Begründung

Stand: Endfassung / 05.10.2017

Bebauungsplan Nr. 8 I
„Nordwalder Straße / Mühlenstraße“, 5. Änderung

Aufgestellt durch:

v e r w o h l t architekten **BDA**

franz-muelder-strasse 11a
48282 emsdetten
fon : 02572 – 960 75 85

im Auftrag der Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“ 5. Änderung

		Seite
1.	**Anlass und Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“**	3
1.1	Anlass und Ziele	3
1.2	Planverfahren	3
2.	**Stadträumliche Lage / Beschreibung des Geltungsbereiches**	3
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe	3
2.2	Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	4
2.3	Derzeitige Nutzung / Derzeitige Situation im Plangebiet	4
2.4	Baugrund / Altlasten	4
3.	**Vorgaben, Rahmenbedingungen und Rechtlicher Planungsrahmen**	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	**Städtebauliche Planung**	5
5.	**Bauliche Nutzung**	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Baugrenzen	6
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	6
6.	**Textliche Festsetzungen**	7
7.	**Umwelt- und Naturschutzbelange**	7
7.1	Bodenschutz gem. § 1 a Abs. 2 BauGB	7
7.2	Artenschutz	7
7.3	Bodenfunde	7
7.4	Klimaschutz	7
7.5	Immissionsschutz	7
8.	**Sonstige Belange**	8
8.1	Technische Ver- und Entsorgung	8
8.2	Kosten	9

1. Anlass und Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“

1.1. Anlass und Ziele

Die Stiftung St. Josef Emsdetten beabsichtigt die letzte Baulücke in der Blockrandbebauung an der Mühlenstraße 33 in Emsdetten mit einem Mehrfamilienhaus für betreutes Wohnen zu bebauen. Es sind insgesamt 15 Wohneinheiten in den Obergeschossen geplant worden, im Erdgeschoss sind zwei gewerbliche Büronutzungen vorgesehen. Die Stiftung ist Eigentümerin des Altenwohnheims St. Josef das 1974 errichtet wurde und Eigentümerin des Gebäudes „Die Brücke“, das direkt an das Plangebiet angrenzt. Im Zuge der Bauantragsplanung wurde festgestellt, dass der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 8 I, 4. Änderung bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Baugrenzen für die gewünschte Baulückenschließung nicht auskömmlich ist. Um eine Baulückenschließung zu ermöglichen, die an die Höhen der benachbarten Gebäude angepasst ist, wurde am 30.05.2017 der Antrag auf Bebauungsplanänderung durch den Investor gestellt.

Intention und Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die z.Zt. brachliegende Fläche - im Stadtbild als letzte Baulücke einer innerstädtischen Blockrandbebauung gut erkennbar - städtebaulich nachvollziehbar und im architektonischen Einklang mit der Nachbarbebauung zu bebauen. Hierbei soll sich das zukünftige Gebäude an der Geschossigkeit der Bestands-bebauung orientieren die fünfgeschossig und viergeschossig ausgebildet wurde. Damit wird auch der weiterhin bestehenden Nachfrage nach inner-städtischem Wohnraum, besonders in der Wohnform „Betreutes Wohnen“ für ältere Mitbürger in der Stadt Emsdetten Rechnung getragen und somit ein weiterer Beitrag im Sinne des Handbuchs der Binnenentwicklung „Innen Wohnen – Außen schonen“ der Stadt Emsdetten geleistet.

1.2. Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren ist angemessen, weil durch die Änderung dieses Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, durch das Bauvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-prüfung ausgelöst wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes , zu erkennen sind.

Gemäß § 13 Abs.2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2. Stadträumliche Lage / Beschreibung des Geltungsbereichs

2.1. Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Stadt Emsdetten an der Mühlenstraße. Im Norden des Plangebiets grenzt der Innenhof der Blockrandbebauung an das Grundstück an.

Die Entfernung zum Rathaus der Stadt Emsdetten beträgt ca. 100 Meter Luftlinie.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst ausschließlich das Baugrundstück zu einer Größe von ca. 520 qm. Für den Geltungsbereich ist zzt. der seit 1985 rechtskräftige B-Plan Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“ 3. Änderung maßgebend, der das Plangebiet als Kerngebiet (MK) ausweist. Die 4. Änderung des B-Planes bezog sich lediglich auf textliche Ergänzungen zu Vergnügungsstätten nach § 7 Abs.2 Nr. 2 BauNVO.

2.2. Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Das Plangebiet ist die letzte Baulücke in einer durchgehenden Blockrand-bebauung und wurde in den letzten Jahren als Lagerfläche für Gartengeräte genutzt. Zurzeit handelt es sich um eine freie Fläche mit Raseneinsaat. Das Gelände ist annähernd ebenerdig und liegt ca. 10 - 15 cm über dem Straßenniveau der Mühlenstraße.

2.3. Derzeitige Nutzung / Derzeitige Situation im Plangebiet

Die Fläche ist brachliegend und wird nicht genutzt.

2.4. Baugrund / Altlasten

Nach jetzigem Stand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Es handelt sich um normalen Baugrund der Bodenklassen 3 – 4.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen und rechtlicher Planungsrahmen

3.1. Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit den o.g. Zielen entspricht dem Regionalplan.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emsdetten ist die Fläche als Kerngebiet dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung.

3.3. Bestehendes Planungsrecht

Das bestehende Planungsrecht definiert sich durch den seit 1985 rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße “.

Für das Plangebiet bestehen im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK)
- geschlossene Bauweise (g)
- GRZ 1,0
- GFZ 2,2
- I – V Vollgeschosse

Mit Rechtskraft der 5. Änderung zum B-Plan Nr. 8 I „Nordwalder Straße /

Mühlenstraße“ wird das bestehende Planungsrecht ersetzt.

4. Städtebauliche Planung

Für das Plangebiet wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, dass der Umgebungsbebauung gerecht wird und seine Bestandsstruktur städtebaulich fortführt und abschließt. Die Umgebungsbebauung, bzw. Nachbarbebauung ist in großen Teilen vier – und fünfgeschossig ausgebildet. Ein entsprechender Entwurf der Baulückenschließung wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt (ASWU) der Stadt Emsdetten bereits am 02.02.2017 informell vorgestellt.

Der Entwurf, der auch Grundlage eines entsprechenden Bauantrages ist, sieht einen homogenen Anschluss an die Nachbargebäude vor und übernimmt in Geschossigkeit, Proportion und Materialität die Vorgaben der Nachbarbebauung und der sich daran anschließenden Gebäude. Rechtsseitig wird der Neubau zunächst viergeschossig an das Gebäude Mühlenstraße 31 („Die Brücke“) angebunden, um dann nach wenigen Metern in eine Fünfgeschossig überzugehen, die den Anschluss an das linksseitige, fünfgeschossige Gebäude Nordwalder Straße 6 schafft.

Das Plangebiet liegt direkt an einer öffentlichen Straße, die die Erschließung des Plangebiets sichert. Die Erschließung für den PKW – Verkehr erfolgt über eine vorhandene Zufahrt zur Tiefgarage an der Frauenstraße. Diese befindet sich unterhalb des Innenhofes der Blockrandbebauung, dort werden auch die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben nachgewiesen. Die Tiefgarage ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft zu der auch die Stiftung St. Josef gehört.

5. Bauliche Nutzung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient unverändert der Nutzung als Kerngebiet (MK).

5.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse.

Entsprechend dem Bebauungskonzept werden im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 I folgende Festlegungen bestimmt:

- GRZ 1,0
- GFZ 5,0
- IV – V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Umfeld einfügt.

Wie einleitend in dieser Begründung bereits dargelegt, führen die dichte Blockrandbebauung einerseits und das städtebauliche Ziel der Schließung einer Baulücke im Blockrand zu einer Überschreitung der maximal zulässigen GFZ.

Gemäß § 17 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können die Obergrenzen aus

städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn:

- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Durch den geplanten Neubau wird die Blockrandbebauung vervollständigt. Die Wohnungsgrundrisse und Dienstleistungsräumlichkeiten sind entweder zum Innenhof des Baublocks oder zur Mühlenstraße orientiert. Vereinzelte Wohnungen sind auch nach beiden Seiten ausgerichtet. Die jeweils gegenüberliegenden baulichen Anlagen sind in ausreichenden Entfernungen, so dass ausreichend belichtete und belüftete Wohnungen und Büros gewährleistet sind. Die wesentlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - auch der angrenzenden Gebäude - werden nicht beeinträchtigt.

Einerseits entstehen durch die geplante Nachverdichtung weitere Nutzungseinheiten im Quartier, die zusätzlichen Verkehr erzeugen. In Anbetracht der hohen Vorbelastung durch die stark befahrene Mühlenstraße wird sich der Zusatzverkehr nicht nachteilig auf das Umfeld auswirken. Auf der anderen Seite werden durch die Baulückenschließung der Blockinnenhof und die dorthin ausgerichteten Nutzungen einerseits des Altenheimes, andererseits weiterer Gebäude Dritter, vor dem Verkehrslärm von der Mühlenstraße abgeschirmt, so dass sich für die Rückseite der bereits vorhandenen Gebäude lärmmäßig eine deutliche Entlastung ergibt. Eine Verschlechterung ergibt sich bezüglich Belichtung und Sichtkontakt in Richtung Mühlenstraße / Nordwalder Straße. Bezüglich Durchlüftung wird der Luftaustausch des Blockinnenbereiches nach außen gemindert, andererseits aber auch der Schadstoffeintrag von der Mühlenstraße minimiert. Angesichts der Größe des gesamten Blockinnenbereiches bleiben in Bezug auf Belichtung, Belüftung, Sozialkontakt auch nach dem Lückenschluss angemessene Verhältnisse bestehen.

Mit der vorgesehenen Baulückenschließung wird im Sinne des Handbuches zur Binnenentwicklung (Innen wohnen – Außen schonen) der Stadt Emsdetten ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung geleistet. Des Weiteren wird mit dem Lückenschluss die Blockrandbebauung am Innenstadtring weiter vervollständigt, was zur Stadtbildverbesserung beigeträgt.
Mit der vorgesehenen Baulückenschließung wird im Sinne des Handbuchs zur Binnenentwicklung (Innen wohnen – Außen schonen) der Stadt Emsdetten ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung geleistet. Des Weiteren wird mit dem Lückenschluss die Blockrandbebauung am Innenstadtring weiter vervollständigt, was zur Stadtbildverbesserung beiträgt.

5.3. Baugrenzen

Im Zuge der 5. Änderung wird die im Norden des Baugrundstückes angeordnete Baugrenze in westlicher Richtung leicht verändert und erweitert, dies führt zu einem harmonisierten Übergang der Baufluchten.

Ansonsten gelten die Baugrenzen gleichermaßen für alle Geschosse.

5.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die notwendigen Stellplätze werden im Bestand des Investors nachgewiesen, hier in der vorhandenen Tiefgarage, die an das Plangebiet direkt angrenzt.

6. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 8 I inkl. der 1- 4. Änderung bleiben bestehen.

7. Umwelt- und Naturschutzbelange

7.1. Bodenschutz gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB

Die Bodenschutzklausel des § 1a BauGB besagt, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Da es sich um eine brachliegende Baulücke im Innenstadtbereich handelt, die aktiviert werden soll, wird der Bodenschutzklausel entsprochen.

7.2. Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Arten vor. Zudem hat die Fläche nur eine sehr geringe ökologische Bedeutung für die natürliche Pflanzen - und Tierwelt.

7.3. Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittelvorkommen oder Bodenkontaminationen bekannt. Werden im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die jeweils zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

7.4. Klimaschutz

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

Die Plangebietsfläche wird planungsrechtlich optimiert. Durch den Neubau eines vier - bis fünfgeschossigen Wohn – und Geschäftshauses entsteht ein den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechendes Gebäude, das weniger Energie verbraucht und somit weniger CO2 ausstößt, als die benachbarten älteren Häuser im Baublock.

Durch die verkehrsgünstige und innerstädtische Lage, die Anbindung an den ÖPNV, sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Emsdetten Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige KFZ-Fahrten reduziert werden und somit ein Beitrag zur CO2-Minderung geleistet wird.

7.5 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt unmittelbar an der vielbefahrenen Mühlenstraße.

Im Ur-Bebauungsplan wurden keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, weder aktive

noch passive.

Schon heute besteht Baurecht in dieser Baulücke. Der Grundstückseigentümer könnte entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bauen, auch ohne Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wäre seitens des Bauherrn Nachweis über den Wärme- und Schallschutz zu führen, der von anerkannten Sachverständigen aufgestellt sein müsste. Durch dieses Bebauungsplanverfahren, das die Änderungen einer Baugrenze, der Anzahl der Vollgeschosse und der GFZ zum Inhalt hat, sollte der Bauherr nicht schlechter gestellt werden.

Der künftige Bauherr wird aus Qualitäts- und Vermarktungsgründen - mit oder ohne Festsetzungen zum Lärmschutz - darauf bedacht sein, die Ausstattung der Wohnungen der zentralen Lage entsprechend adäquat zu gestalten. Das konkret anstehende Bauvorhaben soll als KfW-Effizienzhaus 55 gebaut werden. Der Energieverbrauch darf nur 55% des Energieverbrauchs des sogenannten Niedrigenergiehauses nach Energieeinsparverordnung (EnEV) betragen. Allein der Einbau von Fenstern und Türen mit entsprechenden Wärmedämmmaßen (hier: 3-fach-Verglasung) wird schon für Lärmschutz in den Wohnungen sorgen. Bedingt durch den Niedrigenergiestandard werden die Wohnräume mit kontrollierter Frischluftzufuhr ausgestattet. Trotz geschlossener Fenster und Türen wird eine ausreichend gute Luftqualität in den Wohnungen sichergestellt. Gleichzeitig kann mit den stets geschlossenen Fenstern und Türen der Verkehrslärm ausgesperrt werden.

Hinsichtlich der zu den Wohnungen gehörenden Freiflächen ist anzumerken, dass diese aufgrund der zentralen Lage als vorbelastet gelten. Sie sind nach Westen und somit auch zur Mühlenstraße orientiert. Die vorgesehene Ausbildung als Loggien vermittelt den Bewohnern jedoch eine gewisse Geborgenheit und Geschütztheit. Gemäß Baubeschreibung des Architekten - so wurde es auch im zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt (ASWU) vorgestellt - erhalten die Loggien verschiebbare Metallparavents, die insbesondere als zusätzlicher Sicht- und Sonnenschutz dienen sollen. Die seitlich sowie oben und unten geschlossenen Loggien erhalten partiell auch zur Straße ein weiteres Schutzelement.

8. Sonstige Belange

8.1. Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom-versorgung, fernmeldetechnische Versorgung) in der direkten Anlieger-straße (Mühlenstraße) ist in der Lage die notwendige Ver – und Entsorgung im Plangebiet durch vorhandene oder neu zu schaffende Leitungen sicherzustellen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der städtischen „ Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 05. März 2014 (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.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung einer Kläranlage der Stadt Emsdetten zugeführt.

8.2. Kosten

Der Stadt Emsdetten entstehen für die Begleitung des Verfahrens Personal – und Sachkosten. Diese werden in pauschalierter Form vom Vorhabenträger übernommen. Die Regelung der Kostenübernahme erfolgte in einem noch abzuschließenden Vertrag zwischen der Stadt Emsdetten und der Stiftung St. Josef.

Emsdetten, 05.10.2017
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat / Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt