

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 35 C "Grafensteinweg" der Stadt Emsdetten
gemäß § 9 (8) BBauG

1.) Allgemeines:

Die Stadt Emsdetten ist bemüht, neben der Neuordnung des engeren Stadtkerns auch in den schwach besiedelten Randzonen eine sinnvolle bauliche Verdichtung zu erreichen.

Hierdurch wird gleichzeitig eine wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen angestrebt.

Es liegt darüber hinaus im Interesse der Stadt und dem überwiegenden Teil der Bewohner dieser Gebiete nicht wirtschaftlich nutzbares Hintergelände einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Die genannten Absichten decken sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 16. Februar 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 C "Grafensteinweg" beschlossen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südseite der Neuenkirchener Straße (L 583),

im Osten durch die Westseite des ca. 65 m östlich des Silberweges verlaufenden Vorfluters,

im Süden durch die Nordseite des Grafensteinweges,

im Westen durch die Ostseite des Silberweges (K 53).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

3.) Baugebiet:

Das umschriebene Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Entsprechend seiner jetzigen Nutzung ist das Gebiet als Wohn-

gebiet zu beurteilen.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Das Plangebiet wird tangiert im Norden von der Neuenkirchener Straße (L 583) und im Westen vom Silberweg (K 53).

Nach der Verkehrszählung in der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1975 ist auf diesen Straßen mit einer Überschreitung des zulässigen Dauerschallpegels zur Tagzeit nicht zu rechnen. Lediglich in der Nacht wird der zulässige Schallpegel um 3 dB (A) auf der L 583 und 2 dB (A) auf der K 53 überschritten.

Wegen dieser Überschreitung wurde im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach den Bauherren, die innerhalb eines Abstandes von 25,- m entlang der gen. Straßen ein Vorhaben realisieren wollen, im Baugenehmigungsverfahren zu empfehlen ist, im eigenen Interesse die Schallschutzvorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

4.) Planung:

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

Die geplante Bebauung orientiert sich am Bestand. Sie ist in offener Bauweise sowohl eingeschossig mit einer Dachneigung von 47 - 50° als auch mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze vorgesehen.

5.) Plandurchführung:

5.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich im Privatbesitz. Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

5.2 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist aufgrund der vorh. Anlagen für Verkehr, Strom, Gas, Wasser und der städtischen Kanalisation als gesichert anzusehen.

Lediglich für die im inneren Bereich des Plangebietes gelegenen Grundstücke ist eine geringfügige Erweiterung der genannten Anlagen erforderlich. So ist für die verkehrliche Erschließung ein Stichweg vom Silberweg aus geplant.

Ein Gespräch mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Kreisstraßenbauamt, bzgl. dieser Erschließung ist positiv verlaufen.

5.3 Planungsfolgen:

Nachteilige Folgen durch die Planung sind nicht erkennbar, so daß besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen nicht erforderlich werden.

Das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist im Sinne des Immissionsschutzes belanglos, zumal es sich hier ausnahmslos um Anliegerverkehr handelt.

6. Kosten:

Die Durchführung der Planung wird folgende überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

6.1 Kanalisation	ca. 40.000,-- DM
6.2 Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 30.000,-- "
	<hr/>
Gesamterschließungskosten	ca. 70.000,-- DM
	=====

Die Gas- und Wasserversorgung werden durch die Stadtwerke ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

Die der Stadt Emsdetten entstehenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzung auf die Anlieger umgelegt. Danach verbleibt ein überschlägig ermittelter Kostenanteil von ca. 7.000,-- DM.

Dieser Betrag wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereit gestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 12. Juni 1981
Der Stadtdirektor
Planungsabteilung

In Vertretung:


Techn. Beigeordneter



Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 16. Februar 1981 gemäß § 2 a (6) BBauG in der Neufassung vom 18.08.1976 in der Zeit vom

24. Juni 1981 bis 27. Juli 1981

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 10. Dezember 1981

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung

Im Auftrage:
10.
Stadtbauamtsrat

"L.S."

