neubaugebieten am Ortsrand aufwachsen. Ein gesunde Durchmischung von Jung und Alt fördert ein Miteinander der Generationen.

Die Architektursprache soll zeitgemäß, urban und modern sein und so zu einer gelungenen Stadteilerneuerung führen.

Attraktive ortszentrale Lagen sind knapp und wertvoll. Eine hohe Verdichtung geht sparsam mit der Ressource Bauland um und ist Ziel der Planung. Allerdings wird sehr wohl berücksichtigt, dass sie für Emsdettener Verhältnisse nicht unangemessen und ohne Beispiel ist, sondern soll zum Ziel haben, wertvolle Flächen sorgsam zu nutzen. Es entstehen somit Grund-

stücke in einer Größe von durchschnittlich 330qm für die Gartenhofhäuser, 290qm für Doppelhäuser und im Mittel 530 qm für Einfamilienwohnhäuser. Insgesamt besteht die Möglichkeit rund 70 Wohneinheiten zu realisieren.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde das Grundstück Lange Str. 61 (Flur 50 – Flurstück 210) in den Entwurf des Bebauungsplans – auf Antrag der Eigentümerin – miteinbezogen. Dieses Grundstück soll zeitnah neu- bzw. umgebaut werden und durch Übernahme der Festsetzungen das Plangebiet städtebaulich sinnvoll abrunden.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch diese Ausweisung wird die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt. Entsprechend der Gebietscharakteristik der angrenzenden Wohngebiete wird die Nutzungsart des Planbereichs als ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) gemäß §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um an diesem Standort die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer der Nachbarschaft entsprechenden homogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu sichern.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die im Plankonzept beschriebenen, ambitionierten städtebaulichen Ziele erfordern eine differenzierte Ausweisung einzelner Teilflächen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des verträglichen, aber doch sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aus Gründen eines durchgängigen Charakters im gesamten Plangebiet ist die Gebäudehöhe im WA 1- Gebiet für Flachdächer auf maximal 7 m und im WA 2- bis WA 4- Bereich zusätzlich für Pultdächer auf maximal 8,50 Meter festgelegt. Dies soll zu einer durchgängigen, harmonischen Entwicklung der jeweiligen Baukörper führen und trotz der Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses den Nachbarschutz gewährleisten. Entlang der Hermannstraße wird das zweite Geschoss im WA 2 und WA 4 Gebiet zwingend festgeschrieben. Zum einen um gegenüber dem Geschoßwohnen baukörperlich vernünftig die Einzelhausbebauung überzuleiten, zum anderen auch um hier den Straßenraum im Dialog mit dem vorhandenen Bestand markant zu fassen.

Im WA 1- Bereich wird die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung des §17 (2) BauNVO auf 0,5 festgelegt, um dem Ziel einer barrierefreien, ebenerdigen Wohnform auf kleinen, flächensparenden Bauweise und den Bedürfnissen von älteren Menschen angepassten Grundstücken zu entsprechen. Mit der Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses, unter Einhaltung der Geschossflächenzahl von 0,8, soll es möglich sein, diese Wohnform allen Lebenssituationen der Nutzer anzupassen. Mit der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten wird dabei der beabsichtigte Charakter von einer generationenübergreifenden Bebauung sichergestellt.

Im WA 2- bzw. WA 3- Bereich wird das klassische Einfamilien- und Doppelhaus angestrebt. Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechen den üblichen Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung einer maßvollen Verdichtung. Die Festsetzung von "Doppel- und Einzelhäusern", wie in §22 Abs.2 BauNVO formuliert, würde auch Mehrfamilienhäuser zulassen, die laut Rechtsprechung ebenfalls als Einzelhäuser zu betrachten sind. Deshalb wird auch hier festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte jeweils eine Wohneinheit zulässig sind. Eine uneingeschränkte Anzahl an Wohneinheiten ist städtebaulich an dieser Stelle ausdrücklich nicht gewünscht.

Im WA 4- Bereich wird die durch den Abbruch der Fabrikanlage sich ergebende Grenzständigkeit des verbleibenden Bestandes geordnet. Da die angrenzende Bebauung - Hermannstraße 58- 4 Wohneinheiten beherbergt, soll mit der Zulässigkeit von 3 Wohneinheiten sowie einer Grundfläche von 0,4 hier eine Sondersituation harmonisch integriert und in den Planbereich gestalterisch überführt werden.

Der WA 5- und WA 6- Bereich ist dem Geschosswohnen gewidmet. Hier ist es Ziel, den erforderlichen Parkraum zugunsten von oberirdischen Freiflächen und einer sinnvollen Verdichtung in einer Tiefgarage zu ermöglichen. Die planerische Voraussetzung dafür ist die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in §19 (4) Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Ein weiteres Ziel ist es, im WA 5 sowie WA 6 Bereich Wohnraum für hochwertiges Geschosswohnen zu ermöglichen. Für eine gute wirtschaftliche Ausnutzbarkeit dieser wertvollen Bauflächen -unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit- ist zwar kein drittes Vollgeschoss zulässig, jedoch eine besondere Staffelgeschosslösung möglich. Abweichend kann deshalb an einer Gebäudeseite auf das Zurücksetzen der Außenwand verzichtet werden, sofern die sonstigen Vorgaben für ein Staffelgeschoss und die zulässige Geschossflächenzahl eingehalten werden.

Pro Wohngebäude sind im WA 5 Bereich jeweils 10 Wohneinheiten zulässig, im WA 6 Bereich jeweils 6 Wohneinheiten. Dies dient dazu, eine nicht zu massiv wirkende Bebauung zu erreichen, die zum einen städtebaulich dort nicht gewünscht ist, zum anderen für eine ausreichende Besonnung der Freiflächen sorgt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

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

Eine offene Bauweise wurde für die WA 2-, 3- und 5- Bereiche festgelegt. Diese Bauweise entspricht auch jener, die im näheren Umfeld vorzufinden ist und sich entsprechend einfügt.

Im WA 2- und WA 3- Bereich ist eine aufgelockerte, maximal 2 geschossige Bauweise festgeschrieben, die sich an der Höhe des umgebenden Bestandes orientiert.

Im WA1 Bereich ist eine Kettenhausbebauung vorgesehen. Dieser Bautyp ist eine Variante des Reihenhauses mit dem Vorteil einer stärkeren Baukörperauflösung. Der Wechsel zwischen I- und II- geschossigen Baukörpern bietet einen besseren Bezug der Häuser zum Außenraum. Dem Gebäudetypus entsprechend gilt hier eine abweichende Bauweise.

Der WA 4- Bereich berücksichtigt die örtliche Situation der vorhandenen Grenzbebauung. Auch hier gelten die allgemeinen Gestaltungskriterien. Die Übernahme einer Satteldacharchitektur mit deutlichen Dachneigungen ist nicht gewünscht, da hier keine vernünftige Baukörperentwicklung auf diesem Weg möglich scheint. Dem Anbauebot entsprechend gilt auch hier eine abweichende Bauweise.

Für den WA 5 und WA 6- Bereich gilt die offene Bauweise. Damit wird die Errichtung von mehreren Solitärbaukörper erreicht und eine massive, hier unerwünschte Blockbildung vermieden.

4.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen lässt Baufenster entstehen, die trotz gewünschter Verdichtung eine Schaffung privater, sichtgeschützter Gartenflächen gewährleisten soll. Durch die sich aufgrund des Zuschnitts des Plangebietes

zwangsläufig ergebende Parzellierung sind diese Baufenster trotz einer ausreichenden Bautiefe in der Lage, die gewollte Ordnung im Quartier auszudrücken.

Im WA 2 Gebiet wird mit 14 Meter tiefen Baufenstern auf die jeweiligen, breiten Grundstücke reagiert. Die zwei im Gegensatz dazu eher tiefen Parzellen erhalten mit den festgesetzten 18 Metern Bautiefe eine vergleichbare Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Da es hier keine innenliegenden weiteren Bauplätze gibt, ist aber auch hier ein ausreichender Abstand der Baukörper gewährleistet. Unter diesem Gesichtspunkt gilt Gleiches für das WA 3 Gebiet, das auch eine Doppelhausbebauung ermöglichen soll.

Sowohl an der Lange Straße als auch an der Hermannstraße sind an den öffentlichen Verkehrsbereich ohne Grenzabstand angebaute Häuser prägend. Diese für innerstädtische Lagen typische Bebauung ist in Teilen als Angebot mittels Baugrenze aufgenommen und möglich. Für die Kettenhausbebauung im WA1 Bereich ist sie von elementarer Bedeutung. Die hinteren Baugrenzen hier ermöglichen die gewollte, seniorengerechte kleinteilige Parzellierung, bei besser Ausnutzung und bedarfsgerechten Freiflächen.

Im WA 5 und WA 6 Gebiet sollen mehrere Solitärbaukörper entwickeln werden. Für eine freie Baukörperstellung, die tiefe Blickachsen und jeweils sichtgeschützte Freibereiche erreichen soll, ist das Baufenster im WA 5 Bereich jeweils 16 m tief, im WA 6 Bereich 18 m tief. Ein ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung, insbesondere zum Bestand ist damit sichergestellt; die eingeräumte Baukörpertiefe ist jedoch noch mehr als ausreichend für eine freie Konzeption der Gebäude, zumal die jeweiligen südlichen Baugrenzen von WA5 und 6 durch Balkone jeweils noch um weitere 2 Meter überschritten werden dürfen.

4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Für das Gebiet WA 5 sind oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlagen zum Schutz vor ungewollten Emissionen an verträglichen Standorten bedarfsgerecht ausgewiesen; ansonsten erfolgt für den WA 5 und 6 Bereich der ruhende Verkehr zum Schutz der Anwohner, der Bereitstellung von oberirdischem Freiraum sowie einer sinnvollen Verdichtung maßgeblich über eine Tiefgarage, welche über die Hermannstraße erschlossen ist.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Verdeutlichung der privaten Erschließungsfunktion und sind öffentlich-rechtliche Grundlage für eine Inanspruchnahme der Fläche zu Gunsten der Eigentümer und Besucher der direkt angrenzenden Grundstücke; außerdem soll einer dieser Funktion bzw. der daraus resultierenden Benutzung zuwiderlaufenden Nutzung der Fläche vorgebeugt werden. Die Festsetzung entsprechender Rechte auf den Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da unbeachtet dessen eine ausreichende Erschließung materielle Voraussetzung für eine evtl. Grundstücksteilung bzw. Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile ist.

4.6 Erschließung

4.6.1 Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hermannstraße und Lange Straße. Grundstücke in zweiter Baureihe werden zusätzlich durch einzelne private Stichwege erschlossen. Für den Straßenverkehr ist die Hermannstraße als Wohnstraße und die Lange Straße als Wohn-Sammelstraße zu klassifizieren.

4.6.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 5 und WA 6) können die Stellplätze in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage entstehen.

4.6.3 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Eine im Plangebiet festgesetzte Transformatorenstation ist zur Stromversorgung (auch für Wärmepumpen) erforderlich. Diese bereits vorhandene Station wird durch die Umnutzung des Geländes verlegt und befindet sich zukünftig an der Lange Straße (Flurstück 8 in der Flur 50). Ansonsten ist die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

4.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und wird durch die vorhandenen Bushaltestellen ausreichend versorgt.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler:

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. Zum jetzigen Zeitpunkt ist hier die Inanspruchnahme durch die Industrieflächen zu benennen. Die Entwicklung dieser Flächen führt zu einer gravierenden Entsiegelung. Die Inanspruchnahme dieser Fläche zu Wohnzwecken erscheint zudem weitaus sinnvoller als die Ausweisung von Wohnbauland auf Grünlandflächen im Ortsrandbereich. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren gem. §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen offensichtlich aufgrund der Lage, Größe und Art der Bebauung nicht vor.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

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. 112 "Hermannstraße / Lange Straße" dient der Umnutzung eines alten Gewerbebetriebstandortes zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohngebiet. Durch diese Optimierung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Schaffung und Erhal-

tung 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.

5.3 Gewässer

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Hermannstraße / Lange Straße“ werden keine Gewässer berührt.

5.4 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen wird geordnet in das ausreichend dimensionierte vorhandene Trennsystem abgeleitet. Insbesondere durch die bisherige fast vollständige Versiegelung der abzureißenden Industriehallen wird die Regenwasserkanalisation merklich entlastet. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 17. Februar 2011 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz – IV9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten.

5.5 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen – in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde – keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor. Vor dem Abriss des Gebäudes wird die Fläche hinsichtlich potenzieller Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten überprüft. Sollten bei der Kontrolle planungsrelevante Arten nachgewiesen werden, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

5.6 Erfordernisse des Klimaschutzes

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

Die bestehende Gebäudestruktur entspricht nicht den aktuellen energetischen Standards und belastet heute die Umwelt mit unnötigen CO₂-Einträgen.

Mit dem Abriss entstehen anstatt dessen neue den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude. Auch führt diese Nachnutzung zur Nichtinanspruchnahme auch unter klimatischen Betrachtung wertvollen Grünlandflächen am Ortsrand. Durch die Ost-Westausrichtung der geplanten Gebäude wird aktive und passive Solarausnutzung ermöglicht.

5.7 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet worden:

5.7.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

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

Im Untersuchungsraum wird die Fläche als Produktionsstandort für Textilien genutzt. Dies dient zur Erzeugung von Wirtschaftsgütern als Einkommensgrundlage für Menschen.

Das Plangebiet weist auf Grund seiner bisherigen Nutzung insbesondere als bereits größtenteils bebaute Flächen bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine nur relativ geringe Empfindlichkeit auf.

Bewertung:

Lärmemissionen

Es ist davon auszugehen, dass der Zulieferverkehr des vorhandenen Textilbetriebes (Kölpingstr. / Lange Str.) sowie des Baustoffhandels (Eschstraße/Weststraße) teilweise über die Lange Straße erfolgt. Nach eigenen Informationen beschränkt sich der Zulieferverkehr der Betriebe auf höchstens 5 bis 10 LKWs pro Tag. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Entfernung (250 m bzw. 200 m zum Betriebsstandort), keine negativen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmemissionen auf das Plangebiet ausgeübt und wohngleichverträgliche Immissionswerte erwartet werden.

Luftschadstoffe

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine Beeinträchtigung in Bezug auf Luftschadstoffe ausgeschlossen werden.

5.7.2 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 ist vollständig durch Gebäude und Verkehrsflächen bebaut und weist somit eine geringe Bedeutung als Lebensraum mit geringer Empfindlichkeit auf Tiere und Pflanzen auf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Grünflächen überplant. Sofern artenschutzrelevante Arten vor dem Abbruch des WABO- Betriebsgeländes festgestellt werden sollten, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Das Plangebiet hat auf Grund Lage nur einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz allgemein.

Bewertung:

Auf Grund der versiegelten Flächen und der anthropogen geprägten Hausgärten werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen entstehen.

5.7.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist seit langem erschlossen und fast vollständig bebaut. Der Immobilienservice Volksbank Nordmünsterland GmbH, Rheine beauftragte Anfang 2011 das Umweltlabor ACB GmbH mit der Erstellung einer Bodenuntersuchung sowie anschließend mit der Erstellung eines Sanierungsplanes für das Gelände des ehemaligen Textilwerkes WABO an der Hermannstraße 34.

Für die Untersuchung des Bodens wurden in der Zeit vom 04. – 06.01.2011 insgesamt 18 Rammkernsondierungen (während des laufenden Betriebes) zur orientierenden Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie möglicher nutzungsbedingter Schadstoffbelastungen des Untergrundes bis in einer Tiefe von max. 5 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Zusammengefasst konnte diese Untersuchung feststellen, dass geringfügige Einflüsse aus der langjährigen Nutzung des Geländes vorliegen, in vielen Teilbereichen jedoch Boden mit unbedenklichen Gehalten vorliegt, der insbesondere unter den gegebenen Umständen mit einer industriell-gewerblichen Nutzung und auch einer wohnbaulichen Nutzung verträglich ist. Die wohnbauliche Verträglichkeit ist nach den vorliegenden Ergebnissen insbesondere für die gewachsenen Böden des Geländes als gegeben anzusehen. Für eine sensible Umnutzung dieses Geländes (Wohnnutzung), sind in bisher nicht untersuchten Teilbereichen (welche während der Untersuchung nicht zugänglich waren) Überprüfungen während eines zukünftigen Abbruchs vorgesehen. Im Rahmen einer Umnutzung zu wohnbaulichen Zwecken sind Teile der oberflächennah aufgefüllten Böden nicht mit dieser Folgenutzung vereinbar (im Bereich des Erdöltanks, Zutatenlagers und der Juteweberei). Ergänzende physikalisch-chemische Untersuchungen oder Probenahmen sind aktuell nicht erforderlich, da unter gegebenen Nutzungsbedingungen kein Gefährdungspotenzial ermittelt wurde.

Die Erkenntnisse dieser Untersuchung dienen - aufgrund der sensiblen Nachnutzung (Wohnen) - in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt der Erstellung eines Sanierungsplanes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Dieser Sanierungsplan ist Bestandteil eines öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages. Durch eine Verpflichtungserklärung ist somit garantiert, dass die Bodensanierung durch den Eigentümer erfolgen wird. Der abgestimmte Sanierungsplan, einschließlich der Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Sanierung, wurde bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Folgende Gutachten liegen derzeit für den Bereich Boden/ Altlasten vor:

- Gutachten zur Bauschadstoffhebung und orientierende Bodenuntersuchungen WABO Textil GmbH, Hermannstr.34, 48282 Emsdetten
- Sanierungsplan für Gelände des ehemaligen Textilwerkes WABO, Hermannstr. 34, 48282 Emsdetten

Bewertung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 "Hermannstraße / Lange Straße" wird durch die geplante Neubebauung das Plangebiet maßgeblich entsiegelt und damit verbessert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes treten für das Schutzgut Boden keine Beeinträchtigungen auf.

5.7.4 Schutzgut Wasser

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

Grundwasser

Die Stadt Emsdetten liegt im Flachlandgebiet des nördlichen Münsterlandes. Dieses Flachlandgebiet ist Teil der bedeutenden Grundwasserlandschaft „Münsterländer Kreide-Becken“. Die Ems ist der Hauptvorfluter und bestimmt die Grundwasserverhältnisse in weiten Teilen des Stromgebietes. Das Plangebiet gehört gemäß Hydrologischer Karte von Nordrhein-Westfalen (Bearbeitungsstand 1996) der Klasse 5.1 an, was bedeutet, dass es sich um einen Boden mit sehr geringer Schutzfunktion handelt. Die Deckschichten weisen sehr hohe vertikale Wasserwegsamkeiten auf. Weiterhin verfügt der Boden über eine geringe bis sehr geringe Kationenaustauschkapazität bei meist geringem Grundwasserflurabstand und meist hoher Sickerwasserspende. Diese Durchlässigkeit stellt eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag dar.

Bewertung:

Durch die neue Bebauung verringert sich der versiegelte Plangebietsanteil und es erfolgt somit eine höhere Versickerung des Niederschlagwassers. Dies ist als positiv zu bewerten.

Oberflächengewässer

Im Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Bewertung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes tritt für das Schutzgut Oberflächengewässer keine wesentliche Beeinträchtigung ein.

5.7.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimatisch gesehen liegt der Untersuchungsbereich in der gemäßigten Zone, im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Bereich. Der Untersuchungsbereich ist als Ortsmitte einzustufen. Prägende Elemente dieser Klimatope sind versiegelte Bereiche mit Gebäuden und Verkehrsflächen, Freiflächen unterschiedlicher Nutzung ab einer Größe von ca. 1 ha und intensiv genutzte Freiflächen an Gebäuden. Je dichter diese Bereiche bebaut sind, desto geringer ist die nächtliche Abkühlung. Durch den Abriss und die weniger dichte, neue Bebauung wird die Ausbildung lokaler Windsysteme verbessert.

Da der Untersuchungsbereich im Augenblick fast vollständig bebaut ist, trägt er im Sommer nicht zur nächtlichen Abkühlung bei.

Bewertung:

Durch den Abriss und die Entsiegelung entstehen mit den Gärten wertvolle Grünstrukturen, die sich positiv auf das Mikroklima des Plangebietes auswirken werden.

5.7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen, dicht bebauten Insellage. Der Bebauungsplan wirkt sich nicht relevant aus.

Bewertung:

Auf das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvolle Objekte oder archäologische Schätze angesehen werden könnten und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Durch den Abriss werden keine entsprechenden Güter betroffen. Die abgängigen Gebäude sind im Wesentlichen reine Nutzarchitekturen. Bauzeittypische Besonderheiten sind nur untergeordnet vorhanden und ohne Denkmalcharakter.

Bewertung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

5.7.8 Wechselwirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zu erwarten.

6. Sonstige Belange

6.1 Bodenordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Hermannstraße/ Lange Straße" erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

Sonstige Belange sind von der Aufstellung ebenfalls nichtbetroffen.

6.2 Vertragliche Regelungen

Vor Satzungsbeschluss wurde zwischen der Stadt Emsdetten und dem Immobilienservice der Volksbank Nordmünsterland GmbH ein städtebaulicher Vertrag zur Verpflichtung der Bodensanierung des Plangebietes sowie zur Errichtung der Gehweganlage entlang der Hermannstraße mitsamt deren Beleuchtungsanlagen geschlossen.

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 der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

7.1 Dachgestaltung

7.1.1 Dacheindeckungen

Durch die festgelegten flachen oder geringen Dachneigungen sind die Dachflächen in ihrer Wirkung für den Außenraum von untergeordneter Bedeutung. Eine strenge Regelung ist hier aus diesem Grunde für die Erreichung der städtebaulichen Ziele nicht notwendig.

7.1.2 Dachform / Dachneigung

Für alle Baukörper im Planbereich werden flache oder flach geneigte Dachneigungen als Pultdach festgesetzt werden. Dies führt zu einer geordneten, homogenen und markanten Entwicklung eines zeitgemäßen, modernen Wohnquartiers. Die in der Klarheit der Baukörper definierte Besonderheit des städtebaulichen Entwurfes trägt dazu bei, dem Wohngebiet eine eigenständige Identität zu geben.

Im Einzelnen gelten folgende gestalterischen Festsetzungen:

Gebiet	Dachform	Dachneigung	Vollgeschosse	Gebäudehöhe max.
WA 1	FD	0-10°	II max.	7,00m
WA 2	FD	0-10°	II zwingend	7,00m
WA 2	PD	10-22°	II zwingend	8,50m
WA 3	FD	0-10°	II max.	7,00m
WA 3	PD	10-22°	II max.	8,50m
WA 4	FD	0-10°	II zwingend	7,00m
WA 4	PD	10-22°	II zwingend	8,50m
WA 5	FD/PD	0-10°/ 10-22°	II zwingend	10,50m
WA 6	FD/PD	0-10°/ 10-22°	II zwingend	10,50m

7.1.3 Dachaufbauten

Auch hier kann aufgrund der festgelegten, flachen oder geringen Dachneigungen davon ausgegangen werden, dass Dachaufbauten von untergeordneter Wirkung für die gewollte baukörperliche Entwicklung im Planbereich sind und nicht weiter festgesetzt werden müssen.

7.2 Fassadengestaltung

7.2.1 Material und Farbe

Dem Ziel einer eigenständigen Identität ebenfalls gewidmet ist die Festlegung der Außenputzfassade als hauptprägendes Merkmal. Für eine trotzdem individuelle Ausprägung der einzelnen Gebäude sind abweichend aber auch für bis zu 30% der Fassadenfläche andere Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte jeweils das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

Im Geschosswohnen (WA5 und WA6) zeigt die Erfahrung, dass solche Fassaden bei einem doch möglichen Renovierungsstau auf lange Sicht keinen positiven Beitrag für das gewollte Ensemble darstellen könnten. Aus diesem Grund wird hier der Einsatz alternativer, nachhaltigeren Fassaden grundsätzlich nicht widersprochen.

7.2.2 Garagen

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

Emsdetten, 05. Oktober 2012

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek
 Städtischer Oberbaurat
 Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt