

122

Begründung:

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 55 - Brookweg -
der Stadt Emsdetten:

1. Veranlassung

Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung vom 13. JUNI 1977
gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen, für den Bereich östlich des Brook-
weges 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 Schil-
lerstraße, im Osten von einem Wirtschaftsweg, im Süden von der Straße
Lerchenfeld und im Westen von der Brookstraße.

Die genaue Begrenzung ist im Bebauungsplan-Entwurf eindeutig festge-
legt.

Das gesamte Plangebiet ist ca. 9,1 ha groß.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist der überwiegende Teil des
Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die im nördlichen Bereich vor-
gesehene Gemeinbedarfsfläche (Schulsportanlage) wurde nach Osten ver-
schoben. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

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 zweiten Abschnitt sollen weitere Teile des Gesamtkonzeptes realisiert werden:

- o weiterer Ausbau des zusammenhängenden Fußwegnetzes in Verbindung mit gestalteten Grün- und Spielflächen
- o Schaffung individueller Straßenzüge und Wohnbereiche in Verbindung mit einer gezielten Grünplanung

Städtebaulich ist dieser Bereich von unterschiedlichen Einfamilienhaus-Gruppen geprägt.

4. Nutzung

Das Plangebiet soll einer lockeren Einfamilienhaus-Bebauung zugeführt werden. Deshalb ist das gesamt Bauland, der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend, als reines oder allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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

5. Verkehr

Das Plangebiet ist im wesentlichen über eine bewegt geführte Erschließungsstraße, von der kleine, unterschiedlich gefomte 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 - sind von den Straßen abgesetzte Wege vorgesehen, die auch diesen Wohnbereich direkt mit dem kleinen Zentrum und dem Stadtkern wie auch mit den Erholungsgebieten verbinden.

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. Der öffentliche Parkplatz im Norden des Plangebietes gehört zu den angrenzenden Schul- und Sportanlagen.

Siehe Anlage A

7. Immissionsschutz

Um möglichen Immissionen aus dem Gewerbegebiet (Fa. Wölte) und von den tangierenden Erschließungsstraßen zu begegnen, wurden an der Straße Lerchenfeld und am Brookweg den geplanten Wohngebäuden dicht bepflanzte Schutzgrünflächen vorgelagert.

Für einige Grundstücke am Brookweg sind u. U. zusätzliche Maßnahmen (Schallschutzzaun oder -wand) notwendig.

Die zu erwartenden Immissionen und die zu treffenden Maßnahmen sind in einem Gutachten dargestellt.

Von dem an den südöstlichen Bereich des Plangebietes grenzenden Bauernhof Weischer sind aufgrund der günstigen Lage zur Hauptwindrichtung keine Störungen zu erwarten. (Siehe Gutachten des Wetteramtes Essen vom 23.11.72)

8. Versorgungseinrichtungen

Alle wesentlichen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind in vertretbarer Entfernung vorhanden bzw. im zentralen Bereich des Baugebietes Emsdetten Süd-West geplant.

Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die nahegelegenen Einrichtungen im Ortskern Emsdetten gut versorgt.

9. 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.

10. 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.

11. Kosten

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

Münster, den 7. September 1977 hle/rsü



Emsdetten, den 12. September 1977

Bürgermeister

Stadtdirektor

7. 10. 1977

126

	ENTWURF		
	GRÖSSE	ANZAHL	%
PLANGEBIET	9.11 ha		100.0
VERKEHRSFLÄCHEN	1.39 ha		15.3
STRASSEN	0.30 ha		21.6
WOHNWEGE	0.40 ha		28.7
GEHWEGE	0.47 ha		33.8
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	0.19 ha	76	13.7
PARKSTREIFEN	0.03 ha	17	2.2
STELLPLÄTZE			
GRÜNFLÄCHEN	1.04 ha		11.4
WASSERFLÄCHEN	-----		
NETTOBAULAND	6.68 ha		73.3
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	1.41 ha		21.1
REINE WOHNGEBIETE	5.27 ha		78.9
GEMEINBEDARF	-----		-----
EINWOHNER UND BESCHÄFTIGTE		485	100.0
EINWOHNER UND BESCHÄFTIGTE/HA		73	
EINWOHNER		465	95.9
EINWOHNER/HA		70	
GESCHOSSFLÄCHE WOHNEN	18.600 qm		95.9
BESCHÄFTIGTE		20	4.1
BESCHÄFTIGTE/HA		3	
GESCHOSSFLÄCHE GEWERBE	800 qm		4.1

Anlage B zur Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 55 - Brookweg - der Stadt Emsdetten

Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

<u>Verkehrsflächen</u>		<u>ca. DM</u>	<u>insgesamt DM</u>	<u>Stadt Emsdetten DM</u>
Straßen	3.000 qm	80,--	240.000,--	24.000,--
Wohnwege	4.000 qm	70,--	280.000,--	28.000,--
Gehwege	4.700 qm	50,--	235.000,--	24.000,--
Parkstreifen	300 qm	70,--	21.000,--	2.000,--
Grünflächen	10.400 qm	35,--	364.000,--	36.000,--
<u>Entwässerung</u>				
Schmutzwasser	970 lfm	360,--	350.000,--	-----
Regenwasser	970 lfm	240,--	233.000,--	-----
Wasserversorgung	970 lfm	50,--	49.000,--	20.000,--
Stromversorgung	970 lfm	60,--	58.000,--	6.000,--
Fernmeldeanlagen	970 lfm	40,--	39.000,--	-----
Beleuchtungsanl.	2.000 lfm	30,--	60.000,--	6.000,--
		<u>insgesamt</u>	<u>1.929.000,--</u>	<u>146.000,--</u>

Die Kosten der Erschließung betragen pro qm Nettobauland etwa DM 29,--, davon die Stadt ca. DM 2,20 / qm, privat ca. DM 26,80 / qm.

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

Münster/Emsdetten, den 7. Oktober 1977

Anlage C der Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 55 - Brookweg - der Stadt Emsdetten

Aufteilung der Grundstücke

500	-	600 qm	5 Grundstücke
600	-	700 qm	31 Grundstücke
700	-	800 qm	28 Grundstücke
800	-	900 qm	14 Grundstücke
900	-	1.000 qm	8 Grundstücke
über 1.000		qm	2 Grundstücke
insgesamt			<hr/> <u>88 Grundstücke</u> <hr/>

Münster / Emsdetten, den 7. Oktober 1977

Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 4. Oktober 1977 gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom

23. März 1978 bis 24. April 1978

öffentlich ausgelegen.

4407 Emsdetten, den 6. Juni 1978

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:



Städt. Baurat z.A.

