



Anlage 2

BVL Nr.: 156/2005

Begründung

Bebauungsplan Nr. 57 A
„Lerchenfeld“, 1. vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zweck der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
2.4	Umgebung des Plangebiets	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	5
4	Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	6
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.3	Bauweise	6
4.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
4.2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW	7
4.2.1	Fassaden	7
4.2.2	Dachform - Dachfarbe	7
4.2.3	Dachgauben - Dacheinschnitte	7
4.2.4	Einfriedungen	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	8
4.3.1	Äußere Erschließung	8
4.3.2	Innere Erschließung	8
4.3.3	Ruhender Verkehr	8
5	Naturräumliche Belange	8
5.1	Öffentliche Grünflächen	8
5.2	Baumstandorte	8
5.3	Eingriffsregelung	9
5.4	Umweltbericht	9
6	Sonstige Belange	9
6.1	Technische Ver- und Entsorgung	9
6.2	Entwässerung	9

6.2.1 Niederschlagswasser	9
6.2.2 Schmutzwasser	10
6.3 Denkmalschutz, Bodendenkmale	10
6.4 Immissionsschutz	10
6.4.1 Geruchsemission	10
6.4.2 Gewerbelärm	11
6.4.3 Straßenverkehrslärm	12
6.5 Altlasten	12
6.6 Feuerlöschversorgung	12
6.7 Bodenordnung	12
7 Kosten	13
8 Städtebauliche Daten	13

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 57 A „Lerchenfeld“, 1. vereinfachte Änderung

1 Anlass und Zweck der Planung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 A „Lerchenfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das städtebauliche Konzept der Baugruppe Lerchenfeld umzusetzen. Die Baugruppe ist eine Bauherrngemeinschaft, die ihre Wohnhäuser gemeinsam planen und bauen wollen. In einem gemeinschaftlichen Prozess ist seit Ende 2004 das städtebauliche Konzept erarbeitet und mit der Stadt Emsdetten abgestimmt worden.

Die Planung sieht eine zentrale fußläufige Erschließung mit östlich und westlich je drei Einzelhäusern vor. Diese orientieren sich zur zentralen Gemeinschaftsfläche, die als Treffpunkt und Spielfläche dient. Die Erschließung der Häuser erfolgt von der Giebelseite über eine „Veranda“, wodurch die Nutzung der Grundstücke auch vor dem Haus ermöglicht wird.

Zwei gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlagen befinden sich am Rand der Baugrundstücke. Die Nutzung der Gemeinschaftsfläche mit dem PKW soll nur zur Anlieferung erfolgen. Stellplätze auf den Grundstücken sind nicht zulässig.

Durch die gleich bleibende Breite der Hauptbaukörper sowie die Verwendung einheitlicher Materialien soll die Gemeinschaftlichkeit der Baugruppe verdeutlicht werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für den Änderungsbereich eine Reihenhausbauweise in zweigeschossiger Bauweise vor. Durch die 1. vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird daher als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Emsdetten im neuen Baugbiet Lerchenfeld am Rande des Ortsteils Hollingen. Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in Flur 60 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die geplante Erschließungsstraße Gabriele-Münter-Straße.

- Im Westen: durch die an die Grundstücke der Baugruppe angrenzenden Grundstücke.
- Im Süden: durch die geplante Erschließungsstraße Paula-Modersohn-Becker-Straße.
- Im Osten: durch die geplante Erschließungsstraße Max-Liebermann-Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Bebauungsplan entnommen werden. Die Größe des Plangebiets beträgt 2.850 qm.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 57 A „Lerchenfeld“ ist am 21.12.2004 als Satzung beschlossen worden und durch Bekanntmachung am 27.07.2005 rechtskräftig geworden. Derzeit wird das Baugebiet erschlossen und die Baugrundstücke werden vermarktet. Mit dem Bau der ersten Gebäude ist begonnen worden.

2.4 Umgebung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 57 A „Lerchenfeld“ sieht in der Umgebung des Plangebiets ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vor.

Die östlich gelegenen Flächen in Richtung Nordwalder Straße sind derzeit landwirtschaftlich genutzt und mit einzelnen Hofstellen bebaut. In der Rahmenplanung Lerchenfeld ist dieser Bereich als 2. Bauabschnitt des Wohngebiets überplant. Das Bebauungsplanverfahren ist für die kommenden Jahre geplant.

