

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Spatzenweg" der Stadt Emsdetten gemäß § 9 (8) BBauG

1.) Allgemeines:

Die Stadt Emsdetten benötigt Bauflächen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe. Der Bedarf ergibt sich sowohl aus der Notwendigkeit von Betriebsverlagerungen zur Verbesserung der Siedlungsstruktur, als auch durch Flächenbedarf für die Neuansiedlung von Betrieben.

Durch den festgesetzten Geltungsbereich wird eine sinnvolle Abrundung der weitgehend schon gewerblich genutzten Flächen erreicht.

Eine geordnete bauliche Entwicklung soll durch die Planung gewährleistet werden.

Die genannten Absichten decken sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat daher in seiner Sitzung am 12. April 1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Spatzenweg" beschlossen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich:

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 14,0 ha. Es liegt im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Nordwestseite der Straße Habichtshöhe,
- im Nordosten durch die Nordostseite der Taubenstraße (K 53),
- im Südosten durch die Südostseite des Brookweges,
- im Südwesten durch die Südwestseite des Spatzenweges.

Das umschriebene Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan zum größten Teil als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich im nordwestlichen Teilbereich ist eine kleine Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Das Gelände wird z.Zt. schon überwiegend gewerblich genutzt. Im Mischgebiet besteht sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung. Die freien Flächen dienen bisher der Landwirtschaft.

3.) Art und Maß der Nutzung:

Die zulässige Nutzung beschränkt sich im wesentlichen auf gewerbliche Ansiedlungen.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist im nordwestlichen Planabschnitt eine kleine Zone als Mischgebiet ausgewiesen.

Aus dem gleichen Grunde wurde inmitten des Planbereiches eine Teilfläche als Industriegebiet festgesetzt.

Die Entwicklung einer unverträglichen Situation wird durch Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für dieses GI-Gebiet unterbunden.

Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. In den Gewerbegebieten sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Dies wird den Belangen der Bauwilligen gerecht und ist städtebaulich vertretbar.

Zur Vermeidung neuer Konflikte im Bereich des Mischgebietes und zur Abschirmung der bestehenden Wohnbebauung zum Betrieb Jansky sind für die Nutzung der rückwärtig gelegenen Flächen nur gewerbliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können dort auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 1.1).

Das festgesetzte Pflanzgebot dient der optischen Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der benachbarten einzelnen Wohnbebauung.

4.) Immissionsschutz:

Aus Immissionsschutzgründen ist eine Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend der auf dem Bebauungsplan aufgeführten Liste der Be-

triebsarten vorgesehen.

Aufgrund einer Untersuchung der Betriebe Jansky und Mersch kann davon ausgegangen werden, daß die umliegenden Wohngebiete über das zumutbare Maß hinaus nicht beeinträchtigt werden.

Durch die gewählte Staffelung ist dem Immissionsschutz, soweit wie aufgrund der vorh. Substanz möglich, Rechnung getragen.

## 5.) Plandurchführung:

### 5.1 Bodenordnung:

Das Gelände im Planbereich befindet sich in 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.

### 5.2 Erschließung:

Der Planbereich ist im Zentralabwasserplan (ZAP) der Stadt erfaßt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen die teilweise allerdings noch ausgebaut werden müssen. Durch die das Plangebiet tangierende K 53 (Taubenstraße) ist auch 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.

5.3 Planungsfolgen:

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

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

6.) Kosten:

6.1 Kanalisation

6.1.1 Regenwasser:

900.000,00 DM

6.1.2 Schmutzwasser:

300.000,00 DM

insgesamt:

1.200.000,00 DM  
=====

6.2 Verkehrsmaßnahmen:

700.000,00 DM  
=====

6.3 Straßenbeleuchtung:

30.000,00 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. 200.000,00 DM, der zu gegebener Zeit im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt wird.

Aufgestellt: 4407 Emsdetten, den 19. Februar 1981

Der Stadtdirektor

Planungsabteilung

Im Auftrage:

*Kötting*  
(Kötting)

Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 21. Juli 1981 gemäß § 2 a (6) BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom

27. Oktober 1981 bis 30. November 1981

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 25. März 1982

Der Stadtdirektor

Planungsabteilung

In Vertretung:



Techn. Beigeordneter

L. S.

