

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 27 " Habichtshöhe " der Stadt Emsdetten.

1.) Allgemeines:

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für das " Gewerbegebiet Spatzenweg " ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den nordöstlich angrenzenden Bereich erforderlich.

Darüber hinaus werden mit Verlagerung der Kleingartenanlage " Brookweg " ^{Flächen} verfügbar für die, zusammen mit dem benachbarten, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bereich, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll.

Die genannten Absichten decken sich auch mit den landesplanerischen Zielvorstellungen.

Aus den genannten Gründen hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 10. März 1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 " Habichtshöhe " beschlossen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich:

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums und wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Norden</u>	durch die Nordseite der Straße " Habichtshöhe ",
<u>im Nordosten</u>	durch die rückwärtige Grenze der gewerblichen Grundstücke Taubenstraße 38 und 40 und deren Verlängerung bis zur Habichtshöhe,
<u>im Nordwesten</u>	durch die Nordwestseite des Vorfluters zwischen Taubenstraße und " Habichtshöhe ",
<u>im Nordosten</u>	durch die Nordostseite der " Habichtshöhe ",
<u>im Südosten</u>	durch die Südostseite des Brookweges (Grenze des Bebauungsplanes Nr. 55 " Brookweg "),
<u>im Südwesten</u>	durch die Nordostseite der Taubenstraße (K 53) (Grenze des Bebauungsplanes Nr. 29 " Gewerbegebiet Spatzenweg ").

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,0 ha.

3.) Baugebiet:

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

Lediglich im Nordosten ist eine kleine Zone als gemischte

Baufläche dargestellt. Geprägt wird das Gebiet durch vorhandene gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung, die ergänzt wird durch eine geringe Wohnbebauung im Süden und Nordwesten des Planbereichs.

4.) Planung:

Entsprechend der Vorgabe im Flächennutzungsplan beschränkt sich die zulässige Nutzung im wesentlichen auf gewerbliche Anlagen.

Im Nordosten des Plangebietes ist Mischgebiet festgesetzt, in dem neben Wohnbebauung nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe angesiedelt werden können.

Ferner ist im Eckbereich Brookweg / Taubenstraße ein kleinräumiges WB-Gebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus der Sicht des Immissionsschutzes durchaus vertretbar, zumal die Grundstücksflächen weitgehend bebaut sind und diese Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart dieses Gebietes erhalten und geringfügig fortentwickelt werden soll. Siehe Ergänzung!

Das festgesetzte Maß der Nutzung orientiert sich an den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Werten.

5.) Immissionsschutz:

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der unzulässigen Betriebsarten vorgenommen. Die Betriebsartenliste ist den textl. Festsetzungen als Anlage beigefügt.

Weitergehende Schutzmaßnahmen, auch die des Schallschutzes zur Fa. Wölte, sind aufgrund einschlägiger Untersuchungen nicht erforderlich.

Somit kann davon ausgegangen werden, daß die umliegende Wohnbebauung über das zumutbare Maß hinaus nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

6.) Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Soweit zu erkennen ist, sind Denkmale im Plangebiet nicht vorhanden. Besondere Maßnahmen zum Schutz oder Erhalt solcher Anlagen sind daher nicht erforderlich.

7.) Plandurchführung:

7.1 Bodenordnung

Das Gelände im Planbereich befindet sich im Privatbesitz. Es wird, soweit erforderlich, von der Stadt Emsdetten erworben und wieder an Bauwillige veräußert. Wegen einer geordneten Entwicklung der möglichen unterschiedlichen Nutzungen kann auf ein Bodenordnungsverfahren nicht verzichtet werden.

7.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen. Für die innere Erschließung des Mischgebietes ist ein Stichweg vorgesehen, dessen Lage von der Anzahl und Größe der hier zu bildenden Grundstücke abhängig *ist*.

Durch die das Plangebiet tangierende K 53 (Taubenstraße) ist darüber hinaus eine Verknüpfung mit dem überörtlichen Straßennetz gewährleistet.

Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und Gas sind in der Taubenstraße und dem Brookweg vorhanden und können zur Versorgung des Planbereiches erweitert werden.

Zur Abwasserbeseitigung bedarf es der Erweiterung des städt. Kanalnetzes, das entsprechend dem ZAP erstellt wird und an die vorh. tangierende Kanalisation angeschlossen werden kann.

Erforderliche Genehmigungen werden frühzeitig beantragt, so daß vor Erstellung weiterer Vorhaben die Erschließung fertiggestellt ist.

Die Müllbeseitigung und Straßenreinigung wird durch Übernahme des Plangebietes in die städt. Entsorgungseinrichtungen geregelt.

7.3 Planungsfolgen

Die positiven Folgen ergeben sich aus dem Ziel und Zweck der Planung (s. lfd.-Nr. 1).

Die Folgen für die jetzigen Grundstückseigentümer werden im Zusammenhang mit den erforderlichen liegenschaftlichen Verhandlungen geregelt.

8.) Kosten:

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

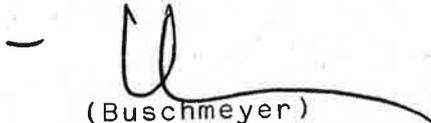
8.1 Kanalisation	
8.1.1 SW-Kanal	ca. 130.650,00 DM
8.1.2 RW-Kanal	ca. 97.350,00 DM
	ca. 228.000,00 DM
8.2 Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 540.000,00 DM
Gesamterschließungskosten	ca. 668.000,00 DM
	=====

Die Wasser- und Gasversorgung werden durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt. Die der Stadt Emsdetten entstehenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzung auf die Anlieger umgelegt.

Danach verbleibt ein überschlägig ermittelter Kostenanteil in Höhe von ca. 70.000,00 DM, der zu gegebener Zeit im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt wird.

Aufgestellt: Emsdetten, den 29. Oktober 1985

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
In Vertretung:


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

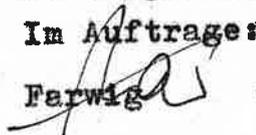
Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 2 a (6)BBauG in der Zeit

vom 10. Juni 1986 bis 10. Juli 1986

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 17. Februar 1987

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
Im Auftrage:

L. S. "

Farwig

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27
"Habichtshöhe" der Stadt Emsdetten
laut Ratsbeschluss vom 18. Dezember 1986:

Pkt. 4.) Planung:

..... * Der als besonderes Wohngebiet ausgewiesene Bereich und seine für die Beurteilung des Gebietscharakters heranzuziehende Umgebung entspricht hinsichtlich der ausgeübten Nutzungen dem § 4a der BauNVO, der ausdrücklich für derartige Siedlungsstrukturen eingeführt wurde. Neben dem Wohnen sind hier Läden, Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Die gegenseitige Verträglichkeit ist durch Gutachten nachgewiesen. Daher entspricht es der städtischen Zielsetzung, daß die Struktur, insbesondere auch das Wohnen erhalten bleibt und fortentwickelt werden kann. Eine andere eindeutige Baugebietszuordnung ist nicht möglich, es sei denn, der Beurteilungsbereich würde unzulässiger Weise auf den Wohnbaukomplex beschränkt. In diesem Fall wäre aber auch eine Einstufung als Mischgebiet nicht vertretbar.