

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zur **7. Änderung und 1. Ergänzung** des Bebauungsplanes Nr. 39 "Engelnkamp" der Stadt Emsdetten

Die Stadt Emsdetten beabsichtigt, das Baugebiet Nr. 39 "Engelnkamp" abschließend zu arrondieren. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ergänzen. Der Ergänzungsbereich umfaßt eine Bauzeile nördlich der Straße Frischholt östlich des Grünringes. Hiermit wird ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen der Besiedlung entlang der Westumer Landstraße und dem genannten Siedlungsbereich geschaffen.

Die vorgesehene Wohnnutzung entspricht der Ausweisung im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten. Sie ist somit landesplanerisch abgestimmt und entspricht den weiteren städtebaulichen Zielsetzungen.

Das Areal wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Umsetzung der bisherigen städtischen Zielsetzung scheiterte an den notwendigen Immissionsschutzabständen zur nördlich gelegenen Hofstelle. Diese landwirtschaftliche Nutzung wurde inzwischen eingestellt. Eine weitere Hofstelle berührt mit ihrem Schutzradius zwar auch diesen Siedlungsbereich jedoch nur am äußersten Rand. Unter Berücksichtigung der geographischen Lage des Erweiterungsgebietes zu der nördlich gelegenen Hofstelle können bei der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung mögliche Bedenken zurückgestellt werden. Hierbei ist es auch von Bedeutung, daß sich zwischen dem Siedlungsbereich und der Hofstelle dichter Baumbestand und Gebäude befinden, die einer ungehinderten Geruchsausbreitung wesentlich entgegenwirken. Es ist daher davon auszugehen, daß durch diese Planungen keine Konfliktsituationen entstehen. Andere Emissionsquellen, die das geplante Wohnen unzumutbar beeinträchtigen könnten, sind nicht vorhanden.

Die geplanten Festsetzungen für den Ergänzungsbereich orientieren sich an den Vorgaben für die benachbarten, bereits verbindlich beplanten Gebiete. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus dem Planentwurf. Die für den verbindlichen Planbereich gültigen textlichen Festsetzungen gelten auch für den Abschnitt der 1. Ergänzung.

Die Erschließung des Gebietes ist sichergestellt. Die notwendigen Kanalisationen sind bereits vorhanden. Ebenso ist die Verkehrsfläche hergerichtet. Die weitere Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Emsdetten. Hinsichtlich der Abfallentsorgung wird auf die einschlägigen städtischen Satzungen verwiesen.

Bodenkontaminationen resultierend aus Altlasten sind hier nicht bekannt. Sie sind auch nicht zu erwarten, da das Gelände bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt ist. Insofern bedarf es keiner weiteren Voruntersuchung.

Baudenkmäler werden durch die Planung nicht berührt. In der näheren Umgebung des ergänzenden Planungsbereiches befinden sich keine derartigen Anlagen.

Mit archäologischen Funden wird hier nicht gerechnet. Diese Annahme stützt sich auf die Tatsache, daß sich in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen keine Anhaltspunkte hierfür ergaben.

Hinsichtlich landschaftspflegerischer Belange ist festzustellen, daß sich durch die geplante Bebauung auch eine teilweise Versiegelung des Geländes ergibt. Diese ist jedoch durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf ein Minimum reduziert. Bei der somit erhaltenen Freifläche von 70 % der Grundstücke ist von einer beachtlichen Begrünung auszugehen. Dies stellt gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine erhebliche ökologische Verbesserung der Situation dar, so daß insgesamt auf besondere Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Forstwirtschaftliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

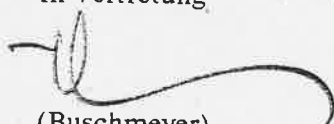
Als Planänderungen sind vorgesehen die Darstellung des Immissionsschutzbereiches um die nördlich gelegenen Hofstellen und die Umstellung der Planung auf die neuesten Rechtsgrundlagen.

Die Änderung der Immissionsschutzradien ist begründet in der veränderten Situation. Die zunächst maßgebende Hofstelle Holz ist aufgegeben. Auf der weiter nördlich gelegenen Hofstelle wurde der Viehbestand erhöht, so daß sich der neue Immissionsschutzradius bis in den Planbereich erstreckt. Dem wird durch eine veränderte Darstellung der Schutzradien Rechnung getragen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Planung wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Für den 1. Ergänzungsbereich sind die neuesten Rechtsgrundlagen vorgeschrieben. Der bereits verbindliche Planbereich basiert auf das Bundesbaugesetz aus dem Jahre 1979 und die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977. Mit der Umstellung auf die neuesten Rechtsgrundlagen soll eine einheitliche Beurteilungsbasis für alle Bauvorhaben innerhalb eines Planbereiches geschaffen werden. Dies ist im Interesse der Gleichbehandlung notwendig.

Da die Erschließungsanlagen für den Erweiterungsbereich bereits erstellt sind, sind keine weiteren Aufwendungen für die Erschließung erforderlich. Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt Emsdetten sichergestellt.

Aufgestellt:
Emsdetten, den 24.08.1993
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat mit der dazugehörigen 7. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

21.10.1993 bis 22.11.1993

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 03.05.1994



Der Stadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

