



# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 57 B "Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt" 1. Änderung

- ENDFASSUNG -

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck	3
1.3	Planverfahren	3
<b>2.</b>	<b>STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
2.1	Stadträumliche Lage	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
<b>3.</b>	<b>BESTEHENDES PLANUNGSRECHT</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>

# **Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

## **Bebauungsplan Nr. 57 B „Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt“, 1. Änderung**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

#### **1.1 Anlass**

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke im 2. Bauabschnitt des Wohngebiets Lerchenfeld wurde seitens der Mehrzahl der Kaufinteressenten im Bereich der Lore-Schill-Straße der Bautyp eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit steilem Dach zur Realisierung eines Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss nachgefragt.

Daraufhin wurde der Planbereich hinsichtlich der Festsetzungen zur Dachneigung untersucht. Der Bebauungsplan lässt hier bisher maximal zwei Vollgeschosse bei einer Dachneigung von 0°-30° zu. Das bedeutet, dass auch eingeschossige Gebäude mit dieser flachen Dachneigung zu errichten sind, was Aufenthaltsräume im oberen Geschoss nicht zulässt.

#### **1.2 Ziel und Zweck**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 B "Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt" sollen die Festsetzungen zur Dachneigung angepasst werden.

#### **1.3 Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 57 B "Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt", 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich**

#### **2.1 Stadträumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Emsdetten am Rande des Ortsteils Hollingen. Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km.

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Geltungsbereich an der Lore-Schill-Straße.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

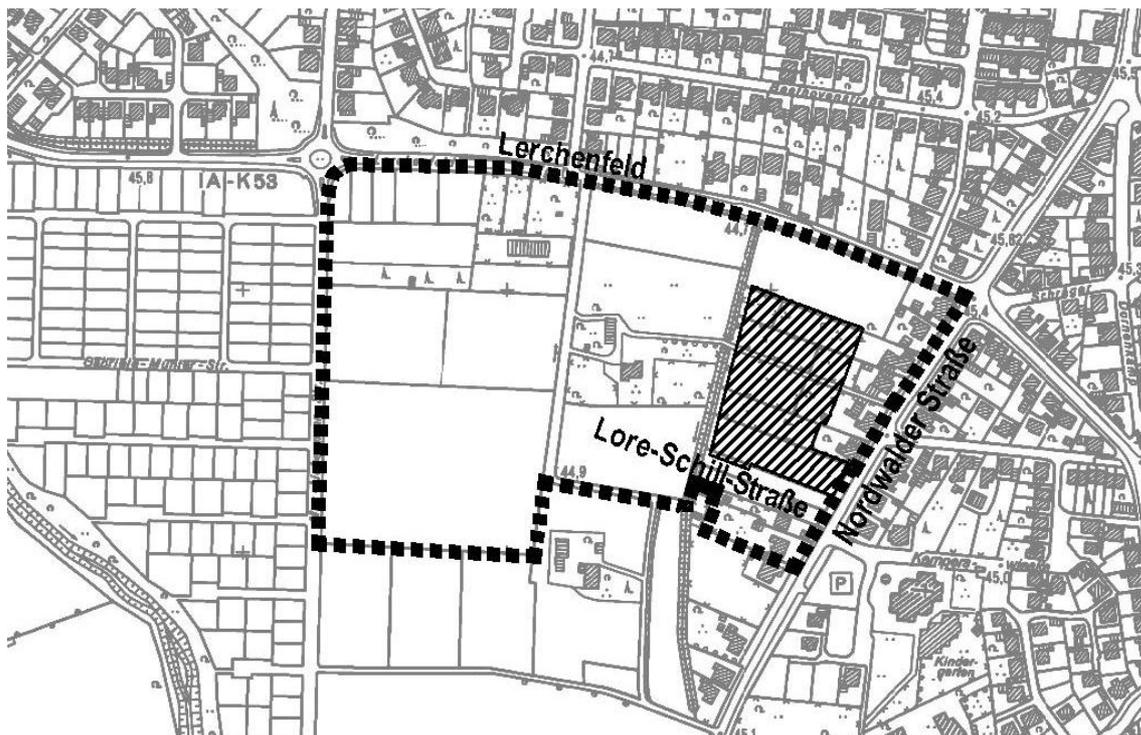
Der Geltungsbereich liegt in der Flur 60 der Stadt Emsdetten (Flurstücke 56, 827, 828, 59, 812, 61). Er umfasst das gesamte als WA 6 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 57 B und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen des WA 5,
- Im Osten: durch die westlichen Grundstücksgrenzen des WA 7,
- Im Süden: durch den Fußweg und die Verkehrsgrünanlagen der Lore-Schill-Straße,
- Im Westen: durch den öffentlichen Grünzug des 2. Bauabschnittes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz-weiß-schraffierte Fläche gekennzeichnet, während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Änderungsbereiches im Plangebiet



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

## 2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit hauptsächlich als Gärten der an der Nordwalder Straße befindlichen Grundstücke genutzt.

Die zur Erschließung erforderliche Lore-Schill-Straße ist noch nicht baulich realisiert.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des seit 25.10.2010 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 B "Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt.

Dieser setzt die Flächen im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA 6) fest. Innerhalb dieses Gebiets sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m sowie einer Dachneigung von 0°-30° zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 B beinhaltet lediglich die Änderung der Dachneigung. Es wird eine zulässige Dachneigung von 0°-48° festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Dachneigung werden somit an Erfordernisse der Vermarktbarkeit angepasst. Allen Gebäuden gemeinsam ist die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,0 m. Das erlaubt sowohl eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit Steildach oder flach geneigten Dächern, als auch eine Flachdachbauformen mit oder ohne Staffelgeschoss. Die Dachneigung ist so bemessen, dass über eine Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll eine pragmatische Lösung bzgl. der Nachfrage nach Haustypen mit unterschiedlich geneigten Dächern Rechnung getragen und die Vermarktung auch dieser Flächen unterstützt werden.

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen etc. werden von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Durch die Planänderung entstehen auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Es sind auch keine sonstigen Belange von der Bebauungsplanänderung betroffen.

Die Örtlichen Bauvorschriften bleiben im Weiteren ebenfalls unberührt.

Emsdetten, Januar 2013

**Stadt Emsdetten**

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

---

gez. Brunsiek  
Städtischer Oberbaurat  
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt