

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 17 E "Industriegebiet Süd" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Für die Ansiedlung von Betrieben mit geringem Flächenbedarf ist es erforderlich, das Industriegebiet Süd zu erweitern.

Wie einschlägige Ermittlungen ergeben haben, ist für eine derartige Entwicklung Bedarf vorhanden.

Am ehesten geeignet für eine solche Planung ist nicht nur aus liegenschaftlicher Sicht das Gelände zwischen Buchenweg, Hemberger Damm und den 110 Kv-Freileitungen.

Auch unter dem Aspekt der Abrundung des Industriegebietes, der Berücksichtigung der verkehrlichen Belange und des Immissionsschutzes ist hier eine andere als gewerbliche Nutzung dieser Fläche nicht möglich.

Die beschriebene Planungsabsicht deckt sich auch mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

Aus den genannten Gründen hat der Rat der Stadt Emsdetten am 04. Dezember 1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 E "Industriegebiet Süd" beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten des Stadtgebietes und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten

durch die Nordwestseite des Buchenweges (tlw. Grenze Bebauungsplan Nr. 10 "Gebiet Busse"),

im Nordosten

durch eine gedachte Linie, die in Abständen von ca. 200 m bis 150 m zum Hemberger Damm verläuft.

Ferner durch die Vorbehaltsfläche für die B 481 (ca. 40 m parallel zur 110 KV-Leitung der VEW),

im Südwesten

durch die Nordostseite des Hemberger Damms (Grenze der B.-Pläne Nr. 17 A + B "Industriegebiet Süd").

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,2 ha.

3. Baugebiet

Das umschriebene Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Geprägt wird das Gebiet durch ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung. Charakterisch für die Landschaft sind die vorhandenen Wallheckenbestände.

Inmitten des Plangebietes liegt noch ein kleines Wohnhaus, was wohl als sogen. Heuerstelle einer der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen zu bezeichnen ist.

4. Planung

Entsprechend der Vorgabe im Flächennutzungsplan beschränkt sich die vorge-sehene Nutzung auf gewerbliche Anlagen.

Diese werden hinsichtlich ihrer Zulässigkeit gegliedert entsprechend dem Abstandserlaß.

Um eine größere Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben zu erreichen wurden bestimmte Abstandsklassen der Betriebsartenliste in Zuordnung zu den zulässigen Abständen zum Wohngebiet ausgeschlossen. Als Betriebsartenliste wurde die Fassung von 1982 gewählt. Sie ist den textl. Festsetzungen als Anlage beigelegt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Wallhecken und Baumbestände wurden getroffen, um den Naturschutz und die Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen.

5. Immissionsschutz

Durch die unter Pkt. 4 beschriebene Gliederung des Gewerbegebietes ist dem Immissionsschutz hinreichend Rechnung getragen.

Weitergehende Schutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, daß die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung über das zumutbare Maß hinaus nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Soweit erkennbar, sind Denkmale oder denkmalwürdige Substanz im Plangebiet nicht vorhanden. Besondere Maßnahmen zum Schutz- oder Erhalt solcher Anlagen sind daher nicht erforderlich.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Buchenweg und Hemberger Damm, die im Zuge der Plandurchführung jedoch noch ausgebaut werden müssen.

Der innere Bereich wird durch neu anzulegende Straßen erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt in der Schutzzone III A und der südöstliche Teil in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Emsdetten Grevener Damm. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.04.1976 werden bei der Durchführung der Planung beachtet.

Alle Gebäude werden an die öffentlichen Kanalisationsanlagen angeschlossen. Ebenos wird die Gas-, Wasser- und Stromversorgung bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt.

Dabei wird ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt.

Ferner werden alle Gebäude an die öffentliche Abfallbeseitigung angeschlossen. Die Bestimmungen der geltenden Abfallgesetze werden dabei beachtet.

8. Bodenordnung

Das Gelände im Planbereich befindet sich im Besitz privater Grundstückseigentümer. Es wird soweit erforderlich, von der Stadt Emsdetten erworben und wieder an Bauwillige veräußert.

Auf ein Verfahren zur Bodenordnung kann somit verzichtet werden.

9. Kosten

Die Durchführung der Planung wird voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

9.1 Kanalisation

9.1.1 SW-Kanal	ca. 940.000,-- DM
RW-Kanal	ca. 760.000,-- DM
	<u>ca. 1.700.000,-- DM</u>

9.2 Straßenbau incl. Beleuchtung

Erschließungskosten insgesamt	ca. 650.000,-- DM
	<u>ca. 2.350.000,-- DM</u>

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke ohne Kostenbeteiligung der Stadt Emsdetten sichergestellt.

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

Danach verbleibt ein überschlägig ermittelter Kostenanteil in Höhe von ca. 240.000.-- DM. Dieser Betrag wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 07. Juli 1987

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
In Vertretung:

Techn. Rechenzylinder

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan
in der Zeit vom

21. Juli 1987 bis 24. August 1987

öffentlich ausgelegen.

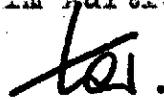
Emsdetten, den 20. Juli 1988

Der Stadtdirektor

Planungsabteilung

Im Auftrage:

L. S."



(Farwig)