

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 III " Elbersstraße " der Stadt Emsdetten
gemäß § 9 (8) BBauG

1.) Allgemeines:

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtkern ist neben verschiedenen Straßenbaumaßnahmen die Aufhebung des schienengleichen Bahnüberganges im Zuge der Emsstraße (L 590) erforderlich.

Geplant ist zu diesem Zweck eine Unterführung der Bundesbahnstrecke in Verlängerung der Elbersstraße.

Nach Fertigstellung dieser Maßnahme ist die folgende Straßenbaumaßnahme zwischen Rheiner Straße und " In der Lauge " planungsrechtlich abzusichern.

Gleichzeitig soll die notwendige bauliche Umordnung in den durch die Verkehrsplanung betroffenen Bereichen vorbereitet und sichergestellt werden.

Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 6. Juni 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 III " Elbersstraße " beschlossen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtgebiet westlich der Bundesbahnstrecke Hamm - Emden.

Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft wie folgt:

Im Nordwesten von der Rheiner Straße bis zur Wannemacherstraße ca. 40 m parallel nordwestl. der Elbersstraße, entlang der südwestl. Grenze der Wannemacherstraße bis zur Elbersstraße und von hier bis zur Straße " In der Lauge " bis zu 10 m etwa parallel nordwestl. zur Elbersstraße,

im Nordosten etwa entlang der südwestl. Grenze der Straße " In der Lauge ", die Elbersstraße überquerend bis zu deren südöstl. Begrenzung,

im Südosten etwa entlang der südöstl. Grenze der Elbersstraße unter Einbeziehung der Grundstücke Rheiner Straße 19 und 17 bis zur nordwestl. Grenze des Grundstückes Rheiner Straße 13,

im Südwesten entlang der nordöstl. Grenze der Rheiner Straße bis zum Grundstück Rheiner Straße 29.

3.) Planung:

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha. Nach dem genehmigten Flächennutzungsplan sind im Plangebiet sowohl allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete als auch Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen.

Art und Maß der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Des weiteren ist das Maß der Nutzung durch Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Diese Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Nutzungen und des zulässigen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen getroffen.

Damit ist ausreichender Entwicklungsspielraum gegeben.

Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise im Einmündungsbereich Elbersstraße/Rheiner Straße erhöht sich die Attraktivität für eine gewerbliche Nutzung.

Die Festsetzungen zur Gestaltung sind erforderlich, um einen nahtlosen Übergang zwischen vorhandener und notwendiger Neubebauung zu erreichen.

Durch die differenzierten Festsetzungen ist sowohl für die Nutzung als auch für die Gestaltung genügend Spielraum für individuelle Vorstellungen gegeben.

4.) Plandurchführung:

4.1 Bodenordnung:

Zur Durchführung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich. Hierfür ist der Bebauungsplan die Grundlage. Die im Plangebiet gelegene neu trassierte Elbersstraße (L 590) nimmt mehrere Grundstücke in Anspruch und zwingt zur Beseitigung verschiedener Gebäude.

Diese Maßnahmen erfordern die Aufstellung eines Sozialplanes durch die Gemeinde oder einem Träger der Maßnahme. Dabei soll im Einvernehmen mit den Betroffenen eine Regelung angestrebt werden, die deren wirtschaftlichen und sozialen Belange berücksichtigt.

Die Schaffung neuen Eigentums oder Miteigentums soll hier-

bei im Vordergrund stehen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden vorbereitet, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und im Zuge der Plandurchführung so abgewickelt, daß ein kontinuierlicher Übergang, insbesondere bei Umsiedlungen, gewährleistet ist.

Weitere Folgemaßnahmen werden im Rahmen der gesetzl. Bestimmungen geregelt.

4.2 Immissionsschutz:

Die bestehende Situation bzgl. der Immissionen zwischen den verschiedenen Nutzungsarten im Plangebiet wird durch die Bauleitplanung verbessert.

Soweit Neubauten im Plangebiet errichtet werden, sind an diesen aufgrund gutachtlicher Untersuchungen zum Verkehrslärm entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Schutzmaßnahmen für bestehende Gebäude sind im erforderlichen Umfang im Zuge der Plandurchführung vorzunehmen.

4.3 Erschließung:

Bei Ausbau der Elbersstraße (L 590) werden die Bonhoefferstraße und Wannemacherstraße von dieser abgebunden.

Da eine Erschließung der neuen Baugrundstücke von der gepl. Hauptverkehrsstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vertretbar ist, erfolgt eine separate Verkehrsanbindung durch geringfügige Erweiterung des vorhandenen innerstädtischen Verkehrsnetzes.

In den neu zu schaffenden Verkehrsflächen können auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung bereits vorh. Anlagen.

5.) Kosten

Der Ausbau der Elbersstraße (L 590) und deren Folgemaßnahmen wird ohne Kostenbeteiligung der Stadt Emsdetten sichergestellt. Die Verlegung der Kanalisation und der Neubau von Straßen und Wegen wird folgende überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

5.1 Kanalisation	
einschl. Hauptsammler	650.000,-- DM
5.2 Straßenbau einschl. Gehwege	347.000,-- DM
5.3 Straßenbeleuchtung	<u>20.000,-- DM</u>
Gesamterschließungskosten:	1.017.000,-- DM
	=====

Diese Mittel werden im Haushaltsjahr bereitgestellt.

Die Wasser- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke ohne finanzielle Beihilfe der Stadt Emsdetten sichergestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 10. Januar 1980
 Der Stadtdirektor
 Planungsabteilung
 Im Auftrage



Städt. Baurat

Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 13. Dezember 1979 gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz in der Neufassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 21. Januar 1980 bis 21. Februar 1980

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 12. Juni 1980
 Der Stadtdirektor
 Im Auftrage:



Städt. Baurat

"L.S."

