

Begründung

gemäß § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 51 - Prenger-Berninghoff-
der Stadt Emsdetten:

1. Veranlassung

Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung vom 16. Dez. 1975
gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen, für das Gebiet des Bauernhofes
Prenger-Berninghoff östlich des Brookweges, einen Bebauungsplan im Sinne
des § 30 BBauG aufzustellen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im süd-westlichen Bereich der Stadt Emsdetten in gün-
stiger Entfernung zum Stadtkern. Es wird begrenzt im Norden von der
Droste-Hülshoff-Allee, im Osten von einem Wirtschaftsweg und dem Hof
Niesmann, im Süden von der Straße Habichtshöhe und im Westen vom Brook-
weg. Die genaue Begrenzung ist im Bebauungsplan-Entwurf eindeutig festge-
legt.

Das gesamte Plangebiet ist ca. 8,93 ha groß.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Emsdetten ist das Plangebiet als
Wohnbaufläche dargestellt. Es ist Teil des Wohngebietes Emsdetten Südwest,
für das im Rahmen eines öffentlichen städtebaulichen Ideen-Wettbewerbes eine
Gesamtkonzeption gefunden wurde, die nun in mehreren Abschnitten realisiert
werden soll.

In diesem ersten Abschnitt können wesentliche Teile des Gesamtkonzeptes be-
gonnen werden:

- 0 Ausbau des zusammenhängenden Fußwegnetzes in Verbindung mit
gestalteten Grün-, Spiel- und Wasserflächen
- 0 Schaffung individueller Straßenzüge und Wohnbereiche in Verbindung
mit einer gezielten Grünplanung
- 0 Bereitstellung von Flächen für Versorgungs- und Gemeindebedarfs-
einrichtungen im zentralen Bereich wie Kindergarten, Schule, Bücherei,
Altenbegegnung in Verbindung mit Wohn- und Geschäftshäusern und den
erforderlichen Parkplätzen.

Städtebaulich und räumlich erhält der zentrale Bereich - als Kern einer über-
wiegend eingeschossigen Bebauung - am Schnittpunkt zweier Fußwegachsen

gelegen - durch eine geschlossene zweigeschossige Bebauung in Verbindung mit den Geschäften und Gemeinbedarfseinrichtungen eine seiner Bedeutung angemessene Betonung.

4. Nutzung

Das Plangebiet soll - mit Ausnahme der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und des sich daran anschließenden kleinen Versorgungsbereiches, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist - einer lockeren Einfamilienhaus-Bebauung zugeführt werden. Deshalb ist der überwiegende Teil des Gebietes, der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend, als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Umfang der vorgesehenen Nutzung ist in der Anlage A dargestellt.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist im wesentlichen über eine bewegt geführte Schleife, von der kleine, unterschiedlich geformte Stichstraßen abzweigen, die in Wohnhöfen enden, erschlossen und an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Alle Grundstücke sind direkt von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Für den Fußgänger - insbesondere für Schulkinder - ist der Ausbau eines von den Straßen abgesetzten Wegenetzes vorgesehen, das im Endausbau den Wohnbereich und das kleine Zentrum mit dem Stadtkern und den Erholungsgebieten verbindet.

6. Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind auf den überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke unterzubringen.

Öffentliche Parkplätze sind im Planbereich in ausreichender Zahl vorgesehen. Siehe Anlage A.

7. Versorgungseinrichtungen

Alle wesentlichen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes können im allgemeinen Wohngebiet südlich der Planstraße 1 untergebracht werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die nahegelegenen Einrichtungen im Ortskern Emsdetten gut versorgt.

8. Erschließungsanlagen

Die Versorgungsleitungen für Wasser und Energie sind in der Nähe vorhanden und es ist leicht möglich, das Plangebiet mit anzuschließen.

Die Entwässerung des Gebietes kann auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Emsdetten ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Emsdetten. Es kann deshalb ohne Umlegungsverfahren parzelliert werden. Ein Parzellierungsvorschlag ist im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt.

Siehe Anlage C.

10. Kosten

Die Kosten zur Erschließung des Gebietes wurden überschlägig ermittelt. Eine Aufstellung ist dieser Begründung als Anlage B beigelegt.

