

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 28 "Höftstraße", 1. Änderung und Erweiterung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Höftstraße“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine der heutigen Zeit angemessene und mit den Grundstückseigentümern abgestimmte Wohnbebauung zu schaffen.

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche, welche bereits im seit dem 02.04.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Höftstraße“ vorgesehen ist, soll Teil der Innenentwicklung Emsdettens mit dem Ziel des nachhaltigen Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen im Sinn des § 1 BauGB sein.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südwesten der bebauten Flächen der Stadt Emsdetten. Es weist eine Größe von ca. 9.600 qm auf.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 60 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: ca. eine Bautiefe von der Höftstraße
- Osten: ca. eine Bautiefe von der Marthastraße
- Süden: ca. eine Bautiefe von der Grabenstraße
- Westen: ca. eine Bautiefe von der Voßstraße

Die Flurstücke 18, 20 (tlw.), 22 (tlw.), 23 (tlw.), 124 (tlw.), 125 (tlw.) 130, 205, 292 (tlw.), 293 (tlw.), 352, 353, 354, 364, 365, 367, 368, 428, 429, 451, liegen innerhalb des Planungsgebietes.

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

2.3 Gegenwärtige Situation und Planungsrecht

Das Plangebiet liegt ca. 600 m westlich der Innenstadt. Es ist vorrangig durch Wohnen geprägt.

Die Flächen im Plangebiet werden hauptsächlich als Gärten genutzt. Ein Grundstück ist zur Zeit Standort einer Polizeistation. Nur wenige Grundstücke im Änderungsbereich sind bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Höftstraße", welcher nun geändert und erweitert werden soll, wird durch die Höftstraße, die Marthastrasse, die Grabenstraße und die Voßstraße begrenzt. Entlang der Straßen weist der 1975 beschlossene Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizeidienststelle an der Voßstraße aus. Im rückwärtigen Bereich war von der Höftstraße aus eine Stichstraße vorgesehen, an der ein reines Wohngebiet (WR) mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen für die Wohngebäude festgesetzt ist.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster -Teilabschnitt Münsterland- mit Stand vom 06.12.1999 sieht für diesen Bereich der Stadt Wohnbauflächen vor.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die meisten Flächen dieser Änderung und Erweiterung als Wohnbaufläche dargestellt. Nur das Grundstück (Flur 60, Flurstück 18), auf der eine Polizeistation ihren Standort hat, ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude ausgewiesen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf diese Weise soll eine der Innenstadtnähe dieses Wohngebietes entsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im wesentlichen bestimmt durch die vorgegebene Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Entlang der Höftstraße und der Voßstraße sind wie im

Bebauungsplan Nr. 28 „Höftstraße“ i. d. F. d. Bekanntmachung vom 02.04.1975 zwei Vollgeschosse zulässig. In den rückwärtigen Bereichen beiderseits der geplanten Stichstraße wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, damit ein kleinteiliger Charakter der Wohnbebauung in den heutigen Gärten entstehen kann.

Um eine möglichst große Ausnutzung der Grundstücke zu unterstützen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Auf den vorderen Grundstücken, entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 0,8 begrenzt. Auf diese Weise soll der kleinteilige Charakter des Wohngebiets auch dort erhalten bleiben.

Für das heute durch eine Polizeistation genutzte Grundstück, Flurstück 18, wird die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizeidienststelle beibehalten. Hier ist zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks eine zweigeschossige Bebauung bis in die rückwärtigen Bereiche möglich.

Damit der ortstypische Charakter in diesem teil Emsdettens erhalten bleiben kann, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäuden Doppelhaus bzw. Hausgruppeneinheit auf maximal zwei begrenzt.

4.1.2 Bauweise

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Höftstraße“ ist eine sehr differenzierte Bebauung auf Grundlage der vorhandenen Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte vorgesehen.

Um die vorgegebenen Grundstückszuschnitte im Bereich des WA 1 überhaupt für kleinteilige Wohnbebauung nutzbar zu machen, werden hier Hausgruppen in abweichender Bauweise festgesetzt. Eine andere Form der Bebauung ist wegen der teilweise geringen Grundstücksbreiten und eines bereits vorhandenen Gebäudes nicht praktikabel.

Bei ausreichender Bemessung der Grundstücke werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die geringen Grundstücksgrößen im Bereich der Flurstücke 354, 368, 125 und 24, gegenüber der festgesetzten Hausgruppen, lassen nur eine Bebauung mit Doppelhäusern zu.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Wegen der geringen Grundstückstiefen sind die Baugrenzen im Bereich der Grundstücke, welche östlich der neuen Erschließungsstraße liegen, nur im Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt worden. Im Bereich der westlich der Erschließungsstichstraße gelegenen Grundstücke mit größeren Tiefen verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straße.

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand im Bereich zwischen hinterer und vorderer Baugrenze zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Grenzabstand zwischen hinterer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Auf diese Weise wird der Raum zwischen Straße und Baufenster von baulichen Anlagen freigehalten und ein „offener“ Raumeindruck im Straßenbereich erhalten. Zudem kann so die Versiegelung der Grundstücke begrenzt werden.

4.1.5 Örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NRW i. Verb. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die Festsetzung zur Gestaltung der Bauten wurde das in der näheren und weiteren Umgebung vorhandene Ortsbild zugrundegelegt.

Es überwiegen geneigte Dächer, meistens Satteldächer, bei Wohngebäuden. Damit sich geplante Wohnhäuser harmonisch in den vorhandenen Ortscharakter einfügen, sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer zwischen 40° und 50° Dachneigung zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (Polizeistation) sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Aus dem gleichen Grund ist als Dachform für Hauptgebäude von Wohnhäusern festgesetzt worden, dass nur Satteldächer oder aneinandergestellte Pultdächer errichtet werden dürfen. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig, da sie sich hier nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Dacheindeckungen sind als rote oder anthrazitfarbene bis schwarze Pfannendächer zulässig. Glänzende Lasuren sind unzulässig.

Die Summe der Breite von Gauben darf höchstens 1/3 der Trauflänge betragen, gemessen am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche. Gauben müssen von der äußeren Giebelwandseite einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

Hinsichtlich der Fassaden wird festgesetzt, dass Außenflächen in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk und/oder in naturbelassenem Holz auszuführen sind. In untergeordneten Bauteilen (z. B. Erker, Fassadenteile) sind Putzflächen bzw. farbige Holzflächen zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur pflanzliche Einfriedungen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Marthastraße, Voßstraße und Höftstraße wird eine 6 m breite Erschließungstichstraße festgesetzt. Sie endet in einem Wendehammer mit einem Radius von 7,0 m.

Die Stichstraße soll als Mischfläche, verkehrsberuhigt gestaltet werden. Sie kann so auch als Spiel-/Aufenthaltsfläche sicherer genutzt werden.

Der Fußweg von der Voßstraße aus in die rückwärtigen Bereiche ist nicht mehr erforderlich und entfällt deshalb.

5. Ökologischer Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28, „Höftstraße“, 1. Änderung und Erweiterung ist zur Zeit größten Teils als Gartenland genutzt. Geprägt ist dieser Raum durch Rasen- und Wiesenflächen, teilweise mit Obstbäumen bestanden. Die Gärten sind gegliedert durch Hecken, Strauchbepflanzungen und einzelnen Baumgruppen mit Nadel- und Laubgehölzen.

Die bereits im seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Höftstraße“ festgesetzten Bau- und Erschließungsflächen bleiben durch seine Änderung in der Summe nahezu unverändert.

Nur durch die Erweiterungsflächen von rund 600 qm im Süden des Bebauungsplangebietes wird bei einer Grundflächenzahl von 0,4 die Versiegelungsfläche um maximal 250 qm erhöht. Unter Berücksichtigung der Gesamtlächengröße des Plangebietes von 9600 qm und der Nachverdichtung des Siedlungsraumes – und damit Schonung der Außenbereiche – kann bei einer maximalen Ausnutzung des zulässigen Versiegelungsgrades von ca. 250 qm auf eine Kompensation verzichtet werden.

Die privaten Grün- und Gartenanlagen sollen naturnah mit einheimischen Gehölzen gestaltet werden.

5.2 Oberflächenwasser / Versickerung

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das in Auftrag gegebene Bodengutachten hat aber zum Ergebnis, dass im Bereich des Plangebietes, u. a. wegen des hohen Grundwasserstandes von einer Versickerung des Regenwassers abgesehen werden sollte. Die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser wird deshalb nicht getroffen. Das anfallende Niederschlagswasser kann von einem vorhandenen Abwasserkanal aufgenommen werden.

6. Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt. Hierfür bedarf es einer Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes. Die erforderlichen Kapazitäten können vom Versorgungsträger verfügbar gemacht werden. Die für die Versorgung des Plangebietes zuständigen Versorgungsträger, z.B. für Telekommunikation, werden im Rahmen der Erschließung der Baugebiete rechtzeitig beteiligt. Der Planbereich wird vom Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfasst. Für die Beseitigung des Schmutzwassers ist die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserkanälen notwendig, die an das vorhabene Kanalisationsnetz angeschlossen werden. Die verfügbare Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einträge vor.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen zwar keine Erkenntnisse vor, dennoch sind bei möglichen Funden die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweise zu befolgen.

6.3 Immissionsschutz

Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine störenden Emissionen aus. Die Polizeistation wird nur baulich verändert, nicht in ihrer Personalausstattung ausgebaut, sodass von keinen zusätzlichen Immissionen für die Wohnnutzung auszugehen ist.

6.4 Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten weist keine Verdachtsflächen aus.

6.5 Bodenordnung

Die Bodenordnung wird innerhalb der von der Stadt Emsdetten verfolgten Bodenpolitik vorgenommen. Mit den Eigentümern der Flächen sind bereits Gespräche geführt worden. Die Bebauungsplan wurde in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erarbeitet. Ein Umlegungsverfahren ist bereits eingeleitet worden.

7. Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung erfordert die Erschließung des Plangebietes einen Kostenaufwand (Straßen- und Kanalbau) von ca. 150.000 €. In diesem Betrag sind Aufwendungen für den Grunderwerb nicht enthalten.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:

Überplante Flächen im Bestand 9.600 qm

Neu ausgewiesene Flächen (insgesamt)
davon:

- überbaubare Flächen (Wohngebiet): 7.110 qm
- Flächen für Gemeinbedarf: 1.540 qm
- Straßenflächen: 950 qm

Emsdetten, im Juni 2002

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag


(FDL 61 Sven Dodenhöff)