

BEGRÜNDUNG**Bebauungsplan Nr. 92
Friedrichstraße-Mühlenbach in Emsdetten**

Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planung	3
3.1	Flächennutzungsplan	
3.2	Ziel und Zweck der Planung	
3.3	Art der baulichen Nutzung	
3.4	Maß der baulichen Nutzung	
3.5	Verkehrsflächen	
3.6	Ruhender Verkehr	
3.7	Grünfestsetzungen	
3.8	Schallschutz	
3.9	Festsetzung über die äußere Gestaltung gem. § 81 BauONW	
4.	Plandurchführung	8
4.1	Bodenordnung	
4.2	Altlasten	
4.3	Ver- und Entsorgung	
5.	Kosten	8

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt von Emsdetten und erstreckt sich vorwiegend über das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Stroetmann südlich der Mühlenstraße.

Die Anlage der Textilfabrik besteht aus vielen zum Teil erhaltenswerten Einzelgebäuden. Sie grenzt im Süden an den Stadtpark, in den kulturelle Einrichtungen wie Museum, VHS und Musikpavillon eingebunden sind.

Die Nachbarschaft ist geprägt durch den Komplex des Altenheims im Norden, durch Friedhof, Bachaue und Stadtpark im Süden und Osten und durch Wohngebiete mit aufgelockerter Bauweise im Westen.

Die Stadt Emsdetten schafft durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 "Friedrichstraße - Mühlenbach" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des derzeit brachliegenden Geländes. Damit wird eine der wertvollsten innerstädtischen Entwicklungsflächen in Emsdetten mit neuen Nutzungen belebt und in die Innenstadt integriert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Planbereichs verläuft
 im Nordwesten entlang der Nordwalder Straße,
 im Norden entlang der Mühlenstraße,
 im Osten am Stadtpark entlang,
 im Südosten am Mühlenbach entlang und
 im Süden entlang der derzeitigen Friedhofsgrenze.
 Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus den Planunterlagen.
 Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5 ha.

3. Planung

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 92 "Friedrichstraße - Mühlenbach" Gewerbegebiet für den Fabrikbereich, Wohnbauflächen im Westen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof und Parkanlagen im Süden und Südosten und im Norden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Stadthalle" dar. Für den Bereich des Plangebiets bestehen keine konkreten Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Städtebaulicher Zweck der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung des Fabrikgebäudes und für die angrenzenden Nutzungen zu schaffen und die Entwicklung und Erschließung vorzubereiten.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets zur Innenstadt, zum Stadtpark und zur Aue des Mühlenbachs sind Merkmale einer hohen Standortgunst des Bebauungsplangebiets.

Das Büro für Städtebau und Stadterneuerung Dr. Pesch hat in seinem Gutachten vom Januar 1989 festgestellt: "Die hohe Lagequalität des brachgefallenen Geländes spricht dafür, hier Nutzungen anzusiedeln, die der Innenstadt funktional zugeordnet sind und sie durch ihre Nutzungsvielfalt bereichern."

Durch das hohe Verkehrsaufkommen an der Mühlenstraße, einem Teil des Innenstadtrings, wird die Lagequalität nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Trennwirkung dieser innerörtlichen Straße kann durch Einbau von Querungshilfen und Straßenbegrünung gemildert werden. Durch diese Maßnahmen werden Innenstadt und Fabrikgelände eng miteinander verknüpft.

Die Ansiedlung von Nutzungen, die der Innenstadt funktional zugeordnet sind, wie soziale und kulturelle öffentliche Einrichtungen, die mögliche Erweiterung des innerstädtischen Warenangebots und die Schaffung eines weiteren innerstädtischen Wohngebietes, sind Ziele der städtebaulichen Planung. Die neuen Nutzungen werden eingebunden in ein öffentliches Fußwegenetz, das die Innenstadt über die mit Querungshilfen versehene Mühlenstraße mit Stadtpark, Friedhof und den Freiräumen des Fabrikgeländes verbindet.

Das weitgehend überbaute Grundstück der ehemaligen Textilfabrik Stroetmann wirkt heute als Barriere zwischen der dicht bebauten Innenstadt und dem begrünten Freiraum.

Eine Auflockerung unter weitgehender Erhaltung der prägenden Gebäude ist aus baugeschichtlichen und städtebaulichen Gründen angestrebt, da die in der Fabrik zusammenstehenden Baustile auf engstem Raum die Entwicklung der Fabrikarchitektur und die Wirtschaftsgeschichte Emsdettens dokumentieren.

Die Fortführung und Erweiterung des Stadtparks entlang der Bachaue erhöht den Aufenthaltswert des Gebiets und vergrößert die innerstädtischen Freiflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung.

Ziel der Planung ist es nun, neben der Erhaltung bauhistorisch wertvoller Gebäudestruktur, einen innenstadtnahen, gemischt genutzten Bereich mit den Schwerpunkten öffentliche, kulturelle und soziale Nutzung, Einzelhandel und Wohnbebauung zu schaffen, da für Emsdettens als Mittelstadt im ländlichen Raum innerstädtisches Wohnen ebenso unabdingbar ist wie der Erhalt eines vielseitigen, ausgewogenen Versorgungsangebotes.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung wird der Planbereich gegliedert in: Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche, Kerngebiet, Sondergebiet, Öffentliche Parkfläche und eine Erweiterung der Öffentlichen Grünflächen. Diese Festsetzungen entsprechen nicht der Darstellung "Gewerbegebiet" und "Gemeinbebedarfsfläche (Stadthalle)" im Flächennutzungsplan (FNP), daher wird der Flächennutzungsplan geändert.

Gemeinbedarfsfläche

Der nordwestliche und südliche Teilbereich des Fabrikgeländes ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt und schafft so im Zusammenhang mit den in Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet gelegenen Museen ein Zentrum öffentlicher Einrichtungen. Für die Umnutzung zur Gemeinbedarfseinrichtung sind das an der Nordwalder Straße gelegene Bürogebäude, das ehemalige Kesselhaus und das alte Wasserwerk vorgesehen.

Für diese Gebäude wird ein Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, da sie das Ortsbild prägen und Zeugen der Fabrikarchitektur Emsdettens sind.

Durch den Abriß der übrigen Fabrikhallen entsteht zwischen den zu erhaltenden Gebäuden ein öffentlicher Freibereich, über den der Stadtkern mit den Grünflächen am Mühlentbach verbunden wird.

Eine Erweiterung der erhaltenen Gebäude ist durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Über eine neue Stichstraße von der Nordwalder Straße aus wird eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" nördlich der Friedhofsgrenze erschlossen.

Allgemeines Wohngebiet

Für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Baugebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, damit ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung gewährleistet ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig, weil die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes sowohl durch die benachbarte Einzelhandelsnutzung nördlich der Mühlentstraße als auch durch die mögliche Ergänzung des Einzelhandelsangebots im angrenzenden Kerngebiet gewährleistet ist.

Mischgebiet

Die Ausweisung als Mischgebiet soll den Bestand vorhandener Gewerbebetriebe und vorhandener und geplanter Wohnbebauung absichern und der Schaffung und Erhaltung wohnungsnaher Arbeitsplätze dienen.

Die Gliederung des Mischgebiets wird erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen - Tankstellen - nicht zulässig.

Kerngebiet

Gemäß § 7 BauNVO wird zur Erweiterung des innerstädtischen Versorgungsangebotes und im direkten Anschluß an das nördlich angrenzende Kerngebiet ein Kerngebiet zwischen Gemeinbedarfsfläche und Öffentlichem Parkplatz festgesetzt.

Für das gesamte Kerngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Stärkung der Wohnnutzung ist oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnen zulässig. Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig, um eine Belastung durch neu entstehenden Verkehr zu verhindern.

Die Anzahl der vorhandenen Vergnügungsstätten und die ständig steigende Zahl der Anträge auf neue zusätzliche Einrichtungen der Vergnügungsbranche erfordern einschränkende Festsetzungen, um ein sich abzeichnendes Übermaß im Interesse der Gesamtfunktion des Stadtkerns sowie mit Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und die sozialen und kulturellen Einrichtungen zu vermeiden. Daher sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie

1. Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows und ähnl. Anlagen
2. Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken
3. Sex-Kinos, Video-Kabinen und sonst. Kinos
4. Bordelle, Dirnenwohnheime, Eros-Center
5. Diskotheken, Tanzbars
6. Bowling-Bahnen, Kegelbahnen

die lfd. Nr. 1-4 außer sonstigen Kinos und ähnlichen Betrieben unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses Einzelhandelsbetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Im Erdgeschoß sind die Branchen Lebensmittel, Textil- und Bekleidungswaren sowie Schuh- und Lederwaren unzulässig.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, da das in Rede stehende Kerngebiet lediglich der Erweiterung und Ergänzung der im Stadtkern nicht oder nicht ausreichend vorhandenen Einzelhandelsnutzungen dienen soll.

Die ausgeschlossenen Einzelhandelsbranchen sind in ausreichendem Maße im übrigen Stadtkern vorhanden. Die Zulassung dieser Nutzungen könnte zu einer Beeinträchtigung der Funktion des Stadtkerns und der Nahversorgung im Außenbereich führen.

Die städtebauliche Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung wird durch ein Gutachten des Büros Hatzfeld & Junker, Dortmund, belegt.

Sondergebiet

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird zur Erweiterung und Abrundung des innerstädtischen Versorgungsangebotes, integriert in das Zentrum, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulicher Umstrukturierung unter anderem durch Kaufkraftabzug aus dem Stadtkern und dem daraus folgenden Leerstand der Ladenlokale werden nur die in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen zugelassen und das übrige zentrumstypische Warenangebot ausgeschlossen.

Die städtebauliche Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung wird durch ein Gutachten des Büros Hatzfeld & Junker, Dortmund, belegt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet, d.h. die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl, nimmt im wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Bebauung auf. Es entspricht den Höchstwerten der BauNVO nach § 17. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird hinreichend bestimmt durch Festsetzung von Erhaltungsbereich, ergänzender Baugrenze und der Zahl der Vollgeschosse.

Für das Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 1.800 qm begrenzt.

Für das Kerngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung ebenso durch die überbaubaren Grundstücksflächen der verschiedenen Ebenen wie durch GRZ und GFZ bestimmt.

Die Werte liegen unter den Höchstwerten nach BauNVO, um einen Ausgleich zwischen nördlich angrenzender Kerngebietsausnutzung und dem Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.

3.5 Verkehrsflächen

Erschlossen wird die geplante Wohnbebauung über eine Stichstraße von der Mühlenstraße aus. Diese neue Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut und stellt gleichzeitig eine weitere Verbindung vom Stadtkern zum Stadtpark dar.

Die im Gebietsinneren gelegenen Gebäude der Gemeinbedarfseinrichtungen werden über Stichstraßen von der Nordwalder Straße aus erschlossen. Die Hauptfußwegeverbindung soll dagegen über den vorgesehenen Innenhof zu den Gemeinbedarfseinrichtungen führen.

Die bestehende Gasse zwischen vorhandener Wohnbebauung und Bürogebäude der Fabrik ist als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt, um eine stärkere Belastung zu unterbinden.

3.6 Ruhender Verkehr

Der gemäß § 47 BauONW erforderliche Stellplatzbedarf für die Gemeinbedarfseinrichtungen und die Kerngebiets- und Sondergebietsnutzung wird durch die Festsetzung eines Öffentlichen Parkplatzes an der Mühlenstraße erfüllt. Es wird von Mehrfachnutzung des Parkplatzes für Handelsbetrieb und Gemeinbedarfseinrichtung aufgrund unterschiedlicher Benutzungszeiten ausgegangen.

Die Erfüllung der Stellplatzpflicht ist mit Eintragung einer Baulast zu regeln. Für die im Gebietsinneren gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist ein über die Stichstraßen zu erreichender Stellplatz nördlich der Friedhofserweiterung anzulegen.

Die für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind unter Aufnahme des Geländeunterschiedes unterhalb der letzten Parkplatzreihe im Südwesten des Öffentlichen Parkplatzes zu errichten. Die Erfüllung dieser Stellplatzpflicht ist ebenfalls mit Eintragung einer Baulast zu regeln.

3.7 Grünfestsetzungen

Öffentliche Grünflächen

Der Freibereich, der sich an Gemeinbedarfsfläche und Allgemeines Wohngebiet anschließt, wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, und ist als Erweiterung des vorhandenen Stadtparks und zur Stärkung des innerstädtischen Grüngürtels vorgesehen.

Der südliche Bereich der Öffentlichen Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung "Friedhof" als Erweiterung der bestehenden Anlage festgesetzt.

Der zur Zeit an der Mühlenstraße gelegene Kinderspielplatz wird in den rückwärtigen Bereich hinter die Museen, in direkte Nachbarschaft zur Wohnbebauung verlegt, um mehr Sicherheit für die Benutzer und eine Eingliederung in den Stadtpark zu erzielen.

Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Um eine räumliche Trennung des Großflächigen Einzelhandels von den Gemeinbedarfseinrichtungen zu erzielen, wird ebenso entlang der nördlichen Gebäudekante des Handelsbetriebs ein weiterer Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Aus hygienischen Gründen ist ein Grünstreifen mit standortgerechten Pflanzen entlang der geplanten nördlichen Friedhofsgrenze vorzusehen.

3.8 Schallschutz

Zum Schutz der Wohnbebauung vor den Schallemissionen der öffentlichen Parkfläche ist angrenzend an den Parkplatz eine Fläche für Schallschutzeinrichtungen festgesetzt.

Aus Immissionsschutzgründen sind für die Aufenthaltsräume der Wohngebäude an der nordöstlichen Seite des Allgemeinen Wohngebiets zum Parkplatz hin Innengeräuschpegel von höchstens 35 dB(A) am Tag und 30 dB(A) bei Nacht festgesetzt.

3.9 Festsetzungen über die äußere Gestaltung von Gebäuden gemäß § 81 BauONW

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sind erforderlich, um ein Minimum an Kontinuität im Gesamtbild eines städtebaulich zusammenhängenden Bereichs zu erzielen, wobei das Bemühen um einen nahtlosen Übergang zwischen vorhandener 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.

4.2 Altlasten

Ein Gefährdungsabschätzungsgutachten zur Altlastenproblematik liegt vom Büro Dr. Weßling, Altenberge, aus dem Jahr 1987 vor.

Im Zuge der weiteren Plandurchführung werden ergänzende Untersuchungen erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind teilweise zur inneren Erschließung des Planes neu zu schaffen bzw. können teilweise durch Erweiterung der bereits vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Das Plangebiet wird vom Zentralabwasserplan (ZAP) für die Stadt Emsdetten erfaßt.

5. Kosten

Kanalisation:	DM 418.000,-
Straßenbau mit Parkplatz inkl. Beleuchtung:	DM 490.000,-

Ein Großteil der vorgesehenen Kosten entfällt in den Bereich der Privaterschließung. Die Kosten der Bodenordnung und der kommunalen Hochbaumaßnahmen sind abhängig von abzuschließenden Grundstückskaufverträgen und der Abklärung von Zuschußfragen. Sie werden in der Finanzplanung der Stadt Berücksichtigung finden.

Diese Begründung hat mit dazugehörigen Bebauungsplan
gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

28.03.1989 bis 02.05.1989

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 23.06.1989

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung

Im Auftrag

