



# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 8F "Pankratiusgasse" 3. Änderung

- ENDFASSUNG -

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
<b>2.</b>	<b>STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
2.4	Umgebung des Plangebietes	5
<b>3.</b>	<b>RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Baumschutzsatzung	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	5
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.3	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	7
4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
4.5	Erschließung	7
4.5.1	Ruhender Verkehr	7
4.5.2	Technische Infrastruktur	8
<b>5.</b>	<b>BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES</b>	<b>8</b>
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	8
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	8
5.3	Oberflächenwasser / Versickerung	9
5.4	Artenschutz	9
<b>6.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
6.1	Dachgestaltung	9
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>10</b>
7.1	Grundstücksbelange	10
7.2	Vertragliche Regelungen	10
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>10</b>

# **Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

## **Bebauungsplan Nr. 8 F „Pankratiusgasse“, 3. Änderung**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

#### **1.1 Anlass**

Die Eigentümerin des Grundstückes Kirchstraße 5b in Emsdetten beabsichtigt auf dem nord-westlichen Bereich des Grundstückes – im Blockinnenbereich – ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten zu errichten. Mit Schreiben vom 14.01.2014 wurde die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 F "Pankratiusgasse" widerspricht diesem Vorhaben durch Festsetzung von Stellplätzen für diesen Bereich. Weiterhin ist die Erschließung für das Plangrundstück nicht gesichert.

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

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird der Eckbereich Pankratiusgasse / Kirchstraße neu überplant, um das bestehende Planungsrecht an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen (z.B. Steuerung von Vergnügungsstätten) und die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren (BauNVO).

#### **1.2 Ziel und Zweck**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 F "Pankratiusgasse" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerstädtischen Gebietes für Wohnzwecke geschaffen werden.

#### **1.3 Planverfahren**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 F „Pankratiusgasse“ 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.



## **2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Blockinnenbereiches, welcher als Parkplatz und Garten –ohne bedeutende Grün- und Baumstrukturen– der Anwohner genutzt wird, vollständig bebaut und gegenwärtig maßgeblich durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung geprägt. Die Bebauung entlang der Kirchstraße weist maßgeblich Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss vor, während die Bebauung entlang der Pankratiusgasse durch Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss geprägt ist. In den oberen Stockwerken der beiden Straßen befinden sich Wohnungen.

## **2.4 Umgebung des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebietes ist im weiteren Umfeld geprägt durch kerngebietstypische Nutzungen. Diese besteht überwiegend aus gewerblichen Betrieben (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Verwaltung). Westlich grenzt die Paul-Gerhardt-Schule und nördlich ein Garten mit bedeutendem Baumbestand an das Plangebiet an.

# **3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

## **3.1 Flächennutzungsplan**

In dem seit 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten die Planungsfläche als Kerngebiet 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 05.10.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 F "Pankratiusgasse".

Dieser setzt für das geplante Wohngebäude im Änderungsbereich "Kerngebiet" sowie eine "Gemeinschaftsstellplatzanlage" fest.

Für den Änderungsbereich sind maximal 3 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich setzt der bestehende Bebauungsplan einen öffentlichen Fußweg fest.

Mit der 3. Änderung werden alle bisherigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich überplant und somit neu gefasst.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 F soll im Blockinnenbereich ein Baufenster für die Realisierung des Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten festgesetzt werden. Der bislang festgesetzte Parkplatz, welcher seit der ursprünglichen Bebauungsaufstellung nicht realisiert wurde, wird überplant. Der gesamte Änderungsbereich wird entsprechend der bisherigen Zielsetzung als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen. Somit wird weiterhin eine dreigeschossige Bebauung, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 ermöglicht werden. Im Blockinnenbereich wird anstelle der bisherigen Satteldachbebauung eine Flachdachgestaltung festgesetzt. Dies entspricht dem bereits vorhandenen als auch dem geplanten Gebäude. Im Blockinnenbereich soll zudem eine Wohnnutzung bereits im Erdgeschoss ermöglicht werden. Aufgrund der gering frequentierten Lage ist eine gewerbliche Nutzung als unwahrscheinlich zu beurteilen. Für den Gebäudebestand entlang der Pankratiusgasse und Kirchstraße wird festgesetzt, dass Wohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Somit soll eine kerngebietstypische Durchmischung von gewerblichen Betrieben gewährleistet werden. Im nordöstlichen Bereich wird ein ehemals festgesetzter öffentlicher Fußweg, welcher nicht realisiert worden ist und zudem nicht in städtischem Besitz ist, überplant und als Kerngebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten werden für den Änderungsbereich ausgeschlossen. Insbesondere die Nähe zur Paul-Gerhardt-Schule, die Erhaltung hochwertiger Einzelhandelsnutzungen, Verhinderung des "Trading-Down-Effektes" und der in diesem Stadtbereich hohe Wohnanteil sind die Gründe für diesen Ausschluss.

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend der aktuellen Bebauung, als auch der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes, wird als Nutzungsart Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete werden die nach § 7 Abs. 2 Nr.5 zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, als auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (die nicht unter Absatz 2 Nr.5 fallen) nach § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO, ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre die Verkehrsabwicklung entlang der Pankratiusgasse sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft verbunden, zudem erscheint das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet. Die Kirchstraße ist in diesem Bereich als Fußgängerzone deklariert und dementsprechend ungeeignet für diese Nutzungsarten.

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss zulässig. Dies ist städtebaulich erwünscht und greift den Trend zum Wohnen in den Innenstädten auf. Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind Wohnungen erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Hier soll aus städtebaulichen Gründen im Eckbereich zwischen Pankratiusgasse und Kirchstraße auch zukünftig das Erdgeschoss - wie in den umliegenden Flächen - für Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung genutzt werden.

In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende Arten von Vergnügungsstätten unzulässig: Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Der Ausschluss ist insbesondere auf die Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches "Hauptzentrum Innenstadt" zurückzuführen. Gemäß den Empfehlungen des aktuellen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten (Dr. Jansen 2009) ist die Kirchstraße als 1a-Lage zu definieren. Ziel des Konzeptes ist die Ermöglichung der "(...) *Ansiedlung neuen Einzelhandels - wie in der gesamten Einzelhandelshauptlage - ohne sortimentsbezogene Begrenzungen (...), allerdings sollte die Schwerpunktsetzung auf innenstadttypische Sortimente (v. a. Bekleidung, Schuhe) gelegt werden, durch die die beiden Bereiche schon heute geprägt werden.*"

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einem "Trading-Down-Effekt" entgegen gewirkt und die Ziele des aktuellen Aktivierungsprozess Innenstadt (i.S. einer Attraktivierung der Einzelhandelshauptlagen durch Einzelhandel) bestärkt werden. Durch die Nähe zur Paul-Gerhardt-Schule und den damit verbundenen Schülerverkehr in diesem Bereich, sind die oben aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten städtebaulich nicht erwünscht.

## **4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan wird eine geschlossene Bauweise gewählt. Im Kerngebiet MK1 ist ein Überschreiten der Baugrenze in einer Tiefe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um untergeordnete Bauteile, wie Treppentürme, Freitreppen, Aufzugsschächte, Erker, Balkone, Belüftungsschächte handelt, die fest mit dem Gebäude verbunden sind.

## **4.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Um den öffentlichen Raum vor städtebaulich beeinträchtigenden Situationen zu schützen, sind innerhalb des festsetzten Kerngebietes MK1 - zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Pankratiusgasse – keine Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

## **4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Verdeutlichung der privaten Erschließungsfunktion und sind öffentlich-rechtliche Grundlage für eine Inanspruchnahme der Fläche zu Gunsten der Eigentümer und Besucher der direkt angrenzenden Grundstücke. Die Festsetzung entsprechender Rechte auf den Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da unbeachtet dessen eine ausreichende Erschließung materielle Voraussetzung für eine evtl. Grundstücksteilung bzw. Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile ist.

## **4.5 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die Pankratiusgasse und die Kirchstraße. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebäudes soll durch Geh- und Fahrrechte sowie die Ver- und Entsorgung über Leitungsrechte sichergestellt werden und über die Pankratiusgasse erfolgen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

### **4.5.1 Ruhender Verkehr**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

#### **4.5.2 Technische Infrastruktur**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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.

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

### **5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

#### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan Nr. 8 F "Pankratiusgasse", 3. 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 Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

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

Das Plangebiet grenzt nördlich an einen Garten mit bedeutendem Baumbestand an. Das Baufenster des geplanten Wohngebäudes wurde mit einem ausreichenden Abstand zu dem nördlich angrenzenden und stadtbildprägenden Baum (Blutbuche) versehen. Der Abstand von der Fassade zu der Baumkrone beträgt mindestens 9 Meter. Eine negative Beeinträchtigung des Baumes ist durch das Bauvorhaben somit ausgeschlossen. Für Abgrabungen oder Tiefbauarbeiten ist eine ausreichende Wasserzufuhr des Baumes sicherzustellen.

#### **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 und Nutzung ist davon auszugehen, dass die Fläche nur eine sehr geringe ökologischer Bedeutung für Pflanzen und Tiere hat. Durch die Umnutzung dieses Parkplatz / Gartengrundstückes im Stadtkern von Emsdetten zu Wohnzwecken 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 CO<sub>2</sub> Einsparung.

Die bereits versiegelte und anthropogen genutzte Plangebietsfläche wird durch die Planänderung nutzbar gemacht. Durch den Neubau eines Gebäudes zu Wohnzwecken entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>- Minderung geleistet werden.

## **5.3 Oberflächenwasser / Versickerung**

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen wird geordnet in das ausreichend dimensionierte vorhandene Trennsystem (separate Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden) abgeleitet.

## **5.4 Artenschutz**

Für das Plangebiet liegen – nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) – keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können in Bebauungsplänen aufgeführt werden. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

### **6.1 Dachgestaltung**

Für die Baukörper im Geltungsbereich der Bereiche MK 1 und werden grundsätzlich Satteldächer festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Im Kerngebiet MK 2 wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen Nutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes. Das geplante Gebäude im Blockinnenbereich soll ebenfalls mit einem Flachdach umgesetzt werden. Somit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung des Blockinnenbereichs der Satteldachbebauung unterordnet und die homogene Satteldachgestaltung des Straßenzüge Pankratiusgasse und Kirchstraße nicht negativ beeinflusst wird.

Auf Festlegungen von Dacheindeckungsmaterialien- und Farben sowie Dachaufbauten und deren Position und Material wird verzichtet.

## 7. Sonstige Belange

### 7.1 Grundstücksbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 F „Pankratiusgasse“ erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen. Die Vorhabenfläche befindet sich im (Mit-) Eigentum der Antragstellerin. Eine vertragliche Einigung involvierter Flächen ist eigentümerbezogen abzuschließen.

### 7.2 Vertragliche Regelungen

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

## 8. Flächenbilanz

Der 3.126 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich wird – wie bereits im Ursprungsplan - komplett als Kerngebiet (MK) 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, 16.07.2014

**Stadt Emsdetten**

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

---

gez. Brunsiek  
Städtischer Oberbaurat  
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt