



Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 C III „Industriegebiet Süd“, 1. Änderung

Erstellt durch
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 17 C III "Industriegebiet Süd", 1. Änderung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Änderung ist es, die Zuordnung von Bau- und Grünflächen funktionsgerecht zu überarbeiten. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die Notwendigkeit zur Schaffung eines guten Klimas für die örtliche Wirtschaft sowie die damit verbundene Sicherung und Erweiterung des lokalen Arbeitsplatzangebots ist eine wichtige kommunale Aufgabe. Hierbei ist insbesondere der Bedarf für klein- und mittelständische Betriebe zu berücksichtigen. Konkrete Anfragen liegen bereits vor.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt ungefähr 3,5 km vom Stadtkern der Stadt Emsdetten in südlicher Stadtgebietsrandlage. Es grenzt im Süden unmittelbar an die Stadtgrenze zu Greven.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 7 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

Norden: durch den Verlauf des land- und forstwirtschaftlichen Weges südlich der Hofstelle Dirting

Osten: durch die parallel zur Bahntrasse Hamm-Emden verlaufende geplante Straße

Süden: durch die Stadtgrenze zu Greven

Westen: durch den Bebauungsplan Nr. 17 C IV „Industriegebiet Süd“

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Plan. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet werden zur Zeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Acker- und Weideflächen genutzt, lassen aber eine Bebauung mit Gewerbe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 C III „Industriegebiet Süd“ zu.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 C III „Industriegebiet Süd“ ist seit dem 08.09.1995 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung hat bisher aus liegenschaftlichen Gründen nicht stattgefunden. Die Stadt Emsdetten ist jedoch mittlerweile im Besitz der Flächen und die Grundstücke können vermarktet werden. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 17 C IV „Industriegebiet Süd“ und im Osten der Bebauungsplan Nr. 17 D „Industriegebiet Süd“ an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ziel ist es, eine Dezentralisierung des Einzelhandelsangebots zu verhindern und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns von Emsdetten zu sichern.

Um jedoch den Betrieben die Möglichkeit zu geben ihre produzierten Waren direkt an den Endverbraucher zu veräußern, ist die Ausnahme formuliert, dass Einzelhandelsnutzungen zugelassen sind, wenn es sich hierbei nur um Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehöerteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m² nicht überschritten wird.

Abstandserlass und zulässige Nutzungen

Siehe unter Punkt 6.4 Immissionsschutz.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Um die geplanten Flächen ausschließlich für Gewerbe- und Industriebetriebe anzubieten, werden die gem. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Unzulässigkeit von freien Berufen

Ziel der Planung ist es zusätzliche Flächen zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu erhalten. Um Immissionskonflikte auszuschließen, werden freie Berufe ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Baukörperhöhen

Baukörperhöhen werden in der Abwägung zwischen Landschaftsbild und einer möglichst wirtschaftlichen Grundstücksnutzung sowie den technischen Erfordernissen moderner Gewerbe- und Industriebetriebe hinsichtlich Lager- und Produktionseinrichtungen (z.B. innenliegende Transportvorrichtungen) auf eine Höhe von maximal 15 m festgesetzt, gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge oder „Spanbunker“) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da als Kombination aus festgesetzter Grundflächenzahl und maximal zulässiger Baukörperhöhe die gem. BauNVO maximal zulässigen Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl ohnehin nicht überschritten werden darf.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der durch die Grundflächenzahl gegebenen Begrenzung der überbaubaren Flächen ist mit der großzügigen Einfassung der überbaubaren Fläche eine hohe Flexibilität für die zu errichtenden Gebäude gegeben. Zur Straßenbegrenzungslinie der Haupterschließungsstraße werden Abstände von 10 m eingehalten.

4.1.3 Bauweise

Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um bei einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörperlängen von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbe- und Industriebetriebe notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

4.2 Verkehrliche Erschließung

4.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gutenbergstraße auf die Robert-Bosch-Straße (K54n) und dann entweder Richtung B 481 oder K 54. Über die B 481 erfolgt eine Anbindung an das Autobahnnetz. Mit der Realisierung der Westumgehung (K 53n) wird sich die bereits gute überörtliche Erschließungssituation noch verbessern.

4.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist beigehalten worden. Sie erfolgt über eine Erschließungsstraße als Verlängerung der bereits bestehenden Gutenbergstraße. Die Straßenbreite ist mit einer Gesamtbreite von 12,5 m vorgesehen. Ein mögliche Straßenraumteilung soll – im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 17 C IV „Industriegebiet Süd“ vorgesehene Ausbau- als Allee mit Baumpflanzungen im Abstand von 30 m mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,5 m, einem einseitigen, kombinierten Fuß- und Radweg (2,5 m breit) und gegenüberliegenden Parkmöglichkeiten für PKW und LKW zwischen den

Baumpflanzungen (3 m breit) ausgebildet werden. Die Abstellmöglichkeiten müssen nicht durchgängig sein, sondern können auch als Grünstreifen, je nach Lage im Gewerbe- und Industriegebiet, gestaltet werden.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den (privaten) Betriebsgrundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Straßenraum sollen allerdings Längsparkmöglichkeiten (auch für LKW) als Ergänzungsstandorte vorgesehen werden.

4.2.4 Rad- und Fußwegenetz

Mit dem Erschließungsnetz im Gewerbe- und Industriegebiet sind einseitig straßenbegleitende Rad- und Fußwege vorgesehen. Der Markenweg im Nordwesten bleibt als wichtige Rad- und Fußwegeverbindung aus der Ortslage in den Freiraum erhalten.

4.2.5 Anbindung an den Personennahverkehr

Auf der K 53 verläuft eine Buslinie (Westfalen Bus, Linie 175) von Emsdetten nach Greven/Münster mit einer Haltestelle im Bereich der Stadtgrenze.

5. Naturräumliche Belange

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Der Bereich ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 C III „Industriegebiet Süd“ überplant worden. Im Bebauungsplan sind an der Stadtgrenze zu Greven Wald sowie im westlichen und nördlichen Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzungen werden jetzt unter dem Aspekt des Schutz des Landschaftsbildes und der optimalen gewerblich-industriellen Nutzung überarbeitet.

5.1.1 Wald

Durch die gewerbliche Entwicklung wird eine kleinere Gehölzfläche aus Laub- und Nadelgehölzen direkt in Anspruch genommen, die gem. Landesforstgesetz als Waldflächen einzuordnen sind. Eine Ersatzaufforstung für die Waldfläche ist mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen (siehe auch Punkt 5.3.1).

5.1.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorhandene Graben- und Grünstruktur im westlichen Plangebiet. Entlang des nördlichen Wasserlaufs wird neben einem 3 m breiten Streifen zur Unterhaltung ein 15 m breiter Streifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Zur Minimierung der Einflüsse durch die gewerblich-industrielle Bebauung wird ein Abstand von ca. 5 bis 10 m zwischen den Baugrenzen und Grünstrukturen gesichert.

Als weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung sind die folgenden textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgesehen, die sowohl zur Gestaltung als auch zur ökologischen Wertigkeit der Freiflächen innerhalb des Baugebietes beitragen sollen:

Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Grundstücksgrenzen zwischen benachbarten Gewerbe- und Industriegrundstücken bzw. zur angrenzenden Verkehrsfläche sind jeweils in 2,5 m Breite mit bodenständigen Gehölzen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten abzapflanzen.

Im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen ist beiderseits alle 30 m ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszu- und -ausfahrten, etc.) abzustimmen.

5.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Einbindung des neuen Gewerbe- und Industriegebietes in die umgebende freie Landschaft sicherzustellen, werden im Bereich des nördlich verlaufenden Markenweges und im Süden zu den grenzbildenden Wallstrukturen auf Grevener Stadtgebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Als Maßnahme für diese Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass sie als extensives Grünland zu entwickeln sind. Zur Gestaltung und Strukturierung dieser Flächen wird festgesetzt, dass pro 500 qm Fläche je ein bodenständiger Hochstamm als Einzelbaum oder in einer Baumgruppe von drei Gehölzen zu pflanzen ist.

5.2 Belange für die Wasserwirtschaft

Die im Plangebiet verlaufenden Gräben werden planungsrechtlich gesichert. Zum Schutz der Gewässer im Plangebiet und der im Südosten angrenzenden Gräben werden jeweils 3 m bzw. 5 m breite Streifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Entlang der 'Uferstreifen' der Gewässer i.S.d. LWG NW sind beidseitig in einem Abstand von 5 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

5.2.1 Oberflächenwasser / Versickerung

Der im ATV-Arbeitsblatt 138 geforderte Höhenabstand der Versickerungsebene zum Grundwasserstand von 1,00 m kann in keinem Bereich eingehalten werden. Hinzu kommt, dass der Grundwasserspiegel zur Zeit über eine Flächendrainage abgesenkt wird. Der Grundwasserspiegel dürfte nach Zerstörung der Drainagestränge durch die Bebauung weiter ansteigen, was sich ebenfalls negativ auf eine Versickerung auswirken wird. Aufgrund des hohen Wasserstandes ist deshalb eine Versickerung nicht möglich und das Regenwasser muss in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

5.3.1 Kompensationsmaßnahmen

Die Bilanzierung der Kompensation ergab für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17 C III „Industriegebiet Süd“ unter Berücksichtigung des Kompensationsbedarfs in Bezug zu den geplanten internen Kompensationsmaßnahmen eine ausgeglichene Bilanz mit geringfügiger Überkompensation.

Bei der Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für die 1. Änderung werden somit auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur die Änderungsbereiche (Bilanzierungsunterschiede) berücksichtigt (s. städtebauliche Daten S. 11).

Überbaubare Fläche

Im Zuge der 1. Änderung vergrößert sich die überbaubare Fläche um 1,6 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 sind maximal 1,28 ha ($1,6 \text{ ha} \times 0,8$) mehr zu bebauen und damit zu versiegeln.

Diese 1,28 ha betreffen Ackerflächen, die bei der ursprünglichen Bilanzierung mit dem Wertfaktor von 0,85 bewertet worden sind. Dies bedeutet einen Eingriffsflächenwert von 1,088 WE ($1,28 \times 0,85$).

Wald

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 C III „Industriegebiet Süd“ sind in dem Geltungsbereich der 1. Änderung 1,2 ha als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Davon sind ca. 0,3 ha bestehende Heckenstrukturen entlang des im südwestlichen Plangebiet verlaufenden Grabens. Im südöstlichen Plangebiet sind ca. 0,9 ha Waldfläche festgesetzt, wovon allerdings nur 0,5 ha zur Zeit als Waldbestand existieren. Der Rest sollte bei Realisierung neu angelegt werden.

Die 0,3 ha Heckenstrukturen werden zwar in ihrem Bestand erhalten, werden aber als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, weil sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gewässer stehen. Aus diesem Grund erfolgt hier ein Ausgleich in Absprache mit der Forstbehörde im Verhältnis 1 : 1

Da die 0,9 ha große festgesetzte Waldfläche im Rahmen der 1. Änderung aus der Planung herausgenommen wird, erfolgt hier extern ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 3 (mit der Forstbehörde in der Vergangenheit abgestimmt und vielfach praktiziert).

Gemäß Bescheid der Forstbehörde vom 11.08.2004 (Az.: 20-65-29.1629 la-tw) kommen im Zuge von Ersatzaufforstungen (Gemarkung Emsdetten, Flur 19, Flurstück 151) 0,3306 ha als Ersatz für diesen Bebauungsplan bereits zum Tragen. Damit müssen insgesamt 2,7 ha Neuaufforstung extern geleistet werden. Die Umsetzung erfolgt in enger Absprache mit der Forstbehörde.

Fläche für die Wasserwirtschaft

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt. In der 1. Änderung sind 0,8 ha als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die heute schon existierenden Entwässerungsgräben, die den Planungsbereich von Nordwesten, Südwesten

und Südosten erfassen. Da diese Landschaftsbestandteile bestehen und in ihrem Bestand nicht verändert werden sollen, bedürfen sie auch keiner weiteren Bilanzierung.

Straßenfläche

Die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen verändert sich nicht und muss deshalb auch nicht neu bilanziert werden.

Flächen zum Ausgleich für Natur und Landschaft

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt der Flächenanteil für Flächen zum Ausgleich für Natur und Landschaft bei 2,2 ha. Hierin sind auch die 0,8 ha Flächen für die Wasserwirtschaft enthalten, die -wie bereits aufgezeigt- in der Bilanzierung unberücksichtigt bleiben können. Somit kann von 1,4 ha (2,2 ha Flächen zum Ausgleich für Natur und Landschaft minus 0,8 ha Flächen für die Wasserwirtschaft) Bestand ausgegangen werden. Durch die 1. Änderung wird dieser auf 1,0 ha reduziert.

Nach der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird für diesen Bereich mit einem Kompensationsfaktor von 0,95 WE gerechnet (Acker mit 0,85 WE in Hecke mit 1,8 WE). Dies bedeutet für die 1. Änderung einen Wertverlust von $0,4 \times 0,95 \text{ WE} = 0,38 \text{ WE}$.

5.3.2 Zusammenfassung

Insgesamt müssen extern 2,7 ha Flächen aufgeforstet und 1,468 WE (1,088 WE + 0,38 WE) ausgeglichen werden.

Bei Umwandlung von Acker in extensives Grünland besteht beispielsweise für 1,468 WE ein Bedarf an 1,468 ha Ackerflächen.

Im Zuge der Regionalen 2004 sind Flächen im Bereich der Emsaue aufgekauft worden. Durch eine Extensivierung der Flächen werden Kompensationsüberschüsse erwirtschaftet, die auch für diesen Bebauungsplan eingesetzt werden können. Die genaue Konkretisierung wird mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

6. Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

6.2 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einträge vor.

Dennoch stammen die ältesten Spuren menschlicher Gegenwart im Raum Emsdetten aus den Jahren 8.000-4.000 v.Chr. Belege für feste Siedlungen der jüngeren Bronzezeit wurden fast überall in den Siedlungsbereichen am Rande

der Kernstadt gefunden. Deshalb muss bei Realisierung der Planung der Belang der Bodendenkmalpflege besonders berücksichtigt werden.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen zwar keine Erkenntnisse vor, dennoch sind bei möglichen Funden die aufgeführten Hinweise zu befolgen.

6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nunmehr zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört bzw. eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung vorgeschrieben ist.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes nur ein geringer Teil zusätzlich versiegelt wird und damit die in der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) angeführten Größen- und Prüfwerte nicht erreicht werden, ist keine Prüfung erforderlich.

6.4 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Plangebiet nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der sogenannte Abstandserlass.¹ Damit wird u.a. die nördlich gelegene Hofstelle berücksichtigt, die gut 200m entfernt liegt. Bezugspunkt ist aber auch ein Hotel in einer ehemaligen Hoflage südwestlich des Plangebiets auf Grevener Stadtgebiet (ca. 300 m). Aus diesem Grund werden Betriebe, die einen Abstand von mehr als 200 m bedürfen ausgeschlossen (Abstandsklassen I-IV)

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gem. § 31 Abs.1 BauGB wird die Möglichkeit offengehalten, dass die künftig angesiedelten Betriebe zusätzlich Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen können. In diesem Fall sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) der Abstandsliste 1998 zulässig. Diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste muss in Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastung Rechnung getragen werden.

6.5 Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Das Altlastenkataster des Kreises Steinfurt weist keine Verdachtsflächen aus.

6.6 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt teilweise in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Die Schutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven

¹ Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998, MinBl. NW 1998, S. 744 ff vom 02.07.1998

Verunreinigungen gewährleisten. Im Bebauungsplan wird unter dem Punkt Hinweise auf die Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Grevener Damm“ verwiesen.

6.7 Bodenordnung

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Emsdetten.

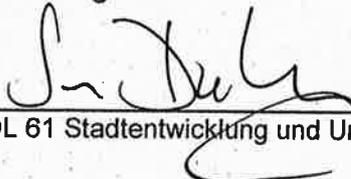
7. Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung erfordert die Erschließung (Straßen- und Kanalbau) des Plangebietes einen Kostenaufwand von ca. 890.000 €. In diesem Betrag sind Aufwendungen für den Grunderwerb nicht enthalten.

8. Städtebauliche Daten

	Bestand	Entwurf
Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	14,3 ha	14,3 ha
• überbaubare Flächen	10,0 ha	11,6 ha
• Wald	0,9 ha	-
• Wallhecke	0,3 ha	-
• Fläche für die Wasserwirtschaft	-	0,8 ha
• Straßenfläche	0,9 ha	0,9 ha
• Flächen zum Ausgleich für Natur und Landschaft	2,2 ha	1,0 ha

Emsdetten, im August 2004
Stadt Emsdetten
 Der Bürgermeister
 FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
 Im Auftrag


 (FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)