

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 73 "Sinningen Ost" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Um dem Expansionswillen der im Ortsteil Sinningen ansässigen Betriebe gerecht werden zu können, ist es unumgänglich, das bereits vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern. Damit dient dieses Vorhaben auch dem Ziel einer notwendigen Arbeitsplatzsicherung in diesem Raum.

Darüber hinaus ist die geplante Entwicklung aber auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll. Die Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes ist einem neuen Siedlungsstandort unbedingt vorzuziehen, da der Gesamtflächenverbrauch hierdurch wesentlich reduziert werden kann. Aber auch aus stadt- und betriebswirtschaftlichen Gründen ist nur die vorgesehene Entwicklung vertretbar.

Unter den vorgenannten Aspekten hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 26.06.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Sinningen Ost" beschlossen.

Nach dem ersten Abstimmungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange wurde im Interesse einer einvernehmlichen Lösung insbesondere unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange die ursprünglich vorgesehene Abgrenzung des Planbereichs reduziert. Die Abgrenzung des Planbereichs verläuft nunmehr wie folgt:

im Nordwesten durch die Südostseite der Sinninger Straße (L 590),

im Nordosten durch die Südwestgrenze der Flurstücke 828 und 929,

im Südosten durch die Nordwestgrenze des Flurstückes 924 und

im Südwesten durch die Nordostgrenze der Flurstücke 925, 913, 915, 927 und 684.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 76 der Gemarkung Emsdetten.

Die exakte Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

Der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen reduzierten vorgenannten Bereich wurde vom Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 18.12.86 gefaßt.

2. Baugebiet

In Abstimmung mit den landesplanerischen Zielvorgaben - dargestellt im

Gebietsentwicklungsplan - weist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten für den vorstehend beschriebenen Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen aus.

Demgemäß sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Diese Ausweisung ist die logische Fortsetzung der westlich angrenzenden und nördlich gegenüberliegenden Siedlungsstruktur.

Der Planbereich selbst betrifft bisher forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Planung

3.1 Städtebau

Die angrenzende bereits vorhandene Siedlungsstruktur und Nutzung ist Maßstab für die Ausweisungen im vorliegenden Planbereich. Insofern sind auch die Festsetzung wie überbaubare Grundstücksflächen und die der Art und des Maßes der Nutzung ausschließlich darin begründet. Besondere Festsetzungen zur Gestaltung werden nicht für erforderlich gehalten.

Entlang der Sinninger Straße (L 590) ist ein Streifen für die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen festgesetzt. Diese Ausweisung ist begründet in der Notwendigkeit, die Sicherheit des Verkehrs auf der genannten Landstraße zu erhalten und nicht durch direkte Blickbeziehungen auf gewerbliche Anlagen und mögliche Reklame zu gefährden. Darüber hinaus dient sie aber auch der Gestaltung des Ortsbildes.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt durch geringfügige Erweiterung der vorhandenen Stichstraße Lütkenfelde. Diese geringfügige Erweiterung ist ausreichend, da das erschlossene Gebiet im Besitz eines Eigentümers ist und dieser den gesamten Bereich nutzen will.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs erfolgt ebenfalls durch Erweiterung der bereits in der Stichstraße vorhandenen Anlagen. Die Entsorgungsanlagen finden damit Anschluß an das städt. Kanalisationsnetz. Eine geordnete Entsorgung ist damit sichergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der gemeindlichen Satzung.

Der das Plangebiet diagonal querende Wasserlauf ist auf Antrag in Abstimmung mit den zuständigen Behörden für Wasserwirtschaft aufgehoben. Die Überplanung ist realistisch.

Die Versorgung des Planbereichs wird je nach Bedarf durch die Stadtwerke Emsdetten gewährleistet. Die notwendigen Einrichtungen sind bereits vorhanden und können erweitert werden.

4. Grünplanung

Die Grünplanung im Planbereich beschränkt sich auf das festgesetzte Pflanzgebot entlang der Landstraße 590. Das Pflanzgebot sieht eine Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes durch schnellwachsende einheimische Gehölze vor. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist entsprechend festgesetzt.

Da das in Anspruch genommene Areal überwiegend der Forstwirtschaft diene, sind in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden. Sie beinhalten neben einer entsprechenden Aufforstung im Bereich des Wasserwerks Ortheide die Anlage eines Biotops in der Mühlenbachaue.

5. Altlasten

Altlasten werden im Planbereich nicht erwartet. Das Gelände diente bisher ausschließlich der Forstwirtschaft. Insofern ist kein Anlaß erkennbar, Belastungen des Bodens oder des Grundwassers anzunehmen.

6. Denkmalpflege

Baudenkmale sind weder im Planbereich noch in dessen näherer Umgebung vorhanden.

Archäologisch wertvolle Funde werden nicht erwartet. Zumindest liegen hier dafür keine Anhaltspunkte vor.

7. Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wurde der einschlägige Abstandserlaß und die zugehörige Abstandsliste zum Inhalt der Planung gemacht. Sie ist im Planentwurf übertragen. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der sonstigen angrenzenden Nutzung ist darüber hinaus nicht von einer besonderen Situation gegenseitiger Beeinträchtigungen auszugehen.

8. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Das gesamte Gelände des Bebauungsplanes befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Von diesem soll das Gelände insgesamt entsprechend den planerischen Ausweisungen genutzt

werden.

9. Kosten

Die Durchführung der Planung verursacht nachstehende überschläglich ermittelte Kosten:

Straßenbau einschl. der Beleuchtung	10.000,00 DM
Entwässerung	20.000,00 DM
Umlegung eines Vorfluters	230.000,00 DM
insgesamt	<u>260.000,00 DM</u> =====

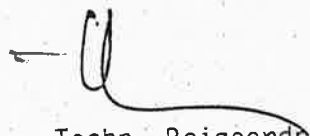
Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt zur Verfügung gestellt. Sie werden teilweise, entsprechend der Ortssatzung, auf die Anlieger umgelegt.

Emsdetten, im Januar 1990

Der Stadtdirektor

- Planungsamt -

In Vertretung



Techn. Beigeordneter

Die vorstehende Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB mit dem dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 73 "Sinningen-Ost" in der Zeit vom

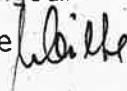
22. Jan. 1990 bis 22. Febr. 1990

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 20.10.1992



Der Stadtdirektor
Stadtplanungsamt

Im Auftrage 

Die Begründung ist als Ergebnis der Abwägung von Bedenken und Anregungen laut Ratsbeschuß vom 02.06.1992 auf Seite 3 Pkt. 6 zu korregieren. Der 2. Satz wird wie folgt ersetzt:

Nach Aussage des Museums für Archäologie ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Erdbewegungen ist entsprechend den Forderungen des Amtes für Bodendenkmalpflege zu verfahren.