

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Die Stadt Emsdetten benötigt weitere gewerbliche Bauflächen für nicht bzw. nicht wesentlich störende Betriebe mit relativ geringem Flächenanspruch. Der Bedarf ergibt sich aus vielen Nachfragen zwecks Neuansiedlung oder auch wegen unabweisbar notwendiger Betriebsverlagerung. Geeignete Flächen sind nicht mehr verfügbar. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Emsdetten beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord" aufzustellen. Grundlage der Planung ist der genehmigte Flächennutzungsplan.

2. Planbereich

Der Planbereich liegt im Westen der Stadt. Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Landstraße L 590 (Borghorster Straße),
im Osten: durch die Kreisstraße K 53 (Taubenstraße),
im Süden: durch das "Gewerbegebiet Spatzenweg" und
im Osten: durch eine Eigentumsgrenze, die ca. 60 m westlich des Spatzenweges verläuft. Die Größe des Plangebietes mißt 9,86 ha.

Der unmittelbar westlich der Taubenstraße gelegene Abschnitt weist eine lückenhafte Wohnbebauung auf. Dieser Bereich wurde in die Planung integriert, um eine sinnvolle Verdichtung dieses Wohnbereichs zu ermöglichen und gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Der übrige Bereich des Plangebietes ist bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Er wird von einem Wasserlauf durchquert und weist vereinzelt Baumbestand sowie in Teilbereichen Wallhecken auf.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Wohnbaunutzung zu intensivieren und gleichzeitig gegenüber der anschließenden geplanten gewerblichen Nutzung zu sichern. Die gewerbliche Nutzung stellt eine Fortsetzung des südlich angrenzenden "Gewerbegebietes Spatzenweg" dar. Insofern entspricht die Planung einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung, wie sie sich auch aus dem Flächennutzungsplan ergibt.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Der Wohnbereich wird von der Taubenstraße erschlossen. Der angrenzende gewerbliche Teil wird über die Habichtshöhe und den Spatzenweg mit der Taubenstraße bzw. der Borghorster Straße verknüpft. Damit ist eine gute verkehrliche Verknüpfung auch mit dem überörtlichen Verkehrsnetz gewährleistet.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über kurze Stichwege. Dies trifft sowohl für den Wohnbaubereich zu wie auch für den gewerblich zu nutzenden Teil. Das Konzept reicht für die Erschließung aus und trägt dazu bei, den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

3.2 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfaßt. Demnach ist eine getrennte Beseitigung der anfallenden Abwässer über das städtische Kanalnetz vorgesehen. In der südlich des Plangebietes verlaufenden Trasse Habichtshöhe sind die entsprechenden Kanalisationen bereits verlegt. Somit bedarf es lediglich einer Erweiterung dieses Kanalnetzes, um den Anschluß der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen. Auch für den zur Taubenstraße hin orientierten Wohnbereich bedarf es lediglich einer Ergänzung des Kanalisationssystems in der Taubenstraße.

Die Versorgung des Gebietes wird insgesamt durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt. Die hierfür erforderlichen Einrichtungen sind in den das Plangebiet begrenzenden Verkehrsflächen bereits installiert. Somit bedarf es zur ausreichenden Versorgung lediglich einer Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Feuerlöschwassermenge sind jedoch noch besondere Vorkehrungen erforderlich. Diese werden im Rahmen der Planrealisierung als Voraussetzung für die Besiedlung geschaffen.

4.

Bauliche Nutzung

Der von der Planung erfaßte Wohnbaubereich wird entsprechend der vorgegebenen Bauweise weiter entwickelt. Das bedeutet eine offene Bauweise im Rahmen der bestehenden Eigentumsgrößen, jedoch mit differenzierter Geschößzahl. Grundlage für die Festsetzungen bezüglich der Art und des Masses der Nutzung ist § 4 der BauNVO. Dabei sind die Belange des Immissionsschutzes durch die textlichen Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms geregelt. Das angrenzende Gewerbegebiet läßt aufgrund seiner Gliederung hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten keine unzumutbaren Immissionen erwarten.

Die Nutzung des gewerblichen Bereiches basiert auf § 8 der BauNVO. Die Zulässigkeit der Betriebe ist darüber hinaus jedoch eingeschränkt durch den zugrundegelegten Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990. Hiervon kann nur im Einzelfall abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, daß der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt wird. Damit ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet, zumal zusätzlich auch eine optische Trennung durch vorhandene und geplante Grünzüge vorgesehen ist.

Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, sind in dem Gewerbegebiet unzulässig. Hiermit wird dieser Bereich für das produzierende Gewerbe gesichert. Dies ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und den landesplanerischen Zielvorgaben, nach der die Stadt Emsdetten die Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen hat, gerecht zu werden. Die Stadt Emsdetten verfügt bereits über ein zentrales Versorgungszentrum und mehrere Nahversorgungsbereiche. Diese 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-, Handels- und Beratung vom November 1987. Ziel dieser Festsetzung ist, zentrumstypische Einzelhandelsbetriebe, die sich nicht nach den Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilen lassen und Nachteile für wohnungsnahe Versorgungsbereiche mit sich bringen, auszuschließen.

Ausnahmsweise können jedoch Verkaufs- und Ausstellungsflächen zugelassen werden, sofern es sich um ein Angebot von den in Eigenproduktion erstellten Waren und Zubehöriteilen der gewerblichen Betriebe handelt. So werden den Produktionsbetrieben Möglichkeiten für eine Repräsentation und Marktfähigkeit an den angestammten Standorten gewährt. Die Flächenbegrenzung von 200 qm dieser Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist erforderlich, um eine Entwicklung zu einem dominierenden Verkaufsanteil gegenüber dem Produktionsanteil auszuschließen. Ausnahmsweise zulässig sind ferner stadtkernverträgliche Einzelhandelsnutzungen. Der festgesetzte Zulassungskatalog der Einzelhandelsbranchen führt lediglich die Arten auf, die ohnehin zwangsläufig ihre angestammten Standorte außerhalb der städtischen Versorgungsbereiche haben und aufgrund der benötigten Flächengrößen und ihrer Funktion nicht der wohnungsnahen Versorgung dienen. Somit werden strukturverändernde Einrichtungen vermieden, ohne den Gebietscharakter im Sinne der BauNVO in Frage zu stellen.

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen den landschaftspflegerischen Belangen. Sie sollen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Besiedlung verringern und gleichzeitig einen Ausgleich für die unvermeidliche Versiegelung bewirken. Dies gilt auch, soweit diese Festsetzungen die einzelnen Baugrundstücke betreffen. Hier sind sie jedoch auf die Grenzbereiche und die nicht für Hochbauten vorgesehene Fläche reduziert, um die Nutzung nicht unzumutbar zu beeinträchtigen. Um deren Wirksamkeit jedoch sicherzustellen, sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5. **Umweltverträglichkeit**

Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Landschaft ist unvermeidlich. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist durch die vorliegenden Anträge auf Erwerb entsprechender Flächen nachgewiesen. Andere geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Hinsichtlich der vom Plan erfaßten Wohnbauflächen ist dieser Eingriff bereits vollzogen. Hier sieht die Planung lediglich eine Verdichtung der Bebauung vor. Hierdurch entsteht zwar auch ein höherer Versiegelungsgrad, insgesamt jedoch können dadurch Eingriffe in den Freiraum an anderer Stelle verringert werden. Aufgrund der gegebenen Vorbelastung ist der durch die Planung bedingte zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt nur von untergeordneter Bedeutung.

Auch bei der Bewertung der vorgesehenen gewerblichen Bauflächen ist von einer Vorbelastung auszugehen. Die das Plangebiet tangierenden Trassen sowie die angrenzenden Baugebiete prägen schon jetzt wesentlich das Landschaftsbild.

Unabhängig hiervon sieht die Planung eine Reduzierung der unvermeidlichen Eingriffe mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen sowie der Ausweisung von Grünflächen vor. Dabei werden stadtökologisch funktional begründete Festsetzungen sowie städtebaulich begründete Grünausweisungen angewendet. Diese Maßnahmen sind im einzelnen so konzipiert, daß eine Vernetzung der vorhandenen und geplanten Grünanlagen innerhalb des Plangebietes entsteht und gleichzeitig ein möglichst nahtloser Übergang zum angrenzenden Freiraum.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind soweit möglich und vertretbar innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Darüber hinaus gehende Ansprüche werden außerhalb des Planbereiches auf geeigneten Flächen vorgenommen. Sie werden im einzelnen hinsichtlich Art und Umfang mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und im Zuge der Planrealisierung durchgeführt. Damit wird ein adäquater Ausgleich sichergestellt.

Die Bewertung des Eingriffs und der sich daraus ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen stellt sich wie folgt dar: (siehe auch Anlage)

Eingriffswert=	5,07 Werteinheiten (WE)
Ausgleich innerhalb des Plangebietes =	3,02 WE
zu ergänzender Wert =	2,05 WE

6. **Immissionsschutz**

Innerhalb des Plangebietes wird der Immissionsschutz durch Anwendung des Abstandserlasses, wie im Plan gekennzeichnet, sichergestellt. Demnach sind auf der Basis dieses Erlasses nur typische Betriebsarten zulässig. Die vorgesehene Ausnahmeregelung kommt nur zur Anwendung bei gutachterlichem Nachweis der Verträglichkeit.

Außerhalb des Plangebietes besteht südlich angrenzend ebenfalls ein Gewerbegebiet. Im relevanten Bereich gegenüber der Wohnbebauung bestehen auch hier Festsetzungen zur Sicherung des Immissionsschutzes gegenüber der Wohnnutzung, so daß hierfür keine besonderen Festsetzungen erforderlich sind.

Die das Wohngebiet tangierenden überörtlichen Straßen, die L 590 und K 53, machen jedoch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für den Wohnsiedlungsbereich erforderlich. Auf der Grundlage jüngster Verkehrserhebungen und Prognoseberechnungen wurden die zugrundegelegenden Dauerschallpegel ermittelt. Hierauf abgestimmt wurden die notwendigen im Textteil getroffenen Festsetzungen formuliert. Hiermit wird der erforderliche Lärmschutz innerhalb der Gebäude erreicht. Nicht geschützt wird hierdurch der Freiraum. Dies kann auch durch globale Festsetzungen nicht realisiert werden. Aktiver Lärmschutz ist entlang der Trasse nicht möglich, da die Straße auch Erschließungsfunktion für die anliegenden einzelnen Grundstücke hat. Es fehlen aber auch die ggfls. erforderlichen Flächen. Daher ist nur ein passiver Lärmschutz auf den Wohngrundstücken durch Lärmschutzzäune oder sonstige geeignete bauliche Einrichtungen im Einzelfall möglich. Die ermittelten Lärmwerte bieten hierfür die Grundlage.

7. **Altlasten**
Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten zeigt für den Planbereich keine Verdachtsflächen. Aufgrund der bekannten bisherigen Nutzungen und Erkenntnisse ist auch nicht davon auszugehen, daß Altablagerungen oder sonstiges Gefährdungspotential im Planbereich vorhanden sind.

8. **Denkmalschutz**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten enthalten sind.

Auch hinsichtlich archäologischer Bodendenkmäler liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, die besondere Sicherungsmaßnahmen erfordern oder rechtfertigen.

9. **Bodenordnung**
Das Gelände im Plangebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Lediglich eine Teilfläche ist städtisches Eigentum. Die privaten Grundstücksflächen werden im Zuge der Planrealisierung nach Bedarf von der Stadt Emsdetten übernommen und an Ansiedlungswillige veräußert. Auf ein Verfahren zur Bodenordnung kann somit verzichtet werden.

10. Flächenbilanz			
Größe des Plangebietes	<u>9,860 ha.</u>		
Verkehrsflächen	0,968 ha	=	9,82 %
Spielplatz	0,173 ha	=	1,78 %
Grünflächen	0,518 ha	=	5,25 %
Wasserfläche	<u>0,295 ha</u>	=	<u>2,99 %</u>
	1,954 ha	=	19,84 %
Netto Baufläche	7,906 ha	=	80,16 %
Netto gewerbl. Bauflächen	5,269 ha	=	66,65 %
Netto Wohnbauflächen	2,637 ha	=	33,35 %

208
209

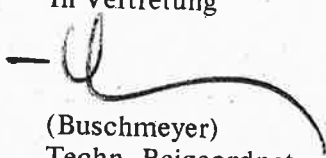
11. **Überschlägig ermittelte Kosten**

Straßenbau, Beleuchtung, Grün
Schmutz- und Regenwasserkanalisation
Ausbau Kreisverkehr

ca. 780.000,00 DM
ca. 700.000,00 DM
ca. 130.000,00 DM
ca. 1.610.000,00 DM

Der städtische Anteil wird zu gegebener Zeit im Etat der Stadt bereitgestellt.

Aufgestellt im Juni 1993
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Die vorstehende Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß
§ 3 (2) BauGB in der Zeit vom

30. Sept. 1993 bis 02. Nov. 1993

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 04.05.1994



Der Stadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag: