



Begründung

Bebauungsplan Nr. 36 "Eisengraben" 5. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
2.	STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
2.4	Umgebung des Plangebietes	5
3.	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Baumschutzsatzung	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	5
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
5.	BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	7
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	7
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	7
5.3	Artenschutz	8
5.4	Bodenfunde	8
5.5	Immissionsschutz	8
6.	SONSTIGE BELANGE	9
6.1	Grundstücksbelange	9
6.2	Vertragliche Regelungen	9
6.3	Technische Ver- und Entsorgung	9
6.4	Sichtfelder	9
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
8.	FLÄCHENBILANZ	9
9.	GUTACHTEN	9
10.	KOSTEN	10

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 36 „Eisengraben“, 5. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Nach Aufgabe der kirchlichen Nutzung und Entweihung des Gebäudes der Neuapostolischen Kirche Nordrhein-Westfalen an der Neuenkirchener Straße in 2010 wurde das Gebäude inzwischen von einem privaten Eigentümer erworben und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Um das Grundstück einer städtebaulich geordneten Nachnutzung zuzuführen und um der auch in Emsdetten bestehenden Nachfrage nach stadtnahen Wohnungen Rechnung zu tragen, soll der hier geltende Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Die bestehende Infrastruktur dort ist unter allen Gesichtspunkten bereits optimal. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfes ist in der Nähe sichergestellt.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Eisengraben“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der bisher kirchlich genutzten Fläche für die Wohnnutzung geschaffen werden.

1.3 Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Eisengraben“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Emsdetten südlich der Neuenkirchener Straße. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 700 m. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,11 ha.

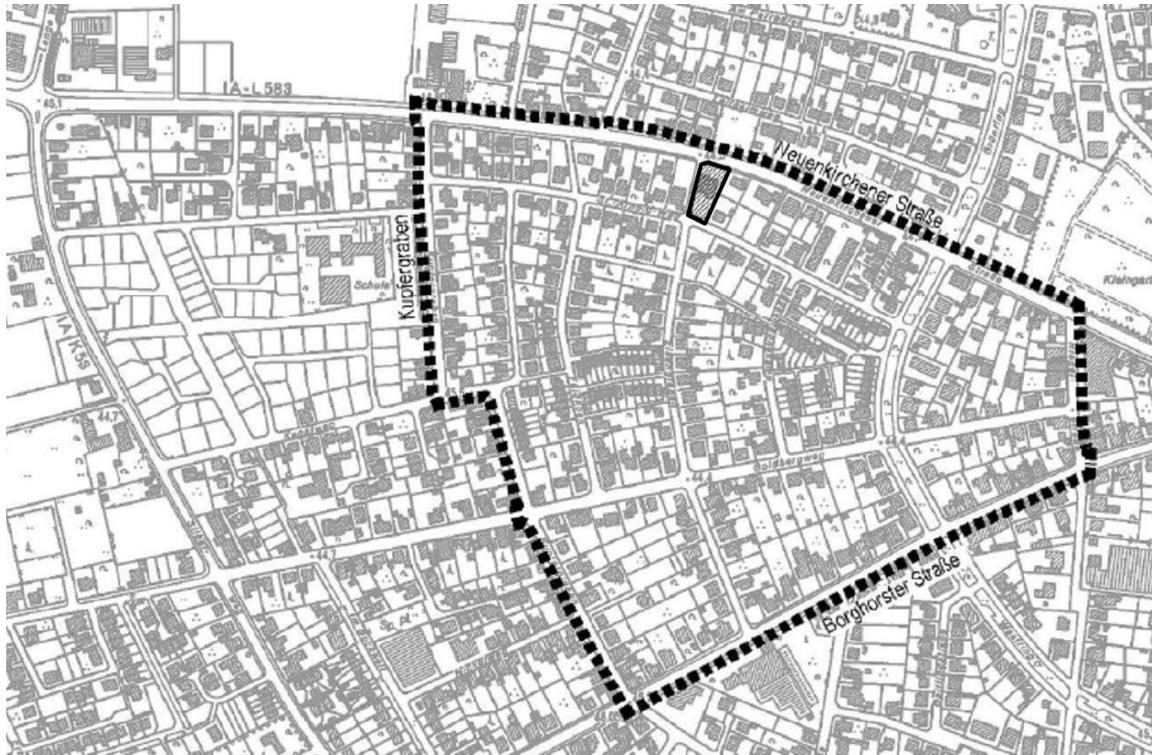
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 58 (Flurstück 225) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Fußweg der Neuenkirchener Straße (58/682),
- im Osten: durch die Fläche der Flurstücke 971 und 972 der Flur 58,
- im Süden: durch den Sankt-Arnold-Weg (58/1062),
- im Westen: durch den Eisengraben (58/103).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich 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: räumliche Lage des Änderungsbereiches im Plangebiet



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

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes diene bislang als Ort für die neuapostolische Kirche.

Das ehemalige Kirchengebäude ist noch erhalten. Südlich des Gebäudes ist das Grundstück komplett gepflastert (ehemaliger Parkplatz). Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist Rasen angelegt.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist im weiteren Umfeld geprägt durch Wohnbebauung. Diese besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Nördlich der Neuenkirchener Straße grenzt eine Mehrfamilienhausbebauung an. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich unmittelbar im Norden an der Neuenkirchener Straße und etwa 500m im Süden an der Borghorster Straße.

Unmittelbar nördlich an das Grundstück grenzt die Bushaltestelle "Eisengraben", an welcher derzeit vier Buslinien verkehren.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

In dem seit 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Plan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3.2 Baumschutzsatzung

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

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des seit 03.04.1981 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 "Eisengraben".

Dieser setzt die Fläche im Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" fest.

Die daran angrenzenden Flächen sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, in welchen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Grundflächenzahl der östlich und südlich angrenzenden Gebiete beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,5. In den westlich angrenzenden Gebieten beträgt die Grundflächenzahl 0,4, die Geschossflächenzahl 0,7.

Nördlich der Neuenkirchener Straße schließt sich der Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche" an, der die angrenzenden Gebiete ebenfalls als WA mit maximal zwei Geschossen und einer GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 0,8 festsetzt.

In sämtlichen angrenzenden Gebieten ist die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird insbesondere die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Das ehemalige Kirchengrundstück wird entsprechend der Zielsetzung der künftigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Sätze 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Flächen sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Festsetzung als WA-Gebiet unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich mit maximal 0,4 an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung, um eine optimale bauliche Nutzung zu ermöglichen, da diese Nachverdichtungsmaßnahme einen Beitrag zur Innenentwicklung leistet und somit auch zur Schonung des Außenbereichs beiträgt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Ableitung der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse auf 0,8 festgesetzt.

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse und der Gebäudehöhe auf 9,0 m erlaubt sowohl eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit Steildach oder flach geneigten Dächern, als auch eine Flachdachbauformen mit oder ohne Staffelgeschoss und kann sich somit an die umgebende Bebauung anpassen.

Aufgrund der sehr steilen Dachform des ehemaligen Kirchengebäudes kann nicht ausgeschlossen werden, dass der geplante Ausbau des Dachgeschosses rein rechnerisch ein Vollgeschoss ergibt. Aus diesem Grund wird für den Umbau des Bestandes die ausnahmsweise Zulässigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, werden bei der Ermittlung der Grundfläche einbezogen. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO soll dabei die festgesetzte zulässige Grundfläche nicht bis zu 50 % überschritten werden dürfen, weil die Versiegelung der Baugrundstücke eingegrenzt werden soll. Bei einer Doppelhausbebauung allerdings soll den künftigen Bauherren ein größerer Spielraum in der Nutzung auf den relativ klein geschnittenen Grundstücken eingeräumt werden. Die GRZ kann auf diesen Grundstücken mit den o.g. Nebenanlagen um 25 % bis zu max. 0,5 überschritten werden.

Den zukünftigen Bauherren wird ein Bonus eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten, da hierdurch zu einer geringeren Versiegelung beigetragen werden kann. Diese Flächen werden dann bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angerechnet.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze umfasst nahezu das gesamte Grundstück, um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Die Abstände zu den Haupterschließungsstraßen nehmen die Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke auf, so dass sich das Vorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen kann.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird außerdem eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Um den öffentlichen Raum vor städtebaulich beeinträchtigenden Situationen zu schützen, müssen Stellplätze, Garagen und Carports zu den Straßenbegrenzungslinien der Neuenkirchener Straße und des St.-Arnold-Wegs mindesten 3 m Abstand halten.

Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage oder dem Carport als Stellplatz nutzen zu können. Der öffentliche Straßenraum wird so vor Einschränkungen durch parkende Kfz geschützt.

Da der Änderungsbereich direkt an eine bestehende Bushaltestelle mit Buscap und Hochbord angrenzt, wird für diesen Bereich ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Östlich der Bushaltestelle verbleibt ein 3,50 m breiter Bereich, welcher ggf. als Grundstücksein- und -ausfahrt genutzt werden kann.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 36, "Eisengraben", 5. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da das Plangebiet bereits heute zum Großteil versiegelt ist. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

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.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung ist davon auszugehen, dass die Fläche nur eine sehr geringe ökologischer Bedeutung für Pflanzen und Tiere hat. Durch die Umnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes zu Wohnzwecken und eine mögliche Neubebauung im südlichen Grundstücksteil wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

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

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

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

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf artenschutzrelevante Arten vor. Im Zuge des Umbaus des ehemaligen Kirchengebäudes ist auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist mit aus dem Verkehr der nördlich angrenzenden Neuenkirchener Straße resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Da es sich hier um ein Einzelvorhaben in Form einer Bestandsumnutzung handelt, wurde von der Erstellung einer Geräuschimmissionsuntersuchung abgesehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der ausreichende Schallschutz der Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, (vgl. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) sicher zu stellen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt und das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht.

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Eisengraben" erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen. Die Vorhabenfläche befindet sich im Eigentum des Antragstellers.

6.2 Vertragliche Regelungen

Zwischen der Stadt Emsdetten und dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten für ggf. erforderliche Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen und für die Bauleitplanung geschlossen.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

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.

Für das Plangebiet kann 48 m³/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Auf dem Grundstück verlaufen parallel zur Grundstücksgrenze ein 10-kV- und ein Fernmeldekabel. Diese sind grundbuchlich zu sichern.

6.4 Sichtfelder

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind die im Plan gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder gem. RAST 06) an der Neuenkirchener Straße von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,80 m und unter 2,50 m - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können in Bebauungsplänen aufgeführt werden.

Die gestalterischen Vorschriften der Bebauungsplanänderung erfolgten weitgehend in Anlehnung an die umgebende Bebauung. Damit soll gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben in die Umgebung städtebaulich einfügt, auch wenn die Umnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes eine besondere Situation darstellt.

8. Flächenbilanz

Der ca. 1.100 m² große Änderungsbereich wird komplett als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine nach Nutzungen differenzierte Flächenbilanz kann somit entfallen.

9. Gutachten

Gutachten wurden für den Änderungsbereich nicht erstellt.

10. Kosten

Sämtliche Kosten für externe Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen und für die Bauleitplanung sind entsprechend des städtebaulichen Vertrags vom Vorhabenträger zu tragen.

Emsdetten, 25.10.2013

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt