



Begründung

Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße", 6. Änderung und 1. Ergänzung

- ENDFASSUNG -

Erstellt durch

h2 architekten und städtebauer
Spatzenweg 21
48282 Emsdetten

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
2.	STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3.	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Baumschutzsatzung	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Planungskonzept	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.1	Bauweise	8
4.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen	8
4.5	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	9
4.6	Erschließung	9
4.6.1	Straßenverkehrsflächen	9
4.6.2	Ruhender Verkehr	9
4.6.3	Technische Infrastruktur	10
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
5.	BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	10
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	10
5.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	10
5.3	Gewässer	11
5.4	Oberflächenwasser / Versickerung	11
5.5	Artenschutz	11
5.6	Altlasten	11
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
6.1	Dachgestaltung	12
6.2	Fassadengestaltung	12
7.	SONSTIGE BELANGE	12
7.1	Bodenordnung	12
7.2	Vertragliche Regelungen	13
8.	FLÄCHENBILANZ	13

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 8G „Sandufer / Wilhelmstraße“, 6. Änderung und 1. Ergänzung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Emsdetten „Innen wohnen–außen schonen: Qualitätsvolles Stadtwachstum durch Binnenentwicklung in einer flächenbegrenzten Stadt“ hat sich mit Schließung des vom Grundstückseigentümer betriebenen Handelsbereiches „Floristik, Pflanzen und Outdoor“ des Gärtnereifachbetriebes „Creatives Grün Berkemeyer“ auf der entstehenden Freifläche die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung durch Ansiedlung von hochwertigen Wohnbauflächen ergeben.

Mit Aufgabe dieses Gewerbegrundstückes kann diese ansonsten von Wohnhäusern umgebene Fläche durch Umnutzung ebenfalls in Wohnbaufläche erheblich aufgewertet werden. Die bestehende Infrastruktur dort ist unter allen Gesichtspunkten bereits optimal. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfes ist in unmittelbarer Nähe sichergestellt.

Mit dem Abriss der bestehenden Verkaufs- und Ausstellungsgebäude des vormaligen Gärtnereifachbetriebes entsteht ein ca. 3.645 m² großes Plangebiet zur Umnutzung. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8G „Sandufer/ Wilhelmstraße“, bzw. unmittelbar daran angrenzend. Der Eigentümer der Fläche hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein städtebauliches Konzept entwickelt, für dessen Umsetzung die Änderung bzw. Ergänzung dieses Bebauungsplanes erforderlich wird.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 6. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer ehemaligen Gärtnerei-Fläche für Wohnzwecke geschaffen werden.

Als Reaktion auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel sollen entsprechend dem strategischen Schwerpunkt der Stadt Emsdetten "Standortwettbewerb, Standortmarketing und Wirtschaft" planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, um eine möglichst vielen Altersgruppen gerechte Wohnbebauung zu entwickeln und den Wirtschaftsstandort Emsdetten zu stärken.

Darüber hinaus soll diese Bebauungsplanänderung /-ergänzung der Innenentwicklung durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für die Wohnnutzung einen Beitrag zum strategischen Schwerpunkt "Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt" leisten.

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann

angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen.

Im vorliegenden Fall trifft beides zu. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung dieses beschleunigenden Verfahrens sind ebenfalls erfüllt.

Um dieses Verfahren anwenden zu können, sind weiterhin folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² betragen, wenn zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Das Vorhaben bedarf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder einem Landesrecht.
- Das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte aufwerfen, die auf eine Beeinträchtigung der Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebiete hindeuten.
- Für das Vorhaben muss die Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen ein bedeutsames Indiz sein.

Von den zuvor genannten Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes ist kleiner als 20.000 m².
- Das Vorhaben unterliegt auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - siehe Liste über UVP-pflichtige Anlagen in Anlage 1 zum UVPG.
- Das Plangebiet ist bebaut; es bestehen daher keine Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung eines ökologisch schützenswerten Bereiches hindeuten.
- Durch das Vorhaben entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen demnach vor.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Mit der Freimachung der Betriebsflächen des vormaligen Gartenbaubetriebes entsteht nun ein weiteres ca. 3.645 m² großes Plangebiet (Gemarkung Emsdetten, Flur 41, Flurstücke 157, 482, 481, 159, 213, 214, 215, 299, 300 und 301).

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Innenstadtbereiches. Die Entfernung zum Zentrum des Stadtkerns beträgt ungefähr 200 m Luftlinie.

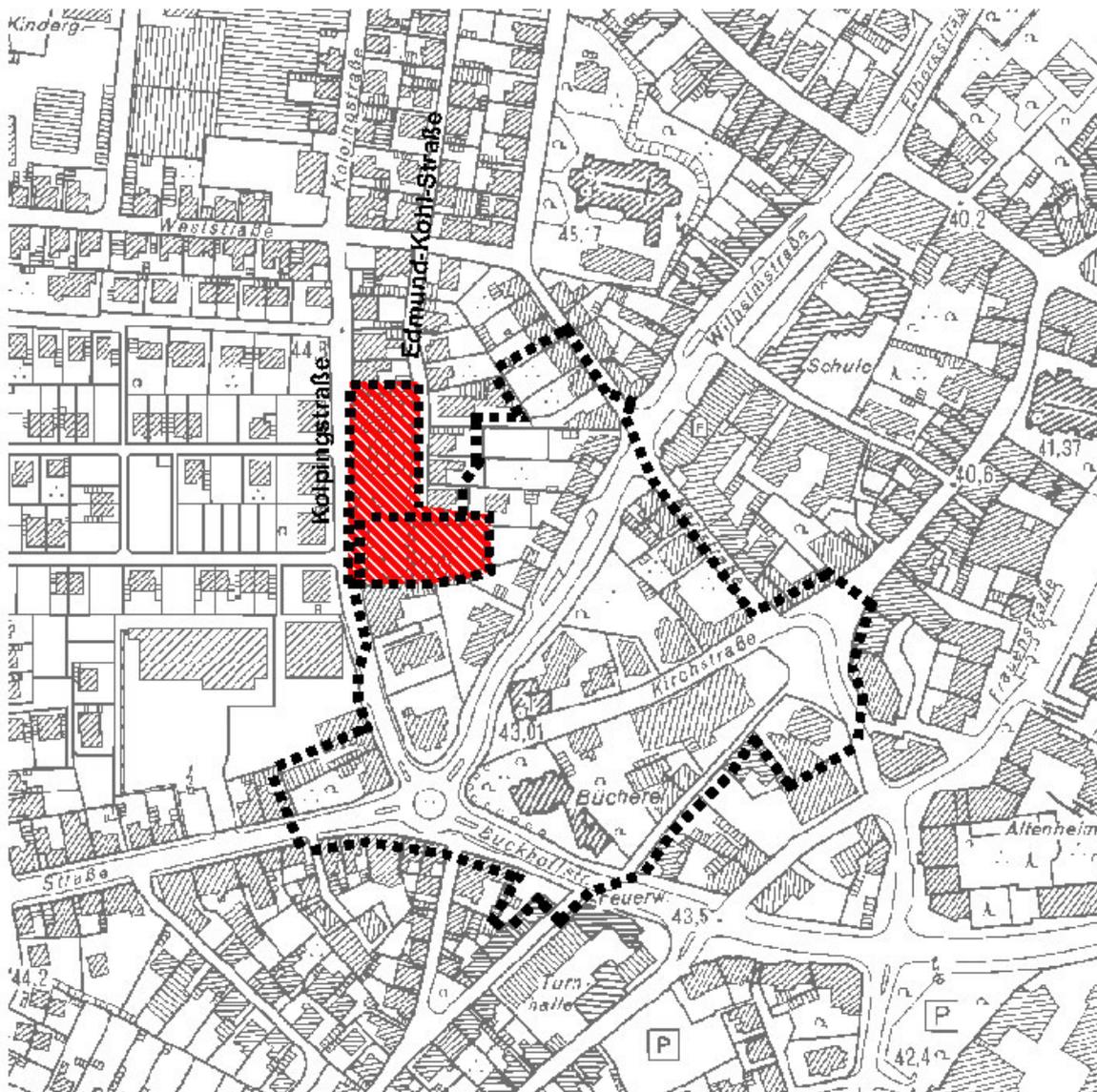
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden durch die westliche Verlängerung der südlichen Garagengrenz wand des Flurstücks 75 sowie die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 68, 72 und 548,
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 59, 508 und 137,
- im Westen durch die Kolpingstraße und
- im Osten durch die Edmund-Kohl-Straße und das Flurstück 506

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite, graue gerissene Linie dargestellt. Die schwarze, gerissene Linie stellt die bisherige Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 8G „Sandufer/Wilhelmstraße“ dar.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8G „Sandufer/ Wilhelmstraße“, 6. Änderung und 1. Ergänzung (ohne Maßstab)



Quelle: © Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist im nördlichen Änderungs- und Ergänzungsbereich mit Verkaufs- und vollverglasten Ausstellungsgebäuden bebaut. Südlich befinden sich Freiluftaußenflächen, die vormals als Handelsfläche für den ehemaligen Gärtnereifachbetrieb dienten. Das nördlich angrenzende Stammhaus wurde 1957 auf dem Gelände der ehemaligen Werksgärtnerei Schilgen gegründet.

Östlich angrenzend befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aus den 1970 bzw. 1980er Jahren. Westlich der Kolpingstraße wurde auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fabrik Schilgen ein Wohngebiet entwickelt, das mit seiner straßenbegleitenden Wohnbebauung, weitere Vorgaben für Art und Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung liefert.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich (WSB) dargestellt. Auch im aktuellen Entwurf des Regionalplanes, welcher sich in der Aufstellung befindet, ist dieser Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt für die Fläche bereits Wohnbaufläche dar, ebenso wie für die nähere Umgebung des Plangebietes. Somit entspricht die Umnutzung zu Wohnzwecken den beabsichtigten Zielen der Stadtentwicklung und ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8G „Sandufer/Wilhelmstraße“ bzw. direkt daran angrenzend. Der Änderungsbereich ist als WA-Gebiet sowie als WA-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ ausgewiesen. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich aktuell im unbeplanten Innenbereich.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Geplant ist eine Änderung und Ergänzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes als Angebotsbebauungsplan zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Das Planungskonzept sieht entlang der Kolpingstraße eine Wohnbebauung mit bis zu 4 zweigeschossigen Einzelbaukörpern vor, die von als Gärten gestalteten Grünflächen umsäumt werden und unterirdisch durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Geschossigkeit und Bautiefen orientieren sich an der zeitgemäßen Umsetzung der Gebäudetypologien des Umfeldes.

Für den Dienstleistungs- und Service-Bereich für Gartengestaltung, Gartenpflege und Friedhofsarbeiten - südöstlich der Edmund-Kohl-Straße - wird ebenfalls eine Wohnnutzung angestrebt, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen in diesem Verfahren getroffen werden.

Zudem werden orts- und umgebungstypische Materialien angewendet, sodass bei den Einzelbaukörpern der Charakter moderner Stadtvillen entsteht. Es sind maximal 32 Wohneinheiten in Form von Einzelappartements zu erwarten. Für die an das südliche Straßenende der Edmund-Kohl-Straße grenzende Fläche (Flurstück 301) ist eine Einzelwohnbebauung geplant, die in ihrer Typologie der vorgenannten Bebauung entlang der Kolpingstraße entsprechen soll. Hier wird jedoch die Wohnungszahl auf maximal 5 Wohneinheiten begrenzt, um im rückwärtigen

gen Bereich zwischen Kolpingstraße und Wilhelmstraße durch eine geringere Baudichte und –masse eine verträglichere Hierarchie zu schaffen.

