# Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 8 F "Pankratiusgasse" - 1. Änderung - der Stadt Emsdetten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

1. **Ziel und Zweck**

Der Bebauungsplan Nr. 8 F "Pankratiusgasse" datiert vom 05.10.1989. Er umfaßt einen Teilbereich aus dem Sanierungsgebiet des Stadtkernes. Neben zwei Schulgebäuden und einer Turnhalle, die in Flächen für den Gemeinbedarf liegen, ist für die übrige Nutzung das MK-Gebiet (Kerngebiet) festgesetzt. Neben dem Gebäudebestand im rückwärtigen Bereich sah die Planung im wesentlichen eine bauliche Entwicklung entlang der umgrenzenden Straßenzüge vor. Der innere Bereich sollte zumindest teilweise ergänzend für Stellplatzanlagen genutzt werden. Dies galt insbesondere für den westlichen Bereich.

Der erhöhte Bedarf an Stellplätzen aber auch die Notwendigkeit einer weiteren baulichen Verdichtung, insbesondere in diesem zentralen innerstädtischen Bereich, erfordern eine veränderte Planungskonzeption. Im Interesse einer ausgewogenen Lösung wurde hierzu ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Dieser sieht nunmehr in einer Randlage ein Parkhaus vor, während der innere Bereich für ein Altenheim genutzt werden soll. Beide Vorhaben orientieren sich am Bedarf. Sie sind städtebaulich sinnvoll plaziert.

Die veränderte Plankonzeption bedarf einer planungsrechtlichen Absicherung. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|---|---|
| im Norden: | von der südlichen Straßenbegrenzung der Wilhelmstraße, |
| im Osten: | von der östlichen Straßenbegrenzung der Pankratiusgasse, |
| im Süden: | etwa entlang der rückwärtigen Gebäudegrenzen nördlich der Kirchstraße und |
| im Westen: | ca. 25 m östlich der Karlstraße. |

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan.

3. **Festsetzungen**

Die im Änderungsbereich gelegenen öffentlichen Einrichtungen bleiben als solche ausgewiesen. Mit der weiteren Festsetzung als Kerngebiet (MK) ist der Gebietscharakter im Änderungsbereich unverändert übernommen. Dies entspricht auch der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die generelle Zielsetzung bleibt damit gewahrt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an das konkretisierte Wettbewerbsergebnis festgesetzt. Hierzu bedarf es im nördlichen Bereich auch einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um das geplante Parkhaus innerhalb eines Satzungsbereiches planerisch zu erfassen. Die damit verbundene geringfügige Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie wird durch Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes, zu dessen Inhalt die berührte Trasse gehört, geregelt. Soweit die im Zusammenhang mit den Altenheim und zugunsten privater Anlieger geplante Tiefgarage die Umrisse der geplanten Hochbauten überschreitet, werden hierfür separate Baugrenzen für diese unterirdischen Anlagen festgesetzt.

Die im Änderungsbereich gelegene und zur Kirchstraße führende Passage soll in ihrem jetzigen Abmessungen erhalten bleiben. Dies erfordert die beidseitig verlaufenden Baugrenzen durch Baulinien zu ersetzen. Dies ist auch städtebaulich notwendig, um das bisherige Erscheinungsbild nicht durch sonst zu beachtende Abstandsvorschriften dergestalt zu verändern, daß die gesamte kleingliedrige Siedlungsstruktur in Frage gestellt wird. Dies würde darüberhinaus dem angestrebten Ziel einer innerstädtischen baulichen Verdichtung im zentralen Kernbereich zuwiderlaufen.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist lediglich für den Gebäudekomplex des Parkhauses entlang der Wilhelmstraße eine Aufzonung von drei auf vier Vollgeschosse vorgesehen. Dies ist unter Berücksichtigung der benachbarten Bausubstanz und deren Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der planerischen Vorgaben vertretbar.

4. **Verkehr**

Der Planungsbereich liegt unmittelbar an dem Innenstadtring (Wilhelmstraße) und ist somit für Kraftfahrzeuge einfach und schnell zu erreichen. Die Wilhelmstraße ist eine klassifizierte Landstraße. Hierdurch ist eine direkte Verbindung auch mit dem überörtlichen Verkehrsnetz gegeben. Desweiteren wird der Planbereich über die Karlstraße und in eingeschränkter Form über die Pankratiusgasse erschlossen.

Ein wesentlicher Teil der Planänderung betrifft Anlagen des ruhenden Verkehrs. Diese sind in einem Umfang geplant, der neben der Eigenversorgung dieses Bereichs auch erhebliche Ansprüche aus den benachbarten Bereichen abdeckt.

Durch die Erschließung von der Pankratiusgasse und der Passage zur Kirchstraße ist auch eine gefahrlose fußläufige Erreichbarkeit des gesamten inneren Komplexes sichergestellt.

5. **Denkmalpflege**

Unmittelbar östlich am Änderungsbereich liegt die Wilhelmschule. Sie ist als Baudenkmal festgesetzt. Die vorgesehenen Planänderungen berühren dies Gebäude nicht direkt. Die neu heranrückenden Gebäude werden denkmalverträglich gestaltet in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.

Erkenntnisse oder Anhaltspunkte über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Bisherige Bauvorhaben in diesem Bereich lassen auch derartige Funde nicht erwarten. Unabhängig hiervon wird ggfls. der Meldepflicht entsprochen.

6. **Eingriffsregelung**

Grundlage für die Bewertung von Eingriffsregelungen ist das Bundesnaturschutzgesetz. Die danach zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planänderung nicht nachteilig berührt. Die nicht überbauten und unterbauten Grundstücksflächen werden durch Grünanlagen gestaltet. Die dabei entstehende Versiegelung wird auf ein Minimum reduziert. Im übrigen ist in diesem innerstädtischen Bereich dem Aspekt einer notwendigen baulichen Verdichtung und damit dem Anliegen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Vorrang einzuräumen. Besondere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht geboten.

7. **Bodenordnung**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes Nr. 8 F "Pankratiusgasse" wurde bereits durch Beschluß des Rates ein Umlegungsverfahren für diesen Bereich eingeleitet. Dies ist bei der gegebenen Grundstückssituation erforderlich als Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Maßnahmen. Zur Durchführung dieses Verfahrens gibt es einen Umlegungsausschuß der Stadt Emsdetten.

8. **Kosten**

Kosten entstehen mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes nicht. Der im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gesamtplanes ermittelte städtische Anteil am Erschließungsaufwand bleibt durch die Änderung prozentual unberührt.

Emsdetten, im November 1995
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Stadt Emsdetten Westfalen 2

Vorstehende Begründung hat gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 01.02.1996 bis 05.03.1996 öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 17.07.1996

Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
Im Auftrage