

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 "Hof Niesmann", 6. Änderung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
(als Bestandteil der Hauptbegründung)

1. **Zweck und Notwendigkeit**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 "Hof Niesmann" weist eine zentrale Grünanlage für das Baugebiet Süd-West aus.

Neben den Grünanlagen entlang des Fuß- und Radwegenetzes mißt dieser Grünbereich allein 26.000 qm. Hiervon sind bereits 16.900 qm als Spielplatz gestaltet. Es verbleibt ein noch ungestalteter Bereich in der Größe von 7.600 qm.

In dem Bemühen, geeignete Grundstücksflächen der Wohnbebauung zuzuführen, um dem erheblichen Bedarf an Wohngrundstücken entsprechen zu können, soll neben den privaten Flächen auch ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Diese Entwicklung trägt dazu bei, im Stadtbereich kostengünstige Wohnbauflächen zu schaffen. Darüberhinaus wird die großräumige Siedlungsentwicklung weiter verfolgt. Sie bietet die Möglichkeit der langfristigen Bereitstellung von Grundstücken, während kleinere Flächen kurzfristig dem Wohnbedarf zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt:

- im Süden von der Schillerstraße
- im Westen von der Wegeverbindung zwischen Schillerstraße und Goethestraße
- im Norden von den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Schillerstraße
- im Osten von der Grünanlage

2. **Festsetzungen**

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Der Flächennutzungsplan stellt die nicht parzellenscharf umrissenen Bauflächen und Grünflächen dar.

Der Änderungsbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt neben dem reinen Wohngebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz fest. Die im Änderungsbereich ausgewiesene Grünfläche ist unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

2.2.1 **Grundflächenzahl**

Im Änderungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Um einer zu großen Versiegelung entgegenzuwirken, darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen nur bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2.2 **Geschosflächenzahl**

Entsprechend der neuesten Gesetzgebung wird auf die Festsetzung der GFZ bei eingeschossiger Bauweise verzichtet.

2.2.3 **Zahl der Vollgeschosse**

Mit dem Ziel einer behutsamen Bebauung innerhalb von Grünausweisungen und in unmittelbarer Nähe des vorh. Baumbestandes ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

- 2.3 **Bauweise**
Der zentralen Lage und guten infrastrukturellen Anbindung ist mit der Festsetzung von Einzelhäusern entsprochen.
- 2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**
Im Änderungsbereich sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die ausgewiesenen Bautiefen ermöglichen die Errichtung unterschiedlicher Haustypen.
Zusammen mit den beschriebenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ist ein gestalterischer Spielraum gegeben.
- 2.5 **Verkehr**
Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt durch die Anbindung an die Schillerstraße. Die Planstraße bindet im Bereich des Wendehammers der Schillerstraße an, verläuft in nördlicher Richtung und endet wiederum in einem Wendehammer. Die Grundstücke gruppieren sich um den Platz. Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze festgesetzt, die durch Grünpflanzungen eingebunden werden in die Platzgestaltung. Eine Fuß- und Radwegeverbindung findet ihre Fortsetzung von der Parkanlage ausgehend nach Westen zwischen der geplanten Wohnbebauung verlaufend. Sie stößt hier auf die Nord-Süd-Wegeverbindung. Dieses durchgängige Fuß- und Radwegesystem gewährleistet für diese Verkehrsteilnehmer kurze Wegstrecken.
- 2.6 **Ver- und Entsorgung**
Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger. In den umliegenden Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze in vollem Umfang vorhanden. Durch eine Erweiterung ist auch die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches sichergestellt.
Altablagerungen bzw. kontaminierte Betriebsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.
3. **Grünweisung**
Im östlichen Änderungsbereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Fläche ist der größeren zentralen Grünanlage für das Baugebiet Süd-West zugeordnet. Die Ausweisung als Grünfläche sichert den vorhandenen Baumbestand und darüber hinausgehende Flächen. Um die Grünanlage im Bereich der Verkehrsfläche zu schützen, ist ein Pflanzstreifen festgesetzt. Im Einmündungsbereich soll durch die zu pflanzenden Bäume eine Verkehrsberuhigung Unterstützung finden. Die Bäume vermitteln eine Eingangssituation.
4. **Gestaltung**
Um eine zu große gestalterische Vielfalt zu vermeiden, sind im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen unverändert übernommen.
5. **Zustand von Natur und Landschaft**
Der Änderungsbereich stellt sich zur Zeit als ungeordnete Freifläche (Brachland) und z. T. als Grünfläche mit Baumbestand dar.
Für das Landschaftsbild ist der Änderungsbereich nicht von Bedeutung. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff dar, der eher gering einzustufen ist, da es sich um eine kleine Teilfläche handelt, durch den die vorhandene Bebauung erweitert wird. Die festgesetzte Grünfläche wird durch die Planung nicht berührt. Der Änderungsbereich umfaßt ca. 7.600 qm. Davon bereits als Grünfläche festgesetzt bzw. angelegt 4.200 qm.
Der Änderungsbereich sieht eine Wohnbaufläche von 2.800 qm vor. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 würden dieser Festsetzung entsprechend ca. 1.120 qm überbaut werden können. Nach allgemeinen Erfahrungen werden aber die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauung höchstens zu etwa 80 % ausgenutzt.

Flächenbilanz

Bestand

Bodennutzung	Flächenanteil	Wertstufe	Kompensationsbedarf
Acker, Grünlandfläche	7.600 qm	1,0	<u>7.600 qm</u>

Planung

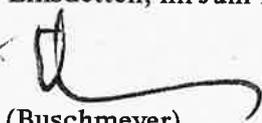
WR-Fläche	2.800 qm		
	GR 70,4 = 1.120 qm		
	80 % = <u>900 qm</u>		
	1.100 qm	1,6	1.760 qm
Erschließung	600 qm		---
<u>Grünfläche</u>			
Parkanlage/Spielplatz	4.000 qm	1,6	6.400 qm
Einzelbäume/Verkehrsgrün	30 qm	1,5	45 qm
Pflanzstreifen	<u>200 qm</u>	2,5	<u>400 qm</u>
	7.600 qm		<u>8.605 qm</u>

Die rein quantitative Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen mit den entsprechenden Pflanzmaßnahmen (private Hausgärten) als Ausgleich ergibt einen über die benötigte Kompensationsfläche hinausgehenden Ausgleich.

6. **Kosten (überschläglich)**

Straßenbau ca. 80.000,00 DM
Kanalbaukosten ca. 90.000,00 DM
..... ca. 170.000,00 DM

Aufgestellt:
Emsdetten, im Juni 1994


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Ausschnitt aus dem
-Plan Nr. 52 „Hof Niesmann“ mit eingetragener 6. Änderung