Münster, den 9. Januar 1976 hle/rsü

i.A.: *Lüger*

Emsdetten, den 15. Januar 1976

Bürgermeister

Stadtdirektor

Anlage A zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Prenger-Berninghoff- 12.1.76
der Stadt Emsdetten

	ENTWURF		
	GRÖSSE	ANZAHL	%
PLANGEBIET	8.930 ha		100 %
VERKEHRSFLÄCHEN	1.470 ha		16,5%
STRASSEN (BITUMEN)	0,285		
WOHNWEGE (PLFASTER)	0,370		
GEHWEGE	0,500		
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	0,200	70	
PARKSTREIFEN	0,115	95	
STELLPLÄTZE, GARAGEN (auf privaten Grundstücken)		120	
GRÜNFLÄCHEN	0,600		6,7%
WASSERFLÄCHEN	0,045		0,5%
NETTOBAULAND	6,815 ha		76,3%
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	0,300 ha		4,4%
REINE WOHNGEBIETE	5,525 ha		81,0%
GEMEINBEDARF	0,990 ha		14,6%
EINWOHNER UND BESCHÄFTIGTE	524		100 %
EINWOHNER UND BESCHÄFTIGTE / HA	78		
EINWOHNER	475		90 %
EINWOHNER / HA	70		
GESCHOSSFLÄCHE WOHNEN	1,900 ha		
BESCHÄFTIGTE	55		10 %
BESCHÄFTIGTE / HA	8		
GESCHOSSFLÄCHE GEWERBE	0,220 ha		

Anlage B

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Prenger-Berninghoff-
der Stadt Emsdetten

Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten (ohne vorhandenen Brookweg)

<u>Verkehrsflächen</u>		<u>ca. DM</u>	<u>ins gesamt DM</u>	<u>Stadt Emsdetten</u>
Straßen	2.850 qm	80, --	230.000, --	23.000, --
Wohnwege	3.700 qm	70, --	260.000, --	26.000, --
Gehwege	5.000 qm	50, --	250.000, --	25.000, --
Parkplätze	2.000 qm	70, --	140.000, --	14.000, --
Parkstreifen	1.150 qm	70, --	80.000, --	8.000, --
Grünflächen	6.000 qm	25, --	150.000, --	15.000, --
Wasserflächen	450 qm	110, --	50.000, --	5.000, --
<u>Entwässerung</u>				
Schmutzwasser	1.250 lfm	360, --	450.000, --	-----
Regenwasser	1.250 lfm	240, --	300.000, --	-----
Wasserversorgung	1.250 lfm	50, --	63.000, --	25.000, --
Stromversorgung	1.250 lfm	60, --	75.000, --	8.000, --
Fernmeldeanlagen	1.250 lfm	40, --	50.000, --	-----
Beleuchtungsanlagen	1.900 lfm	30, --	57.000, --	6.000, --
insgesamt			<u>2.055.000, --</u>	<u>155.000, --</u>

Die Kosten der Erschließung betragen pro qm Nettobauand etwa 30, -- DM
davon Stadt ca. 2,30 DM/qm, Privat ca. 27,70 DM/qm.

Die Kosten der Hauptsammler außerhalb des Plangebietes, die für die Erschließung des ge-
samten Bereiches Emsdetten Süd-West benötigt werden, sind hierin nicht enthalten.

(Geschätzte Kosten ca. 500.000, -- DM)

Münster/Emsdetten, den 14. Januar 1976 rsü

Anlage C zum Bebauungsplan Nr. 51
- Prenger-Berninghoff - der Stadt Emsdetten

Aufteilung der Grundstücke für:

1. eingeschossige Einfamilienhäuser (60)

500 - 600 qm	14 Grundstücke
600 - 700 qm	20 Grundstücke
700 - 800 qm	12 Grundstücke
800 - 1.000 qm	10 Grundstücke
über 1.000 qm	4 Grundstücke

2. zweigeschossige Einfamilienhäuser (19)

500 - 600 qm	5 Grundstücke
600 - 700 qm	6 Grundstücke
700 - 800 qm	5 Grundstücke
800 - 1.000 qm	3 Grundstücke

3. zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser (7)

300 - 400 qm	5 Grundstücke
600 - 700 qm	2 Grundstücke

- Insgesamt 86 Grundstücke

Münster, den 14. Januar 1976
hle/us

Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt
Emsdetten vom 16. 12. 1975 gem. § 2 (6) BBauG vom 23. 6. 1960
in der Zeit vom 16. 1. 1976 bis 16. 2. 1976

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 19. 2. 1976

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

gez.: Niehaus

Stadtbaurat