

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 17 C III "Industriegebiet Süd" der Stadt Emsdetten

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emsdetten weist den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 C III "Industriegebiet Süd" im wesentlichen als gewerbliche Baufläche aus. Die grundsätzliche städtebauliche Zielausrichtung ist damit vorgegeben.

Lediglich der westliche Teilbereich des Plangebietes ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, aber bereits im Gebietsentwicklungsplan des westlichen Münsterlandes als gewerbliche Fläche ausgewiesen und somit entwickelbar.

Um dem Erfordernis Rechnung zu tragen, den neu aufzustellenden Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

2. Erläuterungen und Begründungen zum Bebauungsplan

2.1 Lage, Bestand, Ziel und Zweck der Planung

Das ca. 23 ha große Plangebiet liegt ungefähr 3,5 km vom Stadtkern der Stadt Emsdetten in südlicher Stadtgebietsrandlage. Es grenzt im Süden unmittelbar an die Grenze zur Stadt Greven.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt grob umgrenzt:

- im Norden: durch den Verlauf des land- und forstwirtschaftlichen Weges südlich der Hofstelle Dirting,
- im Osten: durch die Bahntrasse Hamm-Emden,
- im Süden: durch die Stadtgrenze,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 38, Flur 7, Gemarkung Emsdetten.

Die Gebietsflächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Landschaftsbild wird in Teilbereichen strukturiert durch Waldparzellen und Wallhecken mit Windschutzfunktion.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 C III sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung moderner Betriebe und Wachstumsbranchen geschaffen werden. Die Lagegunst des Plangebietes in direkter Nähe zu äußerst günstigen Verkehrsverbindungen bietet dafür eine gute Voraussetzung.

Hinzu kommt, daß bestehende Betriebe aus der Recyclingbranche aufgrund des allgemeinen Zuwachses bei der Wiederverwertung von Altmaterialien expandieren müssen. Da es allein wegen des enormen Flächenbedarfs solcher Betriebe zu Standortproblemen bei diesen ansässigen Betrieben kommt, ist eine Verlagerung dieser Betriebe unumgänglich. Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, wegen der Eigenart der bei Recyclingbetrieben vorliegenden Betriebsstrukturen, diese Betriebe in einem zentralen Bereich anzusiedeln. Dabei gilt es, die naturräumlichen Verhältnisse, soweit möglich, bei der Planung zu berücksichtigen bzw. das vorhandene Natur- und Landschaftspotential wie den Bachlauf durch eine Renaturierung aufzuwerten.

2.2 Erschließung

Verkehr

Die östlich des Plangebietes verlaufende B 481 bietet durch den Knotenpunkt mit der K 53 (sog. Fiege-Kreuzung), die südlich des Plangebietes verläuft, die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Von der K 53 soll die Erschließung über die im Grevener Bebauungsplan Nr. 64.3 planungsrechtliche abgesicherte und zum Teil ausgebaute Trasse in das Plangebiet erfolgen. So ergibt sich eine weitere Verbindung innerhalb des gemeinsam geplanten Industrieparks Emsdetten-Greven.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Gleisanlage der Bundesbahnlinie Hamm-Emden. In Abstimmung mit der Bundesbahn wird die planungsrechtliche Absicherung einer Stammgleisanlage geschaffen. Somit besteht eine Anbindungsmöglichkeit für den Güterverkehr.

Die innere Erschließung wird durch die Verlängerung der Grevener Straßentrasse in Richtung Norden hergestellt und durch eine Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung. Die festgesetzte Verkehrsfläche von überwiegend 17 m Breite läßt bei der Ausbauplanung das Anlegen von Parkbuchten zu. Ein Allee-Effekt ist durch die Festsetzung zu pflanzender Bäume bereits erkennbar. Bei der Wahl des Erschließungssystems ist beachtet, daß eine weitere Expansion von gewerblichen Flächen funktional offen gehalten wird.

Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Strom werden dem Bedarf entsprechend im Zuge der Planrealisierung von einem Versorgungsträger erstellt.

Innerhalb des Plangebietes stehen für die Verlegung der Versorgungsnetze die öffentlichen Verkehrsräume zur Verfügung.

Die Entsorgung erfolgt gemäß den einschlägigen Satzungen der Stadt.

Das Schmutzwasser wird demnach über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

Dachflächenwasser kann nach Prüfung im Einzelfall versickert werden. Soweit vertretbar, ist dies einer Ableitung über das öffentliche Kanalnetz vorzuziehen.

Die notwendige Müllbeseitigung ist ebenfalls durch Satzung geregelt.

In jedem Einzelfall werden die gesetzlichen Vorgaben beachtet.

2.3 **Bauliche Nutzung**

Als Baugebiete werden im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO" und "Industriegebiet gem. § 9 BauNVO" festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugebiete berücksichtigen die Belange des Immissionsschutzes.

Die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten auf den als GE und GI festgesetzten Flächen werden bestimmt durch die Vorgaben des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandsliste der Betriebsarten).

Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, sind in den GE- und GI-Gebieten unzulässig. Somit wird die Planung zugunsten des produzierenden Gewerbes gesichert. Dies ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und den landesplanerischen Zielvorgaben, nach der die Stadt Emsdetten Funktionen eines Mittelzentrums zu erfüllen hat, gerecht zu werden.

Ausnahmsweise können jedoch Verkaufs- und Ausstellungsflächen zugelassen werden, sofern es sich um ein Angebot von den in Eigenproduktion erstellten Waren und Zubehörteilen der gewerblichen und industriellen Betriebe handelt. So werden den Produktionsbetrieben Möglichkeiten für eine Repräsentation und Marktfähigkeit an den angestammten Standorten gewährt.

In dem festgesetzten GE-Gebiet sind bestimmte stadtkernverträgliche Einzelhandelsbetriebsformen zulässig. Der festgesetzte Zulassungskatalog der Einzelhandelsbranchen führt lediglich die Arten auf, die ohnehin zwangsläufig ihre angestammten Standorte außerhalb der städtischen Versorgungsbereiche haben aufgrund der benötigten Flächengrößen sowie bedingt durch ihre Funktion, daß sie nicht der wohnungsnahen Versorgung dienen.

Für die Gewerbe- und Industrieflächen wird auf die Ausnahmeregelung des § 9 Abs. 3 BauNVO verzichtet. Somit wird gewährleistet, daß die Immissionsrichtwerte, die innerhalb der festgesetzten gewerblich nutzbaren Gebiete am Tage und während der Nachtzeit ausgeschöpft werden können. Nachteile für die produzierenden Betriebe durch einzuhalten Immissionsrichtwerte sind nicht gegeben.

Für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich und angrenzend an die Wasserschutzzone auf maximal 0,7 festgeschrieben. Die Reduzierung der maximal überbaubaren Fläche in Verbindung mit den Festsetzungen bezüglich der Grundstücksbegrünung bringt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb des Gebietes. Für die festgesetzten GI-Flächen ist die maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei den Festsetzungen der Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) sind die gem. § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen angenommen worden, um eine verbesserte flächensparende Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erzielen.

Zusätzlich ist die höchste Gebäudehöhe (HGH) gem. § 16 BauNVO mit 10 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung einzuschränken.

Damit eine aufgelockerte Bebauung und Flächen für eine Begrünung zwischen den gewerblich genutzten Grundstücken entstehen kann, sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung NW im Bereich zulässig sind, im Gewerbe- und Industriegebiet innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Weitere Festsetzungen zu den Grundstücksflächen bezüglich der Begrünung sind unter 2.5 - Grünordnung - erläutert.

2.4 Umweltverträglichkeit

Im Zuge der Entwurfsphase des Bebauungsplanes ist eine Umweltverträglichkeitsstudie durch ein Fachgutachten erstellt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der geplante Eingriff nicht unbedingt gegen eine Ausweisung als Gewerbegebiet spricht, da hier Ausgleich oder befriedigender Ersatz z. B. durch

- Aufwertung des Wäldchens mit naturnahen Bachstrukturen
- Erhalt und Entwicklung der Grabenböschung
- Erhalt der Altbaumbestände
- Aufwertung einer Freifläche am Rande des Gewerbegebietes
- Begrünung des Gewerbegebietes etc.

geschaffen werden kann.

Desweiteren wird im Gutachten aber angeführt, daß die geplante Ansiedlung von Betrieben aus der Recyclingbranche nicht ausgleichbare Auswirkungen erwarten lassen, die möglicherweise eine Grundwasserbeeinträchtigung bzw. -gefährdung nicht ausschließen.

Der überarbeitete Entwurf berücksichtigt das Ergebnis der umfassenden Untersuchung, indem die geplante Ansiedlung von Recyclingbetrieben nach Westen verlagert wird und damit außerhalb der Wasserschutzzone liegt.

Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen sich am Prinzip des "funktionalen Ausgleichs", d. h. daß kein direkter Ausgleich durch externe Freiraumoptimierung erzielt wird, sondern das durch Qualitätsverbesserungen im Gebiet verlorengelungene Funktionen des Freiraumes ersetzt werden.

Neben den unter dem Punkt "Grünordnung" genannten, sich auf die privaten Bauflächen beziehenden Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs stehen für den funktionalen Ausgleich die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche im Randbereich sowie im Zentrum des Bebauungsplangebietes mit der Kennzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

2.5 Grünordnung

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen für die GE- und GI-Flächen soll eine aus ökologischen und gestalterischen Gründen erforderliche gezielte Durchgrünung sowie eine Verringerung des versiegelten Bereiches innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Es werden detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen getroffen. Grundstücksgrenzbegrünungen mit standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen sowie eine Mindestgrundstücksbegrünung von 15 % sind für den Boden- und Grundwasserschutz sowie als sog. "Trittsteinbiotope" wertvoll.

Als Entwicklungsvorgabe setzt der Bebauungsplan im Randbereich sowie im Zentrum Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Diese Flächen stehen jeweils in direkter Angrenzung an zu erhaltende Waldparzellen bzw. Wallheckenstrukturen. So ergeben sich ökologische Funktionsflächen zur Vernetzung mit den umliegenden Landschaftselementen. Hierfür ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan in Auftrag gegeben, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2.6 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB beachtet, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt wird.

Die Vorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen der ausgewiesenen Baugebiete sowie der Abstandserlaß zur Regelung der Abstände zwischen Industriegebieten und Wohnbebauung gewähren allgemein einen der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechenden Schutz.

Eine darüberhinausgehende Festsetzung sieht das BauGB im § 9 (1), dessen Katalog abschließend ist, nicht vor.

2.7 Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten trifft keine Aussagen bezüglich des Plangebietes. Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenkataster nicht eingetragen. Auch aufgrund der bekannten ehemaligen Nutzungen und Erkenntnisse der Stadt Emsdetten kann festgestellt werden, daß im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden sind.

Entsprechende Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB bzw. eine Gefährdungsabschätzung sind daher nicht vorzunehmen.

2.8 Denkmalschutz, Denkmalpflege, bauliche Gestaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten enthalten sind.

2.9 Flächenbilanz

Nutzungsart	Bestand	Entwurf
° landwirtschaftliche Nutzfläche	17,5 ha	---
° Wald/Wallhecken	5,5 ha	2,5 ha
° Wasserflächen	0,3 ha	0,3 ha
° Fläche zum Schutz der Landschaft gem. § 9 (1), 20 BauGB	---	7,2 ha
° Verkehrsfläche	---	0,9 ha
° GE- u. GI-Fläche	---	12,4 ha
Gesamtfläche	23,3 ha	23,3 ha

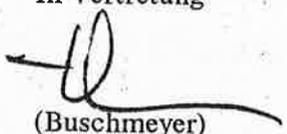
2.10 **Kosten**

Für die Erschließung des Plangebietes entstehen der Stadt folgende Kosten:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	1.045.000,00 DM
Regenwasserkanal	353.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	<u>360.000,00 DM</u>
	1.758.000,00 DM

Der Anteil der Stadt beträgt 340.450,00 DM.

Aufgestellt:
Emsdetten, im April 1995
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter