Begründung gem. § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 100-2 "Industriegebiet Nord" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Der Planbereich Nr. 100-2 "Gewerbegebiet Nord" liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten. Er grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet ab. Die Planung ist erforderlich, um einen dort ansässigen Betrieb die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Der Gebietsentwicklungsplan sowie der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten weisen den Planbereich als gewerbliche Baufläche aus. Das anstehende Bebauungsplanverfahren dient der Konkretisierung der generellen Planungsabsicht mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfangreiche Betriebserweiterung zu schaffen. Hiermit wird ein Betriebsstandort und der Erhalt von Arbeitsplätzen gesichert. Dies berührt ein wesentliches öffentliches Interesse. Daher hat der Rat der Stadt Emsdetten am 29.10.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Stadt zwischen der Rheiner Straße und der Bundesbahnstrecke Emsdetten-Rheine. Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden	etwa durch den Wirtschaftsweg zur Hofstelle Hummert, ausgehend von der Rheiner Straße bis zur Bundesbahnstrecke,
im Osten	durch die westliche Grenze der Bundesbahnstrecke,
im Süden	durch die nördliche Grenze der besiedelten Firmengrundstücke,
im Westen	durch die östliche Seite der Rheiner Straße.

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,30 ha.

3. Planung

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies ist landesplanerisch abgestimmt und entspricht der Ausweisung im Gebietsentwicklungsplan. Auf dieser Grundlage ist auch der Bebauungsplan entwickelt.

Die vorgesehene Nutzung fügt sich auch in die Umgebung ein. Südlich und westlich grenzen unmittelbar bereits vorhandene Gewerbebetriebe an. Nördlich befindet sich hinter einem kleinen Waldsaum eine landwirtschaftliche Hofstelle. Östlich trennt eine Bundesbahnstrecke den Planbereich vom Freiraum ab.

Im einzelnen berücksichtigt die Planung die Entwicklungsabsichten des südlich angrenzenden Betriebes, zu dessen Gunsten dieser Plan erstellt wird. Neben einer größeren begrünten Parkplatzanlage für Bedienstete und Besucher ist eine großzügig bemessene überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der nördliche Bereich hiervon ist als Gewerbegebiet festgesetzt mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Als Ausnutzungsziffern wurden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung angenommen. Dies ist erforderlich, um den Erweiterungsbedürfnis des Betriebes auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung gerecht zu werden. Der südliche Baubereich ist als Industriebaufläche vorgesehen. Als Grundflächenzahl und Baumassenzahl wurden wiederum die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung angenommen.

Die Gliederung in Gewerbliche- und Industriebaufläche ist in Aspekten des Immissionsschutzes begründet. Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird erreicht, daß die immissionsträchtigen Anlagen im inneren Betriebsbereich plaziert werden und damit unzumutbare Abstrahlungen auf die Umgebung sich auf ein Minimum reduzieren. Nach dem gleichen Kriterium wurden auch die zulässigen Betriebsarten, bezogen auf die einschlägige Abstandsliste, eingeschränkt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird darüber hinaus großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist begründet in dem städtebaulichen Bedürfnis einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung. Sie stützt sich auf entsprechende Gutachten des Institutes für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und Beratung sowie der Stadtforschungs/Stadtplanungs GmbH Dr. Hatzfeld/Junker. Demnach würde eine ungesteuerte Entwicklung vornehmlich des großflächigen Einzelhandels in Randbereichen die zentrale Versorgungsfunktion des sanierten Stadtkerns in Frage stellen. Die Konsequenz hieraus wäre, daß die Stadt Emsdetten, die ihre landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum nicht mehr erfüllen könnte. Diesem städtebaulichen Anliegen wird durch die gewählte einschränkende Festsetzung Rechnung getragen. Darüber hinaus soll in Anbetracht der geringen Möglichkeiten zur Ausweisung von Gebieten für das produzierende Gewerbe in der Stadt Emsdetten eine derartige Entwicklung vermieden werden. Hierin ist auch der Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten begründet.

3.2 Verkehr

Der Planbereich wird westlich von der Rheiner Straße tangiert. Über diese ist in nördlicher Richtung ein Anschluß an die Bundesstraße 481 gegeben. In südlicher Richtung führt diese Trasse über das innerörtliche Erschließungsnetz zu weiteren Kreis- und Landstraßen. Damit wird eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Gebietes sichergestellt.

Die direkte Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine bereits vorhandene Grundstückszufahrt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist vom Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfaßt. Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer erfolgt auf dieser Grundlage. Die notwendigen Kanalisationen sind bereits vorhanden.

Die Anlagen für Wasser- und Energieversorgung werden von den Stadtwerken Emsdetten erstellt. Dabei wird auch ausreichender Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz erreicht.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Dabei finden die geltenden Vorschriften Beachtung. Die einschlägige Satzung der Stadt Emsdetten ist hierfür die Grundlage.

3.4 Umweltverträglichkeit

Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommene Fläche dient der Landwirtschaft. Es handelt sich dabei überwiegend um Ackerland. Lediglich im nördlichen Bereich befinden sich wertvolle hochstämmige Laubbäume. Entlang der Bundesbahnstrecke und der Rheiner Straße befinden sich lückenhaft strauchartige Gewächse.

Dem ökologischen Wert des Areals ist aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der störenden Einflüsse aus den unmittelbar angrenzenden Nutzungen keine besondere Bedeutung beizumessen. Insofern wird auch kein größerer Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen erkannt.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich jedoch durch die zusätzliche Bebauung und der daraus resultierenden Versiegelung. Um diese nachteilige Entwicklung zu kompensieren, sieht die Planung neben dem Erhalt des vorhandenen Bewuchses eine großzügige Ergänzung vor. Die in Betracht gezogenen Flächen erstrecken sich entlang von 3 Seiten des gesamten Planbereiches. Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche mißt ca. 4500 qm. Darüber hinaus ist der Parkplatz mit hochstämmigen Laubbäumen zu überkronen. Diese Maßnahmen stellen einen adäquaten Versiegelungsausgleich dar, so daß auf weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes verzichtet wird.

3.5 Immissionsschutz

Die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen bedürfen keines besonderen Schutzes vor Immissionen. Umgekehrt sind auch von den künftigen zulässigen Betriebsstätten keine über das zumutbare Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Dies ist sichergestellt durch die entsprechenden planerischen Festsetzungen. Zu berücksichtigen ist dabei, daß die unmittelbar angrenzenden Nutzungen auch keines besonderen Schutzes bedürfen. Südlich und westlich sind Gewerbegebiete vorgelagert. Die nördlich gelegene Hofstelle sowie die nordöstlich gelegene Wohnbebauung haben ausreichenden Abstand. Besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher entbehrlich.

4. Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten enthält keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Der gesamte Bereich wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Ein Verdacht auf Boden- bzw. Gewässerbelastungen läßt sich daraus nicht herleiten. Auf weitere Untersuchungen wird daher verzichtet.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe liegen Denkmale oder denkmalwerte Bausubstanz. Über mögliche Bodendenkmale liegen keine Erkenntnisse vor. Besondere Schutzvorkehrungen sind daher nicht vorgesehen.

6. Planfolgen

Nachteilige Folgen aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht erkennbar, so daß besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen nicht erforderlich sind. Dies gilt auch für das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen.

7. **Kosten**

Die Durchführung der Planung verursacht für die Stadt Emsdetten keine Kosten. Die der Erschließung des Bereiches dienenden Anlagen sind vorhanden. Zusätzliche öffentliche Einrichtungen seitens der Stadt sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Emsdetten, im Januar 1993
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

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

21. Januar 1993 bis 23. Februar 1993

öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 08. 12. 1993

Stadt Emsdetten Westfalen 2

Der Stadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrag:

(Wälte)

Die Begründung ist als Ergebnis der Abwägung von Bedenken und Anregungen lt. Ratsbeschluß vom 06. Juli 1993 unter Punkt 5 "Denkmalschutz und Denkmalpflege" ergänzt worden und hat nachfolgende Fassung erhalten.