Ziel der Planung ist es, ein Angebot für alle Altersgruppen zu schaffen, denn neben älteren Menschen, die nicht selten ortszentrale Lagen nachfragen, sollen auch junge Familien die Möglichkeit zum ortszentralen Wohnen bekommen. Kurze Wege zu den wichtigen Dingen des täglichen Lebens mögen sogar dazu beitragen, auf einen Zweitwagen oder gar gänzlich auf einen PKW zu verzichten.

Auch scheint es begrüßenswert, dass Kinder nicht nur in den Neubaugebieten am Ortsrand aufwachsen. Ein gesunde Durchmischung von Jung und Alt fördert ein Miteinander der Generationen.

Die Architektursprache soll zeitgemäß, urban und modern sein und so einen Beitrag zu hochwertigem, anspruchsvollem Wohnen liefern.

Attraktive ortszentrale Lagen sind knapp und wertvoll. Eine hohe Verdichtung geht sparsam mit der Ressource Bauland um und ist Ziel der Planung. Allerdings wird sehr wohl berücksichtigt, dass die Verdichtung für Emsdettener Verhältnisse angemessen sein soll.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Als Art der baulichen Nutzung wird - entsprechend der Gebietscharakteristik der angrenzenden Wohngebiete - WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Durch diese Ausweisung wird die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Die bestehende zulässige Nutzung Gartenbaubetriebe wird aufgehoben und ebenfalls ausgeschlossen, um an diesem Standort die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer der Nachbarschaft entsprechenden homogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu sichern.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Plangebiet wird als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um den beabsichtigten Charakter der neuen Teilsiedlung sicherzustellen. Das Plangebiet sieht eine Zweigeschossigkeit vor, um zeitgemäße, kompakte Bauformen zu schaffen, die flächensparende Grundrissbildungen ermöglichen. Diese Maßgabe verfolgt das Ziel einer energetisch optimierten und damit ökologisch verbesserten Bauweise.

Aus Gründen eines durchgängigen Charakters im gesamten Plangebiet werden Beschränkungen der Gebäudehöhen und der Dachform festgesetzt. Diese sollen zu einer durchgängigen, harmonischen Entwicklung der jeweiligen Baukörper führen und trotz der Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses den Nachbarschutz gewährleisten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird einheitlich auf maximal 10,00 m beschränkt; eine Höhe, die mit dem unmittelbaren Bereich der Edmund-Kohl-Straße sowie der südlichen Kolpingstraße korrespondiert. Zudem soll durch die Bebauung die Chance genutzt werden, hier den Straßenraum im Dialog mit dem vorhandenen Bestand markant zu schließen. Die Bauform eines obersten Nichtvollgeschosses über den zulässigen Vollgeschossen ist als Staffelgeschosstypus festgesetzt, um eine zeitgemäße Bauform mit hoher Eigenidentität zu ermöglichen. Zudem ist so gewährleistet, dass sich in allen Geschossen flexible Grundrisse mit ausgiebigen Besonnungs- und Möblierungsmöglichkeiten entwickeln lassen.

Ein weiteres Ziel ist, den erforderlichen Parkraum zugunsten von oberirdischen Freiflächen und einer sinnvollen Verdichtung in einer Tiefgarage zu ermöglichen. Die planerische Voraussetzung dafür ist die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in §19 (4) Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zusätzlich zu den Gebäudehöhen werden die Sockelhöhen des Erdgeschossfußbodens, bezugnehmend auf die Verkehrsfläche, begrenzt. Dies geschieht, um zu starke Höhendifferenzen im Geltungsbereich, zu vermeiden.

Für die an das südliche Straßenende der Edmund-Kohl-Straße angrenzende Fläche (Flurstück 301) ist ebenfalls ein Wohngebäude geplant, das charakteristisch der vorgenannten Bebauung entlang der Kolpingstraße entsprechen, sich jedoch in seiner Wohnungszahl und Größe hierarchisch zurücknehmen soll.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

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

Für den Bereich gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzung orientiert sich an der Planungsabsicht, hier ein hochwertiges, überschaubares Wohnkonzept zu schaffen, das eine lockere, additive Solitärbauweise verfolgt.

4.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die trotz gewünschter Verdichtung eine gewollte städtebauliche Struktur sowie eine Schaffung privater Gartenflächen gewährleisten soll. Durch Zonierung des Plangebietes mithilfe der Baugrenzen in stadträumlich angepasster Bautiefe gelingt es, die gewollte Ordnung im Quartier auszudrücken.

Die Anordnung und der Verlauf der Baugrenzen verfolgt den Gedanken der städtebaulich gewollten Anordnung der Baukörper und sichert trotz der gewünschten urbanen Dichte ein angemessenes Verhältnis von bebauter Fläche und unbebauter Fläche.

4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen

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

Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, um Besuchern und Bewohnern in geringfügiger Zahl Parkmöglichkeiten in Gebäudeeingangsnähe zu bieten. Im westlichen Bereich des WA1-Gebietes entlang der Edmund-Kohl-Straße sind Stellplätze durch ein Ein- und Ausfahrverbot ausgeschlossen. So wird sichergestellt, dass es zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundener Mehrbelastung der Anwohner der Edmund-Kohl-Straße durch die Bebauung entlang der Kolpingstraße (WA1-Gebiet) kommt.

Ansonsten erfolgt für den Bereich der ruhende Verkehr zum Schutz der Anwohner, der Bereitstellung von oberirdischem Freiraum sowie einer sinnvollen Verdichtung maßgeblich über eine Tiefgarage, welche über die Kolpingstraße erschlossen wird.

Die auf dem Flurstück 482 befindliche öffentliche Stellplatzanlage bleibt bei gleicher Stellplatzzahl erhalten und wird lediglich geringfügig nach Norden verschoben, sodass die Stellplätze weiterhin unmittelbar gegenüber dem DRK-Heim an der Edmund-Kohl-Straße zu finden sind.

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind in den mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Diese baulichen Anlagen würden womöglich die räumliche Gesamtkonzeption in diesem Bereich in Frage stellen.

Zudem sind aufgrund der geplanten Tiefgarage witterungsgeschützte Stellplatzmöglichkeiten in ausreichender Zahl möglich, sodass auf derartige bauliche Anlagen verzichtet werden kann.

Ebenso wird festgelegt, dass in dem Bereich zwischen der Edmund-Kohl-Straße und der westlich davon gelegenen Baugrenzen im WA1-Gebiet Nebenanlagen unzulässig sind. Hierdurch soll einem zu heterogenen Erscheinungsbild durch untergeordnete Baukörper in diesem Bereich vorgebeugt werden. Um jedoch Sicht- und Zugangsschutz zu ermöglichen, werden hier von Einfriedungen wie Zäune oder Hecken ausgenommen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen, die in Längsausrichtung geplant sind, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um unattraktive Verengungen zu vermeiden.

4.5 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wird in dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.

Im östlich angrenzenden WA 2- Bereich an der Edmund-Kohl-Straße wird die zulässige Zahl von Wohnungen auf maximal 5 Wohneinheiten reduziert, um eine hierarchisch reduzierte Bauform im Blockinneren zwischen Kolpingstraße und Wilhelmstraße zu gewährleisten.

4.6 Erschließung

4.6.1 Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kolpingstraße und Edmund-Kohl-Straße. Im südlichen Bereich der Edmund-Kohl-Straße ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 7 m vorgesehen. Die erstmalige Erstellung der Wendeanlage an der Edmund-Kohl-Straße wird vom Vorhabenträger realisiert. Eigentümerin der notwendigen Fläche für die Herstellung der Wendeanlage wird die Stadt Emsdetten.

Diese ist fertig zu stellen, bevor in dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet eine Wohnnutzung entsteht. Die dadurch zwar geringfügige, aber entstehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird so grundsätzlich entspannt.

Die Edmund-Kohl-Straße wird fußläufig durch einen Fußweg, Breite 2,00 m, verlängert, der parallel dem Flurstück 299 sowie nördlich entlang dem Flurstück 59 verläuft und somit die beiden vorgenannten Straßen vernetzt.

4.6.2 Ruhender Verkehr

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) werden im WA1-Bereich aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Hierfür ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage geplant.

Die Erschließung der Tiefgarage sowie der oberirdischen Stellplätze im Baugebiet WA 1 erfolgen über die Kolpingstraße. Die Zufahrt der Tiefgarage wird im mittleren Bereich des Plangebietes festgelegt, um möglicherweise entstehende verkehrs- oder emissionstechnische Probleme zu den nördlich oder südlich bestehenden Nachbargebäuden auszuschließen. Ein- und Ausfahrten werden für das Baugebiet WA 1 entlang der Edmund-Kohl-Straße ausgeschlossen.

4.6.3 Technische Infrastruktur

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) ist in der Lage, die Ver- und Entsorgung durch vorhandene und neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Für das Plangebiet kann 48 m³/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Das Planverfahren soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, somit ist die/der formale Umweltprüfung/ Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Trotzdem werden im Rahmen des gesamten Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange im Detail beleuchtet und dargestellt.

Derzeitige Flächen sind zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut. Die übrigen Flächen sind entsiegelt, werden jedoch als Ausstellungs- und Lagerflächen für Gartenbepflanzungen genutzt. Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant.

Die geplante Tiefgarage wird bautechnisch derart hergestellt, dass eine extensive Begrünung stattfinden kann und soll. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren gem. §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen offensichtlich aufgrund der Lage, Größe und Art der Bebauung nicht vor.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die 6. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8G "Sandufer/ Wilhelmstraße" dient der Umnutzung eines vormaligen Gartenbaubetriebes zu einem attraktiven innenstadt-

nahen Wohnensemble. Durch diese Optimierung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Verbindung mit kostensparendem Bauen für unterschiedliche Ansprüche geleistet.

Somit müssen keine „neuen“ Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Mit dem Abriss des Gärtnereibetriebes entstehen neue den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude. Auch führt diese Nachnutzung zur Nichtinanspruchnahme auch unter klimatischer Betrachtung wertvollen Grünlandflächen am Ortsrand.

Durch die Ost-Westausrichtung der geplanten Gebäude wird aktive und passive Solarnutzung ermöglicht.

5.3 Gewässer

Mit der 6. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8G "Sandufer/ Wilhelmstraße" werden keine Gewässer berührt.

5.4 Oberflächenwasser / Versickerung

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen wird geordnet in das ausreichend dimensionierte vorhandene Mischsystem abgeleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 17. Februar 2011 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

5.5 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor. Vor dem Abriss des Gebäudes wird die Fläche hinsichtlich potenzieller Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten überprüft. Sollten bei der Kontrolle planungsrelevante Arten nachgewiesen werden, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

5.6 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei. Die Gärtnerei und das direkt an den Änderungsbereich angrenzende Wohnhaus wurden bzw. werden seit ca. 1968 mit Heizöl beheizt. Das Heizöl wird in einem unterirdischen Behälter mit einem Volumen von 10 m³ gelagert. Der Lagerbehälter und der größte Teil der unterirdischen Rohrleitung befinden sich auf dem Grundstück Gemarkung Emsdetten, Flur 41, Flurstück 157. Die Rohrleitung wurde über lange Jahre im so genannten Zweistrangsystem betrieben.

Am 28.02.2013 wurde zur örtlichen Überprüfung neben dem Domschacht des unterirdischen Heizölbehälters im Bereich der abgehenden Rohrleitungen ein Schurf angelegt. Der Boden unterhalb der Rohrleitungen zeigte keine Auffälligkeiten. Die Rohrleitungen sind augenscheinlich in einem PE-Rohr verlegt.

Aufgrund des Ergebnisses der örtlichen Überprüfung und der regelmäßigen Prüfung der unterirdischen Behälteranlage durch einen Sachverständigen ist die Wahrscheinlichkeit einer Bodenbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen als gering einzustufen, jedoch nicht ganz auszuschließen. Nach Angabe des Grundstückseigentümers wird die Behälteranlage im Zuge der Errichtung der geplanten Bebauung ausgebaut.

Die Behälteranlage ist ordnungsgemäß stillzulegen. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist rechtzeitig über den geplanten Ausbautermin zu informieren und im Abbruchverfahren zu beteiligen.

6. 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 das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

6.1 Dachgestaltung

Für alle Baukörper im Geltungsbereich werden grundsätzlich Flachdächer festgesetzt. Dies führt zu einer geordneten, homogenen und markanten Entwicklung eines zeitgemäßen, modernen Wohnensembles. Die klare Ausrichtung der Baukörper trägt dazu bei, dem Wohngebiet eine eigenständige Identität zu geben.

Im WA1-Gebiet ist über dem zweiten Vollgeschoss ein oberstes Nichtvollgeschoss zulässig. Abweichend kann auf die Vorgabe des Zurücksetzens der Außenwände an der östlichen sowie an der nördlichen Gebäudeseite für eine Gesamtlänge von maximal 10,00 m in der Addition sowie für die Treppenhäusaußenwände verzichtet werden.

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, die so entstehenden Dach- bzw. Freiflächen als Balkone oder Dachgärten in Sonnenrichtung maximieren zu können.

Auf Festlegungen von Dacheindeckungsmaterialien- und Farben sowie Dachaufbauten und deren Position und Material wird verzichtet. Die flachen oder geringen Dachneigungen führen dazu, dass die Dachflächen nur untergeordnete Wirkungen auf den Außenraum haben werden. Eine strenge Regelung für das Erreichen der städtebaulichen Ziele ist aus diesem Grunde nicht notwendig.

6.2 Fassadengestaltung

Dem Ziel einer eigenständigen Identität ebenfalls gewidmet ist die Festlegung der Außenfassade als hauptprägendes Material. Das Gebäudeensemble, wie auch die Bebauung im rückwärtigen, östlichen Bereich soll in erster Linie Werthaltigkeit und trotz seiner zeitgemäßen Haltung regionale Bezüge dokumentieren.

Daher wird als Hauptfassadenmaterial der Vollgeschosse Klinkermauerwerk in den ortstypischen Farbnuancen festgelegt. Um Zonierungen und städtebauliche Akzente - insbesondere die Zonierung der Staffelgeschosse - innerhalb der Fassade zu ermöglichen, wird alternativen Fassadenmaterialien nicht widersprochen.

Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Material- und Farbwahl dem zugehörigen Hauptbaukörper anzupassen, um ein harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen.

7. Sonstige Belange

7.1 Bodenordnung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8G "Sandufer/ Wilhelmstraße" erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

Sonstige Belange sind von der Aufstellung ebenfalls nicht betroffen.

7.2 Vertragliche Regelungen

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Emsdetten und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag zur Errichtung der Wendeanlage am südlichen Ende der Edmund-Kohl-Straße mitsamt deren Beleuchtungsanlagen geschlossen.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil
Plangebiet	3.645	100%
Wohngebiet (WA)	3.314	91%
Öffentliche Verkehrsfläche, davon	331	9%
- Erschließung (Wendehammer)	196	-
- Parkplatzfläche	55	-
- Fuß- und Radweg	80	-

Erstellt durch:



architekten + städtebauer

H a v e r k a m p H o l t h a u s

s p a t z e n w e g 2 1
4 8 2 8 2 e m s d e t t e n

fon 02572-98710 + 02572-6033
fax 02572-987123 + 02572-6054

www.architekten-h2.de

Emsdetten, 29. Juli 2013

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt