

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 39 "Engelnkamp" der Stadt Emsdetten

1.) Allgemeines:

Die Stadt Emsdetten ist bemüht, neben der Neuordnung des engeren Stadtkernes auch in den schwach besiedelten Bauzonen eine sinnvolle bauliche Verdichtung zu erreichen.

Hiermit wird gleichfalls eine wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen angestrebt.

Es liegt darüber hinaus im Interesse der Stadt und dem überwiegenden Teil der Bewohner dieser Gebiete, nicht wirtschaftlich nutzbares Hintergelände einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Die genannten Absichten decken sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 12. April 1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Engelnkamp" beschlossen.

2.) Baugebiet:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Stadtrand und wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Norden</u>	durch die gepl. Grundstücksgrenze ca. 40 m nördl. parallel zu der Straße Frischholt, zwischen Grünring und Schluot durch die Nordseite der Straße Frischholt,
<u>im Süden</u>	durch die Südseite der Straße Am Kompaniekamp,
<u>im Westen</u>	durch die Ostseite der Straßen Wildgrund und Mayland,
<u>im Osten</u>	durch ^{die} Westseite der Straße Schluot, die Südseite des Vennweges und durch die Ostseite des Grünringes.

Das umschriebene Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und hat eine Größe von ca. 16,5 ha.

Entsprechend seiner jetzigen Nutzung ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohngebiet zu beurteilen.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schule, Kirche und Kindergarten sind im südl. angrenzenden Wohngebiet vorhanden.

An der Straße Toschlag befindet sich ein Handwerksbetrieb (Heizung und Installation).

Diese Betriebsart ist im RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 7. 1974 (MB1. NW S. 992) "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" nicht aufgeführt.

Nach Abs. 2.21 d. g. Erlasses kann daher angenommen werden, daß von dem Betrieb grundsätzlich keine wesentlichen Störungen ausgehen. Dies entspricht auch den Fakten.

Die vorh. Betriebsstätte dient in erster Linie der Lagerung von Kleinteilen und nicht einer störenden Produktion.

Die aus dem Heizungs- und Installationsbetrieb resultierenden Lärmbelästigungen treten nur vereinzelt auf, da der größte Teil der anfallenden Arbeiten auf Baustellen erledigt wird. Somit kommen diese für die Beurteilung eines Dauerschallpegels nicht in Betracht.

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß sich der Betriebsablauf ausschließlich auf die Tagzeit begrenzt.

Der mit dem Betrieb verbundene Fahrzeugverkehr erreicht nicht das Maß, wie es bei Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs üblich ist. Von einer Überschreitung des zulässigen Dauerschallpegels ist daher nicht auszugehen.

Die im nordwestl. Plangebiet liegende Hofstelle Kamp ist nicht unter die im schon erwähnten Erlass aufgeführten Betriebsarten einzuordnen.

Aufgrund der Größe und Art des Betriebes sind Störungen nicht zu erwarten.

Eine Ausdehnung oder Umstellung auf Intensivtierhaltung ist wegen der vorhandenen Nachbarbebauung schon jetzt nicht mehr möglich.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Holz mit Intensivtierhaltung.

Nach einer Ortsbesichtigung mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt ist der Immissionsradius mit 250 m anzunehmen.

Bei Änderung der vorhandenen Stallentlüftungen kann der Radius auf 170 m reduziert werden.

Diese Maßnahme ist vorgesehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Abrundung der vorhandenen Bebauung zu erreichen.

Der zugrunde gelegte Schutzabstand entspricht auch der Entfernung zwischen der Hofstelle und der bereits vorhandenen Wohnbebauung.

3.) Art und Maß der Nutzung:

Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzung sind entsprechend der vorhandenen Bebauung getroffen. Es handelt sich um "Allgemeines Wohngebiet".

Lediglich die ruhigen Wohn- und Hinterlandbereiche sind als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 1.200 m² vorhanden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der vorh. Bebauung teilweise eingeschossig, zwingend mit zwei bzw. drei Geschossen und mit zwei Geschossen als Höchstgrenze vorgesehen. In den inneren Bereichen wird jedoch teilweise nur ein Vollgeschoß gestattet mit dem Ziel, eine Überbesiedlung dieses Gebietes mit weitgehend ländlichem Charakter zu vermeiden und eine städtebaulich vernünftige Höhenentwicklung zu sichern.

Dem entspricht auch die Abweichung von den Höchstwerten der BauNVO.

Im einzelnen ist vorgesehen:

Gesamtgröße des Plangebietes = 16,5 ha.

	vorh.	gepl.	%
Grünfläche	0,12 ha	0,07 ha	1,15 %
Verkehrsfläche			
a) Fußwege	-	0,12 ha	0,70 %
b) übrige	2,60 ha	0,25 ha	17,25 %
	2,72 ha	0,44 ha	19,10 %

Nettobauland = 13,34 ha

	vorh.	gepl.
Wohneinheiten	160	130
Einwohner	560	450
Einwohnerdichte bezogen auf Bruttobauland	34/ha	61/ha

4.) Erschließung:

Die Erschließung des Geländes ist aufgrund der vorhandenen Anlagen für Verkehr, Wasser und Gas sowie der städtischen Kanalisation gesichert. Die notwendigen Erweiterungen werden im Zuge der baulichen Entwicklung vorgenommen.

Ebenso bleibt das vorhandene Verkehrssystem erhalten. Lediglich durch geringfügige Einzelmaßnahmen soll die Verkehrssicherheit verbessert werden.

5.) Plandurchführung:

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Die Planung berücksichtigt die vorh. Eigentums Grenzen.

Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Die Erschließungsanlagen werden, soweit erforderlich, vor Beginn weiterer Bauvorhaben erstellt.

6.) Kosten:

6.1 Kanalisation	1.600.000,00 DM
6.2 Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	1.415.000,00 DM
6.3 Herrichtung von Grünflächen (Spielplätze, Straßen- grün etc.)	<u>55.000,00 DM</u>
insgesamt:	3.070.000,00 DM =====

Die Wasser- und Gasversorgung werden durch die Stadtwerke ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

Die der Stadt Emsdetten entstehenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzung auf die Anlieger umgelegt.

Danach verbleibt ein überschlägig ermittelter Kostenanteil in Höhe von ca. 350.000,00 DM.

Aufgestellt:

4407 Emsdetten, den 16. September 1977

Im Auftrage:



Städt. Baurat z. A.

Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 23. April 1979 gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom

8. Mai 1979 bis 11. Juni 1979

öffentlich ausgelegen.

4407 Emsdetten, den 17. März 1980

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung

Im Auftrage



Städt. Baurat