3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Münster (Teilabschnitt Münsterland). Im GEP ist die Plangebietsfläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB – Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 57 A „Lerchenfeld“ ist am 21.12.2004 durch den Rat der Stadt Emsdetten als Satzung beschlossen worden. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich der 1. Änderung eine Reihenhausbauweise in zweigeschossiger Bauweise vor. Durch die 1. vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden hier nicht zugelassen, um den Wohncharakter der Siedlung zu erhalten. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnverträglichkeit nachgewiesen wird. Durch diese Ausnahme soll eine hohe Flexibilität für kleingewerbliche Nutzungen erreicht werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,4 festgesetzt.

Es sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe (FH max.) von 7,50 Metern und einer Traufhöhe (TH max.) von 6,00 Metern zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,5 Meter nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen wird die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist eng mit dem städtebaulichen Konzept der Baugruppe abgestimmt. Ein einheitliches Gestaltungsbild der Baugruppe soll ebenso gewährleistet werden wie eine an das übrige Baugebiet angepasste Höhenentwicklung.

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf zwei Wohnungen soll eine zu starke Verdichtung und die damit verbundenen Konsequenzen (Stellplatzbedarf etc.) vermieden werden.

4.1.3 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine zu starke Verdichtung und die damit verbundenen Konsequenzen (Stellplatzbedarf etc.) vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine Orientierung der Baukörper zum gemeinsamen Erschließungsweg gewährleistet ist. Die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen mindestens drei Meter. Darüber hinaus sind die Baugrenzen so weit gefasst, dass Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudeplanung minimiert werden.

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Carports sind nur auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Insgesamt sind 13 Stellplätze vorgesehen. Durch den Bau von Gemeinschaftsstellplätzen soll der private Erschließungsweg autofrei gehalten werden. Lediglich zum Be- und Entladen soll ein Befahren des Erschließungswegs möglich sein. Garagen sind auch auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen unzulässig.

4.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

4.2.1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung ist nur Putz in den Farben rot, rotbraun und rotblau zulässig. Für untergeordnete Bauteile ist zudem Holz zulässig. Durch diese örtliche Bauvorschrift soll eine einheitliche und ortstypische Gestaltung erreicht werden, die dem gestalterischen Konzept der Baugruppe entspricht.

4.2.2 Dachform - Dachfarbe

Entsprechend der innerhalb des Plangebietes und der Umgebung vorherrschenden Situation und zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs wird als Dachform nur das Satteldach zugelassen.

In Anlehnung an die vorherrschenden Dacheindeckungen in der Umgebung sind nur rote, braune, anthrazitfarbene und schwarze Tonziegel und Betonpfannen zulässig. Andere Materialien und glänzende Lasuren sind nicht zulässig. Dies ermöglicht eine individuelle Gestaltung, schließt aber gleichzeitig eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Reflexion aus.

4.2.3 Dachgauben - Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosshöhe ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

4.2.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen wird aus dem Bebauungsplan Nr. 57 A „Lerchenfeld“ übernommen, um eine Einheitlichkeit der Einfriedungen für das gesamte Wohngebiet zu erhalten.

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken bis zu 1,5 Meter über der Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll den Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, den privaten Bereich sichtbar abzugrenzen, gleichzeitig aber einen hohen Grünanteil zu erreichen.

Aus Gründen des Sicherheitsbedürfnisses der Bewohner wird für die Einfriedung der Hausgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Höhe

der Einfriedung bis maximal zwei Meter zugelassen. Zudem sind in die Hecke integrierte Zäune zulässig.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die in Bau befindlichen Erschließungsstraßen des Baugebiets Lerchenfeld und über die Kreisstraße K 53 Lerchenfeld. Von dort ist eine weitere Anbindung an die Landesstraße L 592 Nordwalder Straße und die L 590 Borghorster Straße vorhanden.

4.3.2 Innere Erschließung

Die Erschließung innerhalb der Baugruppe erfolgt über die festgesetzte private Verkehrsfläche. Dieser Erschließungsweg ist mit Ausnahme von Be- und Entladungen autofrei zu halten. Diese mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Fläche sichert eine Befahrung zu Unterhaltungszwecken und zum Be- und Entladen zu. Diese Rechte sollten zusätzlich grundbuchlich bzw. privatrechtlich gesichert werden. Eine Befahrung des privaten Erschließungsweges mit einem Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. An den Endpunkten des Weges sind daher Aufstellflächen für Müllbehälter vorzusehen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohngebäude verwendet. Ein weiterer Stellplatz ist als Besucherstellplatz für eine geplante Büronutzung vorgesehen.

5 Naturräumliche Belange

5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

5.2 Baumstandorte

Im Änderungsbereich sind drei anzupflanzende Baumstandorte auf dem privaten Erschließungsweg festgesetzt. Darüber hinaus ist auf den privaten Grundstücksflächen jeweils ein bodenständiger heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mögliche Baumarten sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Artenliste 1 aufgeführt.

Durch diese Festsetzung soll eine Durchgrünung des Wohngebiets und eine Gliederung des Erschließungswegs in zwei Eingangssituationen und einen Mittelpunkt erreicht werden.

5.3 Eingriffsregelung

Gemäß dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 A „Lerchenfeld“ erfolgt.

Für den Bereich der 1. Änderung sah der ursprüngliche Bebauungsplan ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Lediglich die Aufteilung der Grundstücke, der Baufelder und die Nutzung durch eine gemeinsame Zufahrt hat sich geändert. Drei Baumstandorte werden gegenüber dem früheren Baurecht zusätzlich festgesetzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft bleibt durch die 1. Änderung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan unverändert. Eine erneute Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

5.4 Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nach § 13 (3) BauGB für ein vereinfachtes Verfahren nicht erforderlich.

6 Sonstige Belange

6.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die zuständigen Entsorgungsbetriebe. Die Müllbehälter müssen zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße gebracht werden. Dazu sind geeignete Aufstellflächen vorzusehen.

Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung. Es werden in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen findet das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 Beachtung.

6.2 Entwässerung

Das Gebiet liegt innerhalb der im Zentralen Abwasserplan (ZAP) von 1995 berücksichtigten Flächen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6.2.1 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und der Entwässerungssatzung der Stadt

Emsdetten. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird über die Niederschlagswasserkanalisation ortsnah in den Herzbach eingeleitet.

6.2.2 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation. Bei Bedarf erfolgt die Einleitung in die Kanalisation über Druckentwässerungsanlagen.

6.3 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einträge vor.

Dennoch stammen die ältesten Spuren menschlicher Gegenwart im Raum Emsdetten aus den Jahren 8.000 - 4.000 v.Chr. Belege für feste Siedlungen der jüngeren Bronzezeit wurden fast überall in den Siedlungsbereichen am Rande der Kernstadt gefunden. Deshalb muss bei Realisierung der Planung der Bedarf der Bodendenkmalpflege besonders berücksichtigt werden.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen zwar keine Erkenntnisse vor, dennoch sind bei möglichen Funden die aufgeführten Hinweise (siehe in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans D Hinweise) zu befolgen.

6.4 Immissionsschutz

Die auf den Änderungsbereich wirkenden Immissionen wurden innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 57 A „Lerchenfeld“ untersucht. Die für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung relevanten Aussagen werden nachfolgend wiedergegeben. Als Grundlage dienen die folgenden Gutachten, die durch das Büro Uppenkamp+Partner aus Ahaus erstellt wurden:

- Schallgutachten: Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Rahmenplangebiet Lerchenfeld, Januar 2004
- Schallgutachten: Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 57 A „Lerchenfeld“, August 2004
- Geruchsgutachten: Geruchseinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Lerchenfeld, Januar 2004 (Geltungsbereich der Rahmenplanung)

6.4.1 Geruchsemission

Nahe des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung befinden sich nach Angaben der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe westlich des Plangebietes der Betrieb Weischer mit 20 Milchkühen zzgl. Kälbern, 20 Nachzuchtieren und 10 Kleinpferden und südlich der Betrieb Brumley mit 90 Mastbullen. Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) gilt für die Beurteilungsflächen für Wohn-/Mischgebiete der Immissionswert (IW) von 0,10 (als relative Häufigkeit der Geruchsstunden). Wenn dieser Wert überschritten wird, ist die Geruch-

simmission als erhebliche Belästigung und somit schädliche Umwelteinwirkung zu werten. Dabei wird das Untersuchungsgebiet in ein Raster eingeteilt. Die Berechnung zeigt, dass im gesamten Änderungsbereich der festgesetzte Grenzwert von 0,10 eingehalten wird.

6.4.2 Gewerbelärm

Das Schallgutachten hat u.a. eine Untersuchung und Bewertung der Gewerbelärmimmissionen vorgenommen. Hierbei wurden folgende Betriebe, die alle außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen, berücksichtigt:

- Modell- und Prototypenbau GmbH & Co. KG Weischer, Sternbusch

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb für den Modell- und Prototypenbau aus den Materialien Export, Kunstharz, Holz und Metall mit ca. 40 Mitarbeitern im Zweischichtbetrieb. Ein Nachtbetrieb ist denkbar.

