

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 C1 "Industriegebiet Süd" der Stadt Emsdetten
gemäß § 9 (8) BBauG

1. Allgemeines

Um den evtl. Bedarf an gewerblichen Bauflächen auch im Sinne einer überschaubaren Vorsorge entsprechen zu können, erscheint eine sinnvolle Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Flächen im Industriegebiet Süd erforderlich.

Dieses Gelände soll sowohl Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, als auch Flächen für die Verlagerung von Betrieben bieten, die aus Gründen des Immissionsschutzes oder aus Mangel an Reserveflächen ihren bisherigen Standort verlassen möchten.

Der vorgeschlagene Planbereich enthält die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben mit verschiedenen Ansprüchen an die verkehrliche Erschließung. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Vorteil von Gleisanschlüssen.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat daher bereits in seiner Sitzung am 23.04.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 C "Industriegebiet Süd" beschlossen. Dieser Planbereich umfaßte die gesamte nach dem Flächennutzungsplan westlich der Bundesbahn ausgewiesenen gewerblichen Fläche.

Wesentlich unter dem Aspekt einer über^{sich}baubaren Flächenvorhaltung wurde am 21.10.1986 eine reduzierte Lösung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 C 1 "Industriegebiet Süd", beschlossen, obwohl das erste Verfahren bis zur Satzungsreife durchgeführt war.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Stadtgebiet und wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------------|---|
| <u>Im Norden</u> | durch die südliche Grenze der geplanten Trasse des des Südringes (Grenze des Bebauungsplanes Nr. 68 "Straßen-trasse Hollingen), |
| <u>im Osten</u> | durch die Anlagen der Deutschen Bundesbahn, |
| <u>im Süden</u> | durch eine gedachte Linie, die im Abstand von ca. 330 m parallel zur nördlichen Plangrenze verläuft, |
| <u>im Westen</u> | etwa entlang der verlängerten Blumenstraße. |

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,0 ha.

3. Planung

Die Flächen im Baugebiet dienen z.Zt. der Landwirtschaft.

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind sie als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Die Festsetzungen bezüglich der Nutzungsart gestatten gewerbliche und industrielle Ansiedlungen. Wegen des nordöstlich des Südringes gelegenen Wohngebietes wurden die Bauflächen unter dem Gesichtspunkt zulässiger Immissionen gegliedert entsprechend der den textl. Festsetzungen als Anhang beigefügten Liste der Betriebsarten.

Für die Zulässigkeit von Betrieben mit anderen als häuslichen Abwässern gilt als weitere Voraussetzung die Zustimmung des Kreiskulturbauamtes und des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft.

Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht den Höchstwerten der Bau-nutzungsverordnung.

4. Plandurchführung

4.1 Bodenordnung

Das Gelände im Planbereich befindet sich in Privatbesitz. Es wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens für den gepl. Zweck verfügbar gemacht.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt durch ein städt. Straßennetz. Dabei ist vorgesehen, die Blumenstraße nach Süden hin zu verlängern.

Dies entspricht im Grundsatz dem gemeinsam entwickelten Erschließungskonzept für den Industriepark Emsdetten/Greven.

Darüberhinaus besteht die Möglichkeit des Gleisanschlusses.

Die Wasser- und Stromversorgung werden durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung wird durch die städt. Kanalisation gewährleistet auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes. Sofern Änderungen oder Ergänzungen der Grundlage erforderlich werden, werden diese rechtzeitig erstellt.

Die Abwässer werden zur Klärung der zentralen Anlage zugeleitet. Die notwendigen Anlagen werden vor Besiedlung des Planbereiches erstellt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Emsdetten

"Grevener Damm" der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 12. April 1976 ist daher zu beachten.

Die anfallenden Abfallstoffe werden zu einer zugelassenen Deponie abgelagert.

Sind für einzelne Maßnahmen Genehmigungen oder Änderungsanträge erforderlich, werden diese rechtzeitig vor Baubeginn beantragt bzw. gestellt.

4.4 Denkmalpflege

Soweit bekannt, liegen keine Denkmäler im Bereich des Bebauungsplanes oder auch in dessen Einflußzone.

Das Wegekreuz im nordwestl. Eckbereich liegt außerhalb des Planes und ist in seinem Bestand durch die Planung nicht gefährdet.

4.4 Planungsfolgen

Die positiven Folgen ergeben sich aus dem Ziel und Zweck der Planung (siehe lfd. Nr. 1).

Die Folgen für die jetzigen Grundstückseigentümer finden im Umlegungsverfahren ihre Regelung.

5. Kosten

Die Durchführung der Planung wird folgende überschlägig ermittelten Kosten verursachen:

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 5.1 Kanalisation | ca. 1.510.000,-- DM |
| 5.2 Straßenbau, einschl. Beleuchtung | ca. 246.000,-- DM |
| 5.3 Gleisanschluß | ca. 400.000,-- DM |
| Gesamterschließungskosten | <u>ca. 2.156.000,-- DM</u> |

Die Wasser- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt. Die der Stadt Emsdetten entstehenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzung auf die Anlieger umgelegt.

Danach verbleibt ein überschlägig ermittelter Kostenanteil in Höhe von ca. 215,600,-- DM.

Diese Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 23. Juli 1987

Der Stadtdirektor

Planungsabteilung

In Vertretung:

Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat nach erfolgtem Ratsbeschuß in der
Zeit vom

19. Januar 1988 bis 21. Februar 1988

öffentlich ausgelegt.

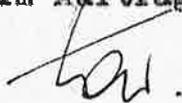
Emsdetten, den 03. Oktober 1988

Der Stadtdirektor

Planungsabteilung

Im Auftrage:

" L.S. "


(Farwig)

Ergänzung lt. Ratsbeschuß vom 09.05.1988

4. Plandurchführung

4.5 Immissionsschutz

Um mögliche Immissionsschutzkonflikte, die sich aus den in unmittelbarer Nähe zum Gewerbe- bzw. Industriegebiet gelegenen Wohnhäusern ergeben können, zu vermeiden, ist im Zuge der Plandurchführung vorgesehen, innerhalb der angesprochenen Bereiche eine Ansiedlung von Betrieben, die keine unzumutbaren Störungen verursachen.

Dies können nicht wesentlich störende Anlagen oder atypische Betriebe sein. Die Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen der Besiedlung erfolgen.