

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 47 "Biekmeresch Süd" der Stadt Emsdetten.

1.) Allgemeines

Die Stadt Emsdetten hat zwei in enger Nachbarschaft angesiedelte landwirtschaftliche Hofstellen erworben.

Zweck der Übernahme ist die Absicht einer Besiedlung der zugehörigen Nutzflächen. Das damit verfügbare Areal wird ergänzt durch mehrere kleinere landwirtschaftliche Flächen verschiedener Eigentümer.

Die gesamten für eine Bebauung in Betracht zu ziehenden Grundstücke sind planerisch zu erfassen, um eine kontinuierliche Entwicklung unter Berücksichtigung aller städtebaulichen und planerischen Belange sicherzustellen, eine Abstimmung mit anderen betroffenen Planungsträgern zu ermöglichen und evtl. notwendige Umlegungsregelungen vorzubereiten.

Wegen der Großflächigkeit des Gebietes ist vorgesehen, das vorstehend beschriebene Vorhaben in Abschnitten zu realisieren. Dazu ist es erforderlich, für diesen Bereich einzelne Bebauungspläne in kontinuierlicher Folge aufzustellen.

Unter Berücksichtigung verschiedenster Gesichtspunkte wie des Verkehrs, des Landschafts- und Immissionsschutzes soll zunächst der Bereich zwischen Biekmeresch und Hansestraße einerseits und "Im Hagenkamp" und "Kasbrede" andererseits der verbindlichen Planung zugeführt werden.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat daher aus den genannten Gründen, veranlaßt durch die überdurchschnittliche Nachfrage nach Baugrundstücken, in seiner Sitzung am 19.12.1983 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 "Biekmeresch Süd" aufzustellen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich des Stadtzentrums und wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Nordwesten</u>	durch die Northwestseite der Straße "Im Hagenkamp"
----------------------	---

- im Nordosten durch die Nordseite des "Biekmeresch" und durch eine gedachte Linie, die etwa 30 m parallel östl. zum Biekmeresch verläuft.
- im Osten durch Ostgrenze des Flurstücks 86 (tlw.) der Flur 36, die Ostgrenze der Flurstücke 9, 610 und 392 (tlw.) und die Südgrenze des Flurstücks 436, alle Flur 37 sowie durch die Ostseite der "Kasbrede" (tlw.) (Ost- bzw. tlw. Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 45 "Kasbrede"),
- im Süden durch die Südseite der Hansestraße (K 56), unter Ausklammerung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Hansestraße / Nordring",
- im Westen durch die Ostseite des Nordringes (B 481).

Der exakte Grenzverlauf des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 19,4 ha.

3.) Baugebiet

In Abstimmung mit den landesplanerischen Zielvorgaben - dargestellt im Gebietsentwicklungsplan - weist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten das Gebiet des Bebauungsplanes im wesentlichen als Wohnbaufläche aus. Lediglich ein kleiner Bereich ist in Verbindung mit dem südlich der Hansestraße gelegenen Industriegebiet als gewerbliche Baufläche zu beurteilen.

Vorhandener Baumbestand ist planerisch als Grünfläche zu behandeln.

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen können in der Planung unter immissionschutzrechtlichen Aspekten vernachlässigt werden, da die Produktionen im Zuge der Plandurchführung aufgegeben werden.

4.) Planung

4.1 Städtebau

Die Planung geht vom Bestand aus. Das betrifft sowohl die in den Randlagen vorh. Einzelhaus-Wohnbebauung als auch die betroffenen Hofstellen. Lediglich im Bereich des Anwesens Beckonert ist eine Grenzabstimmung erforderlich.

Die Flächengliederung wurde in der Größenordnung eines freistehenden Einfamilienhausgrundstückes vorgenommen. Hierbei wurde besonderer Wert auf eine optimale Ausrichtung der Parzellen gelegt hinsichtlich ihrer Lage zur Himmelsrichtung. Die generelle Grundstücksgliederung läßt aber auch die Realisierung anderer Bauformen zu, ohne konzeptionelle Änderungen.

Hiermit kann den Vorstellungen künftiger Bauherren am ehesten entsprochen werden. Andererseits sind Gruppierungen und Höhenstaffelungen erforderlich, um eine sich sonst abzeichnende Monotonie zu vermeiden.

Öffentliche Vorhaben und Anlagen für private Versorgungseinrichtungen erscheinen aufgrund einschlägiger Untersuchungen nicht notwendig und können daher zur Belebung des Siedlungsbildes nicht in die Planung einbezogen werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche ist auch im Bebauungsplan als solche ausgewiesen.

Hier sollte nur nicht störendes Gewerbe als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung und Industrie angesiedelt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung sind erforderlich, um ein Minimum an Kontinuität im städtebaulichen Gesamtbild zu erreichen. Dabei wurde ausgegangen von der vorherrschenden, ortstypischen und darüberhinausgehend der münsterländischen Siedlungsweise im ländlichen Raum. Dies soll unterstrichen werden durch die Vorgaben zur Gestaltung der allgemein sichtbaren Außenbereiche.

Durch die differenzierten Festsetzungen und die Ausnahmeregelungen ist genügend Spielraum für die Verwirklichung individueller Vorstellungen gegeben.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Das Straßennetz knüpft an die vorh. tangierenden Straßen an. Somit ist eine gute Einfügung in das innerstädtische und übergeordnete Verkehrsnetz gegeben. Mit der Hansestraße sind zwei Verknüpfungspunkte vorgesehen und zur Trasse im Hagenkamp zwei Anbindungen geplant.

Durch die Streuung der Anschlüsse wird eine größtmögliche Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs ermöglicht. Daneben wird noch eine Überbelastung bereits besiedelter Bereiche vermieden und Fremdverkehr auf die inneren Straßen auf ein Minimum reduziert.

In konsequenter Ausnutzung dieser sich bietenden Möglichkeit werden die Verknüpfungstrassen großräumig durch den Planbereich geführt und miteinander verbunden. Damit wird die Auffindbarkeit erleichtert, was wiederum vermeidbare Verkehrsströme mindert. Ferner wurde im Interesse der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit Wert darauf gelegt, eine Trassenführung zu wählen, die nur geringe Fahrgeschwindigkeit zuläßt. Dies Bemühen spiegelt sich auch wieder in reduzierten Querschnitten, die nur in Teilbereichen zugunsten des ruhenden Verkehrs und einer minimalen Grüngestaltung geringfügig erweitert wurden. Diese Vorschläge beinhalten neben den verkehrlichen Belangen noch das Ziel der gestalterischen Belebung. Verkehrliche und gestalterische Gesichtspunkte sind auch die Begründung für die Erschließung der Zwischenräume durch zu Wohnstraßen gestaltete Stichwege.

Dies Verkehrsnetz an Fahrstraßen wird sparsam ergänzt durch Fuß- und Radwege. Vornehmlich verlaufen diese in den Grün- und Erholungsräumen, sowie als Verbindungs- und Zuweg zu diesen.

Das gewählte verkehrliche Erschließungskonzept hat auch den Vorteil größtmöglicher Wirtschaftlichkeit,

was im einzelnen aus den als Anlage beigefügten städtebaulichen Vergleichswerten ablesbar ist. Das Gelände weist nur relativ geringe Höhenunterschiede auf. Die Verkehrswege sollen dem Geländeverlauf folgen, damit die Topographie insgesamt erhalten bleibt.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan kann als Grundlage für die Planungen der Versorgungsträger herangezogen werden. Für die Verlegung der erforderlichen Leitungen steht innerhalb der gepl. öffentlichen Verkehrsflächen genügend Raum zur Verfügung. Durch die Verknüpfung mit den umliegenden Siedlungsbereichen sind besondere Schwierigkeiten hinsichtlich der Zuführung evt. auch zusätzlicher Anlagen nicht zu erwarten.

Eine detaillierte Abstimmung ist jedoch noch im Zuge der Realisierung auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die Entsorgung des Planbereiches kann sichergestellt werden. Er ist flächenhaft, hinsichtlich der zu erwartenden Abwassermengen, im Zentralabwasserplan gefaßt. Somit sind besondere Probleme beim detaillierten Aufbau des für ein Trennsystem zu entwickelnden Kanalnetzes nicht zu erwarten.

5.) Grünplanung

Die Grünplanung geht jeweils vom erhaltenswerten Baumbestand aus. Dieser findet sich vornehmlich um die Hofstellen Reckert und Beckwermert.

Die Planung versucht, die Grünbestände miteinander zu verbinden. Damit wird eine Durchgrünung erzielt, die auch fußläufig genutzt werden kann.

Ergänzend zu dieser minimalen Durchgrünung ist noch gering-

fällig Straßenbegleitgrün vorgesehen. Dies dient neben der besseren Durchgrünung der leichteren Orientierung im Verkehrsnetz und trägt dazu bei, einer zu großen Monotonie entgegenzuwirken.

Eingebunden in die Grünplanung sind drei Kinderspielplätze des Typs "C". Daneben ist entsprechend dem Kinderspielplatzbedarfsplan eine Anlage des Typs "A", in dem zur Ems orientierten Grünbestand vorgesehen. Dieser Planbereich wird zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert.

Insgesamt genügt die Planung damit auch den Ansprüchen an Frei- und Erholungsräumen.

6.) Bodenordnung

Ein notwendiges Bodenordnungsverfahren beschränkt sich auf das im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gelegene Anwesen Beckonert und einige kleinere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im übrigen ist die Stadt Emsdetten Eigentümerin des Geländes.

Besondere Härten ergeben sich durch die Planung nicht, da liegenschaftliche Belange durch Tausch oder Erwerb geregelt werden und im übrigen der Bestand in vollem Umfang Berücksichtigung findet.

7.) Immissionsschutz

Immissionsquellen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen sind verlagert; die landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle Beckonert ist hinsichtlich des Viehbestandes und der möglicherweise daraus resultierenden Geruchsbelastung unbedeutend, zumal die zugehörigen, umliegenden Flächen, die zwar

im Interesse einer geordneten Gesamtentwicklung überplant sind, einen Abstand von 80 - 100 m sicherstellen.

Der am Rande des Plangebietes gelegene Kfz-Betrieb ist auf Grund seiner Lage, seiner Größe und Betriebsstruktur unter

Berücksichtigung der Arbeitszeiten nicht geeignet, Lärmschutzmaßnahmen zu begründen, die über das Maß der Vorkehrungen in Bezug auf die Verkehrsbelastung auf der Hansestraße (K 56) zu treffen sind.

Der südlich der Hansestraße (K 56) gelegene Textilbetrieb ist baulich so konzipiert, daß nur geringe Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Daher ist in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet als zusätzliche Pufferzone ausgewiesen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung entlang der Straßen B 481 und K 56 wird auf die notwendigen Schutzvorkehrungen, die in den textl. Festsetzungen enthalten sind, hingewiesen.

8.) Kosten

Die Durchführung der Planung verursacht folgende überschlägig ermittelte Kosten:

o Entwässerung	= ca. 2.600.000,00 DM
o Straßenbau einschl. Beleuchtung	= ca. <u>1.733.000,00 DM</u>
Gesamterschließungskosten	= ca. <u>4.333.000,00 DM</u> =====

In diesem Betrag sind die Kosten für den Grunderwerb nicht enthalten.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt Emsdetten sichergestellt.

Entsprechend der einschlägigen Satzung werden die Erschließungskosten auf die Anlieger umgelegt. Danach verbleibt für die Stadt Emsdetten ein Anteil in Höhe von ca. 433.000,00 DM.

Dieser Betrag wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 4. Juni 1984

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
In Vertretung:


Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 5. Februar 1985 gemäß § 2 a (6) BBaug in der Zeit vom

14. Februar 1985 bis 14. März 1985

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 28. Mai 1985
Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
Im Auftrage:

L.S. gez.: Farwig
(Farwig)

