

B e g r ü n d u n g

zu den textlichen Festsetzungen

Zu 1. - Nutzung

Die Bebauungsplanbereiche 8 E 1 und 8 E 2 umfassen den zentralen Bereich des Stadtkernes. Um die angestrebte gemischte Nutzung - Gewerbe und attraktives Wohnen - zu erreichen, ist es erforderlich, die nach der BauNVO zulässigen Anlagen einerseits zu erweitern, andererseits bezüglich der Nebenanlagen einzuschränken.

Zu 2. - Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung sind erforderlich um ein Minimum an Kontinuität im Gesamtbild eines städtebaulich geschlossenen Baublockes zu erzielen, wobei das Bemühen um einen nahtlosen Übergang zwischen vorh. zu erhaltender Substanz und notwendiger Neubebauung im Vordergrund steht.

Unter Beachtung dieses öffentlichen Belanges muß für die individuellen Bedürfnisse durch differenzierte Angaben in Verbindung mit Ausnahmeregelungen ausreichender Spielraum verbleiben.

Die gewählten Höhenangaben, die auf eine abgestimmte Höhenentwicklung abzielen, gestatten eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschossen sowie im ausgebauten Dachraum, lassen aber auch eine gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen zu.

Des weiteren ermöglicht diese Differenzierung ein Anpassen an die unterschiedlichen Geländehöhen ohne hierdurch die Übergänge in der Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

Die Festsetzungen zu den Materialien beruhen auf dem Gedanken, ortstypische Baustoffe an den gepl. Vorhaben zu verwenden und Extreme gegenüber der vorh. und zu erhaltenden Substanz zu vermeiden. Durch den weitgesteckten Rahmen und die vorgesehenen Ausnahmen sollen breitgefächerte Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung erhalten bleiben.

Dies wird deutlich bei Betrachtung der Festsetzungen zur farbigen Gestaltung, welche lediglich auf Solidität der innerstädtischen Atmosphäre ausgerichtet sind ohne die ge-

wünschte und mögliche Farbenvielfalt zu behindern.

Mit den Festsetzungen zur Formgebung soll erreicht werden, daß das einzelne Vorhaben in der geschlossenen Bebauung erkennbar wird. Dies erscheint im Bereich der gepl. Baublöcke mit festgesetzten Satteldächern durch eine möglichst vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper gegeben. Hierdurch wird zudem eine Maßstäblichkeit erzielt, die der verbleibenden Substanz entspricht.

Als Leitfaden für die Gestaltung wird auf die Abwicklungen der Straßenzüge verwiesen, die der Begründung als Anlage beigelegt sind.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 8 E 1 " Pankratiuskirche " der Stadt Emsdetten

1.) Allgemeines:

Zur Behebung städtebaulicher Mißstände, die sich im einzelnen aus detaillierten Voruntersuchungen ergeben, ist die Sanierung des Stadtkernes erforderlich. Nachdem der erste Sanierungsabschnitt planerisch abgeschlossen ist, sind die Voraussetzungen für die erforderlichen Maßnahmen im Zweiten Sanierungsabschnitt zu schaffen. Dieser zweite Sanierungsabschnitt ist förmlich festgelegt. Nunmehr gilt es in der konkreten Planung, sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen zu entflechten, überalterte Bausubstanz mit unzureichender räumlicher Ausstattung zu ersetzen, zur Erhaltung des Kernbereiches notwendige Entwicklungsmaßnahmen zu ermöglichen und die Probleme des fließenden und ruhenden Verkehrs zu lösen.

Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 16. Februar 1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 E 1 beschlossen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan 8 E 1 umfaßt den zentralen Bereich des Stadtkernes. Er wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Kirchengrundstückes St. Pankratius, |
| im Osten | entlang der östlichen Grenze der Frauenstraße bis zur Grenze des Wohngrundstückes Frauenstraße Nr. 29, |
| im Süden | entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Frauenstraße Nr. 29, Kirchstraße Nr. 13, |
| im Westen | entlang der östlichen Grenze der Kirchstraße |

3.) Planung:

Die Größe des Plangebietes 8 E 1 beträgt ca. 1,09 ha. Nach dem genehmigten Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Kerngebiet ausgewiesen. Dem entsprechen die Festsetzungen zur Nutzung im Bebauungsplan. Art und Maß der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung. Des weiteren ist das Maß der Nutzung durch Baulinien und Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des zulässigen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen getroffen. Die gewerbliche Nutzung kann auf alle Geschosse ausgedehnt werden. Damit ist ausreichender Entwicklungsspielraum gegeben. Dem attraktiven innerstädtischen Wohnen wird Rechnung getragen durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Zahl der Vollgeschosse, wodurch ein großräumiger Innenhofbereich entsteht. Diesem Ziel entspricht auch das Ausschließen von Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Flächen.

Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise erhöht sich die Attraktivität der gewerblichen Nutzung, insbesondere im Bereich des Erdgeschosses. Gleichzeitig wird hierdurch die erforderliche innerstädtische Verdichtung erreicht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung sind erforderlich, um ein Minimum an Kontinuität im Gesamtbild eines städtebaulich geschlossenen Baublockes zu erzielen, wobei das Bemühen um einen nahtlosen Übergang zwischen vorh. zu erhaltender Substanz und notwendiger Neubebauung im Vordergrund steht. Durch die differenzierten Festsetzungen und die Ausnahmeregelungen ist sowohl für die Nutzung als auch für die Gestaltung genügend Spielraum für individuelle Vorstellungen gegeben.

4.) Plandurchführung:

4.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

Hierfür bildet der Bebauungsplan die Grundlage.

Da die Planung erheblich in bestehendes Eigentum ein-

greift, ist zur Vermeidung unbilliger Härten die Aufstellung eines Sozialplanes erforderlich. Im Einvernehmen mit den Betroffenen sollen Regelungen angestrebt werden, die deren wirtschaftlichen und sozialen Belange berücksichtigen. Die Schaffung neuen Eigentums oder Miteigentums soll hierbei im Vordergrund stehen. Die erforderlichen Maßnahmen werden vorbereitet nach dem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und im Zuge der Plandurchführung so abgewickelt, daß ein kontinuierlicher Übergang, insbesondere bei Umsiedlungen, gewährleistet ist. Weitere Folgemaßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

4.2 Erschließung:

Die Erschließungsanlagen sind in den umliegenden Verkehrszügen vorhanden. Sie werden im erforderlichen Umfang abgestimmt auf die Planung, verändert bzw. erweitert. Dies gilt sowohl für den Verkehr wie auch für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

4.3 Planungsfolgen:

Die bestehenden Konfliktfälle im Plangebiet, resultierend aus Immissionsbelastungen, werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgehoben, indem vorh. störende Anlagen ausgesiedelt werden.

Verkehrsimmissionen sind aufgrund des gesamten Stadtentwicklungs- und Verkehrskonzeptes über das zulässige Maß hinaus nicht anzunehmen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen im und um den Planbereich resultiert im wesentlichen aus Anliegerverkehr.

Im persönlichen Bereich der Bewohner sind Eingriffe nicht zu vermeiden. Sie sind jedoch kurzfristig und werden im Sinne des Pkt. 4.1 geregelt. Darüberhinaus erscheinen im Hinblick auf die langfristigen, positiven Planungsfolgen (s. Pkt. 1) die entstehenden Belastungen vertretbar.

5.) Kosten:

Die Durchführung der Planung würde folgende überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

5.1 Kanalisation	125.500,-- DM
5.2 Straßenbau einschl. Gehwege, Park- und Grünzonen sowie Be- leuchtung	<u>115.000,-- DM</u>
Gesamterschließungskosten:	240.500,-- DM =====

Der von diesen Kosten auf die Stadt entfallende Anteil wird dem unrentierlichen Sanierungsaufwand zugeordnet. Der Eigenanteil der Stadt wird im Rahmen der Sanierungsbezuschung durch den Regierungspräsidenten festgesetzt, ist zur Zeit jedoch noch nicht bekannt. Die erforderlichen Mittel werden im Etat bereitgestellt. Die Wasser- und Gasversorgung werden durch die Stadtwerke ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 7. September 1979

Im Auftrage:



Städt. Baurat z.A.