Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchender Straße" der Stadt Emsdetten

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße" datiert aus dem Jahre 1976. Die bei der Aufstellung des Planes getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes, entsprechen nicht mehr den neuesten Vorgaben.
Daher ist es erforderlich, im Rahmen eines ordentlichen Änderungsverfahrens die Abstandsregelungen auf die neuesten Grundlagen umzustellen.

Gleichzeitig sind in diesem Verfahren einschränkende Festsetzungen für zentrumstypische großflächige Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Dies ist erforderlich, um das für das produzierende Gewerbe erschlossene und verfügbar gemachte Gelände diesem auch zu erhalten. Darüber hinaus ist diese Absicht auch darin begründet, unvertretbare strukturelle Veränderungen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diese Gefährdung leitet sich ab aus sich häufenden einschlägigen Anträgen. Die Unverträglichkeit einer derartigen Entwicklung ist durch Gutachten belegt.

Emsdetten ist landesplanerisch als Mittelzentrums eingestuft mit einem Versorgungsbereich von 50.000 Einwohnern. Die sich daraus ergebende Aufgabenstellung erfordert klare städtebauliche Konzeptionen. Nur so kann die Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise sichergestellt werden.

Nach der bisherigen Planung sollte der Vennweg von der Westumer Landstraße abgebunden werden. Dies ist bis heute nicht erfolgt. Dieses bisherige Planungsziel ist nicht mehr gerechtfertigt. Die verkehrliche Entwicklung belegt dies eindeutig.
Daher soll dieses Planungsziel aufgegeben und zugunsten einer ordnungsgemäßen Verknüpfung geändert und planungsrechtlich sichergestellt werden.

Die 2. Ergänzung des Planbereichs ist begründet in dem dringenden unabweisbaren Bedürfnis von 2 Betrieben. Beide Betriebe sind an ihren bisherigen Standorten nicht mehr existenzfähig. Dies ist einmal in dem zu klein bemessenen Betriebsstandort und zum anderen in der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung begründet. Beide Betriebe erfordern hinsichtlich ihrer Art und Struktur jedoch besondere Standortbedingungen. Diese sind in dem Ergänzungsbereich gegeben.

Der Immissionsschutz ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. Diese gelten wie für den ursprünglichen Planbereich auch insgesamt für den Ergänzungsabschnitt.

Altlasten sind auf dem Erweiterungsgelände nicht zu erwarten. Die betroffenen Grundstücke dienten bisher ausschließlich der Landwirtschaft. Insofern bedarf es keiner weiteren Voruntersuchungen.

Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Nach Aussage des Amtes für Bodendenkmalpflege ist im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen. Deren Untersuchung wird noch ggfls. sichergestellt.

Eine Bodenversiegelung durch öffentl. Verkehrsflächen beinhaltet die Planung nicht. Eine teilweise Versiegelung durch die zu erwartenden Bauvorhaben und Hofbefestigungen sind unvermeidlich. Durch die Festsetzung einer vierreihigen Wallhedcke am östl. Planrand wird jedoch zumindest ein teilw. ökologischer Ausgleich geschaffen. Ein vollständiger Ausgleich ist in einem Gewerbegebiet aber auch unrealistisch.

Die Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt verkehrlich über eine bereits vorh. Straßentrasse, die auch der Erschließung des ursprünglichen Planbereiches dient. In dieser Trasse sind auch die vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. An diese werden die neuen Betriebe angeschlossen, so daß eine geordnete Ver- und Entsorgung sichergestellt ist.

Für eine ordnungsgemäße Regenwasserableitung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. Dies wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden konzipiert. Bis zu dessen Fertigstellung soll der Regenwasserabfluß unter Einbau von Schmutzabscheidern über vorh. Vorfluter erfolgen.

Besondere Kosten fallen durch die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes nicht an. Die notwendigen Erschließungseinrichtungen sind bereits erstellt oder liegen im Geltungsbereich des ursprünglichen Planes.

Emsdetten, 09.05.1990

Der Stadtdirektor
- Planungsamt -
i.V.

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter