

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 "Biekmeresch Ost" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung und einer gezielten Bodenordnung hat die Stadt Emsdetten zwei in enger Nachbarschaft zueinander angesiedelte landwirtschaftliche Hofstellen verlagert. Ziel der Verlagerung ist die Besiedlung der den Hofstellen zugeordneten Nutzflächen zum Zwecke der Wohnbebauung. Das damit verfügbare Areal wird ergänzt durch mehrere kleinere landwirtschaftliche Flächen verschiedener Eigentümer.

Der gesamte Bereich -Baugebiet Ost- ist in einem Grundkonzept planerisch erfaßt. Auf dieser Basis fand eine erste Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 BauGB statt.

Wegen der Großflächigkeit des Gebietes wurden für die konkrete Bauleitplanung 3 Abschnitte gebildet. Der 1. Abschnitt ist bereits rechtskräftig und weitgehend realisiert. Der 2. Abschnitt fügt sich nahtlos an.

Aus den eingangs genannten Gründen und um der überdurchschnittlichen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden, hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 29.08.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Biekmeresch Ost" beschlossen.

Die Planung ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht insofern auch den landesplanerischen Zielvorgaben. Lediglich in einem Teilbereich ist der FLN-Plan zu ergänzen. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt östl. des Stadtzentrums und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten  
im Osten

durch die Emsaue,  
durch einen Baumgürtel der etwa in nördl. Verlängerung der nördl. der Hansestraße gelegenen Wohnbebauung verläuft,

im Süden  
im Westen

durch die Hansestraße,  
etwa in Bautiefe östl. der Kasbreite bis zum Biekmeresch und von dort um etwa eine Bautiefe westl. der Kasbreite verspringend bis zur Emsaue.

Der exakte Grenzverlauf des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14,59 ha.

3.

**Baugebiet**

In Abstimmung mit den landesplanerischen Zielvorgaben -dargestellt im Gebietsentwicklungsplan- weist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten für den vorstehend beschriebenen Bereich Wohnbauflächen aus.

Dem gemäß sieht der Bebauungsplan Wohnnutzung vor. Lediglich im nördl. Bereich ist eine baumbestandene Fläche in der Größe von 2,67 ha als Grünfläche vorgesehen.

Diese ist zu erhalten, zumal sie Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes ist.

Darüber hinaus wird das Baugebiet in östl. Richtung durch eine mehr oder weniger wertvolle natürliche Grünzone abgeschirmt.

Entlang der Hansestraße befindet sich bereits ein breiterer Gürtel aus Wohnbebauung. Dieser ist in die Planung zu integrieren.

4.  
4.1

**Planung**

**Städtebau**

Die Planung geht vom Bestand aus. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Hansestraße und der Kasbreite sind Maßstab für die weitere Entwicklung. Da diese auch der typischen Emsdettener Wohnsiedlung entspricht, ist die weitere Entwicklung auch in eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit Satteldach vorgesehen.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden für den südl. der Haupterschließungsstraße gelegenen Teil auf ein Minimum begrenzt, während für den nördl. dieser Trasse gelegenen Bereich auf derartige Vorschriften gänzlich verzichtet werden soll.

Entsprechend der vorgesehenen Bauweise wurde die Flächengliederung, wenn sie auch nicht verbindlicher Bestandteil der Planung wird, in der Größenordnung eines freistehenden Einfamilienhausgrundstückes vorgenommen. Um möglichst allen Bedürfnissen der künftigen Bauherrn gerecht zu werden, ist bezüglich der Grundstücksgröße ein Angebot von 550 bis 800 qm vorgesehen.

Wegen notwendigem Landschaftsschutz und Zwängen aus vorh. Leitungen wurden darüberhinaus noch 7 Grundstücke in einer Größenordnung von 900 bis 1.000 qm geplant. Bei der Parzellierung wurde besonderer Wert auf eine optimale Ausrichtung der Grundstücke hinsichtlich ihrer Lage zur Himmelsrichtung gelegt. Das Minimum an Festsetzungen und Vorgaben läßt aber auch die Realisierung anderer Bauformen zu ohne konzeptonelle Änderungen.

4.2  
4.2.1

**Erschließung**

**Verkehr**

Das Straßennetz knüpft an die vorhandenen tangierenden Straßen an. Somit ist eine Einführung in das innerstädtische und übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

Mit der Hansestraße sind 2 Verknüpfungspunkte vorgesehen. So ist die Erreichbarkeit gegeben ohne daß eine Häufung von Fremdverkehr in dem Siedlungsbereich zu erwarten ist.

Im Interesse eines möglichst störungsfreien Wohnbereiches und der Verkehrssicherheit wurde eine Trassenführung gewählt, die nur geringe Fahrgeschwindigkeit zuläßt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, Verkehrsflächen verkehrsberuhigt zu gestalten und insgesamt mit einem Grünkonzept zu überlagern.

Diese Grünplanung erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch aus landschaftspflegerischen Gründen. Das auf ein Minimum reduzierte Verkehrsnetz (10,55 %) wird abgerundet durch Fuß- und Radwege, die sowohl in die tangierenden Außenbereiche führen als auch zu innengelegenen Grünanlagen.

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 Verlagerung der erforderlichen Leitungen steht innerhalb der geplanten öffentl. Verkehrsflächen genügend Raum zur Verfügung. Durch die Verknüpfung mit den umliegenden Siedlungsbereichen sind besondere Schwierigkeiten hinsichtlich der Zuführung evtl. 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 erfaßt. 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. Er ist besonders anzutreffen um die Hofstellen Reckert und Beckwermert sowie in dem nördl. des Planbereichs gelegenen Waldgebiet. Wenn auch die genannten Hofstellen nicht innerhalb des 2. Planungsabschnittes liegen, so ist die Verbindung zwischen den genannten Grünflächen als Ziel der Gesamtplanung auch hier zu berücksichtigen und festzusetzen. Dadurch wird eine weitere Durchgrünung erzielt, die auch fußläufig genutzt werden kann und insgesamt den Wohnwert wesentlich begünstigt. Unter diesem Aspekt ist auch die Durchgrünung der unter dem Abschnitt Erschließung angesprochenen Maßnahmen zu sehen.

Integriert in die Grünplanung ist die Ausweisung von 2 Spielplätzen. Ein Spielbereich des Typ's C liegt zentral innerhalb der geplanten Wohnbebauung, während ein umfassenderes Spielangebot auf einer Lichtung im nördl. gelegenen Waldabschnitt geschaffen werden soll. Hier bietet sich die Möglichkeit der natürlichen Entfaltung.

Aufgrund der Lage des Baugebietes und der vorgesehenen Grünplanung kann davon ausgegangen werden, daß insgesamt die Ansprüche an Frei- und Erholungsräumen geschaffen sind.

6.

Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist durch den Umlegungsausschuß der Stadt Emsdetten durchgeführt worden. Die Einzelgrundstücke werden auf dieser Basis an Bauwillige veräußert. Weitere Maßnahmen erübrigen sich.

7.

**Immissionsschutz**

Durch die einheitliche Planung des gesamten Bereiches zugunsten von Wohnnutzung sind Störquellen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zu befürchten. Auch die vorhandene unliegende Bebauung bzw. landwirtschaftliche Nutzung läßt derartige Konflikte nicht erwarten.

Die südl. des Plangebietes verlaufende Hansestraße (K 56) ist jedoch in die Untersuchungen einzubeziehen. Aufgrund des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens wurden die entsprechenden Lärmpegel für die Tag und Nachtzeit ermittelt. Diese überschreiten das für allgemeine Wohngebiete zumutbare Maß (s. Anlage).

Dem entgegen zu wirken wurden in den textl. Festsetzungen Maßnahmen zum Schallschutz aufgenommen. Durch sie werden sowohl die Richtwerte gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung wie auch die unter städtebaulichen Aspekten einzuhaltenden Richtpegel unterschritten. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist unvermeidlich. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Verkehrsstrasse fehlt der für aktive Schutzmaßnahmen erforderliche Raum. Zudem ist eine realistische Abschirmung der Störquelle zur Wohnbebauung nicht möglich, da die Trasse für die anliegenden Wohngebäude auch die Erschließung darstellt. Da es sich um ein weitgehend besiedeltes Gebiet handelt, das von dem Verkehrslärm betroffen wird, wurden die erforderlichen Schutzvorrichtungen auch für Umbau- und im Falle von Erweiterungsvorhaben angeordnet.

8.

**Altlasten**

Eine Altlastenverdachtsfläche liegt am Rande der gepl. Wohnbebauung im Bereich des ausgewiesenen Spielplatzes. Eine Gefährdungsabschätzung ist in Auftrag gegeben. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist eine Gefährdung der Wohnbevölkerung nicht zu befürchten.

9.

**Bodendenkmäler**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die Bodendenkmäler erwarten lassen.

10.

**Kosten**

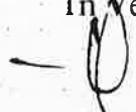
Die Durchführung der Planung verursacht folgende überschlägig ermittelte Kosten:

- Schallschutzmaßnahmen	ca. 400.000,00 DM
- Entwässerung	ca. 1.478.000,00 DM
- Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 1.585.000,00 DM
Gesamterschließungskosten	<u>ca. 3.063.000,00 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. 306.300,00 DM. Dieser Betrag wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Die für Lärmschutzmaßnahmen anfallenden Aufwendungen sind gemäß der einschlägigen Bestimmungen vom Straßenbaulastträger entsprechend der geltenden Richtlinien zu tragen.

Aufgestellt:  
Emsdetten, den 28.11.1991  
Der Stadtdirektor  
-Planungsamt-  
In Vertretung



Techn. Beigeordneter

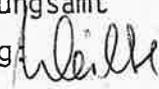
Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

16. Dez. 1991 bis 23. Jan. 1992

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 10.09.1992



Der Stadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrag: 

Die vorstehende Begründung ist als Ergebnis der Abwägung von Bedenken und Anregungen lt. Ratsbeschuß vom 19.05.1992 auf Seite 4 unter Pkt. 9 wie folgt zu ändern:

"Im Planbereich sind Bodendenkmäler zu erwarten. Entsprechende Funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind dem Westf. Museum für Archäologie oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden."