

Begründung gem. § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 93 "Knollenwiese" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Unmittelbar am Stadtrand gelegen ist eine bewirtschaftete Hofstelle mit größeren landwirtschaftlichen Flächen.

Im Zusammenhang mit Verhandlungen zwecks Übernahme von Grundstücksflächen im neu zu erschließenden "Baugebiet Ost" sind auch Fragen aufgeworfen worden, die eine Gesamtlösung für das bäuerliche Anwesen ermöglichen.

Durch entsprechende planerische Zielsetzungen und den sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten soll diese Entwicklung entscheidend beeinflusst werden.

Diese Absicht deckt sich auch mit den Aussagen des Landesentwicklungsplanes III, wonach innerstädtische Freiflächen der städtebaulichen Planung unterzogen werden sollen um eine Beanspruchung von Freiraum in den Radbereichen so gering wie eben möglich zu gestalten.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 10. März 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Knollenwiese" beschlossen. In diesen Bebauungsplan einbezogen wird das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Weber-Getriebebau.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt östlich des Stadtzentrums und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Südwestseite der Bundesbahn,
- im Osten durch die Westseite der Marienstraße,
- im Süden durch die Südseite der Bachstraße,
- im Westen durch die Westseite der Bachstraße,
- im Nordwesten durch die Südostseite des Mühlenbaches.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha.

3. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt östlich des Stadtzentrums und ist in den Randbereichen durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt. Im südöstlichen Bereich befinden sich noch die Gebäude einer ehemaligen Getriebebaufirma.

Die größeren freien Grundstücksflächen dienen z. Zt. noch der Landwirtschaft. Sie werden noch von der nordöstlich gelegenen Hofstelle bewirtschaftet, deren Aussiedlung kurz bevor steht.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes im überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Lediglich im Eckbereich Mühlenbach/Bundesbahn ist eine Grünfläche zugunsten eines Spielbereiches "Typ B" ausgewiesen sowie entlang der Bundesbahn ein Geländestreifen als gewerbliche Baufläche vorgesehen ist.

Die letztgenannte Fläche wird im Rahmen der kurz vor dem Abschluß stehenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in Grünfläche umgewandelt.

4. Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der Vorgaben im Flächennutzungsplan wurde für den für eine Bebauung vorgesehenen Planbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird für den Bereich der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Analog hierzu wurden für den inneren Bereich und für die im Randbereich gelegenen freien Grundstücksflächen die gleichen Festsetzungen getroffen.

Lediglich für das Eckgrundstück Bachstraße/Marienstraße ist eine etwas kompaktere Bebauung in Hausgruppenform vorgesehen.

Durch die vorstehend beschriebenen Festsetzungen soll eine Übersiedlung dieses Bereiches vermieden werden und eine städtebaulich vernünftige und ausgewogene Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Gestaltung werden aus städtebaulicher Sicht nicht für zwingend notwendig angesehen, weil den jeweiligen Bauinteressenten hinreichend Möglichkeit zur individuellen Gestaltung ihrer Bauvorhaben unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes gegeben werden soll.

Dies auch, um die Attraktivität der Grundstücke in diesem citynahen Bereich zu steigern.

Im einzelnen ist vorgesehen:

Gesamtfläche des Plangebietes = ca. 4,0 ha.

	vorh./ha	gepl./ha	%
1. Verkehrsfläche			
a) Fuß- und Radweg	-	0,04	1,0
b) Straße	0,3	0,2	12,5
2. Grünfläche	-	0,8	20,0
3. Nettobauland	-	2,66	66,5

	vorh.	gepl.	total
Wohneinheiten	20	35	55
Einwohner	70	120	190

Einwohnerdichte bezogen auf Bruttobauland = 48 EW/ha

Auf der im nördlichen Planbereich festgesetzten Grünfläche wird ein Kinderspielplatz des "Typ B" entsprechend der Aussage des Kinderspielplatzbedarfsplans eingerichtet. Zwecks Abschirmung der genannten Anlage zur Wohnbebauung hin ist ein Bereich festgesetzt, in dem das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwingend vorgeschrieben ist.

Um den spielenden Kindern und sonstigen Nutzern der Grünfläche nicht den Gefahren der Bundesbahnstrecke auszusetzen, ist zu deren Sicherheit eine 2,0 m hohe Einfriedigung festgesetzt worden.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bereits vorhandene, das Plangebiet tangierende Straßenzüge.

Lediglich für die inneren Bereiche ist die Neuanlage von Stichstraßen erforderlich, wobei die rückwärtige Erschließung des Wohngrundstücks Marienstraße 23 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt wird.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen, zumal es sich hier ausschließlich um Anliegerverkehr handelt.

Darüber hinaus ist über die vorgesehene Grünfläche ein Fuß- und Radweg geplant, der über eine noch anzulegende Brücke über den Mühlenbach eine günstige Verbindung zum Stadtkern ermöglicht.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch Erweiterung bzw. Ergänzung der entsprechend vorhandenen Netze auf der Grundlage genehmigter Planunterlagen erstellt.

Dabei wird sichergestellt, daß der Großteil des Entsorgungsgebietes über das Flurstück 324 an die Kanalisation in der Bachstraße angebunden wird. Deshalb wurde das genannte Grundstück auch mit einem entsprechenden Leitungsrecht belegt.

Desweiteren wird der anfallende Hausmüll und ihm gleichgesetzter Abfall zentral eingesammelt und einer geordneten Deponie zugeführt. Die Bestimmungen der geltenden Abfallgesetze werden dabei beachtet.

Die für den Bau der im nördlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehene Brücke über den Mühlenbach erforderliche Anlagenehmigung wird rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

## 6. Immissionsschutz

Die Ausweisung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist erforderlich, da die bislang auf dem gewerblichen Grund-

stück ausgeübte Nutzung vermuten läßt, daß nachhaltige schädliche Auswirkungen auftreten können.

Ein völliger Ausschluß von jeglicher Bebauung kann in dieser exponierten Lage allerdings nicht gerechtfertigt werden; die mögliche Problematik würde hierdurch auch nicht beseitigt werden können.

Daher ist zum Schutz künftiger Nutzer eine Festsetzung getroffen, die nachhaltige Auswirkungen vermeidet. Dies ist von besonderer Bedeutung, da der Umfang der zu vermutenden Altlasten erst im Zuge des Abrisses der bislang gewerblich genutzten Anlagen gutachterlich festgestellt werden kann.

Von der das Plangebiet tangierenden Eisenbahnlinie gehen Emissionen aus. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die auf ein einschlägiges Gutachten gestützt sind und im Textteil des Bebauungsplanes unter lfd. Nr. 2<sup>1</sup> formuliert sind.

7. Bodenordnung

Die Grundstücksverhältnisse sind, soweit bekannt, geordnet, so daß auf die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung verzichtet werden kann.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich, soweit bekannt, keine denkmalwerte Substanz, so daß sich Ausführungen hierzu erübrigen.

9. Kosten

Die Durchführung der Planung verursacht folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

9.1 SW-Kanal mit Hausanschlüssen	ca. 220.220,-- DM
RW-Kanal mit Hausanschlüssen	ca. 145.750,-- DM
9.2 Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 145.000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	<u>ca. 490.970,-- 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 Anlieger umgelegt.

Der danach entfallende Anteil für die Stadt Emsdetten wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 06. April 1987

Der Stadtdirektor  
Planungsabteilung  
In Vertretung:  
Techn. Beigeordneter

Die vorstehende Begründung hat gemäß dem Ratsbeschluss vom  
17. Februar 1987 mit dem dazugehörigen Bebauungsplan in der  
Zeit vom

13. April 1987 bis 13. Mai 1987

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 04. Mai 1988  
Der Stadtdirektor  
Planungsabteilung  
Im Auftrage:

L. S.

  
(Farwig)