

Begründung

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

1. **Vorbereitende Bauleitplanung**

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

2. **Erläuterungen und Begründungen zum Bebauungsplan**

2.1 **Lage, Bestand, Ziel und Zweck der Planung**

Das ca. 41 ha große Plangebiet liegt ca. 3 km vom Zentrum der Stadt Emsdetten im Süden des Stadtgebietes. Das Industriegebiet grenzt im Westen (B 481) an den gemeinsam mit der Stadt Greven geplanten Industriepark Emsdetten/Greven.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird wie folgt grob umgrenzt:

<u>im Norden</u>	durch einen Markenweg (alte Stadtgrenze) entlang eines bereits besiedelten Industriegebietes (B-Plan Nr. 17 A und 17 B)
<u>im Osten</u>	durch die dort verlaufende Hochspannungsleitung
<u>im Süden</u>	durch die K 54 n (neue Stadtgrenze)
<u>im Westen</u>	durch die B 481.

Das umschriebene Plangebiet wird z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Landschaftsbild wird in Teilbereichen strukturiert durch Wallhecken mit Windschutzfunktion und Waldparzellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, daß Industrieflächenangebot der Stadt Emsdetten in günstiger Lage zu erweitern. Derzeit sind in Emsdettener Gewerbe- und Industriegebieten mit gesicherter Erschließung nur noch wenige Restparzellen verfügbar. Insbesondere müssen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Auslagerung Emsdettener Industriebetriebe geschaffen werden, denen die erforderlichen Erweiterungsflächen an ihren derzeitigen Standorten fehlen und deren Entwicklung insbesondere durch immissionsschutzrechtliche Probleme eingeschränkt wird.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner angrenzenden Lage zum bereits bestehenden Industriegebiet Süd der Stadt Emsdetten sowie durch die nachbarschaftliche Lage zu dem Industriepark Emsdetten/Greven. Eine günstige Verkehrserschließung sowie ausreichende gegebene Immissionsabstände fördern diesen Standort zur Deckung des bestehenden Bedarfs an industriell und gewerblich nutzbaren Bauflächen.

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 die Funktionen eines Mittelzentrums zu erfüllen hat, gerecht zu werden.

Die Stadt Emsdetten verfügt über ein zentrales Versorgungszentrum und mehrere Nahversorgungsbereiche. Sie sind bedarfsorientiert ausgestattet und den Wohnquartieren zugeordnet. Ein wesentlich erweitertes Angebot durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Randlagen hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Stadtstruktur zur Folge. Diese Feststellung ist belegt durch das Gutachten des Institutes für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -Beratung vom November 1987. Diese Festsetzung ist erforderlich, um zentrumstypische Einzelhandelsbetriebe, die sich nicht nach den Kriterien des § 11 Abs. 3 BauN VO beurteilen lassen und Nachteile für wohnungsnahe Versorgungsbereiche mit sich bringen, auszuschließen.

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. Die Flächenbegrenzung von 200 qm dieser Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist erforderlich, um eine Entwicklung zu einem dominierenden Verkaufsanteil gegenüber dem Produktionsanteil auszuschließen.

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.

Die Festsetzungen sichern, soweit möglich und vertretbar, die künftige Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes. Sie vermeiden strukturverändernde Einrichtungen. Der Gebietscharakter im Sinne der BauN VO bleibt bewahrt.

Für die Gewerbe- und Industrieflächen wird auf die Ausnahmeregelung des § 9 Abs. 3 BauNVO verzichtet. Somit wird gewährleistet, daß die Immissionsrichtwerte 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 GE- und GI-Gebiete wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von max. 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. Die Grundwasserneubildung innerhalb des Planbereiches aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes "Grevener Damm" wird durch den reduzierten Anteil von versiegelten Flächen somit gewährleistet. Bei der Geschoßflächenzahl (GFZ) im GE-Gebiet sowie bei der Baumassenzahl (BMZ) im GI-Gebiet sind die gem. § 17 BauN VO angegebenen Obergrenzen festgesetzt worden. Angestrebt wird durch die Kombination einer reduzierten GRZ und der auf die Höchstgrenze festgesetzten GFZ/BMZ eine verbesserte flächensparende Ausnutzung der Grundstücksflächen. Eine zwei- oder mehrgeschossige Bebauung mit geringerer Flächeninanspruchnahme kann gleichzeitig einen höheren Qualitätsanspruch bezüglich städtebaulicher Raumwirkungen mit sich bringen.

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

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

Ausgewiesene Pflanzstreifen mit der Bindung für das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die das Industriegebiet umgeben, dienen zum Teil der visuellen Abschirmung des Industriegebietes sowie zum anderen als ökologische Funktionsflächen zur Vernetzung mit den umliegenden Landschaftselementen.

Bei der Bepflanzung der Grünflächen ist auf eine gesunde Durchmischung von standortgerechten Bäumen, Strauchgehölzen und evtl. Wiesenflächen zu achten (siehe textl. Festsetzung 9. - Pflanzliste -).

Als ein verbindendes Grünelement ist die Straßenraumbegrünung mit hochstämmigen Einzelbäumen anzusehen. So wird das öffentliche Erschließungssystem zu einer repräsentativen Grünachse, die das gesamte Industriegebiet durchzieht.

Desweiteren sind zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der üblicherweise hochgradig versiegelten gewerblichen und industriellen Bauflächen Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen getroffen worden. Grenzbegrünungen mit standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen (siehe Pflanzliste) und eine Mindestgrundstückbegrünung von 15 % sind für den Boden- und Grundwasserschutz sowie als sog. "Trittsteinbiotope" wertvoll.

Die Orientierung an landschaftsplanerischen Prinzipien im Hinblick auf die Grünfestsetzungen bringt eine gewisse Konfliktvermeidung mit den landschaftsplanerischen Leitbildern. Weitgehend sind negative Beeinträchtigungen der Naturpotentiale und ihre Entwicklungsfähigkeit unterblieben. Qualitätsverbesserungen sollen verlorengelassene Funktionen des Freiraumes ersetzen.

2.6 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere zu beachten, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt werden.

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

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.

Es ergeben sich jedoch Vermutungen, daß im gesamten Planbereich archäologische Bodendenkmale vorhanden sind. Eine Abstimmung mit dem westfälischen Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege- ist entsprechend den Richtlinien erforderlich.

5. Überschläglich ermittelte Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Emsdetten voraussichtlich die folgenden Kosten:

- Herstellung der Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation	ca. 2.250.000,00 DM
- Ausbau der Erschließungsanlagen incl. Beleuchtung	ca. 1.955.000,00 DM
- Herstellung des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens "Hansestr."	ca. 513.810,00 DM
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Aufforstung)	ca. 300.000,00 DM
- Anteilige Kostenübernahme zur Gewährleistung der Feuerlöschwasserversorgung	<u>ca. 380.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	ca. 5.398.810,00 DM

Entsprechend der einschlägigen Satzung werden die Gesamterschließungskosten auf die künftigen Anlieger umgelegt.

Aufgestellt:

Emsdetten im März 1992

Der Stadtdirektor
-Stadtplanungsamt-
In Vertretung



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter