

## B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 2. Änderung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ trat am 05.07.1996 mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten in Kraft. Für den Änderungsbereich ist demnach, abweichend von der Gesamtstruktur der Planung, die Errichtung einer Hausgruppe festgesetzt. Die Bildung von schmalen, langen Grundstücken wäre die Folge.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ verfolgt die Stadt Emsdetten die Beibehaltung des städtebauliches Leitzieles der baulichen Verdichtung.

Durch Umstrukturierung der Bereiches ergibt sich jedoch durch Mischung der Bauformen eine effizientere Ausnutzung von Grund und Boden. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung entsprochen.

Durch die Änderung wird eine harmonische bauliche Eingliederung in die Struktur der umgebenden Bereiche erreicht.

### **II. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da durch die 2. Änderung die grundsätzliche Flächenweisung nicht berührt wird, wird auch die 2. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **III. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich deckt sich mit dem Bereich der Flurstücke 559, 560 und 561 der Flur 62 und ist 2397 qm groß. Die betreffende Fläche liegt am Goldbergweg, im westlichen Stadtgebiet von Emsdetten.

### **IV. Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches für Verkehr, Ver- und Entsorgung erfolgt über eine Stichstraße vom Goldbergweg aus.

### **V. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den umliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Änderung der Nutzung ist nicht vorgesehen. Der Bereich der Änderung wird als WR (Reines Wohngebiet) festgesetzt.

Mit dem Ziel der sparsamen Nutzung des Bodens werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Die bestehende Trafostation wird planungsrechtlich erfaßt und gesichert.

Zur Realisierung der städtebaulichen Konzeption wird eine Gliederung der offenen Bauweise festgeschrieben. Entlang des Stichweges wird die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern vorgenommen. Vor dem Kopf der Wendeanlage wird eine Haus-

gruppe festgesetzt. Die Bildung eines kleinen Wohnbereiches mit nachbarschaftlichem Charakter wird erreicht.

Die zweigeschossige Bauweise wird dahingehend reguliert, daß das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss nachgewiesen werden darf. Die Drenpelhöhe wird auf 1,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen erlauben eine angemessene Ausnutzung der relativ kleinen Grundstücksflächen. Gleichzeitig wird die Bildung von überproportionalen Baukörpern vermieden.

Zur Bildung von klaren städtebaulichen Strukturen werden die Firstrichtungen festgesetzt.

#### **VI. Pflanzbindungen, Pflanzgebote**

Pflanzbindungen und Pflanzgebote der ursprünglichen Planung werden übernommen.

#### **VII. Umweltverträglichkeit**

Insgesamt ergibt sich durch die Ausweitung der Baugrenzen eine höhere bauliche Ausnutzung des Änderungsbereiches. Im Zusammenhang mit der Vergrößerung der Erschließungsfläche ist somit mit einer Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zur rechtsgültigen Planung zu rechnen.

Sämtliche Pflanzgebote und -bindungen werden übernommen. Der Eingriff erfolgt in einem weniger empfindlichen Bereich. Die umliegenden Flächen sind bereits bebaut. Die Planung folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es wird die Errichtung von mehr Wohneinheiten als ursprünglich ermöglicht. Eine zusätzliche Beanspruchung von Freiflächen entfällt somit.

Aus vorgenannten Gründen ist die Notwendigkeit von zusätzlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht gegeben.

#### **VIII. Kostenermittlung**

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“ keine zusätzlichen Kosten.