

DurchschriftBegründung gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 91 "Voßstraße" 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 zwischen Westring / Droste-Hülshoff-Allee / Brookweg / Voßstraße / Rabenstraße und Adlerstr. ist eine solche Situation gegeben.

Ziel der Planung ist, für die in diesem Bereich noch freien Grundstücksflächen eine städtebaulich sinnvolle Erschließung und Bebauung zu gewährleisten unter Berücksichtigung der für dieses Gebiet charakteristischen Siedlungsstruktur.

Dies erscheint notwendig, bevor deren Erschließung durch geschlossene Häuserfronten entlang der vorhandenen Straßen unmöglich gemacht wird.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat daher in seiner Sitzung am 29. Mai 1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Voßstraße" beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Norden</u>	durch die Nordseite des Westringes und der Droste-Hülshoff-Allee,
<u>im Südosten</u>	durch die Südostseite des Brookweges (Nordwestgrenze des B-Planes Nr. 51 "Prenger-Berninghoff"),
<u>im Südwesten</u>	durch die Nordostseite der Voßstraße,
<u>im Süden</u>	durch die Nordseite der Rabenstraße und
<u>im Westen</u>	durch die Westseite der Adlerstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,0 ha.

3. Plangebiet:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt südwestlich des Stadtzentrums und ist bis auf geringe Ausnahmen durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die größeren freien Grundstücksflächen dienen z. Zt. noch der Landwirtschaft. Sie werden z. T. von der an der Voßstraße gelegenen Hofstelle bewirtschaftet.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Gaststätte mit Kegelbahn.

4. Art und Maß der Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dieser Vorgabe wurde der Planbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Substanz wurde die Bebauung in den Randbereichen mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Lediglich für die freien Grundstücksflächen im innern des Gebietes ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen mit einer Dachneigung von 45 - 50°.

Durch die vorstehenden Festsetzungen soll eine Überbesiedlung dieses Bereiches vermieden und eine städtebauliche vernünftige Höhenentwicklung gewährleistet werden. Diesem Ziel entspricht auch die Festsetzung der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

Das Maß der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Gestaltung, werden aus städtebaulicher Sicht für nicht zwingend notwendig angesehen, weil den jeweiligen Bauinteressenten hinreichend Möglichkeit zur individuellen Gestaltung gegeben werden soll.

Im einzelnen ist vorgesehen:

Gesamtfläche des Plangebietes = 6,0 ha.

	ha vorh.	ha gepl.	%
1. Verkehrsfläche			
a) Fuß- und Radwege	-	0,11	1,8
b) Straße	1,0	0,5	25
c) Verkehrsgrünfläche	-	0,25	4,17
2. Versorgungsfläche	-	0,05	0,83
Nettobauland =	4,1	-	68,2

Der unverhältnismäßig hohe Anteil der Verkehrsfläche liegt darin begründet, daß die das Plangebiet umfassenden, relativ breiten Straßen, in die Masse eingerechnet wurden.

	vorh.	gepl.
Wohneinheiten	40	40
Einwohner	140	140
Einwohnerdichte bezogen auf Bruttobauland	47 EW/ha	

5. Erschließung:

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bereits vorhandene, das Plangebiet tangierende Straßenzüge. Lediglich für die inneren Bereiche ist die Neuanlage kurzer Stichwege erforderlich.

Die vorhandenen Straßen sind 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 Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Dabei werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Energieträger an der Adlerstraße eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt. Die vorhandene Bebauung ist an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Für die verdichtenden Maßnahmen der Wohnbebauung werden Vorkehrungen zum Anschluß an diese vorhandenen Anlagen getroffen.

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

6. Bodenordnung:

Die noch freien und zu bebauenden Grundstücksflächen befinden sich im Besitz verschiedener Eigentümer und werden von diesen auch an Bauwillige veräußert.

Die Planung ist so entwickelt, daß zur Durchführung derselben ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich ist.

Das trifft auch für die an der Voßstraße gelegene landwirtschaftliche Hofstelle zu, die im Zuge der Plandurchführung ausgelagert wird.

Somit kann dieser noch vorhandene Emittent bei der Betrachtung des Immissionsschutzes für das vorliegende Plangebiet vernachlässigt werden.

7. Kosten:

Die Durchführung der vorgestellten Planung verursacht folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

- SW-Kanal mit Hausanschlüssen	ca. 54.000,-- DM
- RW-Kanal " "	ca. 46.000,-- DM
-Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 422.000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	<u>ca. 522.000,-- DM</u>

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

Entsprechend der einschlägigen Satzung werden die Gesamterschließungskosten auf die künftigen Anlieger umgelegt.

Der danach entfallende Anteil für die Stadt Emsdetten in Höhe von ca. 46.000,-- DM wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 14. Februar 1985

Der Stadtdirektor

Planungsabteilung

In Vertretung:

Techn. Beigeordneter

93
Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan nach
erfolgttem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 4. Dezember
1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom

6. März - 9. April 1985

Öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 6. August 1985

Der Stadtdirektor

Planungsabteilung

Im Auftrage

L. S.
