

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 105 "Auguststraße", 1. Änderung

1. Planungsanlass

Vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten wurde am 29.02.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Auguststraße" beschlossen.

Der rechtsverbindliche B-Plan sah, neben Geschosswohnungsbau im westlichen Bereich, eine Altenwohnanlage zur Deckung des Wohnbedarfs älterer Menschen vor. Da jedoch durch andersorts geplante und frühzeitig realisierte Altenwohnheime der Bedarf für die nähere Region langfristig abgedeckt ist, und der B-Plan nicht umgesetzt wird, sieht nun diese Bebauungsplanänderung ein innerstädtisches Wohnquartier vor. Dieses ermöglicht stadtnahes Wohnen und trägt in Typus und Maßstab der umgebenen Bebauung Rechnung.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am erweiterten westlichen Stadtkernrand Emsdettens. Die Umgebung ist durch heterogene, 1 - 2 geschossige Wohnbebauung geprägt.

Der Geltungsbereich umschließt das Flurstück 563 in Flur 49. Es wird nördlich begrenzt durch die Auguststraße, westlich grenzen die Flurstücke 597 und 599, östlich grenzen die Flurstücke 368, 369 und 363 an das Plangebiet, welche durch Wohnbebauung genutzt werden. Südlich grenzen die Flurstücke 304, 312, 313 und 321 an, mit 1 - 2 Familienwohnhäusern bebaut, die durch Stiche über die Weberstraße erschlossen sind. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 6.798 qm.

2.1 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet wurde vormals als Fabrikgelände genutzt, die Gebäude sind mittlerweile abgerissen.

Die umgebende Nutzung des Plangebietes ist von Wohnen geprägt. Im weiteren Umfeld ist vereinzelt gewerbliche Nutzung anzutreffen. Südlich des Gebietes führt die Borghorster Straße mit Geschäften für Güter des täglichen Bedarfs in die Innenstadt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Der rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan mit Stand vom 21.09.1998 sieht Wohnsiedlungsflächen vor.

Der zum Zeitpunkt noch rechtsgültige B-Plan sieht im westlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor, ansonsten ist eine Altenwohnanlage vorgesehen.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit maximal 34 Wohneinheiten zu schaffen. Dabei wird ein differenziertes Angebot von Flächen zur Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen.

5. Planung im Änderungsbereich

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet mehrere allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird die vorhandene Wohnbebauung aufgegriffen und weiterentwickelt. Um die Attraktivität des durch Wohnen geprägten Gebietes nicht durch zu starken Verkehr zu beeinträchtigen, werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) aufgrund der hohen Verkehrserzeugung hier ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird grundsätzlich mit 0,4 und die Geschossflächenzahl wird bei Zweigeschossigkeit mit 0,8 festgesetzt, somit wird eine verdichtete Wohnbebauung erreicht. In Anlehnung an die benachbarte Bebauung beträgt die max. Traufhöhe bei Eingeschossigkeit 3,50 m, bei Zweigeschossigkeit 6,50 m. Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise 45 °, bei zweigeschossiger Bauweise 30 ° nicht überschreiten. Hierzu wurde eine Toleranz von +/- 3° festgesetzt. Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. So sind im Wohngebiet mit der Fußnote 1 (abweichende Bauweise) max. 16 WE, in Wohngebieten mit den Fußnoten 2 – 4 sind je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus 1 WE zulässig. Damit soll verhindert werden, daß am Ortsrand eine zu dichte Nutzung mit den entsprechenden Störungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entsteht und die flächensparend dimensionierte Verkehrserschließung überlastet wird.

5.3 Bauweise

Entlang der Auguststraße ist eine zweigeschossige Bauweise, in vorwiegend abweichender Bauweise festgesetzt, um das Gebiet rückwärtig abzusichern. Zwischen den 2 Erschließungsstichen wird im Wohngebiet mit der

Fußnote 1 eine Tiefgarage vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 3 Wohneinheiten um die vorgenannten Erschliessungsstiche gruppiert. Somit wird eine für dieses Gebiet sowie für die stadträumliche Lage angemessene städtebauliche Dichte erreicht.

Als Dachform ist für die Hauptbaukörper das ortstypische Satteldach vorgesehen. Durch Dachform und vorgegebene Traufhöhen ist eine gleichmäßige Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes gewährleistet.

5.4 Gestaltung

Um ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet zu gewährleisten, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch gestalterische Festsetzungen ergänzt. Hierzu werden die Festsetzungen über die Dachform, Einfriedungen und Gestaltung der Überdachung von Einstellplätzen auf ein für attraktive Siedlungsgebiete notwendiges und differenziertes Maß abgestimmt.

5.5 Erschließung

äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Auguststraße erschlossen, die parallel zur Borghorster Straße verläuft. Über sie wird stadteinwärts die Innenstadt erreicht. Stadtauswärts erreicht man die Stadttangenten Amtmann-Schipper-Straße und Voßstraße.

innere Erschließung

Das Plangebiet wird durch zwei private Erschließungsstraßen mit einer Straßenprofilbreite von 3,50 m erschlossen.

Private Stellplätze sowie Besucherparkplätze sind grundsätzlich nur auf der privaten Grundstücksfläche zulässig.

Die Stellplätze werden zum Teil in flächensparender Weise als Sammelstellplätze festgesetzt. Die Anzahl der Stellplätze wird mit 1,5 je Wohneinheit festgesetzt, wobei im Wohngebiet mit der Fußnote 1 mindestens 90 % der geforderten Stellplätze in der vorgenannten Tiefgarage unterzubringen sind. Diese Tiefgarage soll die Auguststraße von ruhendem Verkehr weitmöglichst frei halten.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch eine ÖPNV-Haltestelle in 200 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Entfernung zum DB-Bahnhof beträgt ca. 1000 m.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger.

5.6. Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert.

Die direkte Innenstadt Nähe und die Borghorster Straße bieten ausreichende Möglichkeiten der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine Grundschule, drei Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Stadtbibliothek, Emshalle, Spielplätze u.v.m. sind fußläufig im Umkreis von 500 m erreichbar.

5.7. Grün- und Gartenflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht ausgewiesen. Das Erscheinungsbild, welches durch das nahezu ausschließlich bebaute bzw. versiegelte Fabrikgelände stark beeinträchtigt war, wird durch die neuen Gärten und die Wohnbauten erheblich aufgewertet. Die Wohnbaugrundstücke werden mit einem Pflanzgebot standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher von mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen belegt. Damit wird über den klimatischen Zweck hinaus die Absicht verfolgt, zusammen mit den Bepflanzungsvorschlägen ortstypischer Gewächse und Gehölze, ein für die Region typisches Bild privater Gartenflächen zu schaffen. Ein Pflanzgebot für Einzelbäume entlang der Auguststraße verfolgt zudem die grügestalterische Absicht, die Wegeverbindungen zwischen Amtmann-Schipper-Straße und Eschstraße entsprechend der neuen Nutzung hervorzuheben.

5.8. Umweltverträglichkeit, Natureingriff, Bewertung

Die ehemalige Nutzung und Bebauung des Fabrikgeländes hatte eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch Lärm- und Geruchsemissionen, Staub, Versiegelung und Verunreinigung des Bodens zur Folge.

Bei der geplanten Wohnbebauung sind derartige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, sodass auch kleinklimatisch eine erhebliche Verbesserung eintritt.

Da in den alten Firmengebäuden eine Mauerseglerkolonie angesiedelt war, soll mit dem Anbringen von Nisthilfen eine Wiederbesiedlung versucht werden. In Bezug auf Ausrichtung und Anzahl der Mauerniststeine sollte eine Rücksprache mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Emsdetten erfolgen.

5.9. Immissionsschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht keine besonderen Emissionen. Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.10. Altlasten

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt als Altstandort ausgewiesen. Nach Aufgabe der Produktion wurde im November 1989 eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Laut Bodenuntersuchung wurden für keinen der untersuchten Parameter (KW gesamt, EOX und Schwermetalle) bedenkliche Werte erreicht. Man kann von nicht bis schwach belasteter Fläche ausgehen.

Im B-Plan wird festgesetzt, dass bei Auffälligkeiten, die sich bei Erdarbeiten im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden

Stoffen hindeuten, unverzüglich das Umweltamt des Kreises Steinfurt zu benachrichtigen ist.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Einträge vor.

7. Kosten

Das Plangebiet befindet sich in Besitz verschiedener privater Vorhabens-träger. Der Bebauungsplan ist durch die umgebenden Straßen mit Ver- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen. Die vorhandenen Bebauungen erfordern keine neuen Maßnahmen oder Kosten.

Für den inneren Bereich des Neubaugebietes werden die Verkehrs- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen. Die vorhandenen Bebauungen erfordern keine neuen Maßnahmen oder Kosten.

Für darüber hinaus notwendige Maßnahmen werden die anfallenden Erschließungskosten den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die Anlieger unter Berücksichtigung des Kostenanteils der Stadt umgelegt.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 0,68 ha	
Überplante Fläche im Bestand:	-	
Neu ausgewiesene Flächen:	ca. 0,68 ha	100 %
- überbaubare Flächen:	ca. 0,34 ha	ca. 50 %
- private Grünflächen:	ca. 0,29 ha	ca. 43 %
- Ausgleichsflächen:	-	
- private Straßenflächen:	ca. 0,05 ha	ca. 7 %
Anzahl der Wohneinheiten:	max. 34 Wohneinheiten	

Aufgestellt, Emsdetten, im November 2000
Haverkamp - Holthaus und Partner
Architektur Städtebau Design

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
Im Auftrag


(Grönhagen, FDL Stadtentwicklung
und Umwelt)