

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 7 "An den Klärteichen" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "An den Klärteichen" umfaßt eine Restfläche, die nach dem FLN-Plan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Diese soll der Bebauung zugeführt werden. Im Interesse einer geordneten Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden, teilweise abweichenden, Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dieses Erfordernis ergibt sich weiterhin aus der besonderen Lage. Das Gelände liegt im Kreuzungsbereich einer Bundes- und Landstraße. Die bauliche Entwicklung bedarf daher auch einer Abstimmung mit deren Baulastträger.

Aus den v.g. Gründen hat der Rat der Stadt Emsdetten die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt östl. des Stadtzentrums. Es wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Norden</u>	durch die südl. Begrenzung der L 590 (Sinninger Straße),
<u>im Osten</u>	durch die östl. Seite der Straße "An den Klärteichen",
<u>im Süden</u>	durch die südl. Seite der Straße "An den Klärteichen, in deren Verlängerung unter Einbeziehung der bereits gewerbl. genutzten Flächen bis zur B 481 (Nordring),
<u>im Westen</u>	durch die östl. Begrenzung der B 481.

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan.

Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 3 ha.

In Abstimmung mit den landesplanerischen Zielvorgaben -dargestellt im GEP- weist der wirksame FLN-Plan der Stadt Emsdetten den vorstehend beschriebenen Bereich als gewerbl. Baufläche aus.

Demgemäß sieht der Bebauungsplanentwurf auch die Ausweisung einer entsprechenden Nutzung vor.

Im Südosten wird der Planbereich etwa je zur Hälfte von dem Gelände der alten städt. Kläranlage sowie einer Wohnnutzung tangiert. Die unterschiedlichen Nutzungsarten sind älteren Ursprungs und haben sich weitgehend frei entwickelt.

Westl. liegt dem Planbereich ebenfalls ein Gewerbegebiet gegenüber. Nördl. grenzen größere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Planbereich selber ist bereits zu etwa 2/3 mit gewerblichen Einrichtungen bebaut.

3. Planung

3.1. Städtebau

Die überwiegend vorhandene Bebauung stellt zwangsläufig den Maßstab für die weitere bauliche Entwicklung dar. Dies ist auch gerechtfertigt, da sie sowohl hinsichtlich der Geschößzahl als auch des Maßes der Nutzung städtebaulich wünschenswert ist.

Auf gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, da diese nur noch für eine Restbebauung zutreffend sein könnten. Insofern ist die Notwendigkeit nicht zu begründen.

Textl. Festsetzungen sind jedoch erforderlich hinsichtlich des Immissions-schutzes und der Art der zulässigen Nutzungen.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist durch bestehende Straßen gesichert. Die tangierende Bundes- und Landstraße ermöglichen dabei eine optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Zur direkten Erschließung des Geländes können sie jedoch nicht herangezogen werden. Diese erfolgt über eine Stadtstraße, die mit der L 590 verknüpft ist.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangelände grenzt unmittelbar an besiedelte Bereiche. Diese sind an das städt. Kanalisationsnetz angeschlossen. Insofern bedarf es nur geringfügiger Erweiterungen der vorh. Entsorgungseinrichtungen um die abwassertechnischen Belange im Sinne des ZAP zu erfüllen.

Die Versorgungseinrichtungen werden von den Stadtwerken Emsdetten auf Antrag erstellt. Auch hier bedarf es nur einer geringfügigen Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen, die innerhalb der verfügbaren Verkehrsflächen untergebracht werden können.

Die Entsorgung des Gebiets bezügl. entstehender Abfälle ist sichergestellt durch die Anwendung der entsprechenden Ortssatzung.

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt und entwickelt mit dem Ziel, Flächen für produzierende Gewerbe- und Industrieanlagen bereitzustellen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Entsprechend dieser Zielsetzung sind großflächige Einzelhandelsnutzungen in diesem Gebiet auszuschließen. Eine andere Entwicklung wäre aus städtebaulichen Gründen weder vertretbar noch deckt sie sich mit der landesplanerischen Zielvorgabe, nach der Emsdetten die Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen hat.

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 erheblich 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. Darin wird unter Ziffer 16.5.1 folgendes ausgeführt:

" Zur städtebaulichen Absicherung und wirtschaftlichen Stützung der seitens der Stadt Emsdetten im Verlauf der letzten Jahrzehnte erbrachten Vorleistungen im Rahmen der Sanierungen des Stadtkerns zu einem mittelzentral bedeutenden Handelsstandort sollte seitens der Entscheidungsträger von jeglichen Zergliederungen des Einzelhandels Abstand genommen werden. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsprojekten an peripheren und/oder funktional getrennten Mikrostandorten birgt die Gefahr in sich, daß alle weiteren Bemühungen zur Festigung des Stadtkerns als dem Mittelzentrum des Raumes Emsdetten und zum kleinteiligen Ausbau der Ortsteilzentren scheiterten. "

Darüber hinaus wird unter Ziffer 16.5.3.1 festgestellt:

" Zur ökonomischen Stützung und versorgungspolitischen Sicherung der seitens der Stadt Emsdetten und ihrer Kaufmannschaft im Verlauf der letzten Jahre erbrachten rahmensetzenden Vorleistungen für die Stärkung der Zentren des Stadtraumes und insbesondere des Stadtzentrums zu einem subregional bedeutenden Einzelhandelsstandort sollten Strategien gefördert werden, die darauf abzielen,

- eine wohnortbezogene Nahversorgung durch Schaffung kleinteiliger Zentren auszubauen und
- schwerpunktmäßig das Hauptzentrum, die Kernzonen des Stadtzentrums, in seiner mittelzentralen Anziehungskraft weiterhin zu festigen.

Zur wirtschaftlich fundierten Aufwertung der Attraktivität des Stadtzentrums als Erlebnisraum und Begegnungsstätte für die Bevölkerung der Stadt Emsdetten und ihres Versorgungsbereichs wird dringlich empfohlen,

- qualitativen Aufwertungen und wirtschaftlicher Absicherung des Erreichten unbedingten Vorrang vor der Schaffung ohnehin nicht tragfähiger weiterer Verkaufsflächenkapazitäten einzuräumen.

Die pro Ortsteil und Branche differenziert nachgewiesenen Leistungskennziffern wie

- Raumleistungen in bestehenden Betrieben
- vorhandenes und aktivierbares Kaufkraftpotential
- Umsatz-Kaufkraft-Relationen in den Jahren 1987, 1990 und 1995

können weitere Verkaufsflächenexpansionen bei allen zentrumstypischen Angeboten nur zu Lasten bestehender Geschäftszonen vollzogen werden. Auf die daraus resultierenden Gefahren von

- Leerstand bis hin zur Verödung einzelner Geschäftszonen,
- fehlenden Möglichkeiten zur Tätigkeit überfälliger Investitionen aufgrund des Ausbleibens von Kunden und damit Umsätzen

in dem ohnehin zu großstädtisch dimensionierten und damit durch ein hohes Maß von Funktionsleere gekennzeichneten Stadtzentrum ist im Falle von Emsdetten mit Nachdruck zu verweisen."

Folgerge der gutachterlichen Aussage ist eine Sicherung der planerischen Zielsetzung unumgänglich. Grundsätzlich soll das Gewerbe- und Industriegebiet produzierenden Anlagen vorbehalten bleiben. Nur so kann deren Bedürfnis nach uneingeschränkter Produktions- und Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden.

Daneben sind aber auch andere Gewerbebetriebe generell zulässig, sofern diese aufgrund ihres Flächenbedarfs und der von ihnen ausgehenden Umweltbelastungen geeignet plazierte sind. Unzulässig sind jedoch Einzelhandelsnutzungen. Sofern diese jedoch kein zentrumstypisches Warenangebot führen oder sich das Angebot auf eigene Produkte beschränkt, sind sie ausnahmsweise zulässig. Grundlage für die Gliederung ist die "Systematik der Wirtschaftszweige" vom statistischen Bundesamt Wiesbaden.

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

Die Einschränkungen sind im gesamtstädtischen Interesse notwendig und zumutbar. Sie stellen kein Verbot für bestimmte Einzelhandelsnutzungen dar, sondern lediglich ein Steuerungsinstrument für deren städtebaulich sinnvolle Zuordnung.

4. Grünplanung

Entlang der bereits genannten übergeordneten Straßenzüge ist in dem Planentwurf ein Pflanzgebot vorgesehen. Diese geplante Festsetzung erfolgt sowohl unter dem städtebaulich gestalterischen Aspekt als auch im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen für eine teilweise Versiegelung des Areals durch die gewerblichen Anlagen. Ausgleichsmaßnahmen für Verkehrsflächen erübrigen sich, da durch die Planung keine neuen zusätzlichen Verkehrsanlagen ausgelöst werden.

5. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Soweit die Flächen im Planbereich nicht bereits einer Bebauung zugeführt sind befinden sie sich ausschließlich in städt. Besitz.

6. Immissionsschutz

Der erforderliche Immissionsschutz gegenüber der südöstl. und nordwestl. gelegenen Wohnbebauung wird hinsichtlich des Lärms sichergestellt in dem das gesamte Plangebiet dem einschlägigen Abstandserlaß unterworfen wird. Zusätzlich wird im Interesse eines geordneten Nebeneinander die Errichtung staub- oder geruchentwickelnder Betriebsanlagen untersagt. Damit wird dem Erfordernis eines gesunden Wohnens in unmittelbarer Nachbarschaft entsprochen.

Bezügl. der Geruchsemissionen -ausgehend vom Gelände der alten Kläranlage- ist festzustellen, daß das Klärwerk nach Fertigstellung der Erweiterung der neuen Kläranlage stillgelegt und nur noch als Pumpstation verwendet wird. Hierdurch wird die bestehende Emissionsquelle beseitigt.

7. Altlasten

Das geplante Gelände wurde früher als Mülldeponie genutzt. Hieraus ergab sich der Verdacht möglicher Altlasten. Eine Untersuchung hat diesen Verdacht bestätigt. Demnach ist eine bauliche Nutzung des Geländes nur möglich, wenn die vorgefundenen Deponiegase gezielt abgeführt werden. Dies ist in den bereits bebauten Bereichen geschehen.

In den noch zu bebauenden Teilen wird dies Erfordernis durch textl. Festsetzungen sichergestellt. Das Wohnen, auch das ausnahmsweise zulässige Wohnen, in Gewerbegebieten, wird ausgeschlossen.

8. Kosten

Die Realisierung der Planung erfordert folgende Kosten:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 126.000,-- DM
Kanalbau	ca. 249.000,-- DM
insgesamt	ca. 375.000,-- DM

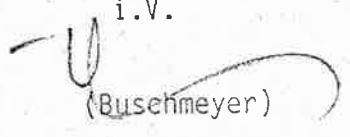
Der städt. Anteil, nach Umlage entsprechend der Ortssatzung, wird zu gegebener Zeit im Etät ausgewiesen.

Emsdetten, 04.12.1989

Der Stadtdirektor

- Planungsamt -

i.V.


(Buschmeyer)

Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

27.02.1990 bis 27.03.1990

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 20.12.1990

Der Stadtdirektor

Stadtplanungsamt

Im Auftrage

