

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 12 III "Elbersstraße", 4. Änderung

#### 1. Zweck und Notwendigkeit

Der Bebauungsplan Nr. 12 III setzt im Bereich der Elbersstraße/Rheiner Straße eine überbaubare Fläche fest, die sich im wesentlichen an dem Bestand orientiert. Dabei ist der zur Zeit als Garagenhof genutzte rückwärtige Grundstücksbereich ohne eine Überplanung in den Festsetzungsrahmen eingeflossen.

Um für die Eckbebauung in dieser zentralen Stadtlage Emsdettens eine besondere gestalterische Betonung durch eine auf die Situation abgestimmte Architektur zu erhalten, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Damit die Elbersstraße räumlich gefaßt wird, soll die überbaubare Fläche straßenbegleitend zur Elbersstraße erweitert werden. Gleichzeitig wird damit ein höheres Maß der Nutzung erforderlich. Aufgrund der Lage ist diese Entwicklung städtebaulich sinnvoll.

Darüberhinaus werden im Rahmen der vorliegenden Änderung die Festsetzungen im nordöstlichen Änderungsbereich an die in der Örtlichkeit bereits realisierte Maßnahme angepaßt. Auch die Erschließung wird im Hinblick auf die Neuordnung der Parkieranlage der neuen Planung angepaßt. Mit der Schaffung von Wohnraum trägt die zukünftige Bebauung dem dringenden Wohnbedarf Rechnung.

Die Änderung beschränkt sich im wesentlichen auf das Maß der baulichen Nutzung. Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

#### 2. Lage

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

<u>im Südosten</u>	von der Elbersstraße,
<u>im Südwesten</u>	von der Rheiner Straße,
<u>im Nordosten</u>	von der Wannemacherstraße und
<u>im Nordwesten</u>	von den Parzellengrenzen der Parzellen 219, 172 und 12 der Flur 40.

#### 3. Festsetzungen

##### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist wie bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

##### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

##### 3.2.1 Grundflächenzahl

Im Änderungsbereich ist die Grundflächenzahl unverändert mit 0,4 ausgewiesen.

##### 3.2.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschößflächenzahl ist bis auf den Eckbereich Rheiner Str./Elbersstraße mit 0,8 übernommen. Im Eckbereich ist sie auf 1,0 erhöht worden, um hier eine Betonung durch eine größere Baumasse zu bewirken.

3.2.3

Zahl der Vollgeschosse

Die Ausweisung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze ist im Änderungsbereich beibehalten. Darüberhinaus ist für die Ecksituation mit dem Ziel einer größeren Verdichtung durch textliche Festsetzungen die Möglichkeit gegeben, daß ein drittes Vollgeschoß im Dachgeschoß zulässig ist.

3.3

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für einen Teilbereich der Änderung unverändert übernommen. Im Nordosten ist entsprechend der realisierten Bebauung die offene Bauweise festgesetzt und damit der Bestand planungsrechtlich abgesichert.

3.4

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche im Änderungsbereich ist parallel zur Rheiner Straße und Elbersstraße erweitert worden. Mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung soll der Straßenraum gefaßt werden. Die kompakte Ausweisung sichert eine geordnete Entwicklung in diesem zentralen Bereich, bei dem eine Verdichtung städtebaulich sinnvoll ist. Auf die Festsetzung Satteldach wird verzichtet.

4.

Verkehr

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich eine Anbindung von der Wannemacherstraße vor, die in einem relativ großen Wendeplatz endet. Die Elbersstraße ist anbindungsfrei. Da sich im Änderungsbereich eine veränderte Grundstücksaufteilung ergeben hat, entspricht diese Erschließung nicht mehr dem erforderlichen Maß.

Mit der geplanten Bebauung ist eine Neuordnung der Parkieranlage verbunden, die direkt an die Erschließungsstraße angebunden ist. Eine Wendemöglichkeit ist somit auf dem privaten Grundstück sichergestellt. Ein Verkehrsgrünstreifen parallel zur Elbersstraße bleibt weiterhin festgesetzt, so daß diese Straße abgebunden ist.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Parkmöglichkeiten innerhalb einer Tiefgarage möglich. Für Kurzzeitparker sind darüberhinaus Stellplätze oberhalb der Tiefgarage vorgesehen.

5.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz voll erschlossen.

6.

Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Ein Eingriff liegt dann vor, wenn die Gestalt der Nutzung der Fläche geändert wird und die geplante Bebauung unweigerlich das Landschaftsbild verändert. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes sind aber Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Dies ist hier aber nicht der Fall. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der bereits rechtsverbindlich überplant ist. Der Versiegelungsgrad wird durch die vorliegende Änderung nur unwesentlich verändert.

Darüberhinaus ist durch textliche Festsetzung sichergestellt, daß oberhalb der Tiefgarage eine Bepflanzung erfolgen muß und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

7. **Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen, soweit sie den Planbereich betreffen, werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

8. **Kosten**

Kosten entstehen mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes keine.

Emsdetten, 19.10.1995  
Stadt Emsdetten  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
(Buschmeyer)  
Techn. Beigeordneter

Die vorstehende Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom  
01. Februar bis 05. März 1996  
öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 27.01.1997

Der Stadtdirektor  
Im Auftrag

