

**Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB****1. Anlaß und Ziel der Planung**

Der Rat der Stadt Emsdetten hat beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um für das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Ganzs eine neue Nutzung als innerstädtisches Wohnquartier zu ermöglichen und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Rand des Quartiers wird dabei zur Abrundung mit in den Bebauungsplan einbezogen.

Die vorhandenen Betriebsgebäude werden zur Zeit noch gewerblich schwach genutzt. Ein vollständiger Abbruch der z. T. schlechten Bausubstanz soll vorgenommen werden, damit ein homogenes Wohnumfeld entstehen kann. Eine zügige Realisierung erscheint hierfür möglich, eine entsprechende Nachfrage an zentrumsnah gelegenen Wohnraum ist in Emsdetten vorhanden.

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums von Emsdetten, zwischen den Straßen "Brookweg", "Wibbeltstraße" und "Am Strietbach". Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der anliegenden Zeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Aufstellungsbereiches beträgt ungefähr 1,86 ha.

**3. Topografie des Plangebietes**

Das Gelände ist nahezu ebenflächig mit einer geringen Höhendifferenz von ca. 1,20 m - von Süden nach Norden ansteigend.

**4. Bestehendes Planungsrecht**

Für den Bereich der Aufstellung weist der derzeitige Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (als Bestandssicherung der ehem. Fabrik) mit umgebenden Wohnbauflächen aus. Eine entsprechende Anpassung wird in einem parallelen Verfahren in der zeitgleich laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

**5. Planungen im Änderungsbereich****5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 für eine verdichtete Wohnbebauung festgesetzt. Gemeinschaftliche Flächen, z. B. für Grünanlagen, Stellplätze, Wege u. ä. können bei der Ermittlung der zulässigen Ausnutzung mit herangezogen werden, um eine differenzierte, liegenschaftliche Regelung der Flächen und Funktionen nicht zu blockieren.

Für den Bestand werden ein bzw. zwei Vollgeschosse zugelassen, für den Neubaubereich werden zwingend zwei Vollgeschosse, ggfs. ergänzt durch ein "Pulldachgeschoß", vorgesehen. Dadurch wird eine gleichmäßige Ausnutzung und Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers gewährleistet.

**5.2 Bauweise, bebaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben im Bereich des Bestandes die kleinräumige Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude und schaffen für die Neubauten eine gegliederte, auch abschnittsweise realisierbare, offene Baustruktur.

Das ehem. Kessel- und Maschinenhaus kann als typisches Zwillingengebäude erhalten und umgenutzt werden, oder durch einen gleichgroßen Neubau ersetzt werden.

Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Tiefgaragen u. ä. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. In der Mitte des Plangebietes ist eine Freifläche vorgesehen, die unabhängig von den Hochbauten für eine gemeinschaftliche Tiefgarage genutzt werden kann.

**5.3 Verkehrskonzept**

Entsprechend des Planungszieles wird das Innere des Plangebietes soweit wie möglich kraftfahrzeugverkehrsfrei gehalten. Alle notwendigen Erschließungen können von den umgebenden Straßen erfolgen. Not- und Rettungszufahrten werden vorgehalten. Für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr wird von Süden in Richtung Innenstadt eine Wegeverbindung ausgewiesen.

**5.4 Ver- und Entsorgung**

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

Eine Regenwasserversickerung erscheint aufgrund gut durchlässiger Feinsande möglich, kann jedoch wegen der hierfür nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

**5.5 Infrastruktur**

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine neuen Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur. Eine Grundschule, drei Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Stadtbibliothek, Emshalle, Spielplatz u a. m. sind fußläufig im Umkreis von 200 - 500 m erreichbar.

**5.6 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die innerstädtischen Bushaltestellen in ca. 200 m Entfernung an den ÖPNV angebunden. Die Entfernung zum DB-Bahnhof beträgt 900 m.

**5.7 Grün- und Gartenflächen**

Planungsrechtliche Grünflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die neuen Gärten werden zusammen mit den Wohnungsneubauten das Erscheinungsbild des Quartiers erheblich aufwerten. Entlang der Grenze zu den Grundstücken an der Wibbeltstraße schafft ein durchgehendes Pflanzgebot für Hecken und Büsche eine Abschirmung und Gliederung der privaten Gartenflächen.

Ergänzend dazu wird eine gemeinschaftliche Grün-, Spiel- und Freizeitanlage in der Mitte des neuen Wohnquartiers vorgesehen.

Die drei vorhandenen, großen Eichen mit Stammdurchmessern von 1,20 bis 1,30 m bleiben ausdrücklich erhalten und in ihrem Bestand geschützt. Die anderen Bäume auf dem Fabrikgelände sind Tannen, Birken und kleine Obstbäume, die nicht erhaltenswert sind.

**5.8 Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation**

Die bisherige Nutzung und Bebauung des Fabrikgeländes hat eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch Lärm- und Geruchsimmissionen, Staubeentwicklung, mikroklimatischer Aufheizung, Versiegelung und Verunreinigung des Bodens sowie Schwerlastverkehr zur Folge gehabt.

Die geplante Wohnbebauung wird dagegen diese Beeinträchtigungen in weitem Umfange vermindern.

Der Bereich vorhandener Wohnbebauung an der Wibbeltstraße verändert sich durch die Bebauungsplanaufstellung kaum, langfristig ist eine geringfügige Verbesserung durch die Beschränkung der Grundflächenzahl (gegenüber einer unbeplanten Situation nach § 34 BauGB) zu erwarten.

Die rechnerische Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung bringt das zu erwartende Ergebnis, daß sich die biologische Situation auf dem Gelände verbessert. (S. a. anliegende Eingriffsbilanzierung)

**5.9 Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen werden in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt. Hierbei werden die Vorgaben auf das für eine attraktive Siedlungsgestaltung notwendige und differenzierte Maß beschränkt.

**5.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler vorhanden.

**5.11 Immissionsschutz**

Die Belastungen der vorhandene Wohnlage wird durch den Fortfall der Emissionen auf dem ehem. Fabrikgeländes erheblich verbessert. Schutzmaßnahmen sind daher nicht mehr erforderlich.

Die Belastungen aus dem Verkehr auf der Straße "Am Strietbach" können durch geeignete, bauliche Maßnahmen reduziert werden, Festsetzungen sind hierfür nicht erforderlich.

**5.12 Altlasten**

Im Plangebiet liegt die Verdachtsfläche mit der Altlastendateinummer 08/3811/37.

Es wurden zwei Boden-, Bodenluft- und Baukörperuntersuchungen durch das Sachverständigenbüro Dr. Ritzkopf, Münster, vom 01.02.1995 sowie durch das Ingenieurbüro Dr. Weßling, Altenberge, vom 27.10.1995 vorgenommen.

Hierbei wurden in den Baukörpern asbesthaltige Materialien und Kohlenwasserstoffe in begrenztem Maße gefunden. Eine fachgerechte Entsorgung ist unproblematisch möglich.

Die Untersuchung der Bodenverhältnisse ergab insbesondere im Bereich von Auffüllung lokal begrenzte Kontaminationen durch Schwermetalle und leichtflüchtige, aromatisierte Kohlenwasserstoffe. Die Altlasten stellen unter derzeitigen Verhältnissen kein Gefahrenpotential dar. Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen wird eine ordnungsgemäße Entsorgung durch den Eigentümer vorgenommen.

**6. Kosten**

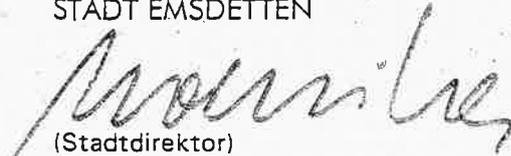
Der Bebauungsplan ist durch die umgebenden Straßen mit Ver- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen. Die vorhandenen Bebauungen erfordern keine neuen Maßnahmen oder Kosten.

Für den inneren Bereich des Neubaugebietes werden die verkehrs- und leitungstechnischen Erschließungen weitestgehend als private Baumaßnahmen erfolgen.

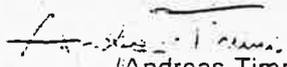
Für eventuell darüberhinaus notwendige Maßnahmen werden die anfallende Erschließungskosten den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die Anlieger unter Berücksichtigung des Kostenanteils der Stadt umgelegt.

Aufgestellt: Emsdetten, im August 1997

STADT EMSDETTEN

  
(Stadtdirektor)

TIMM - OSTENDORF  
FREISCHAFFENDE  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

  
(Andreas Timm)

## Anlage zur Begründung und Erläuterung des Bebauungsplan Nr. 107 "Brookweg-Ganzs"

## Eingriffsbilanzierung

Grundlage: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW 1996

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilflächennummer	Code	Biotoptyp	Flächenanteil	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
			[%]	[m <sup>2</sup> ]			(Sp.5xSp.6)	(Sp.4xSp.7)
1	1 1	Bebaute Flächen		5.710	0,0	1,0	0,0	0
2	1 1	Bituminös versiegelte Flächen	3.250		0,0	1,0	0,0	0
	1 2	ohne RW-Versickerung mit RW-Versickerung	80% 20%	2.600 650	0,0 0,5	1,0 1,0	0,0 0,5	0 325
3	4 1	Nutzgarten, strukturarm		485	2,0	1,0	2,0	970
4	4 3	Grasflächen, strukturarm		469	2,0	1,0	2,0	938
5	4 2	Gärten, strukturreich		1.892	3,0	1,0	3,0	5.676
6	8 2	Baumkronen der 3 Eichen		559	8,0	1,5	12,0	6.708
7		Bestehendes Wohnquartier		unverändert - ohne Ansatz				
Summe:				12.365	Gesamtflächenwert A:		14.617	
					(Summe Sp.8)			

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilflächennummer	Code	Biotoptyp	Flächenanteil	Fläche	Grundwert A / P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
			[%]	[m <sup>2</sup> ]			(Sp.5xSp.6)	(Sp.4xSp.7)
1	1 1	Straßen und Wege		570	0,0	1,0	0,0	0
2	1 1	Wohnbaufläche		3.907	0,0	1,0	0,0	0
3	1 2	Stellplätze mit RW-Versickerung		2.162	0,5	1,0	0,5	1.081
4	4 7	Tiefgarage, übererdet		1.750	1,0	1,0	1,0	1.750
5	4 1	Gärten, strukturarm		3.417	2,0	1,0	2,0	6.834
6	8 2	Baumkronen der 3 Eichen, vorh.		559	8,0	1,5	12,0	6.708
7		Bestehendes Wohnquartier		unverändert - ohne Ansatz				
Summe:				12.365	Gesamtflächenwert B:		16.373	
					(Summe Sp.8)			

## Anmerkungen:

Die vorhandenen Eichen haben einen Stammdurchmesser von 1,20 bis 1,30 m, dementsprechend wird ein Korrekturfaktor von 1,5 eingesetzt.

## C. Gesamtbilanz

(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)  
Der Ausgleich erfolgt zu 112%

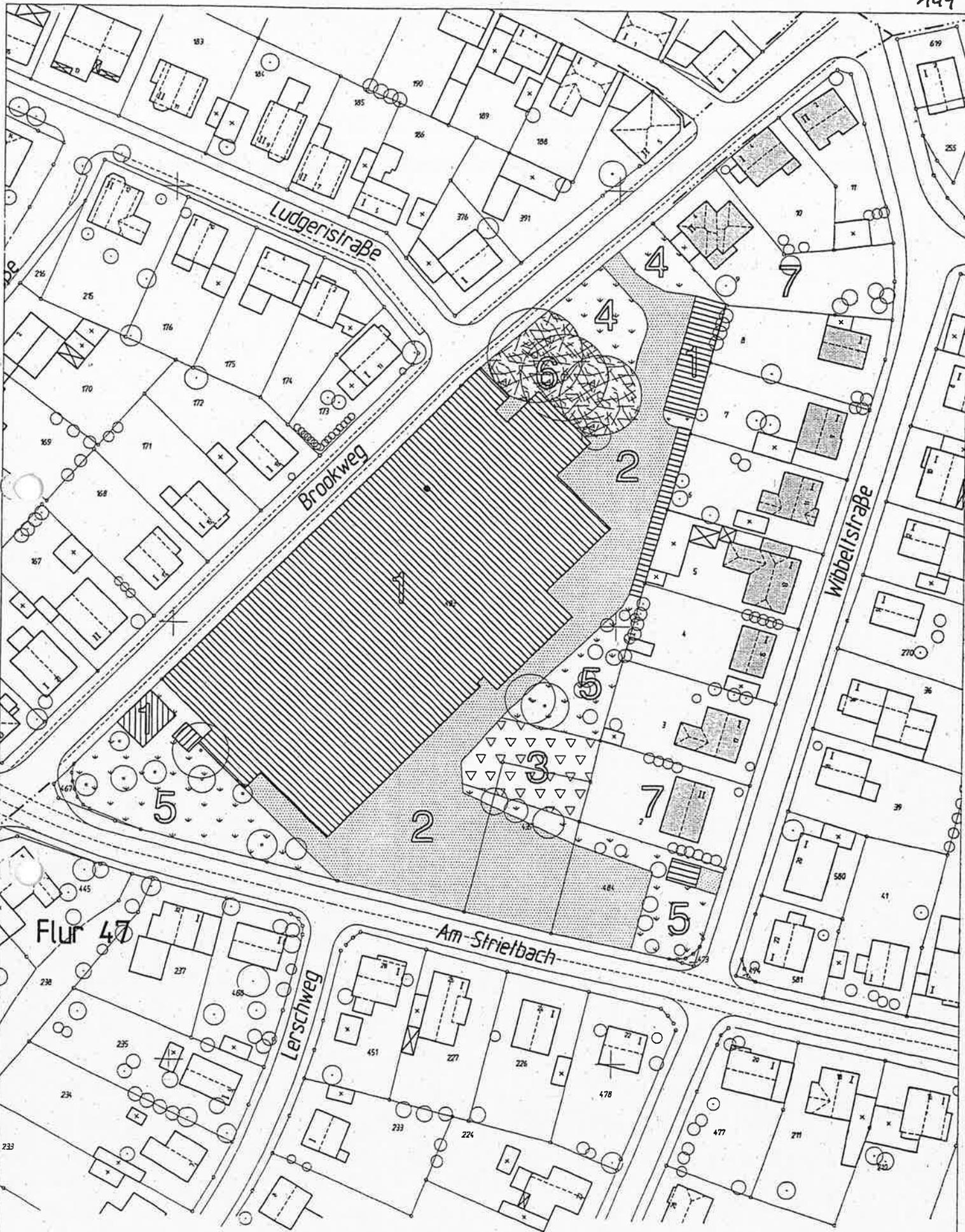
1.756

## Beurteilung:

Der Eingriff wird durch vorgesehene Planung mehr als vollständig ausgeglichen.

Aufgestellt: 26. Mai 1997

*Timm-Ostendorf*



Biotope situation  
vor dem Bauungsplan