



Anlage 2
BVL Nr.: 210/2006

Begründung

Bebauungsplan Nr. 39 „Engelkamp“

9. vereinfachte Änderung

Satzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Geltungsbereich und Nutzung	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Derzeitige Nutzung.....	4
3. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
3.1 Flächennutzungsplan.....	5
3.2 Bestehendes Planungsrecht.....	5
4. Planinhalt	5
4.1 Änderungen in der Planzeichnung.....	5
5. Umweltprüfung	6
6. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	6
7. Kosten	6

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 39 „Engelkamp“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Beschluss vom 20.10.2005 hat der ASWU die Verwaltung beauftragt, den Bürgeranträgen auf Änderung des seit Juni 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 „Engelkamp“ nachzukommen. Die Anträge der Bürger beinhalten, die Festsetzung für zwei Fußwege aufzuheben, um die entsprechenden Flächen vom aktuellen Eigentümer erwerben zu können und mit den Privatgrundstücken zu vereinigen.

Ziel der Änderung ist demnach, zwei im Bebauungsplan festgesetzte „Straßenverkehrsflächen – Zweckbestimmung Fußweg“ aus der zeichnerischen Darstellung heraus zu nehmen. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die textlichen Festsetzungen.

Auch wenn 1980 bei Planaufstellung die Absicht bestand, über Fußwegeverbindungen kurze Wege innerhalb des Wohngebietes zu ermöglichen, so wurden viele dieser Wege bereits im ursprünglichen Planaufstellungsverfahren aufgrund von Bürgerbedenken wieder entfernt. Die beiden Wege, auf die sich dieses Änderungsverfahren bezieht, sind bis heute nicht von der Stadt erworben und ausgebaut worden. Sie gehören zum Flurstück 778, welches sich im Besitz einer privaten Erbengemeinschaft befindet. Die Erbengemeinschaft hat die Flächen den angrenzenden Privateigentümern zum Verkauf angeboten.

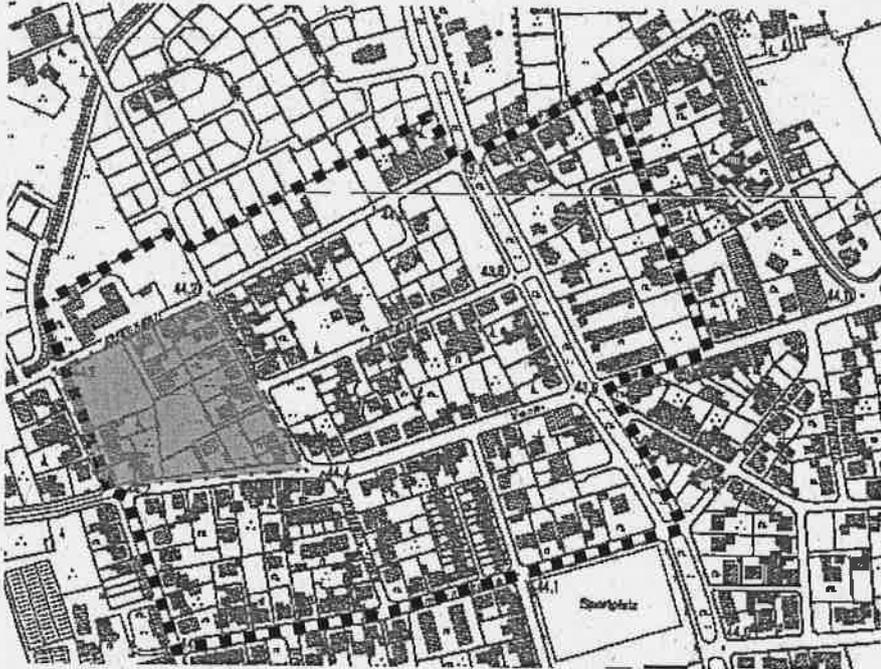
Die Änderung des Bebauungsplanes kann als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden können.

2. Geltungsbereich und Nutzung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Engelkamp“, in Kraft seit dem 20.06.1980, liegt in der Gemarkung Emsdetten, Flur 56, und ist in der nachfolgenden Planzeichnung durch eine breite gerissene Linie dargestellt:



Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung ist in der Planzeichnung als grau hinterlegte Fläche dargestellt und umfasst den Bereich zwischen den Straßen:

- Mayland im Westen
- Vennweg im Süden
- Schüttenrode und Fußweg zum Vennweg im Osten
- Frischholt im Norden

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ungefähr 1,8 ha, die Änderung betrifft ausschliesslich Teile des Flurstückes 778 (Flur 56).

2.2 Derzeitige Nutzung

Die im Bebauungsplan als „Straßenverkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg“ festgesetzten Wege gehören zum Flurstück 778, welches sich in Privateigentum befindet. Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Wendehammer „Im Hoek“ über das Flurstück 778 ist zum Spielplatz an der Schüttenrode aktuell nicht gegeben. Die Wege sind bisher nicht entsprechend des Bebauungsplanes ausgebaut worden, sind unversiegelt und werden teilweise durch die anliegenden Grundstückseigentümer gepflegt. Ein Ausbau der Wegeverbindung seitens der Stadt ist aus Kostengründen nicht beabsichtigt.

Entlang der Stichstraße „Im Hoek“, im nördlichen Änderungsbereich, entstehen derzeit mehrere Wohngebäude auf den Flurstücken 756, 765, 766 und 778. Die übrigen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind mit einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung bebaut.

In unmittelbarer Nähe befindet sich an der Schüttenrode ein Kinderspielplatz. Dieser kann über die teils verkehrsberuhigten Straßen Toschlag und Schüttenrode sowie über eine Fußwegeverbindung vom Vennweg aus erreicht werden.

3. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Pkt. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Er steht den Inhalten der Änderung nicht entgegen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Für den zu ändernden Bereich gelten folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Engelkamp“ im Hinblick auf die Flächennutzungen:

- „Straßenverkehrsfläche“
- „Straßenverkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg“.
- „Reines Wohngebiet“
- „Allgemeines Wohngebiet“

4. Planinhalt

4.1 Änderungen in der Planzeichnung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes „Straßenverkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg“ wird in südlicher Richtung zwischen dem Wendehammer der Straße „Im Hoek“ und dem Vennweg aufgehoben.

Ebenfalls aufgehoben wird gleichlautende Festsetzung zwischen den Flurstücken 251, 236 und 327, die laut Bebauungsplan die Verlängerung eines befahrbaren Stichweges von der Schüttenrode zu den Flurstücken 251 und 236 darstellt.

Der ausgebaute Stichweg wird von der Änderung nicht berührt, weil er einer notwendigen Erschließung von Privatgebäuden dient.

Für die betreffenden Bereiche des Flurstückes 778 gilt dann die Festsetzung „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“ innerhalb eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebietes.

Die verschiedenen Nutzungsfestsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die bisher über die „Straßenverkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg“

voneinander getrennt wurden, werden zukünftig durch eine Nutzungstrennungslinie abgegrenzt. Der Linienverlauf nimmt die ursprünglichen Wegebegrenzungslinien auf.

Der Textteil des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

5. Umweltprüfung

Da die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt werden muss, entfällt auch die Anwendung folgender Vorschriften:

- Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4 c BauGB.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes 39 „Engelkamp“ werden die Umweltschutzgüter nicht negativ beeinträchtigt.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Die Aufhebung der ursprünglichen Bebauungsplan Festsetzung „Straßenverkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg“ zugunsten einer Ausweisung als „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“ führt im Änderungsbereich zu einer Verbesserung der ökologischen Situation.

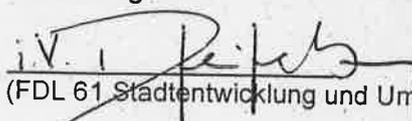
Diese ist jedoch als gering zu bewerten, sodass eine Konkretisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht erforderlich ist.

7. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Engelkamp“ entstehen der Stadt Emsdetten Personal- und Sachkosten.

Der Wegfall der im Bebauungsplan festgesetzten „Straßenverkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg“ führt dazu, dass der Stadt Emsdetten keine Kosten für den Erwerb, die Realisierung und Unterhaltung der Planung entstehen.

Emsdetten, im November 2006
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag


(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)