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 100-2 "Industriegebiet Nord" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Der Planbereich Nr. 100-2 "Gewerbegebiet Nord" liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten. Er grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet ab. Die Planung ist erforderlich, um einen dort ansässigen Betrieb die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Der Gebietsentwicklungsplan sowie der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten weisen den Planbereich als gewerbliche Baufläche aus. Das anstehende Bebauungsplanverfahren dient der Konkretisierung der generellen Planungsabsicht mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfangreiche Betriebserweiterung zu schaffen. Hiermit wird ein Betriebsstandort und der Erhalt von Arbeitsplätzen gesichert. Dies berührt ein wesentliches öffentliches Interesse. Daher hat der Rat der Stadt Emsdetten am 29.10.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Stadt zwischen der Rheiner Straße und der Bundesbahnstrecke Emsdetten-Rheine. Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden	etwa durch den Wirtschaftsweg zur Hofstelle Hummert, ausgehend von der Rheiner Straße bis zur Bundesbahnstrecke,
im Osten	durch die westliche Grenze der Bundesbahnstrecke,
im Süden	durch die nördliche Grenze der besiedelten Firmengrundstücke,
im Westen	durch die östliche Seite der Rheiner Straße.

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,30 ha.

3. Planung

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies ist landesplanerisch abgestimmt und entspricht der Ausweisung im Gebietsentwicklungsplan. Auf dieser Grundlage ist auch der Bebauungsplan entwickelt.

Die vorgesehene Nutzung fügt sich auch in die Umgebung ein. Südlich und westlich grenzen unmittelbar bereits vorhandene Gewerbebetriebe an. Nördlich befindet sich hinter einem kleinen Waldsaum eine landwirtschaftliche Hofstelle. Östlich trennt eine Bundesbahnstrecke den Planbereich vom Freiraum ab.

Im einzelnen berücksichtigt die Planung die Entwicklungsabsichten des südlich angrenzenden Betriebes, zu dessen Gunsten dieser Plan erstellt wird. Neben einer größeren begrünten Parkplatzanlage für Bedienstete und Besucher ist eine großzügig bemessene überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der nördliche Bereich hiervon ist als Gewerbegebiet festgesetzt mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Als Ausnutzungsziffern wurden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung angenommen. Dies ist erforderlich, um den Erweiterungsbedürfnis des Betriebes auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung gerecht zu werden. Der südliche Baubereich ist als Industriebaufläche vorgesehen. Als Grundflächenzahl und Baumassenzahl wurden wiederum die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung angenommen.

Die Gliederung in Gewerbliche- und Industriebaufläche ist in Aspekten des Immissionsschutzes begründet. Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird erreicht, daß die immissionsträchtigen Anlagen im inneren Betriebsbereich plaziert werden und damit unzumutbare Abstrahlungen auf die Umgebung sich auf ein Minimum reduzieren. Nach dem gleichen Kriterium wurden auch die zulässigen Betriebsarten, bezogen auf die einschlägige Abstandsliste, eingeschränkt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird darüber hinaus großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist begründet in dem städtebaulichen Bedürfnis einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung. Sie stützt sich auf entsprechende Gutachten des Institutes für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und Beratung sowie der Stadtforschungs/Stadtplanungs GmbH Dr. Hatzfeld/Junker. Demnach würde eine ungesteuerte Entwicklung vornehmlich des großflächigen Einzelhandels in Randbereichen die zentrale Versorgungsfunktion des sanierten Stadtkerns in Frage stellen. Die Konsequenz hieraus wäre, daß die Stadt Emsdetten, die ihre landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum nicht mehr erfüllen könnte. Diesem städtebaulichen Anliegen wird durch die gewählte einschränkende Festsetzung Rechnung getragen. Darüber hinaus soll in Anbetracht der geringen Möglichkeiten zur Ausweisung von Gebieten für das produzierende Gewerbe in der Stadt Emsdetten eine derartige Entwicklung vermieden werden. Hierin ist auch der Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten begründet.

3.2 Verkehr

Der Planbereich wird westlich von der Rheiner Straße tangiert. Über diese ist in nördlicher Richtung ein Anschluß an die Bundesstraße 481 gegeben. In südlicher Richtung führt diese Trasse über das innerörtliche Erschließungsnetz zu weiteren Kreis- und Landstraßen. Damit wird eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Gebietes sichergestellt.

Die direkte Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine bereits vorhandene Grundstückszufahrt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist vom Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfaßt. Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer erfolgt auf dieser Grundlage. Die notwendigen Kanalisationen sind bereits vorhanden.

Die Anlagen für Wasser- und Energieversorgung werden von den Stadtwerken Emsdetten erstellt. Dabei wird auch ausreichender Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz erreicht.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Dabei finden die geltenden Vorschriften Beachtung. Die einschlägige Satzung der Stadt Emsdetten ist hierfür die Grundlage.

3.4 Umweltverträglichkeit

Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommene Fläche dient der Landwirtschaft. Es handelt sich dabei überwiegend um Ackerland. Lediglich im nördlichen Bereich befinden sich wertvolle hochstämmige Laubbäume. Entlang der Bundesbahnstrecke und der Rheiner Straße befinden sich lückenhaft strauchartige Gewächse.

Dem ökologischen Wert des Areals ist aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der störenden Einflüsse aus den unmittelbar angrenzenden Nutzungen keine besondere Bedeutung beizumessen. Insofern wird auch kein größerer Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen erkannt.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich jedoch durch die zusätzliche Bebauung und der daraus resultierenden Versiegelung. Um diese nachteilige Entwicklung zu kompensieren, sieht die Planung neben dem Erhalt des vorhandenen Bewuchses eine großzügige Ergänzung vor. Die in Betracht gezogenen Flächen erstrecken sich entlang von 3 Seiten des gesamten Planbereiches. Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche mißt ca. 4500 qm. Darüber hinaus ist der Parkplatz mit hochstämmigen Laubbäumen zu überkronen. Diese Maßnahmen stellen einen adäquaten Versiegelungsausgleich dar, so daß auf weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes verzichtet wird.

3.5 Immissionsschutz

Die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen bedürfen keines besonderen Schutzes vor Immissionen. Umgekehrt sind auch von den künftigen zulässigen Betriebsstätten keine über das zumutbare Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Dies ist sichergestellt durch die entsprechenden planerischen Festsetzungen. Zu berücksichtigen ist dabei, daß die unmittelbar angrenzenden Nutzungen auch keines besonderen Schutzes bedürfen. Südlich und westlich sind Gewerbegebiete vorgelagert. Die nördlich gelegene Hofstelle sowie die nordöstlich gelegene Wohnbebauung haben ausreichenden Abstand. Besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher entbehrlich.

4. Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten enthält keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Der gesamte Bereich wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Ein Verdacht auf Boden- bzw. Gewässerbelastungen läßt sich daraus nicht herleiten. Auf weitere Untersuchungen wird daher verzichtet.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe liegen Denkmale oder denkmalwerte Bausubstanz.
Nach Aussage des Westfälischen Museums für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Erdbewegungen ist entsprechend den Forderungen des Amtes für Bodendenkmalpflege zu verfahren.

6. **Planfolgen**

Nachteilige Folgen aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht erkennbar, so daß besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen nicht erforderlich sind. Dies gilt auch für das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen.

7. **Kosten**

Die Durchführung der Planung verursacht für die Stadt Emsdetten keine Kosten. Die der Erschließung des Bereiches dienenden Anlagen sind vorhanden. Zusätzliche öffentliche Einrichtungen seitens der Stadt sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Emsdetten, im Juni 1993
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter