

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Biekmeresch Süd" der Stadt Emsdetten

Die Stadt Emsdetten hat in den vergangenen Jahren u. a. im östlichen Stadtbereich ein größeres Wohnbaugelände geschaffen, das nahezu bis an den Stadtkern heranreicht. Die damaligen Grundlagenermittlungen zeigten hinsichtlich des Kindergartenbedarfs, daß dieser mit der Neuanlage einer Montessori-Einrichtung in Verbindung mit den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Kindergärten gedeckt ist. Verschiedene Entwicklungen, insbesondere rechtlicher und gesellschaftspolitischer Art, machen es nunmehr erforderlich, eine weitere Kindertageseinrichtung zu schaffen.

Als Standort bietet sich das Umfeld einer ehemaligen Hofstelle an. Er ist sowohl aus dem genannten Baugelände als auch von anderen Wohnsiedlungsbereichen gut erreichbar. Damit bietet sich die Möglichkeit, flexibel auf die verschiedensten Ansprüche wie Kindergarten oder Kindertagesstätte auch langfristig je nach Bedarf zu reagieren.

Das Gelände ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 "Biekmeresch Süd" als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung ermöglicht auch die Unterbringung einer Kindertageseinrichtung. Es ist jedoch erforderlich, die bisher auf die zu erhaltende Hofstelle ausgerichteten Baugrenzen zu ändern, um das Gebäude zweckentsprechend platzieren zu können. Gleichzeitig ist die zulässige Geschosßzahl auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zu erhöhen. Damit wird eine kompakte Baumasse erreicht und gleichzeitig der erforderliche Freiraum erhalten. Um jedoch den Charakter der Hofstelle nicht zu beeinträchtigen, ist das 2. Vollgeschosß nur im ausgebauten Dachraum zulässig. Als Konsequenz hieraus ist die Geschosßflächenzahl von 0,5 auf 0,8 zu erhöhen. Der Versiegelungsgrad, bestimmt durch die Grundflächenzahl, bleibt unverändert. Durch die Beseitigung abgängiger Gebäudeteile wird insgesamt real sogar eine geringere Versiegelung erreicht.

Zur Abschirmung des Geländes gegenüber den angrenzenden Wohngrundstücken ist ein Pflanzstreifen aus bodenständigen Gehölzen vorgesehen. Hierdurch wird auch den ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes ist vorhanden. Ebenso sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen im angrenzenden Verkehrsraum verlegt. Die notwendige Erschließung ist damit im vollen Umfang sichergestellt.

Andere Belange, wie die der Wasserwirtschaft oder der Denkmalpflege, werden durch die vorgesehene Änderung nicht erkennbar berührt.

Die Interessen der betroffenen Grundstücksnachbarn kommen im vorgeschriebenen Verfahren zur Geltung.

Emsdetten, im August 1994

Der Stadtdirektor

- Planungsamt -

Im Auftrag


(Kötting)