⇒ Zur Tageszeit sind durch den aktuellen Betrieb der Firma Weischer keine Auswirkungen auf das Gebiet des Rahmenplans Lerchenfeld zu erwarten. Ein potentieller Nachtbetrieb würde jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen mit sich bringen. Der Änderungsbereich ist davon allerdings in keinem Fall betroffen.

- Fliesentenne Rundmund, Sternbusch

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb mit Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagerhalle für Fliesen und Klinker mit Kundenverkehr.

⇒ Der zur Tageszeit auftretende Kundenverkehr führt zu keinen Maßnahmen im Plangebiet des Rahmenplanes und somit auch nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung.

- Entsorgungsbetrieb Mülder, Sternbusch

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb zur Sammlung und Behandlung von Wertstoffen mit entsprechenden Fahrzeugen und Maschinen sowie LKW-Verkehr zur An- und Ablieferung.

⇒ Aufgrund der Entfernung hat der Entsorgungsbetrieb keine Auswirkungen auf die Schallimmissionen im Plangebiet.

- EBR-Busreisen GmbH, Nordwalder Straße

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb mit einem Fuhrpark von ca. 15 Reisebussen verschiedener Größe wovon in der Nachtzeit auf dem Gelände lediglich fünf Busse abgestellt werden.

⇒ Die Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück beschränken sich auf die Tageszeit. Die aktuell stattfindenden Tätigkeiten führen dazu, dass eine möglich Wohnbebauung einen Abstand von 20 m einhalten müsste. Der erste Bauabschnitt und der Bereich der 1. Änderung liegen aber wesentlich weiter entfernt.

- Gaststätte Wältermann, Nordwalder Straße

Hierbei handelt es sich um eine Gaststätte mit Kegelbahn, Saalbetrieb und Vogelstange.

⇒ Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Gaststätte bestehen aus schalltechnischer Sicht Konflikte. Durch den Betrieb der Gaststätte und den angegliederten Stellplatz sind zur Tages- und Nachtzeit keine Auswirkungen auf den ersten Bauabschnitt und somit auf den Änderungsbereich zu erwarten. Ausschlaggebend für den schalltechnischen Konflikt ist der gewerbliche Betrieb des Vogelschießstandes auf dem Grundstück. Aus diesem Grund ist mit dem Eigentümer der Gaststätte vereinbart worden, dass die gewerbliche Nutzung der Anlage bei Umsetzung des ersten Bauabschnittes eingestellt wird. Eine Nutzung der Anlage im Rahmen der Brauchtumpflege ist aber weiterhin möglich, da die Kultur des Schützenfestes in den Ortsteilen und Bauerschaften Emsdetten von besonderer Bedeutung ist und auch im Hollingen gepflegt wird.

6.4.3 Straßenverkehrslärm

Nördlich des Bebauungsplanes verläuft die Straße Lerchenfeld (K 53), eine vielbefahrene Kreisstraße mit rd. 14.100 Kfz/24h. Außerdem befindet sich die Nordwalder Straße (L 592) mit rd. 5.400 Kfz/24 in räumlicher Nähe. Auf der neuen Erschließungsstraße des ersten Bauabschnittes werden rd. 1.730 Kfz/24h in der Untersuchung zugrunde gelegt.

Bei einer schalltechnischen Untersuchung im Bauleitplanverfahren dient die DIN 18005 als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage. Dabei sind für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung der Straßenverkehrslärmemissionen zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der 1. vereinfachten Änderung eingehalten werden und keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen geboten sind.

6.5 Altlasten

Auf Grund der Vorgeschichte des Grundstücks als landwirtschaftlich genutzte Fläche sind Altlasten auf dem Grundstück nicht zu erwarten und nicht bekannt.

6.6 Feuerlöschversorgung

Das Löschwasser wird von den Stadtwerken Emsdetten bereitgestellt. Es können maximal 48 m³/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden.

6.7 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen. Die Einmessung der Grundstücke ist bereits erfolgt.

7 Kosten

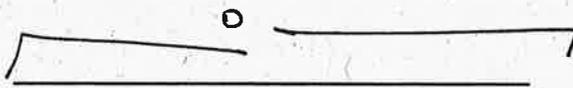
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 A „Lerchenfeld“, 1. vereinfachte Änderung entstehen Personal- und Sachkosten bei der Stadt Emsdetten.

Da keine zusätzliche öffentliche Infrastruktur notwendig und geplant ist, sind weitere Kosten für die Stadt nicht abzusehen.

8 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	2850 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2600 m ²
überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	1040 m ²
Straßenflächen	250 m ²

Emsdetten, im Mai 2005
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag



(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)