

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 E "Industriegebiet Süd" der Stadt Emsdetten
(als Bestandteil der Hauptbegründung vom Juli 1987)

1. Allgemeines, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 17 E "Industriegebiet Süd" ist seit dem 22.09.1989 rechtsverbindlich. Das Ziel der 1. Änderung besteht in der Durchführung des Planungszieles zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Bedingt durch unterschiedlichste Flächenansprüche anzusiedelnder Betriebe sowie Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe im Industriegebiet Süd ergibt sich die Notwendigkeit, das Erschließungssystem neu zu orientieren und anzupassen.

In diesem Zusammenhang bietet es sich an, den Bebauungsplan hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um städtebauliche Fehlentwicklungen bedingt durch Ansiedlungen von zentrumstypischen Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden sowie die gründordnerischen Belange innerhalb des Gewerbegebietes zu verstärken.

Ebenso ist die Umstellung des Gewerbegebietes auf die neue Abstandsliste 1990 im Interesse der Lesbarkeit des Planes notwendig. Sie bringt die Beziehung zum Bundesimmissionsschutzgesetz und den genehmigungspflichtigen Gewerbe- und Industrieanlagen klarer zum Ausdruck.

2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 E "Industriegebiet Süd" ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 E.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten in Einklang.

3. Begründung der Planänderungen

3.1 Allgemeines

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfaßten Planinhalte werden nicht weiter aufgegriffen.

Es wird hier auf die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 E "Industriegebiet Süd" vom 07. Juli 1987 verwiesen.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Buchenweg und über die zu verlegende Trasse der Straße "Hemberger Damm".

Die Verlegung der Trasse Hemberger Damm ist nördlich der doppelreihigen bestehenden Wallhecke vorgesehen. Bedingt durch den vorhandenen Fuß- und Radweg, der getrennt vom Fahrbahnkörper innerhalb der teilweise doppelreihigen Wallhecke planungsrechtlich abgesichert wird, ist ein Straßenausbau von lediglich 9,0 m Breite ausreichend.

Die weitere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten.

Straßenquerschnitte, Kurvenradien sowie Wendeanlagen richten sich nach den Anforderungen des Schwerlastverkehrs gem. den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85).

3.3

Bauliche Nutzung - Gewerbegebiet -

Aus Immissionsschutzgründen sind die Gewerbegebietsflächen nach der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 gegliedert. (Die Abstandsliste 1990 ist als Anlage beigelegt).

Durch die erforderliche Einhaltung der angegebenen Abstände ist bei den neu zu errichtenden Betrieben davon auszugehen, daß Belästigungen und erhebliche Nachteile für die umliegenden Wohngebiete ausgeschlossen werden und der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, sind in dem Gewerbegebiet unzulässig. Diese Festsetzung ist notwendig, um zentrumstypische Einzelhandelsbetriebe, die sich nicht nach den Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilen lassen und Nachteile für wohnungsnahe Versorgungsbereiche mit sich bringen, auszuschließen.

Ausnahmsweise können jedoch Verkaufs- und Ausstellungsflächen zugelassen werden, sofern es sich um gewerbliche Betriebe der vorgenannten Abstandsgliederung nach Betriebsarten und Handwerksbetriebe handelt. Hierdurch wird zum einen der Verkauf von innenstadtspezifischen und versorgungsbereichorientierten Sortimenten zur Vermeidung von städtischen Fehlentwicklungen sichergestellt und zum anderen der Verkauf von Artikeln ermöglicht, die ohnehin zwangsläufig ihre angestammten Standorte außerhalb der städtischen Versorgungsbereiche haben.

Die Auswirkungen, die Großbetriebsformen des Einzelhandels auf die städtebauliche Entwicklung haben, sind durch ein entsprechendes Gutachten für die Stadt Emsdetten von dem Institut für Stadt-, Standort-, Handels-, Forschungs- und -beratung vom November 1987 dargelegt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen soll auch die derzeit erkennbare Entwicklungsstruktur zugunsten typischer Gewerbebetriebe (z. B. Handwerksbetriebe) verbessert werden.

Weitere Festsetzungen zu den Grundstücksflächen sind unter Punkt 3.5 - Grünordnung - erläutert.

3.4

Umweltverträglichkeit

Die bereits planungsrechtlich abgesicherten Gewerbeflächen arrondieren das derzeit vorhandene gesamte Gewerbe- und Industriegebiet Süd.

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Hervorzuheben sind die im Planbereich vorhandenen und gewachsenen Wallhecken und Windschutzstreifen aus heimischen Gehölzen. Es wird das Ziel angestrebt, diese wertvollen Landschaftsstrukturen mit neu anzupflanzenden Heckenbereichen an den umgebenden freien Landschaftsraum zu verknüpfen und so in der ökologischen Wertigkeit zu erhalten.

Die entstehende Versiegelung und Überbauung der jetzigen Freiflächen sind als Eingriff vor allem in den Klima- und Wasserhaushalt anzusehen. Eine Abschwächung dieser Eingriffe soll durch die ergänzten und erweiterten grünordnerischen Festsetzungen erzielt werden. So werden Verbindungen, orientiert am Ziel der Vernetzung von Grünbereichen zwischen berücksichtigten Landschaftselementen und neu ausgewiesenen, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geschaffen.

3.5 Grünordnung

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen soll eine aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten erforderliche Durchgrünung des Gewerbegebietes erreicht werden.

Festgesetzte Pflanzstreifen (Wallhecken) mit der Bindung für das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die das Gewerbegebiet umgeben, dienen zum Teil der visuellen Abschirmung des Gewerbegebietes und zum anderen als ökologische Funktionsflächen zur Vernetzung des Gewerbegebietes mit den umliegenden Landschaftselementen.

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

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

Desweiteren sind zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der üblicherweise hochgradig versiegelten gewerblichen Bauflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen getroffen worden. Grenzbegrünungen mit standortgerechtem Baum- und Strauchgehölzen (siehe Pflanzenliste) und einer Mindestbegrünung des Grundstückes sind aus kleinklimatischen Gründen sowie als sogenannte "Trittsteinbiotope" wertvoll.

3.6 Flächenbilanz:

Gegenüberstellung der vorhandenen Wallhecken und Windschutzstreifen mit den Flächen für neu anzupflanzende Bäume und Sträucher:

Bestand	Flächengröße
Wallhecken und Windschutzstreifen	ca. 5.900 qm
Flächen für neu anzupflanzende Bäume und Sträucher (Wallhecken)	ca. 7.790 qm

Abgängige Hecken für
Erschließungsmaßnahmen

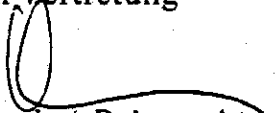
ca. 2.545 qm

Gesamtflächen an Hecken und neu
anzupflanzenden Flächen

ca. 11.145 qm

Aufgestellt:
Emsdetten, im Januar 1992

Der Stadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung



Techn. Beigeordneter