

Begründung

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 26 "Elsterstraße"
der Stadt Emsdetten
(als Bestandteil der Hauptbegründung)**

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Elsterstraße" ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb des relativ groß bemessenen Eckgrundstückes Rabenstraße/Borghorster Straße. Mit der Änderung wird der Möglichkeit einer Mehrfamilienhausbebauung Rechnung getragen. Städtebaulich ist diese Erweiterung zu begrüßen, da durch die größere Baumasse eine Betonung der Ecksituation bewirkt wird, die den Straßenraum optisch begrenzt. Darüberhinaus ist die bisherige Festsetzung Flachdach durch das Pultdach erweitert worden, um dadurch den Baukörper aufzulockern und zu beleben.

Auf der Grundlage dieser veränderten Konzeption sind die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen durch die Festsetzung privater Stellplätze ersetzt und entsprechend dem höheren Bedarf ergänzt worden.

Alle weiteren Festsetzungen sind unverändert in den Änderungsbereich übernommen worden und werden nicht weiter aufgegriffen. Es wird hier auf die Begründung und die gestalterischen Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 "Elsterstraße" verwiesen.

Die geänderte Festsetzung stellt einen über die bisherigen Ausweisungen hinausgehenden Eingriff dar. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen.

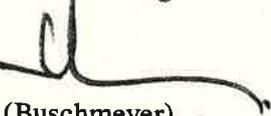
Auch der Eingriff durch die veränderten Festsetzungen ist eher gering. Wird neben der überbaubaren Fläche auch die Versiegelung durch die bisher festgesetzten Garagen angerechnet, ist von einer möglichen überbauten Fläche von ~~236~~²³⁸ qm auszugehen. Der geänderte Entwurf setzt zwar eine größere überbaubare Fläche von ~~zusätzlich~~ ca. 236 qm fest, verzichtet aber auf die Garagen, die durch Stellplätze (ca. 144 qm) ersetzt werden. Da auch in der Stadt Emsdetten das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben, ist dieser höhere Versiegelungsgrad gegenüber einer kurzfristigen Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum eher als geringfügig einzustufen.

Darüberhinaus handelt es sich um eine innerstädtische Situation, in der die geplante Verdichtung gewünscht ist und zur Betonung der Ecksituation beitragen soll.

Kosten entstehen mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes keine.

Emsdetten, im Juni 1994

Der Stadtdirektor
-Stadtplanungsamt-
In Vertretung



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter