

## Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Knollenwiese" der Stadt Emsdetten

Der Bebauungsplan Nr. 93 "Knollenwiese" ist seit dem 11. November 1988 rechtsverbindlich. Dieser Plan erfaßt ein innerstädtisches Areal, das bereits eine Randbebauung aufwies und in einem Eckbereich sogar ein älteres Betriebsgebäude. Bei diesem Grundstück bestätigt sich ein Altlastenverdacht. Es wurde daher nur unter Auflagen in die Planung einbezogen.

Die zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen hinsichtlich des Gefährdungspotentials der Altlast zeigten die Notwendigkeit einer Sanierung. Diese ist inzwischen soweit abgeschlossen, daß die ursprünglich geplante Wohnbebauung nun realisiert werden kann.

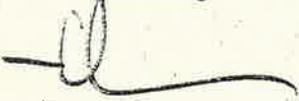
Die bisherigen Festsetzungen weisen ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise aus. Erste Realisierungsplanungen begründen den Wunsch einer punktuell dreigeschossigen Bebauung. Vorgesehen hierfür ist der Eckbereich Marienstraße/Bachstraße. Diese Ecksituation baulich hervorzuheben, ist unter städtebaulich-gestalterischen Aspekten sinnvoll. Dabei ist aufgrund der Topographie ein behutsamer Übergang in der Höhenentwicklung gewährleistet. Abrupt herausragende Baukörperteile werden vermieden.

Die Änderung ist innerhalb des Bebauungsplangebietes so gelegen, daß die angrenzenden Planbereiche hierdurch nicht nachteilig berührt werden. Dies gilt auch hinsichtlich der außerhalb gelegenen baulichen Nutzungen.

Die teilweise Erhöhung der zulässigen Geschößzahl erfordert auch eine geringfügige Anhebung der Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,9. Weitere Festsetzungen werden von der Änderung nicht berührt. Sie bleiben unverändert. Dadurch ist sichergestellt, daß die Grundzüge der Planung beibehalten und die Änderungen geringfügig sind. Das ermöglicht ein Verfahren in Anlehnung an § 13 des Baugesetzbuches.

Sonstige nachteilige Auswirkungen durch die Planänderung hinsichtlich der Immissionen oder der Umwelt, der Ver- und Entsorgung oder auch der Denkmalpflege sind nicht erkennbar. Daher bedarf es hierzu keiner weiteren Ausführungen.

Emsdetten, im Mai 1995  
Stadt Emsdetten  
Der Stadtdirektor  
-Planungsamt-  
In Vertretung

  
(Buschmeyer)  
Techn. Beigeordneter