

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 90 " Krankenhausgarten " der Stadt Emsdetten

1.) Allgemeines:

Die Stadt Emsdetten ist bemüht, neben der Neuordnung des Stadtkerns und der Ausweisung von Siedlungsgebieten auch die in den stadtnahen Bereichen gelegenen unbebauten, größeren Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen. Dieses Vorhaben deckt sich auch mit den landesplanerischen Vorstellungen, wonach Freiflächen in den Stadtrandbereichen einer städtebaulichen Planung unterzogen werden sollen.

Im Bereich südlich des Krankenhauses ist eine solche Situation gegeben, die durch eine teilweise Verlagerung der dortigen Kleingärten bereinigt werden kann.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat daher in seiner Sitzung am 19. Dezember 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 " Krankenhausgarten " beschlossen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Stadtrand und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine gedachte Linie, die zwischen Mühlenbach und Marienstraße ca. 30 m südlich der aufstehenden Gebäude des Krankenhauses verläuft.

Im Osten durch die Westgrenze der Wohngrundstücke Marienstraße 73, 75 und 79.

Im Süden durch eine gedachte Linie, die ca. 80 m südlich der nördlichen Begrenzung liegt.

Im Westen durch die Ostseite des Fußweges entlang des Mühlenbaches.

Die exakte Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

3.) Plangebiet:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt südlich des Krankenhauses zwischen Marienstraße und Mühlenbach. Es wird z.Zt. kleingärtnerisch genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungs-

plan entsprechend ausgewiesen.

Die durch die Planung erforderliche teilweise Umwandlung der Dauerkleingartenanlage in Wohnbaufläche ist im Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits wirksam vollzogen.

Überschwemmungs- und Wassereinzugsgebiete werden durch die Planung nicht betroffen.

4.) Art und Maß der Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Entsprechend dieser Vorgabe aber auch wegen der Nähe des Krankenhauses wurde das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Bebauung hat eingeschossig zu erfolgen und kann in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus ausgeführt werden.

Art und Maß der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und sind so festgesetzt, daß eine überproportionale Bebauung dieses in sich abgeschlossenen Wohnbereiches ausgeschlossen wird.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Gestaltung, werden aus städtebaulicher Sicht für nicht zwingend notwendig angesehen, weil den potentiellen Bewohnern dieses Gebietes hinreichend Möglichkeit zur individuellen Gestaltung gegeben werden soll.

5.) Erschließung:

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Wohnbereiches erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße von der Marienstraße aus.

Im Verlauf dieser Trasse ist ein Fußweg geplant ~~am~~ Anschluß an den Wanderweg entlang des Mühlenbaches zu erhalten.

Die Marienstraße ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen, zumal es sich hier ausschließlich um Anliegerverkehr handelt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Alle Gebäude werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Dabei werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet.

Gleiches gilt für die Versorgung des Gebietes mit Gas und elektrischer Energie.

Da die Fläche durch den ZAP aus dem Jahre 1972 nicht erfaßt ist, wird für die Entsorgung ein separater Entwässerungsentwurf aufgestellt und dem StAWA Münster zur Prüfung vorgelegt.

Die Schmutzwasserentsorgung ist aufgrund der gegebenen Geländehöhen nur über ein Pumpwerk mit Druckrohrleitung möglich. Die zusätzlichen Wassermengen können von dem vorhandenen MW-Kanal in der Marienstraße aufgenommen werden.

Das Niederschlagswasser kann über einen neu zu verlegenden RW-Kanal DN 300 direkt in den Vorfluter Mühlenbach eingeleitet werden, Hierzu wird jedoch vorab die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

Alle Gebäude im Plangebiet werden an die öffentliche Abfallbeseitigung angeschlossen. Die Bestimmungen der geltenden Abfallgesetze werden dabei beachtet.

6.) Bodenordnung:

Die von der vorliegenden Planung betroffenen Grundstücke sind ausschließlich im Besitz eines Eigentümers.

Wie unter lfd. Nr. 3 bereits ausgeführt, wird die Fläche kleingärtnerisch genutzt.

Die Durchführung der Planung macht die Verlegung einiger Kleingärten im relevanten Bereich erforderlich.

Mit den Eignern dieser Parzellen werden einvernehmliche Regelungen angestrebt. Diese laufen darauf hinaus, den Kleingärtnern die zum Mühlenbach hin orientierte, südwestl. des Plangebietes gelegene Fläche zur kleingärtnerischen Nutzung zu überlassen.

Ein eigens hierfür durchzuführendes Bodenordnungsverfahren erscheint somit nicht erforderlich.

7.) Kosten:

Die Durchführung der vorgestellten Planung verursacht folgende

Überschlägig ermittelten Kosten:

- Pumpwerk mit Druckrohrleitung		57.000,00 DM
- SW-Kanal mit Hausanschlüssen		44.202,00 DM
- RW-Kanal mit Hausanschlüssen		54.982,00 DM
- Hausanschlußschächte		<u>44.697,00 DM</u>
		200.881,00 DM
Gesamtkosten der Entwässerung rd.		201.000,00 DM
- Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	98.000,00 DM
- Anteil am RW-Kanal	ca.	<u>27.500,00 DM</u>
Erschließungskosten insgesamt	ca.	326.500,00 DM
		=====

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke ohne Kostenbeteiligung der Stadt Emsdetten durchgeführt.

Entsprechend der einschlägigen Satzung werden die Gesamterschließungskosten auf die künftigen Anlieger umgelegt. Der danach anfallende Anteil für die Stadt Emsdetten in Höhe von ca. 130.000,00 DM wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 13. Dezember 1984

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
In Vertretung:



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 27. Dezember 1984 bis 28. Januar 1985

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 17. April 1985
Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
Im Auftrage:


Farwig

L. S.

