

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 110 "Jutestraße/Marienstraße" der Stadt Emsdetten

1. **Zweck und Notwendigkeit**

Das ehemalige Fabrikgelände der Firma Schaub befindet sich in einem zentralen Bereich der Innenstadt westlich des Grevener Damm. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt nur ca. 400 m. Das Gelände befindet sich inmitten einer vorhandenen Bebauung mit durchmischter Bau- und Nutzungsstruktur.

Aufgrund der zentralen Lage zur Stadtmitte und damit zu den örtlichen Infrastrukturen soll der Bereich einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte in Emsdetten haben zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird einer kurzfristigen Bereitstellung von Baulandgrundstücken Rechnung getragen.

Durch die gute verkehrstechnische Anbindung der Fläche sowohl von der Münsterstraße als auch von der Jutestraße und der Marienstraße bietet sich eine verdichtete Bebauung mit Geschößwohnungsbau an.

2. **Lage, Bestand und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet ist ca. 8.793 qm groß.

Es wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Münsterstraße,

im Westen durch die Marienstraße,

im Süden durch die Jutestraße,

im Osten durch die Ostgrenze der Parzelle 240.

3. **Festsetzungen**

3.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet fest.

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

3.2.1 **Grundflächenzahl**

Im Geltungsbereich ist insgesamt die Obergrenze der für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen GRZ festgesetzt. Mit der GRZ von 0,4 ist der Bestand planungsrechtlich erfaßt, gleichzeitig wird einer gewünschten Verdichtung in zentraler Innenstadtlage Rechnung getragen.

3.2.2 **Geschößflächenzahl**

Die Geschößflächenzahl ist je nach ausgewiesener Geschossigkeit unterschiedlich festgesetzt und bewegt sich zwischen 0,8 GRZ und 1,2 GRZ.

3.2.3 **Geschossigkeit**

Parallel zur Münsterstraße und im nördlichen Bereich der Marienstraße ist der Bestand zweigeschossig festgesetzt.

Einzige Ausnahme stellt ein bereits dreigeschossiges Gebäude dar.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung ist ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In diesem Bereich ist die maximale Firsthöhe begrenzt, um die vorhandenen Gärten als Grünzone nicht übermäßig zu verschatten und damit zu beeinträchtigen.

Darüberhinaus ist im Plangebiet die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Im Eckbereich Jutestr./Marienstr. und parallel zur Marienstr. ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine Kombination von zwei- und dreigeschossigen Gebäudehöhen.

3.3 **Bauweise**

Für den Bestand ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, dies deckt sich mit der überwiegenden Struktur in diesem Bereich.

Innerhalb der rückwärtigen Grundstücke ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, um einer zu hohen Verdichtung entgegenzuwirken.

Die im übrigen Plangebiet festgesetzte offene Bauweise unterstützt eine aufgelockerte Bebauung mit Geschößwohnungsbau.

3.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Baugrenzen fest. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand und berücksichtigen für die Planung einen angemessenen Spielraum, um Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche untereinander gruppieren zu können.

Darüberhinaus sind innerhalb der mit WA1 gekennzeichneten Flächen in Teilen der Kellergeschosse (60 %) nur Stellplätze und Garagen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Erfordernis, geeignetere Stellplätze für den ruhenden Verkehr innerhalb der Innenstadtlage zu schaffen, nachgekommen.

4. **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Münsterstraße, die Marienstraße und die Jutestraße erschlossen.

Die innere Anbindung der einzelnen Bauabschnitte erfolgt über zwei Stichstraßen. Eine der Stichstraßen endet, ausgehend von der Jutestraße, in einem Wendehammer, während die zweite Stichstraße, die an die Münsterstraße angebunden ist, über eine Platzsituation hinausgehend eine untergeordnete Anbindung an die Jutestraße als Fuß- und Radwegeverbindung offen hält.

Beide Plätze sind durch eine Fuß- und Radwegeverbindung, die bis zur Marienstraße führt, miteinander verbunden.

Im Bereich der Erschließung sind öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, die in Verbindung mit dem Verkehrsgrün und den anzupflanzenden Bäumen zu einer Gliederung des Straßenraumes beitragen.

5. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Kanalnetz.

6. **Gestaltung**

Mit nur wenigen gestalterischen Festsetzungen ist eine Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen beabsichtigt, wobei sich diese Festsetzungen schwerpunktmäßig auf die Höhenentwicklung beziehen. Die Festsetzung zu den Einfriedungen zielt auf die Vermeidung einer starken Abgrenzung zwischen privaten Flächen und dem Straßenraum ab. Dennoch bietet sich durch pflanzliche Einfriedungen, die von einer Höhenbegrenzung ausgenommen sind, die Möglichkeit eines Sichtschutzes.

7. Altlasten

Das Fabrikgelände ist im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt unter der StAWA-Nr.: 3811/40 erfaßt. Zur Gefährdungsabschätzung liegt eine Untersuchung aus dem Jahr 1990 vor. Diese wurde 1993 durch eine Nachfolgeuntersuchung ergänzt. Eine gesonderte Grundwasseruntersuchung wurde 1994 durchgeführt.

Die aus gutachtlicher Sicht erforderliche Altlastensanierung sowie die notwendigen sanierungsbegleitenden Maßnahmen im näheren und weiteren Umfeld der ehemaligen Ölfeuerungsanlage erfolgen im Rahmen der Abbrucharbeiten und werden durch den Kreis Steinfurt fachlich begleitet.

Der Sanierungserfolg ist durch entsprechende Kontrollanalysen nachzuweisen. Sollten sich bei den zukünftigen Erdarbeiten auf dem Restgrundstück weitere organoleptische Besonderheiten z. B. in Form von Ölgeruch, Schlackeeinlagen etc. ergeben, ist wiederum die Konsultation einer Fachfirma ratsam.

Nach den vorliegenden Meßdaten liegen im Umfeld des Untersuchungsgeländes Marienstraße/Jutestraße keine Grundwasserbelastungen vor, die einen weiteren Handlungsbedarf erfordern.

Eine weitere Überwachung des Grundwassers ist jedoch nicht zuletzt wegen der witterungsbedingten (niederschlagsabhängigen) Umkehrung der Fließrichtung zu empfehlen.

8. Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeichnet sich durch gemischte Bau- und Nutzungsstruktur aus. Bei dem Grundstück der ehemaligen Firma Schaub handelt es sich um ein aufgelassenes Betriebsgelände. Mehr als 2/3 der Gesamtfläche wurden durch Gebäude-, Betriebs- und Lagerflächen genutzt.

9. Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom Mai 1993 hat der Bundesgesetzgeber die §§ 8 a - 8 c in das BNatG eingefügt mit dem Ziel, das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht zu harmonisieren.

Diese neuen Vorschriften sind unmittelbar geltendes Recht.

Die zentralen Elemente der Eingriffsregelung sind im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Ein Eingriff liegt dann vor, wenn die Gestalt der Nutzung der Fläche geändert wird und die geplante Bebauung unweigerlich das Landschaftsbild verändert. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes sind aber Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Dies ist hier aber nicht der Fall. Bei dem Bereich des Bebauungsplanes handelt es sich um ein aufgelassenes Betriebsgelände.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird sich dieses Verhältnis baulicher und sonstiger Nutzung nicht negativ verändern. Es wird vielmehr durch die privaten Gärten zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommen.

10. Immissionen

Im Südosten des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der Deutschen Bahn Emden-Rheine. Zum Schutz der Wohnbebauung ist daher passiver Lärmschutz festgesetzt.

11.	<u>Kosten</u>	
	Kanalisation	70.000,00 DM
	Straßenbau einschl. Beleuchtung	<u>150.000,00 DM</u>
	Gesamt	<u>220.000,00 DM</u>

Die Erschließung erfolgt privat. Es entstehen der Stadt keine Kosten.

Emsdetten, 13.02.1995
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom
29.03.1995 bis 05.05.1995

öffentlich ausgelegen. Gem. Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten
vom 04.07.1995 hat sie die nachfolgende Fassung vom 09.05.1995 er-
halten.

Emsdetten, 22.09.1995



Der Stadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage:

(Handwritten signature)
(Wälte)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 110 "Jutestraße/Marienstraße" der Stadt Emsdetten

Satzungsbegründung

1. **Zweck und Notwendigkeit**

Das ehemalige Fabrikgelände der Firma Schaub befindet sich in einem zentralen Bereich der Innenstadt westlich des Grevener Damm. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt nur ca. 400 m. Das Gelände befindet sich inmitten einer vorhandenen Bebauung mit durchmischter Bau- und Nutzungsstruktur.

Aufgrund der zentralen Lage zur Stadtmitte und damit zu den örtlichen Infrastrukturen soll der Bereich einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte in Emsdetten haben zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird einer kurzfristigen Bereitstellung von Baulandgrundstücken Rechnung getragen.

Durch die gute verkehrstechnische Anbindung der Fläche sowohl von der Münsterstraße als auch von der Jutestraße und der Marienstraße bietet sich eine verdichtete Bebauung mit Geschößwohnungsbau an.

2. **Lage, Bestand und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet ist ca. 12.000 qm groß.

Es wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Münsterstraße,

im Westen durch die Marienstraße,

im Süden durch die Jutestraße,

im Osten durch die Ostgrenze der Parzelle 240.

3. **Festsetzungen**

3.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet fest.

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

3.2.1 **Grundflächenzahl**

Im Geltungsbereich ist insgesamt die Obergrenze der für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen GRZ festgesetzt. Mit der GRZ von 0,4 ist der Bestand planungsrechtlich erfaßt, gleichzeitig wird einer gewünschten Verdichtung in zentraler Innenstadtlage Rechnung getragen.

3.2.2 **Geschößflächenzahl**

Die Geschößflächenzahl ist je nach ausgewiesener Geschossigkeit unterschiedlich festgesetzt und bewegt sich zwischen 0,8 GRZ und 1,2 GRZ.

3.2.3 **Geschossigkeit**

Parallel zur Münsterstraße und im nördlichen Bereich der Marienstraße ist der Bestand zweigeschossig festgesetzt.

Einziges Ausnahme stellt ein bereits dreigeschossiges Gebäude dar.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung ist ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In diesem Bereich ist die maximale Firsthöhe begrenzt, um die vorhandenen Gärten als Grünzone nicht übermäßig zu verschatten und damit zu beeinträchtigen.

Darüberhinaus ist im Plangebiet die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Im Eckbereich Jutestr./Marienstr. und parallel zur Marienstr. ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine Kombination von zwei- und dreigeschossigen Gebäudehöhen.

3.3 **Bauweise**

Für den Bestand ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, dies deckt sich mit der überwiegenden Struktur in diesem Bereich.

Innerhalb der rückwärtigen Grundstücke ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, um einer zu hohen Verdichtung entgegenzuwirken.

Die im übrigen Plangebiet festgesetzte offene Bauweise unterstützt eine aufgelockerte Bebauung mit Geschößwohnungsbau.

3.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Baugrenzen fest. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand und berücksichtigen für die Planung einen angemessenen Spielraum, um Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche untereinander gruppieren zu können.

Darüberhinaus sind innerhalb der mit WA1 gekennzeichneten Flächen in Teilen der Kellergeschosse (60 %) nur Stellplätze und Garagen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Erfordernis, geeignete Stellplätze für den ruhenden Verkehr innerhalb der Innenstadtlage zu schaffen, nachgekommen.

4. **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Münsterstraße, die Marienstraße und die Jutestraße erschlossen.

Die innere Anbindung der einzelnen Bauabschnitte erfolgt über zwei Stichstraßen. Eine der Stichstraßen endet, ausgehend von der Jutestraße, in einem Wendehammer, während die zweite Stichstraße, die an die Münsterstraße angebunden ist, über eine Platzsituation hinausgehend eine untergeordnete Anbindung an die Jutestraße als Fuß- und Radwegeverbindung offen hält.

Beide Plätze sind durch eine Fuß- und Radwegeverbindung, die bis zur Marienstraße führt, miteinander verbunden.

Im Bereich der Erschließung sind öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, die in Verbindung mit dem Verkehrsgrün und den anzupflanzenden Bäumen zu einer Gliederung des Straßenraumes beitragen.

5. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Kanalnetz.

6. **Gestaltung**

Mit nur wenigen gestalterischen Festsetzungen ist eine Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen beabsichtigt, wobei sich diese Festsetzungen schwerpunktmäßig auf die Höhenentwicklung beziehen. Die Festsetzung zu den Einfriedungen zielt auf die Vermeidung einer starken Abgrenzung zwischen privaten Flächen und dem Straßenraum ab. Dennoch bietet sich durch pflanzliche Einfriedungen, die von einer Höhenbegrenzung ausgenommen sind, die Möglichkeit eines Sichtschutzes.

7.

Altlasten

Das Fabrikgelände ist im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt unter der StAWA-Nr.: 3811/40 erfaßt. Zur Gefährdungsabschätzung liegt eine Untersuchung aus dem Jahr 1990 vor. Diese wurde 1993 durch eine Nachfolgeuntersuchung ergänzt. Eine gesonderte Grundwasseruntersuchung wurde 1994 durchgeführt.

Die aus gutachtlicher Sicht erforderliche Altlastensanierung sowie die notwendigen sanierungsbegleitenden Maßnahmen im näheren und weiteren Umfeld der ehemaligen Ölfeuerungsanlage erfolgen im Rahmen der Abbrucharbeiten und werden durch den Kreis Steinfurt fachlich begleitet.

Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten wird ein gutachterlicher Abschlußbericht vorgelegt und den zuständigen Fachbehörden zugeleitet werden.

8.

Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeichnet sich durch gemischte Bau- und Nutzungsstruktur aus. Bei dem Grundstück der ehemaligen Firma Schaub handelt es sich um ein aufgelassenes Betriebsgelände. Mehr als 2/3 der Gesamtfläche wurden durch Gebäude-, Betriebs- und Lagerflächen genutzt.

9.

Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom Mai 1993 hat der Bundesgesetzgeber die §§ 8 a - 8 c in das BNatG eingefügt mit dem Ziel, das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht zu harmonisieren.

Diese neuen Vorschriften sind unmittelbar geltendes Recht.

Die zentralen Elemente der Eingriffsregelung sind im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Ein Eingriff liegt dann vor, wenn die Gestalt der Nutzung der Fläche geändert wird und die geplante Bebauung unweigerlich das Landschaftsbild verändert. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes sind aber Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Dies ist hier aber nicht der Fall. Bei dem Bereich des Bebauungsplanes handelt es sich um ein aufgelassenes Betriebsgelände.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird sich dieses Verhältnis baulicher und sonstiger Nutzung nicht negativ verändern. Es wird vielmehr durch die privaten Gärten zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommen.

10.

Immissionen

Im Südosten des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der Deutschen Bahn Emden-Rheine. Zum Schutz der Wohnbebauung ist daher passiver Lärmschutz festgesetzt.

11.	<u>Kosten</u>	
	Kanalisation	70.000,00 DM
	Straßenbau einschl. Beleuchtung	<u>150.000,00 DM</u>
	Gesamt	<u>220.000,00 DM</u>

Die Erschließung erfolgt privat. Es entstehen der Stadt keine Kosten.

Emsdetten, 09.05.1995
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter