

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 20 C "Jutestraße Süd" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Der Bebauungsplanbereich Nr. 20 C "Jutestraße Süd" liegt inmitten des besiedelten Stadtbereiches. Das erfaßte Gelände gehört zu einer Hofstelle, die wegen Unverträglichkeit verschiedener Nutzungen ausgesiedelt werden mußte. Die Fläche wurde bisher als landwirtschaftlich genutzt.

Die innerstädtische Lage des Grundstückes, die umliegende Bebauung und die aufgegebene Nutzung erfordern eine Integration dieser Fläche in den innerstädtischen Bereich.

Daher hat der Rat der Stadt Emsdetten beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt östl. des Stadtzentrums und grenzt unmittelbar an diesen an. Dessen Abgrenzung verläuft wie folgt:

- Im Norden entlang der Jutestraße,
- im Osten entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der westl. des Knollenkamp gelegenen Grundstücke,
- im Süden entlang der Bundesbahnlinie Hamm-Emden,
- im Westen entlang des Grundstückes vom K & K-Markt.

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem beigefügten Plan. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,63 ha.

3. Planung

Das Gelände ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt eine ältere Wohnbebauung an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein K & K-Markt. Östlich wird das Gelände von einer gewerblich genutzten Fläche tangiert. Westlich verläuft die Bundesbahnlinie Münster-Rheine.

Dieses Umfeld stellt sich in seiner Gesamtheit als Mischgebiet dar. Der baulich ungenutzte Planbereich ist hierin zu integrieren. Die künftige Nutzung darf weder den Belangen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen entgegenstehen, noch eine unzumutbare Belastung für das Wohnen bedeuten. Unter diesen städtebaul. Aspekten ist es Ziel der Planung, den Charakter des Mischgebietes fortzusetzen und abzurunden.

Dies deckt sich auch mit den Ausweisungen des FLN-Planes.

Unabhängig hiervon ist der Standort bezüglich seiner Lage im Stadtgebiet für eine derartige Nutzung predestiniert. Ein entsprechender Bedarf für nicht störende Kleinbetriebe mit zugehörigen Betriebswohnungen liegt vor.

4. Art und Maß der Nutzung

Entsprechend den Vorgaben aus dem FLN-Plan wurde für den Planbereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Ausnutzungsziffern orientieren sich an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hierdurch soll eine Übersiedlung dieses Bereiches vermieden und eine städtebaulich vernünftige und ausgewogene Entwicklung gewährleistet werden.

Im Einzelnen ist vorgesehen:

Gesamtfläche des Plangebietes = 0,63 ha.

1. Verkehrsfläche		0,07 ha = 10,9 %
2. Nettobauland		0,56 ha = 89,1 %
3. Wohneinheiten	9 x 1,5 = 13,5 WE	
4. Einwohner	13,5 x 3 = 40 EW	

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist lediglich die Anlage einer Stichstraße erforderlich. Diese wird angebunden an eine bereits vorh. innerstädtische Straße. Über das innerstädtische Netz ist dann eine umfassende Erschließung sichergestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch Erweiterung bzw. Ergänzung der entsprechend vorh. Erschließungsnetze auf der Grundlage genehmigter Planunterlagen erstellt. Für die Verlegung dieser Einrichtungen stehen die Verkehrsflächen zur Verfügung.

Der anfallende Hausmüll und ihm gleichgesetzter Abfall werden zentral eingesammelt und einer geordneten Deponie zugeführt. Die Bestimmungen der geltenden Abfallgesetze werden dabei beachtet.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, daß die potentielle Baufläche vom Zentralabwasserplan erfaßt ist. Demgemäß werden die anfallenden Abwässer der städt. Kläranlage zugeführt.

6. Immissionsschutz

Von der das Plangebiet tangierenden Eisenbahnlinie gehen Emissionen aus. Nach 2 vergleichbaren schalltechnischen Gutachten (z.B. B.-Plan Nr. 12 I "Lauge" und B.-Plan Nr. 30 A "Blumenstraße/Eisenbahn") beträgt die Lärmbelastung jeweils am Tage 64,5 dB(A) und zur Nachtzeit 63,0 dB(A).

Als weitere Immissionsquelle wurde der K & K-Markt untersucht. Es wurde ein Dauerschallpegel von 61 dB(A) am Tage ermittelt. Dieser Wert liegt unter dem der von der DB (64,5) ausgeht. In der Addition ist von einem Dauerschallpegel von 66,1 dB(A) auszugehen. Die notwendigen getroffenen Festsetzungen sichern, auch unter Berücksichtigung der sich ergebenden Pegelerhöhung bei Zusammentreffen verschiedener Schallquellen, den erforderlichen Schutz.

Erschütterungen durch die Bundesbahnstrecke treten nicht auf. Eine entsprechende Untersuchung hat derartige Emissionen in geringem Umfang lediglich im Bereich der Moorbrücke festgestellt. Vergleichbare Situationen entlang der Strecke sind ohne derartige Beeinträchtigungen und bestätigen die gutachterliche Untersuchung.

Trotz dieser Vorbelastungen des Planbereiches soll das Gelände wegen seiner zentralen innerstädtischen Lage einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die bisherige Nutzung ist weder städtebaulich noch ökonomisch vertretbar. Auch im Interesse des Freiraumschutzes ist eine Verdichtung des besiedelten Stadtbereiches vorzuziehen.

Die angestrebte Nutzung erfordert jedoch Lärmschutzmaßnahmen.

Aktiver Lärmschutz zur Erreichung der zumutbaren Grenzwerte ist nicht machbar. Unter Berücksichtigung der Dammlage der Gleise wäre der Vollschutz erst bei einer Schutzeinrichtung von 5 m Höhe erreicht. Diese müßte zudem in zwei Richtungen weit über das Plangebiet hinaus führen oder den Planbereich auch seitlich einschließen. Eine derartige Maßnahme ist städtebaulich nicht wünschenswert. Eine derartige Abschottung ist allein aus städtebaulichen Gründen aus den weiteren Betrachtungen auszuschließen.

Daher werden passive Maßnahmen entsprechend der zitierten Gutachten festgesetzt, die im Baugenehmigungsverfahren als Auflage zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen zur Grundrißgestaltung in Verbindung mit den vorgeschriebenen Schallschutzfenstern der Mindestklasse 5 und einer Dämmwirkung von mind. 45 dB(A) gewährleisten den notwendigen Lärmschutz. Im Interesse der Flexibilität und individueller Bauvorstellungen sind Ausnahmen vorgesehen, die jedoch ohne negativen Einfluß auf den erforderlichen Schutz bleiben.

7. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet in seiner Größe von 0,63 ha wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es liegt inmitten von vorh. Bebauung in städtebaulich zentraler Lage. Daher hat es keinen landschaftsprägenden Charakter noch kommt ihm eine Naherholungsfunktion bzw. eine besondere ökologische Bedeutung zu.

Die künftige Versiegelung der Fläche wird im Zuge der Planung mit 0,07 ha = 10,9 % Verkehrsfläche und einer Grundflächenzahl von 0,4 möglichst niedrig gehalten. Sie erreicht mit den gen. Vorgaben nicht den üblichen Umfang. Die zu erwartende private Begrünung der Grundstücke stellt gegenüber der bisherigen Nutzung einen vertretbaren Ausgleich dar.

Altlasten sind in dem in Rede stehenden Grundstück nicht bekannt. Es diene, soweit nachvollziehbar, ausschließlich der Landwirtschaft. Das gegenüberliegende ehem. Fabrikgrundstück wurde vorsorglich als möglicher Standort von Altlasten erfaßt. Untersuchungen an gleichen Produktionsstätten ergaben bisher keine negativen Erkenntnisse. Insofern wird auch zu diesem Fall von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet oder in dessen Nähe befinden sich, soweit bekannt, keine denkmalwerten Gebäude. Auch Bodendenkmale werden hier nicht erwartet. Daher erübrigen sich nähere Ausführungen zu dieser Thematik.

9. Bodenordnung

Der Planbereich umfaßt lediglich ein Flurstück. Dieses Flurstück ist im Besitz eines privaten Eigentümers. Die Durchführung der Planung erfordert daher keine besonderen Maßnahmen zur Bodenordnung.

10. Kosten

Die Durchführung der Planung verursacht folgende überschläglich ermittelte Erschließungskosten:

10.1 Regen- und Schmutzwasserkanalisation	ca. 82.000,-- DM
10.2 Straßenbau	ca. 67.000,-- DM
10.3 Straßenbeleuchtung	ca. 10.000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	ca. <u>159.000,-- DM</u>

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

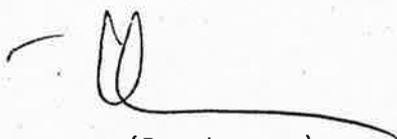
Entsprechend der einschlägigen Satzung werden die Gesamterschließungskosten auf die Anlieger umgelegt. Der danach entfallende Anteil für die Stadt Emsdetten wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, 08.05.1990

Der Stadtdirektor

- Planungsamt -

i.V.



(Buschmeyer)

Techn. Beigeordneter

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

3. Mai 1990 bis 5. Juni 1990

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 28.06.1990



Der Stadtdirektor

Stadtplanungsamt

i. A.

(Wälte)

Die Begründung ist als Ergebnis der Abwägung von Bedenken und Anregungen lt. Ratsbeschuß vom 12.06.1990 auf Seite 3 Abs. 3 zu korrigieren. Sie erhält folgende Fassung:

"Der Planbereich wurde hinsichtlich möglicher Erschütterungen durch die Bundesbahn gutachtlich untersucht. Demnach treten Erschütterungen unterschiedlicher Intensität auf. Aufgrund des Untersuchungsergebnisses werden für den 20-Meter-Bereich entlang der Bundesbahn für mögliche Wohngebäude Schwingungsisolierungen festgesetzt. Die darüber hinausgehenden Bereiche sind nur noch geringfügig betroffen. Nach den einschlägigen Normen und Richtlinien sind unzumutbare Belästigungen hier nicht zu erwarten. Daher wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet."