

Anlage 2
BVL Nr.: 214/2006

59

Bebauungsplan Nr. 109
„Kolpingstraße / Eschstraße“
1. Änderung

Entscheidungs-
Begründung

Stadt Emsdetten
November 2006

| | | | |
|---|---------------------------------------|---|--------------------|
| 1 | Änderungsbeschluss / Änderungsbereich | 3 | Inhaltsverzeichnis |
| 2 | Änderungsanlass und Änderungsziel | 3 | |
| 3 | Änderungspunkt | 4 | |
| 4 | Weitere Belange | 4 | |

1 Änderungsbeschluss / Änderungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 05.09.2006 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 109 „Kolpingstr./Eschstr.“ nach den Vorschriften des BauGB vereinfacht zu ändern.

Änderungspunkt ist die Verschiebung von Baugrenzen auf einigen Grundstücken nördlich der „Schilgenstr.“ und „Christo- und Jeanne-Claude-Str.“, im Bebauungsplan als Planstraße B und C bezeichnet.

Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im folgenden erläuterte Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Die Festsetzung des Bebauungsplanes sah für die als Änderungsbereich gekennzeichneten Baugrundstücke nördlich der „Schilgenstraße“ und der „Christo- und Jeanne-Claude-Straße“ einen 8,0 m bzw. 13,0 m breiten Abstand zwischen südlicher Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie vor. Das sogenannte „Baufeld“ lag mit einem Abstand von 5,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Damit sollte eine möglichst tiefe „Südvorgartenfläche“ erreicht werden.

Im Zuge der Vermarktung stellt sich jedoch heraus, dass die Nachfrage durch zukünftige Bauherren eher den kleinen „Südvorgarten“ wünscht, um einen möglichst großen rückwärtigen Gartenbereich zu erhalten. Somit wird für die als Änderungsbereich gekennzeichneten Grundstücke die überbaubare Fläche auf einen 3,0 m Abstand zur

Erschließungsstraße verlegt.

3 Änderungspunkt

- *Verschiebung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche nach Süden bis auf 3,0 m an die Erschließungsstraße für die gekennzeichneten Baugrundstücke*

Die Bautiefe der überbaubaren Fläche von 12,0 m bleibt insgesamt erhalten, um aus städtebaulichen Gründen auch nach der Änderung eine einheitliche Begrenzung des Straßenraumes zu erhalten.

Durch die Vermeidung von vor- und zurückspringenden Baukörpern werden somit auch keine nachbarlichen Belange durch mögliche Verschattung betroffen.

4 Weitere Belange

Weitere Belange, die bei der Änderung des Bebauungsplanes zu beachten wären, u. a.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung
- Ver- und Entsorgung
- Belange der Umwelt
- Immissionsschutz

sind durch die Änderung nicht betroffen.

Die vereinfachte Änderung liegt auch im öffentlichen Interesse, um durch eine baldige Vermarktung der von der Änderung betroffenen Grundstücke der Nachfrage gerecht zu werden und einen Abschluss der Bautätigkeit im neuen Wohnquartier zu erreichen.

Bearbeitet für die
Stadt Emsdetten
Coesfeld, im Nov. 2006

Emsdetten, im Nov. 2006

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Stadt Emsdetten
Fachdienst
Stadtentwicklung
und Umwelt