

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 106 "Weststraße - Wilp" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Der vorgesehene Planbereich umfaßt ein ehemaliges Betriebsgelände. Der Betrieb wurde aufgegeben und die baulichen Anlagen beseitigt. Das Gelände liegt inmitten eines Wohnsiedlungsbereiches und ist entsprechend allseitig von Wohnbebauung umlagert. In dieser Situation ist es unverträglich, die brachliegende Fläche ungenutzt zu lassen. Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 25.05.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Weststraße - Wilp" beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Planbereichs verläuft wie folgt:

<u>im Norden</u>	entlang der rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Wohngrundstücke 42 bis 56 südlich der Lange Straße,
<u>im Osten</u>	entlang der westlichen Grenze der Wohngrundstücke Eschstr. 58 und 60,
<u>im Süden</u>	entlang der nördlichen Grenze der Wohngrundstücke 43 bis 47 nördlich der Weststraße und entlang der Weststraße,
<u>im Westen</u>	entlang der östlichen Grenze der Wohngrundstücke Weststr. 53, Amtmann-Schipper-Str. 53 57, Lange Str. 60 a und 60. Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,1 ha.

3. Baugebiet

Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten als Grünfläche überplant. Diese ursprüngliche Zielsetzung kann nach eingehender Untersuchung der vorhandenen Situation nicht aufrechterhalten werden. Allein die ungenügende Erreichbarkeit steht einer sinnvollen entsprechenden Nutzung entgegen. Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche würde aber auch im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden kleinen Vorgärten zu einer ungewollten Konfliktsituation führen.

Daher hat der Rat der Stadt Emsdetten gleichzeitig beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern im Sinne einer Weiterentwicklung der umliegenden Nutzung. Dieser Beschlußlage folgt der Entwurf des Bebauungsplanes. Er sieht die Ausweisung von Grundstücken für den Einfamilienwohnungsbau vor.

4. Planung

4.1 Städtebau

Die umliegende vorhandene Wohnbebauung setzt die Maßstäbe hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung für die Planung. Damit wird eine kontinuierliche Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches erreicht. Die Lage und Größe des Planungsgebietes ist nicht geeignet neue städtebauliche Akzente zu setzen. Aus diesem Grunde erübrigen sich auch besondere Festsetzungen.

Vorgesehen ist eine offene eingeschossige Wohnhausbebauung mit Satteldach. Lediglich die zwei zur Weststraße orientierten Grundstücke sollen in Anlehnung an die unmittelbar angrenzenden Baukörper zwingend zweigeschossig erfolgen.

Mit der vorgesehenen offenen Bebauung und der begrenzten Bauhöhe wird auch der vorhandenen Substanz Rechnung getragen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Geländes wird trotzdem durch relativ kleine Grundstückszuschnitte erreicht.

Neben der reinen Wohnnutzung ist zur Versorgung des Plangebietes und der näheren Umgebung ein Kinderspielplatz des Typs C vorgeschlagen. Hiermit wird im Rahmen der ausstehenden Planung die Möglichkeit genutzt, dem vorhandenen Bedarf zu entsprechen.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Die Erschließung des Geländes wird durch die zusätzliche Anlegung eines einzigen Stichweges in minimaler Breite erreicht. Lediglich für ein Grundstück im nordwestlichen Eckbereich ist zur ausreichenden Erschließung ein verkehrstechnisch hinreichender Ausbau eines vorhandenen Stichweges erforderlich. Der vorhandene und geplante Stichweg werden durch eine Fußwegverbindung miteinander verknüpft. Dies erfolgt vor allem auch im Interesse der Erreichbarkeit eines innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kleinkinderspielplatzes. Damit ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Plangebietes und dessen Verknüpfung mit dem angrenzenden innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsnetz sichergestellt.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan kann als Grundlage für die Planungen der Versorgungsträger herangezogen werden. Für die Verlegung der erforderlichen Leitungen steht innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen genügend Raum zur Verfügung.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Straßenräumen bereits vorhanden. Somit bedarf es lediglich einer Erweiterung dieser Anlagen.

Die Entsorgung wird seitens der Stadt sichergestellt. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Kanalisation auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes.

Die übrige Entsorgung erfolgt entsprechend der gemeindlichen Satzungen z. B. für die Müllentsorgung.

Die Versorgungsanlagen werden von den Stadtwerken Emsdetten bzw. durch die Deutsche Bundespost erstellt. Dies erfolgt im Zuge der Planungsrealisierung.

5. Grünplanung

Die Grünplanung beschränkt sich auf die Gestaltung der Verkehrsräume und des geplanten Kleinkinderspielplatzes. Sie ist im einzelnen jedoch der Detailplanung vorbehalten.

Diese öffentliche, wenn auch minimale Grünplanung wird in Verbindung mit der zu erwartenden Gestaltung der privaten Grundstücke als ausreichend angesehen.

6. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich. Das gesamte Gelände befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Es soll von diesem entsprechend dem Bebauungsplan weiterveräußert werden.

Die erforderlichen Verkehrsflächen sowie die Spielplatzfläche werden von der Stadt Emsdetten übernommen.

7. Immissionsschutz

Durch die Planung des gesamten Bereiches in Anlehnung an die vorhandene umgebende Nutzung sind Konfliktsituationen hinsichtlich des Immissionsschutzes innerhalb des Planbereiches und der näheren Umgebung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind auch außerhalb liegende Störquellen nicht bekannt, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken könnten. Die tangierenden Wohnstraßen stellen keine unzumutbare Lärmquelle dar.

8. Altlasten

Da es sich bei dem Planungsareal um einen Betriebsstandort handelt, wurde bezüglich möglicher Altlasten, die einer Wohnnutzung entgegen stehen könnten, ein Gutachten erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchungen ergaben sich jedoch keine Anhaltspunkte, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

9. Denkmalschutz

Denkmalwerte Substanz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Auch in der näheren Umgebung ist solches nicht bekannt. Insofern bedarf es auch keiner besonderen Rücksichtnahme hinsichtlich denkmalpflegerischer Belange.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes wird auch nicht von möglichen archäologisch wertvollen Bodenfunden ausgegangen.

10. Kosten

Die Durchführung der Planung verursacht folgende überschlägig ermittelte Kosten:

- Straße, Beleuchtung	
Grunderwerb	190.000,00 DM
- Kanal	100.000,00 DM
	290.000,00 DM
	=====

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt Emsdetten sichergestellt. Entsprechend der einschlägigen Satzung werden die Erschließungskosten auf die Anlieger umgelegt. Danach verbleibt für die Stadt Emsdetten ein Anteil in Höhe von ca. 139.438,00 DM.

Dieser Betrag wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, 25.01.90

Der Stadtdirektor

Planungsamt

In Vertretung



(Buschmeyer)

Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. §3 (2) BauGB
in der Zeit vom

02.04.1990 bis 02.05.1990

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 17.1.1991

Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor

Im Auftrage

D.S.

