

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8 G „Sandufer / Wilhelmstraße“, 5. Änderung

-Endfassung-

Erstellt durch:



FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Harald Pfeifenbring

Inhaltsverzeichnis	Seite
TEIL I DER BEGRÜNDUNG	3
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1 Stadträumliche Lage	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bestehendes Planungsrecht	5
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1 Planungskonzept	5
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3 Verkehrliche Erschließung	7
5. NATURRÄUMLICHE BELANGE	9
5.1 Gewässer	9
5.2 Oberflächenwasser / Versickerung	9
5.3 Eingriff in Natur und Landschaft	9
5.4 Grünflächen	9
5.5 Erhalt von Bäumen	10
5.6 Artenschutz	10
5.7 Schutzgüter	11
5.7.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	11
5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
5.7.3 Schutzgut Boden	13
5.7.4 Schutzgut Wasser	14
5.7.5 Schutzgut Luft und Klima	15
5.7.6 Schutzgut Landschaft	15
5.7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
6. SONSTIGE BELANGE	16
6.1 Bodenordnung	16
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße", 5. Änderung

Teil I der Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des seit 18.09.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 G „Sandufer / Wilhelmstraße“.

Seitens einer Grundstückseigentümerin wurde eine Bauvoranfrage für den bisher unbebauten und sich als parkähnlichen Garten darstellenden Teil des Grundstückes Kirchstraße 29 eingereicht. An der Wilhelmstraße, im Bereich der bereits heute als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche, soll ein Wohn- und Ärztehaus neu gebaut werden. Ein Abgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" ergab, dass das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes in vielen Punkten nicht entspricht.

An der Karlstraße wird eine Gaststätte mit Außenwirtschaft betrieben. Optional soll die durch die Außenwirtschaft verursachte Baulücke geschlossen werden können, um so dem städtebaulichen Konzept - Blockrandbebauung mit innen liegender Grünzone - mehr Nachhalt zu geben.

Das städtische Grundstück Flur 43, Flst. Nr. 415 an der Wilhelmstraße wird zurzeit als nicht befestigter Parkplatz genutzt. Diese Fläche erscheint im Stadtbild als ungeordnete Baulücke. Zusammen mit dem geplanten Neubauvorhaben kann entlang der Wilhelmstraße eine geschlossene Raumkante entstehen, die einerseits den Straßenraum stadtgestalterisch fasst und andererseits den Blockinnenbereich gegenüber dem starken Verkehr auf der Wilhelmstraße abschirmt.

Ein Planerfordernis gem. § 1 Abs.3 BauGB ergibt sich insbesondere aus der Tatsache, dass die Planänderung den Belangen der Binnenentwicklung und Schutz des Außenbereiches (Nutzung innerstädtischer Brachflächen) sowie Stärkung der Innenstadt (hier: Deckung des Bedarfes an innerstädtischem Wohnen) entspricht. Durch die B-Plan-Änderung können zeitgemäße Neuausrichtungen der städtebaulichen, insbesondere gestalterischen Vorgaben für die bisher nicht bebauten Flächen in diesem Baublock erfolgen. Zudem kann eine für die vorhandene und die aktuell geplante Nutzung angemessene Stellplatzversorgung durch Neuordnung der Stellplatzflächen sichergestellt werden. Weiterhin entspricht die vorgesehene Neubebauung der räumlichen Funktionszuweisung nach dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten (EHZK), wonach dieser Bereich als „funktionaler Ergänzungsbereich“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Hauptzentrum Innenstadt" zusätzlich Dienstleistungen (hier: Arztpraxen) aufnehmen soll. Ohne Bebauungsplanänderung könnte das bisher unbebaute Grundstück nicht den heutigen Anforderungen und o.g. Zielen angemessen bebaut werden.

Neben den Änderungen können Anpassungen vorgenommen werden. Gemäß § 9 Abs.6 BauGB werden weitere Baudenkmäler in den Planteil nachrichtlich übernommen. Weiterhin wurde die Festsetzung als Sanierungsgebiet gestrichen, weil die Sanierung abge-

schlossen und die Sanierungseinträge auch schon in den Grundbüchern der betroffenen Grundstücke gelöscht sind.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt am südwestlichen Rand der Innenstadt. Die Entfernung zum Zentrum des Stadtkerns beträgt ungefähr 300 m Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird umgrenzt:

- im Nordwesten von der Wilhelmstraße
- im Nordosten von der Karlstraße und
- im Süden von der Kirchstraße

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linien dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6.765 m².

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

In dem von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" betroffenen Areal befinden sich folgende Nutzungen:

- im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Kirchstraße die Gustav-Adolf-Kirche mit Gemeindehaus und Verwaltungsgebäude
- im Kreuzungsbereich Karlstraße / Kirchstraße eine Gaststätte mit Außenbewirtschaftung und Wohnung
- entlang der Karlstraße Wohn- und Geschäftshäuser
- entlang der Kirchstraße Wohn- und Geschäftshäuser
- entlang der Wilhelmstraße ein privater Parkplatz
- inmitten des Areals befindet sich ein großes zusammenhängendes Grundstück, das sich von der Kirchstraße bis zur Wilhelmstraße erstreckt. Zur Kirchstraße ist es bereits mit einem Denkmal geschützten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Zur Wilhelmstraße bildet es eine Baulücke, die sich zurzeit als parkähnlicher Garten mit großem Baumbestand darstellt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Kerngebiet" dar.

Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 G „Sandufer / Wilhelmstraße“, der seit dem 18.09.1984 rechtskräftig ist. Zum Bebauungsplan sind die folgenden Änderungsverfahren durchgeführt worden.

- | | |
|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1. Änderung | rechtskräftig seit 22.09.1988 -> Regelung von Vergnügungsstätten |
| 1. vereinf. Änd. | rechtskräftig seit 31.10.1990 -> Erweiterung Baugrenzen |
| 2. Änderung | rechtskräftig seit 21.11.1991 -> Änderung Nutzungsart |
| 3. Änderung | rechtskräftig seit 12.01.1993 -> neue Wegeführung |
| 4. Änderung | rechtskräftig seit 21.06.2002 -> zus. Baufenster für 10 WE |

Mit der 5. Änderung werden die bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der o.g. Teilfläche ersetzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Die Straßen begleitenden, überbaubaren Grundstücksflächen werden dahingehend angepasst, dass sie den Gebäudebestand aufnehmen, dem geplanten Bauvorhaben und einer möglichen Bebauung des Parkplatzes an der Wilhelmstraße sowie der Baulücke in der Karlstraße entsprechen und noch gewisse "Spielräume" für notwendige Anbauten und / oder Erweiterungen bieten. Von den Straßen abgewandt werden im rückwärtigen Bereich "Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen" festgesetzt, um den ruhenden Verkehr bedarfsgerecht auf den Grundstücken unterbringen zu können.

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich der Zuschnitt der Grundstücksflächen der Evangelischen Kirchengemeinde in dem Plangebiet geändert. Der Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche wurde dementsprechend angepasst.

Für den parkähnlichen Garten des Grundstückes Kirchstraße 29 bestand schon im Ur-Bebauungsplan Baurecht, das das Fällen der zum Teil unter Baumschutzsatzung stehenden Bäume notwendig gemacht und ermöglicht hätte. Diese standen bereits innerhalb "überbaubarer Grundstücksflächen". Durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Im Übrigen sind die wesentlichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen beibehalten worden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 12 BauNVO

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen und der vorzufindenden Nutzungen wird die Nutzungsart als ein "Kerngebiet" (MK-Gebiet) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert festgesetzt.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) werden aus verkehrstechnischen (zusätzliche Frequentierung der ohnehin stark belasteten Wilhelmstraße) und Gründen des Immissionsschutzes (mit Dienstleistungen und Wohnen geprägter Bereich) wie bisher ausgeschlossen.

Des Weiteren wird die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs.2 Nr.5 fallen) aus o.g. Gründen wie gehabt nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Kirche im Plangebiet, die Nähe zur Gerhardtschule (Schulweg) und die gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten (EHZK) zugedachte "ergänzende Funktion zum Hauptzentrums Innenstadt" verbieten die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Gefahr von "trading down"). Die gemäß § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden deshalb wie bisher ausgeschlossen.

Die Gustav-Adolf-Kirche, das Gemeindehaus und weitere kirchliche Erweiterungsgebäude sind durch Festsetzung einer "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen" planungsrechtlich gesichert. Im Unterschied zum Ur-Bebauungsplan bezieht sich die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche auf die aktuellen liegenschaftlichen Gegebenheiten. Im Vergleich mit der im Ur-Bebauungsplan festgesetzten Fläche hat sich die Gemeinbedarfsfläche verkleinert.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden unverändert übernommen. Sie richten sich nach den Bestimmungen des § 17 BauNVO.

Die für die 3-geschossige Bebauung festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,0 könnte insbesondere bei klein geschnittenen Eckgrundstücken knapp werden. Sollte diese Festsetzung im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, könnte eine Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB erteilt werden.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde dahingehend geändert, dass die Einschränkung, ein drittes Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig, aufgehoben wurde. Dadurch können Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss entstehen. Solch eine Bebauung entspricht vorhandenen Gebäuden in der näheren Umgebung und entspricht auch der städtebaulichen Dichte der Emsdettener Innenstadt.

Die damit zu erreichenden Gebäudehöhen passen zu dem näheren Umfeld, so dass ein harmonischen Gesamtbild sicher gestellt bleibt.

4.2.3 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die offene Bauweise wurde für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

Für die Bebauung an der Karlstraße und Wilhelmstraße war bisher eine auf "Hausgruppen" beschränkte offene Bauweise festgesetzt. Dieser Festsetzung lag sehr wahrscheinlich eine konkrete Bebauung aus dem seinerzeitigen Sanierungskonzept zu Grunde. Diese Vermutung wird untermauert durch die bisherige Festsetzung von "Baulinien" für Versätze in der Gebäudeabwicklung in dem Baufenster an der Wilhelmstraße. Auch hier wurde höchst wahrscheinlich ein bestimmter Gebäudeentwurf zu Grunde gelegt. Um zu einem Angebotsbebauungsplan zurück zu kommen, wurde die Einschränkung in der Bauweise "Hausgruppe" aufgehoben.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Plangebietes zu sichern. Die Baufenstertiefen sind unterschiedlich. Sie erlauben übliche Haustiefen und den Bestandgebäuden individuelle Anordnungsspielräume für gegebenenfalls notwendige An- oder Erweiterungsbauten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden am Blockrand angeordnet.

Auch auf der Fläche der Gartenwirtschaft direkt an der Karlstraße wird überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese ist als Angebot zu sehen für den Fall, dass die Gastwirtschaft einmal nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. In diesem Fall wird auch die Kegelbahn nicht mehr benötigt, so dass diese nicht mit einem Baufenster planungsrechtlich gesichert werden muss. Sowohl Außengaststätte als auch die Kegelbahn genießen Bestands-

schutz und können deshalb, planungsrechtlich betrachtet, uneingeschränkt weiter betrieben werden.

4.2.5 Geh- und Fahrrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Grundstücke Karlstraße 8,10 und 12 (Flur 41, Flurstück Nummern 43, 52 sowie 409 und 414) werden zurzeit von der Wilhelmstraße über das städtische Grundstück (Flur 41, Flurstück Nr. 415) rückwärtig erschlossen. Auch im Verkaufsfall möchte die Stadt diese Erschließung sicher stellen. In einem abzuschließenden Kaufvertrag sollen deshalb den betroffenen Eigentümern der o.g. Grundstücke entsprechende Geh- und Fahrrechte eingeräumt werden, die, um wirksam zu werden, dann privatrechtlich in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen werden müssen.

Um diese Absicht auch öffentlich-rechtlich abzusichern wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB auf dem zurzeit noch städtischem Grundstück ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der zuvor genannten Grundstückseigentümer festgesetzt.

Dieses Geh- und Fahrrecht verläuft über überbaubare Grundstücksfläche. Damit dieses auch eingeräumt werden kann, wird im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Durchfahrt festgesetzt. Das Grundstück Karlstraße10 wird auch mit Lieferfahrzeugen angedient (Bäckereibetrieb). Damit diese auch das Geh- und Fahrrecht nutzen können, wird die Breite auf 3,50 m und die Höhe der Durchfahrt auf mindestens 3,50 m festgesetzt.

4.2.6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

Im Plangebiet soll nach folgendem Prinzip die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen:

In dieser stadtgestalterisch bedeutsamen Lage (im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere Baudenkmäler) sollen Garagen als Einzelgebäude im Straßenbild nicht in Erscheinung treten. Deshalb sollen sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Hauptgebäude integriert zulässig sein. Carports, offene Stellplätze und Tiefgaragen sollen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Im Vergleich mit dem Ur-Bebauungsplan sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes auf Grund des größeren Stellflächenangebotes mehr Fahrzeuge im Blockinnenbereich zu erwarten. Die festgesetzte Fläche erlaubt die Unterbringung von zum Beispiel ca. 16 oberirdischen Stellplätzen. Sie könnten für eine zusätzliche Geräuschkulisse sorgen.

Dem Privileg, inmitten des pulsierenden Stadtzentrums leben zu dürfen und viele kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung liegen zu haben, steht größere Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftschadstoffe, etc. gegenüber. In zentralen Lagen sind zwangsläufig höhere Lärmimmissionen auch in Folge von Vorbelastungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr im Blockinnenbereich sind in diesem städtebaulichen Kontext als vertretbar zu betrachten.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Fließender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet wird von den umgebenden Straßen (Kirchstraße, Karlstraße und Wilhelmstraße) ausreichend erschlossen. Weitere Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die Wilhelmstraße ist Teil des innerstädtischen Verkehrsringes.

4.3.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen und bieten Parkplätze für Besucher an.

4.4 Grünflächen

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" sind auf dem Grundstück Kirchstraße 27, im Bereich der Außengastronomie, zwei nach der Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten zu erhaltende Bäume festgesetzt. Hierbei handelt es sich um zwei Kastanien. Die beiden Kastanien stehen sehr nah am denkmalgeschützten Gebäude. Bei einem der beiden Bäume konnten Pilzfruchtkörper ausgemacht werden. Beide Kastanien weisen deutlich erhöhte Todholzanteile auf.

Ein Gutachten, welches von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung erstellt wurde, bestätigte, dass beide Kastanien krank waren. Sie wurden deshalb von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung befreit (gem. § 6 (1) c als Gefahrenbäume).

Der Eigentümer beabsichtigt, zeitnah seine Außenwirtschaft neu zu organisieren und neu zu gestalten. Im Zuge dessen sollen auch Bäume als freiwilliger Ausgleich neu gepflanzt werden. Die Festsetzung zu den beiden zu erhaltenden Kastanien wird daher im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. Langfristig und optional soll auf der Fläche der Außengaststätte ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen können. Entsprechend sind dort überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden. Bis dahin bleibt die Außenwirtschaft mit ihrer Freifläche und Grünstrukturen.

Auf dem Grundstück Kirchstraße 29 soll in Richtung Wilhelmstraße ein neues Gebäude für Arztpraxen und Wohnungen errichtet werden. Bedingt durch diese Baumaßnahme müssen sämtliche Bäume, die das Grundstück säumen, gefällt werden.

Hier finden sich unter anderem Birken, eine Pappel sowie weitere Bäume die aufgrund ihres Stammumfangs gem. Baumschutzsatzung nicht zu den geschützten Bäumen zählen. Es gibt drei baumschutzsatzungsrelevante Bäume auf dem Grundstück: ein Nussbaum, eine Kastanie und eine Buche.

Nussbaum: Dieser Baum steht sehr dicht in einer Baumgruppe mit Birken und der Kastanie. Aufgrund dessen hat er keine eigene Krone ausgebildet. Zudem ist der Baum auf Grund des Schattendrucks sehr stark geneigt. Die Todholzanteile sind stark erhöht und lassen darauf schließen, dass der Baum krank ist.

Kastanie: Dieser Baum hat über den gesamten Stamm Fruchtkörper von Pilzen ausgebildet. Zudem ist ein sehr stark erhöhter Anteil an totem Holz in der Krone auszumachen. Beides, Pilze und stark vermehrter Anteil an totem Holz, sind Indizien, dass die Kastanie krank ist.

Beide Bäume sollen aufgrund ihrer Krankheiten gem. § 6 (1) d) von den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung freigestellt werden.

Die Buche ist augenscheinlich in einem vitalen Zustand. Leider steht der Baum in dem geplanten Baufenster, so dass er bei Realisierung der o.g. Baumaßnahme nicht erhalten werden kann. Zudem wird die Buche auf Grund der veränderten Standortverhältnisse, die durch die zwingenden Fällmaßnahmen der benachbarten Bäume entstehen, nicht mehr auf lange Sicht

erhalten werden können. Buchen vertragen veränderte Standortverhältnisse in Bezug auf Sonne und Wind nicht und erkranken dann schnell.

Die Buche soll gemäß städtischer Baumschutzsatzung gem. § 6 (1) b) freigestellt werden. Wird ein Baum gem. § 6 (1) b) freigestellt, so ist für diesen Baum eine Ersatzpflanzung oder Ausgleichsmaßnahme gem. § 7 zu tätigen und langfristig zu erhalten.

Um die Ersatzpflanzung planungsrechtlich zu sichern, wird gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass für die wegfallende Buche ein groß kroniger hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20/25 cm an geeigneter Stelle auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen ist.

Der Blockinnenbereich kann zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt werden. Gemäß der textlichen Festsetzung unter Punkt 4.2 sind dort Stellplätze, Carports und Tiefgaragen zulässig. Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur besseren gestalterischen Einbindung wird gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass die Dächer von Carports zu begrünen sind.

5. Naturräumliche Belange

5.1 Gewässer

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" werden keine Gewässer berührt.

5.2 Oberflächenwasser / Versickerung

Die Grundflächenzahlen sind aus dem Ur-Bebauungsplan unverändert übernommen worden. Sie haben sich an den Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO orientiert und sind für die Nutzungsbereiche jeweils mit 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt eine 100%-ige Versiegelung der Grundstücke. Im Vergleich mit dem Ur-Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Oberflächenwassers und dessen Versickerung.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Überprüfung des Eingriffs nach den Regeln des Naturschutzgesetzes ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes erfolgt. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Erkenntnisse, weshalb kein neues Kompensationserfordernis besteht.

5.4 Grünflächen

Die zur Bebauung anstehende Baulücke an der Wilhelmstraße stellt sich zurzeit als parkähnlicher Garten des Wohn- und Geschäftshauses Kirchstraße 29 und als unbefestigter Parkplatz dar. Für die geplante Neubebauung müssen hoch gewachsene Bäume weichen. Darunter sind auch baumschutzsatzungsrelevante Bäume (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 4.4 dieser Begründung).

Dieser Teil des Grundstückes ist nach den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes bereits mit einer überbaubaren Grundstücksfläche belegt und somit bereits heute bebaubar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Überbauung von privaten Grünflächen.

5.5 Erhalt von Bäumen

Wie bereits unter Punkt 4.4 dieser Begründung geschildert, sind die beiden als zu erhalten festgesetzten Bäume auf dem Grundstück Kirchstraße 27 abgängig.

5.6 Artenschutz

"Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz."

"Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden."

Die rechtliche Grundlage der ASP bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist.

Das Ingenieur-Büro Bio-Consult aus Osnabrück hat Anfang März 2011 eine Begehung für die Artenschutzprüfung (ASP) für das zur Bebauung anstehende Grundstück Kirchstraße 29 durchgeführt. Als wesentliche Untersuchungsergebnisse können festgehalten werden:

- an zwei Bäumen (Kastanie und Buche) sind mehrere Strukturen festgestellt worden, die für Fledermäuse und/oder Höhlen brütende Vogelarten geeignet sind
- in der Stammgabel der Kastanie wurden Reste eines Nestes gefunden
- an der Kastanie ist ein Nistkasten befestigt
- es wurden mehrere Nester im Efeubewuchs an den anderen Bäumen ausfindig gemacht
- innerhalb der Gruppe der planungsrelevanten Arten wurden sechs Fledermaus- und eine Vogelart ermittelt, die möglicherweise die zur Fällung anstehenden Bäume als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nutzen könnten. Ob diese Arten auch tatsächlich hier vorkommen, ist ohne eine Erfassung nicht zu bewerten

Folgende Maßnahmen wurden unter Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen, um deren Wichtigkeit herauszustellen:

- um zu verhindern, dass Tiere verletzt oder getötet werden (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sollten die Bäume möglichst noch im zeitigen Frühjahr entnommen werden, da später im Jahr mit einer wesentlich höheren Zahl besetzter Nester, v. a. in den mit Efeu bewachsenen Bäumen, zu rechnen ist.
- direkt vor dem Fällen der Bäume sind diese nach Nestern abzusuchen und eventuelle Gelege zu sichern. Die Baumhöhlen müssen vor der Fällung der Bäume mit einer Endoskop-Kamera untersucht werden. Eventuelle Bewohner (Fledermäuse, Vögel) werden gefangen und an geeigneter Stelle ausgesetzt.
- es wäre sinnvoll, eventuell vorkommenden Fledermäusen bereits vor dem Fällen der Bäume Alternativquartiere anzubieten. Dies könnte z. B. durch Fledermauskästen erreicht werden, die an der Fassade des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück angebracht werden. Auch für den Gartenrotschwanz kann durch einen Nistkasten (Nischenbrüterhöhle) Ersatzlebensraum geschaffen werden. Er sollte in einem lichten, älteren Baumbestand aufgehängt werden.

Als Fazit der ASP folgert Bio-Consult:

"Nach Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst, da für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Damit ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich."

5.7 Schutzgüter

5.7.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich u.a. um einen „funktionalen Ergänzungsbereich“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Hauptzentrum Innenstadt" und ist durch angrenzende Verkehrsflächen und dicht bebaute Nachbarschaft geprägt.

Das Plangebiet weist auf Grund seiner bisherigen Nutzung insbesondere als bereits größtenteils bebautes Grundstück bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine nur relativ geringe Empfindlichkeit auf.

Bewertung:

Lärmemissionen

In der Verkehrsuntersuchung zur K 53n, Westumgehung Emsdetten vom Planungsbüro Harm GmbH (Stand: 11/2008) wurden u.a. Netzmodellberechnungen für verschiedene Verkehrsszenarien durchgeführt. Aus den Unterlagen des Erläuterungsberichtes ist ersichtlich, dass die Wilhelmstraße hohe Verkehrsmengen aufzunehmen hat. Für den Abschnitt der Wilhelmstraße zwischen Karlstraße und Buckhoffstraße, in Höhe des Plangebietes, gibt es leider keine Verkehrsmengenangaben. Für die Straßenabschnitte nordöstlich der Karlstraße und südwestlich der Buckhoffstraße (Anfang Borghorster Straße) wurden hingegen folgende Verkehrsmengen ermittelt:

Analyse-Nullfall	13.900/900 bis 11.900/700
Prognose-Nullfall 2025	15.000/1.130 bis 12.900/880
Prognose-Planfall K53n -Szenario 0- 2025	14.800/1.160 bis 13.200/920
Prognose-Planfall K53n -Szenario 1- 2025	14.400/980 bis 13.600/950
Prognose-Planfall K53n -Szenario 2- 2025	15.100/1.000 bis 14.600/970

(Kfz pro 24 h/Lkw pro 24 h)

Für den das Plangebiet betreffenden Straßenabschnitt kann deshalb nur angenommen werden, dass die Verkehrsmengen je Netzmodellberechnung zwischen den aufgezeigten Zahlen liegen werden. Unabhängig davon, ob die K 53n realisiert wird oder nicht, wird die Verkehrsmenge bei ca. mindestens 12.000 Kfz/24 h und 800 Lkw/ 24 h liegen.

Auf Grund eigener Erfahrungen mit ähnlichen Verkehrsmengen bei der Ausweisung anderer Plangebiete werden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet erwartet, vor allem Lärmimmissionen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen.

Bereits im Ur-Bebauungsplan wurden wegen des zu erwartenden Verkehrslärms ein Lärmgutachten vergeben. Das Gutachten ist nicht mehr aufzufinden, so dass die seinerzeit der Be-

rechnung zu Grunde gelegte prognostiziert Verkehrsmenge nicht nachvollzogen werden kann. Es wurden aber Dauerschallpegel von 62,5 dB(A) tagsüber (Orientierungswert für MK: 65 dB(A) tags) und 55 dB(A) nachts (Orientierungswert für MK: 50 dB(A) nachts) ermittelt.

In einer Korrektur und Ergänzung zum Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Emsdetten aus den 1980-er Jahren vom Ingenieurbüro WEGA Ing.-Gesellschaft aus Rheine wurde für die Wilhelmstraße im Bereich des Verkehrsknotens Borghorster Straße / Kolpingstraße / Wilhelmstraße / Buckhoffstraße eine Verkehrsspitzenstunde am Nachmittag von 418 Kfz stadtauswärts und 452 Kfz stadteinwärts ermittelt. Laut aktueller Auskunft eines Fachbüros für Verkehrsuntersuchungen kann zur Berechnung der Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsmenge (DTV) als grober Umrechnungsfaktor " x 10" des Spitzenstundenwertes angenommen werden. Dabei sind Abweichungen von $\pm 15\%$ möglich. Demzufolge lag bereits in den 1980-er Jahren eine Verkehrsmenge von ca. 7.500 bis 10.000 Kfz/24 h auf der Wilhelmstraße.

Auf Grund der o.g. Überschreitung des Orientierungswertes für die Nacht wurden folgende vorbeugende, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Entlang der Wilhelmstraße sind bei Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die bis zu einem Abstand von 40,- m errichtet werden, die direkt zur Straße orientierten Fenster in der Schallschutzklasse 4 auszuführen. Die seitlich angeordneten Fenster in diesem Bereich sind in der Schallschutzklasse 3 zu erstellen. In den Abständen von 40,- m bis 70,- m können jeweils um eine Klasse niedrigere Schallschutzfenster verwandt werden. Werden bei bestehenden Gebäuden Fenster renoviert oder erneuert, ist entsprechend zu verfahren.
- Bedingungen für die Grundrissgestaltung:
Bei neu zu errichtenden Gebäuden und bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden, die unmittelbar an der Wilhelmstraße errichtet werden, sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu der genannten Lärm emittierenden Straße orientiert sind.
- Ausnahmen
Ausnahmen von den zuvor genannten Punkten sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.

Da in dieser Innenstadtlage aktive Lärmschutzmaßnahmen aus Gründen der Stadtgestaltung ausscheiden und davon ausgegangen wird, dass die den Schallpegelermittlungen zu Grunde gelegten Verkehrsmengen nicht relevant von den relativ aktuellen abweichen, wurden die zuvor genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen in diese B-Plan-Änderung übernommen und gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als "besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" festgesetzt. Die Festsetzungen wurden ergänzt durch die Konkretisierung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme mittels Benennung des jeweiligen bewerteten Schalldämmmaßes für die betreffende Schallschutzklasse und durch die Aufweitung des Schallschutzes auf sämtliche Außenbauteile der der Wilhelmstraße zugewandten Fassaden.

Das Glockenläuten der benachbarten Gustav-Adolf-Kirche gehört zum Leben in einer religiösen Gemeinschaft. In dieser Innenstadt nahen Lage, in dessen Nähe sich noch weitere Kirchen befinden, wird es als zumutbar betrachtet.

Luftschadstoffe

Durch die Reduzierung der begrünten Gartenfläche auf dem Grundstück Kirchstraße 29 verschlechtert sich die Situation, weil Schadstoff bindende Grünstrukturen wegfallen. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden.

5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtzentrums von Emsdetten. Es beinhaltet ein Kirchengrundstück mit Gemeindehaus, einen privaten Parkplatz, eine Gaststätte mit Außenbewirtschaftung und privat genutzte Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern.

Für die geplante Bebauung an der Wilhelmstraße müssen zum Teil wertvolle Bäume entfallen. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass in oder an den Bäumen voraussichtlich planungsrelevante Fledermausarten und eine planungsrelevante Vogelart leben könnten.

Durch den Verlust des ca. 0,1 ha großen und parkähnlich angelegten Gartens, und damit verbunden der Verlust von großen Bäumen, gehen wertvolle Grünstrukturen und auch Lebensräume für Tiere verloren. Diese Verluste sind jedoch nicht bedingt durch diese Bebauungsplanänderung. Die Bebauung dieser Gartenfläche ist auch schon nach aktuellem Planungsrecht möglich.

Das Plangebiet hat jedoch auf Grund seiner Größe und Lage nur einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz allgemein.

Bewertung:

Auf Grund der biotoptechnischen „Insellage“, der versiegelten Flächen und der anthropogen geprägten Hausgärten werden durch die B-Plan-Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

5.7.3 Schutzgut Boden

Eine Beschreibung der Bodenbeschaffenheit erfolgt in der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen. Im Bereich des Plangebietes ist lediglich ein Bodentyp anzutreffen und zwar ein Boden mit älteren Flugsanden (Feinsand, gelbweiß bis gelbbraun).

Gemäß der Karte über "Schutzwürdige Böden in NRW" des Kreises Steinfurt ist der Bereich des Plangebietes wie folgt beschrieben:

Bodentyp: _____
Plaggenesche

schützenswerte Boden(teil)funktion:
Archivfunktion

Klassifizierung der Schutzwürdigkeit:
besonders
schutzwürdig

Dem Planbereich ist die Boden(teil)funktion "Archivfunktion" zugeordnet. Laut der Broschüre "Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV) werden entsprechend bezeichnete Böden als Zeugen der natur- und kulturräumlichen Entwicklung der Landschaft bezeichnet. *"Ausgangsgestein, Klima, Relief, Dauer der Bodenentwicklung und die Nutzung durch den Menschen wirken sich auf die Bodeneigenschaft und -merkmale aus. Diese Merkmale sind oft bis in die Gegenwart zu erkennen, auch wenn ihre Entstehung lange zurück liegt."* Böden mit der Teilfunktion "Archivfunktion" liefern Hinweise auf die Umwelt- und Klimabedingungen während der Bodenentwicklung. Ebenso ermöglichen sie je nach Ausprägung Rückschlüsse auf die ehemaligen Nutzungen durch den Menschen. Sie sind damit Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im Sinne von § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Das Plangebiet ist seit langem erschlossen und zum größten Teil bebaut. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" treten hinsichtlich der besonders schützenswerten "Archivfunktion" keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf.

Bewertung:

Durch die geplante Neubebauung wird das Plangebiet vervollständigt und damit zwangsläufig die Versiegelung geringfügig erhöht. Die Bodensituation im Plangebiet wird sich daher geringfügig verschlechtern, hat aber mit der B-Plan-Änderung ursächlich nichts zu tun.

Die bereits existierende, unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Straßenverkehrsnutzung mit hohem Versiegelungsgrad und die historische Erhebung der Nutzungen im Plangebiet lassen keinen Altlastenverdacht aufkommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes treten für das Schutzgut Boden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf.

5.7.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Die Stadt Emsdetten liegt im Flachlandgebiet des nördlichen Münsterlandes. Dieses Flachlandgebiet ist Teil der bedeutenden Grundwasserlandschaft „Münsterländer Kreide-Becken“. Die Ems ist der Hauptvorfluter und bestimmt die Grundwasserverhältnisse in weiten Teilen des Stromgebietes. Das Plangebiet gehört gemäß Hydrologischer Karte von Nordrhein-Westfalen (Bearbeitungsstand 1996) der Klasse 5.1 an, was bedeutet, dass es sich um einen Boden mit sehr geringer Schutzfunktion handelt. Die Deckschichten weisen sehr hohe vertikale Wasserwegsamkeiten auf. Weiterhin verfügt der Boden über eine geringe bis sehr geringe Kationenaustauschkapazität bei meist geringem Grundwasserflurabstand und meist hoher Sickerwasserspende. Diese Durchlässigkeit stellt eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag dar.

Bewertung:

Durch die Komplettierung der Bebauung erhöht sich der versiegelte Plangebietsanteil und es erfolgt somit eine geringere Versickerung des Niederschlagswassers und dadurch reduziert

sich die Möglichkeit, Schadstoffe einzutragen. Die Grundwasseranreicherung mit Schadstoffen verringert sich.

Insgesamt betrachtet, tritt durch die Änderung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Grundwasser keine wesentliche Beeinträchtigung ein.

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes tritt für das Schutzgut Oberflächengewässer keine wesentliche Beeinträchtigung ein.

5.7.5 Schutzgut Luft und Klima

Mit dem Verlust des ca. 0,1 ha großen und parkähnlich angelegten Gartens geht eine wertvolle Grünstruktur im Stadtzentrum verloren, die sich positiv auf das Mikroklima des Plangebietes ausgewirkt hat. Im Vergleich mit der bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung wirken sich die Bebauungsplanänderungen nicht nachteilig auf das Klima der Stadt Emsdetten aus.

Bewertung:

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind in Folge der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen, dicht bebauten Insellage. Die Bebauungsplanänderungen wirken sich nicht relevant aus.

Bewertung:

Auf das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvolle Objekte oder archäologische Schätze angesehen werden könnten und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Nach der Rechtskraft des Ur-Bebauungsplanes im Jahre 1984 wurden neben der bereits registrierten Gustav-Adolf-Kirche inkl. Gemeindehaus weitere, folgend aufgeführte Bauwerke in das Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten (Denkmalliste) aufgenommen:

- Villa Heüveldop, Kirchstraße 29: Fabrikantenvilla mit klassizistischer Formensprache
- Wohnhaus und Gaststätte, Kirchstraße 27: Haus aus der vorindustriellen Zeit
- ehem. Sparkasse des Amtes Emsdetten: ortsgeschichtliche Bedeutung (1. Sparkassengebäude)

Diese Baudenkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bewertung:

Im Übrigen sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6. Sonstige Belange

6.1 Bodenordnung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" erfordert keine Boden ordnende Maßnahmen.

Sonstige Belange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

7. 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 die angestrebte, gestalterische Einheitlichkeit bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden lediglich gestalterische Anforderungen

- an die Verglasung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Raum hin
- an Warenautomaten und
- an Werbeanlagen

gestellt, um negative Auswüchse jeglicher Art in dieser exponierten städtebaulichen Lage zu verhindern.

Ansonsten werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen getroffen, da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist. Die zur Bebauung anstehende Baulücke an der Wilhelmstraße soll mit einem Ärzte- und Wohnhaus in zeitgemäßer Architektur aufgefüllt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Bauherr und der beauftragte Architekt mit der besonderen städtebaulich Lage und den Rahmen gebenden Gestaltungsanleihen von den vorhandenen und als Denkmale ausgewiesenen Gebäuden im Sinne der Baukultur verantwortungsvoll umgehen werden.

Auch bei Neubauten, als Ersatz für abgehende Bestandsgebäude, gilt das zuvor Geschriebene sinngemäß.

Die denkmalgeschützten Gebäude benötigen ebenfalls keine gestalterischen Festsetzungen, weil sie auf Grund ihres Status als Teil der Baukultur ohnehin geschützt sind. Bauliche Änderungen oder Erweiterungen müssen mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Emsdetten, 08. Juli 2011

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)