

Begründung

Bebauungsplan Nr. 26 "Elsterstraße", 2. Änderung

- ENDFASSUNG -

Bearbeitet durch:

verwohl architekten **BDA**

franz-muelder-strasse 11a
48282 emsdetten
fon : 02572 – 960 75 85

Stand: 28.12.2015

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 26 „Elsterstraße“ 2. Änderung

	Seite
1. Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Elsterstraße“	4
1.1 Planverfahren	4
2. Stadträumliche Lage / Beschreibung des Geltungsbereiches	4
2.1 Lage, Abgrenzung und Größe	4
2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	5
2.3 Derzeitige Nutzung / Derzeitige Situation im Plangebiet	5
2.4 Baugrund / Altlasten	6
3. Vorgaben, Rahmenbedingungen und Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht	6
4. Städtebauliche Planung	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
5. Bauliche Nutzung	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	9
5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	9
5.5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	9
6. Baugestaltung	9
7. Umwelt- und Naturschutzbelange	10
7.1 Bodenschutz gem. § 1 a Abs. 2 BauGB	10
7.2 Klimaschutz gem. § 1 a Abs. 5 BauGB	10
7.3 Artenschutz	10
7.4 Bodenfunde	10
7.5 Immissionsschutz	11
8. Sonstige Belange	11
8.1 Grundstücksbelange	11
8.2 Vertragliche Regelungen	11

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Elsterstraße“ 2. Änderung

8.3 Technische Ver- und Entsorgung	12
8.4 Kampfmittel	12
8.5 Löschwasserversorgung	12
8.6 Boden und Baugrund	13
9. Flächenbilanz	13
10. Gutachten	13
11. Kosten	13

1. Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Elsterstraße“

Im Frühsommer 2015 wurde das Plangebiet vom Eigentümer des ehemaligen Gärtnereibetriebs Helmers an einen Investor veräußert, der das Plangebiet zu einem Wohngebiet entwickeln möchte. Am 26.05.2015 wurde vom Investor der Antrag auf Änderung des z.Zt. gültigen Bebauungsplanes gestellt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt am 11.06.2015 (Drucksache 105/2015) gefasst und das Verfahren damit eingeleitet.

Intention und Ziel der städtebaulichen Überplanung ist es, die z.Zt. mit Gewächshäusern, einem Einfamilienhaus und Schuppen bebaute Fläche mit einer Größe von rund 8.560 qm zu einem städtebaulichen geordneten Wohngebiet zu entwickeln und nachfolgend entsprechend zu bebauen. Damit wird auch der weiterhin bestehenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in der Stadt Emsdetten Rechnung getragen und somit ein weiterer Beitrag im Sinne des Handbuchs der Binnenentwicklung „Innen Wohnen – Außen schonen“ der Stadt Emsdetten geleistet.

1.1. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Elsterstraße“, 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs-, und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph wird angewendet bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling, oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu, auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, wie z.B. die Flächengrößen, sind erfüllt.

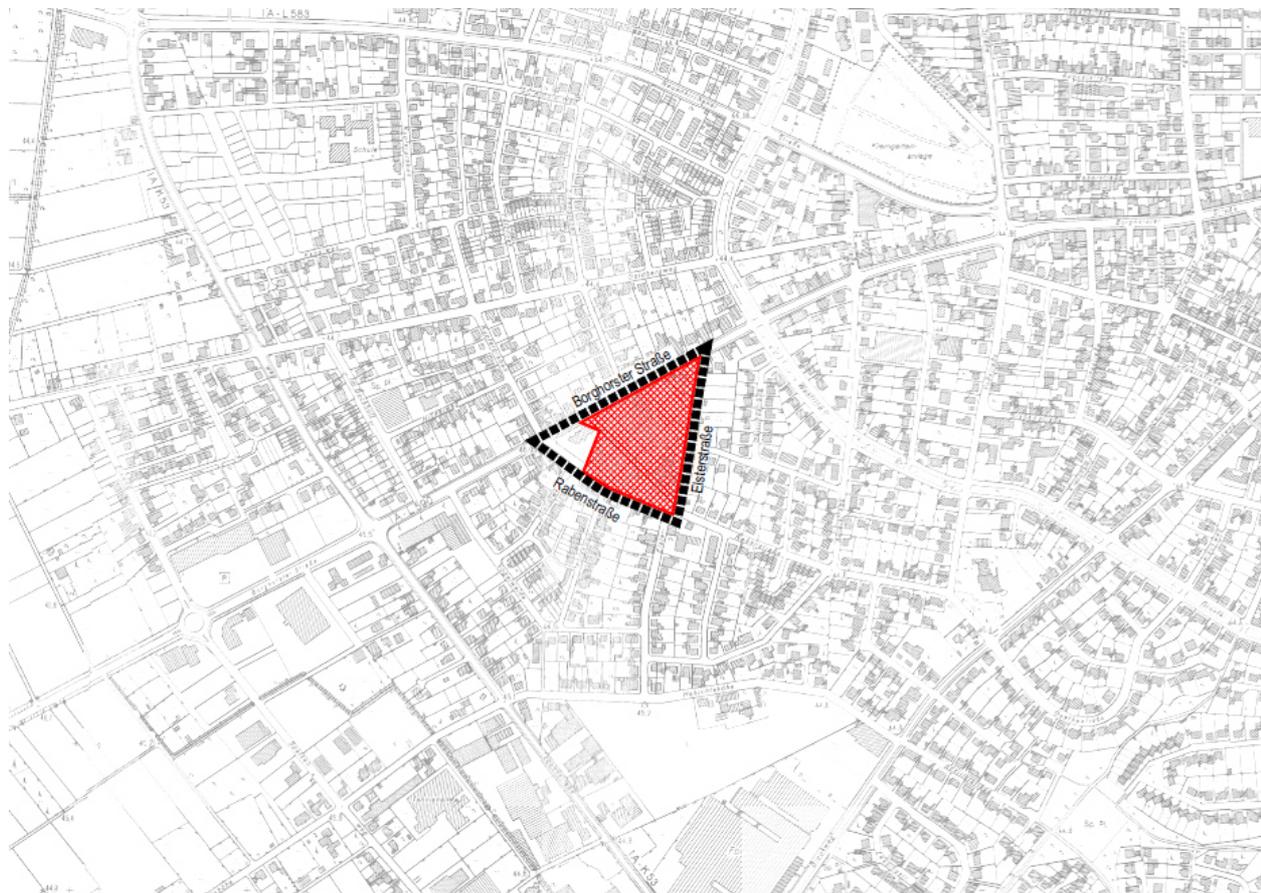
2. Stadträumliche Lage / Beschreibung des Geltungsbereichs

2.1. Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Stadt Emsdetten, östlich des Kreisverkehrs „Borghorster Straße / Spatzenweg“. Es wird eingefasst von der Borghorster Straße im Nordwesten, der Elsterstraße im Osten und der Rabenstraße im Süden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rund 1,3 km Luftlinie und der Geltungsbereich umfasst ca. 18.200 qm. Hierbei umfasst die neu zu überplanende Fläche der ehemaligen Gärtnerei Helmers ca. 8.600 qm.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Er ist durch eine schraffierte Fläche gekennzeichnet, während der Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans Nr. 26 durch eine breite gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

2.2. Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang als Gärtnereibetrieb genutzt. Diese Nutzung wurde im Jahr 2014 abschließend aufgegeben. Zur Zeit ist das Gebiet mit Gewächshäusern, kleineren Nebengebäuden und einem Einfamilienhaus bebaut. Das Gelände ist annähernd ebenerdig und liegt ca. 10 - 15 cm über dem Straßenniveau der Borghorster Straße.

2.3. Derzeitige Nutzung / Derzeitige Situation im Plangebiet

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist brachliegend und wird im Moment nicht genutzt. Eine Abbruchgenehmigung liegt bereits vor.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist bereits wohnbaulich genutzt. Am Einmündungsbereich Borghorster Straße/Elsterstraße befindet sich zudem eine öffentliche Grünfläche mit einem Ehrenmal der Dorfbauern Schützengesellschaft.

2.4. Baugrund / Altlasten

Nach jetzigem Stand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Es handelt sich um normalen Baugrund der Bodenklassen 3 – 4.

Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergaben, dass in einem Teil des Plangebiets eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

3. **Vorgaben, Rahmenbedingungen und rechtlicher Planungsrahmen**

3.1. Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan Münsterland (rechtswirksam seit dem 27.06.2014). Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emsdetten ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3. Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich ist zur Zeit der seit dem 09.06.1982 rechtskräftige B-Plan Nr. 26 „Elsterstraße“ maßgebend, der bereits für das Plangebiet eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht.

Für das Plangebiet bestehen im Wesentlichen folgende Festsetzungen :

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise (o)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,5 – 1,0
- I – III Vollgeschosse

Mit Rechtskraft der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 26 „Elsterstraße“ wird das bestehende Planungsrecht ersetzt.

Der Bereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplans bleibt von den Festsetzungen der 2. Änderung unberührt.

4. Städtebauliche Planung

4.1. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde ein Konzept entwickelt, das der Umgebungsbebauung mit seiner fast ausschließlichen Wohnnutzung gerecht wird und diese Struktur städtebaulich weiterentwickelt. Die Umgebungsbebauung wird in den Bereichen der Rabenstraße und der Elsterstraße von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, bzw. Zweifamilienhäusern aus den 1960er und 1970er Jahren mit klassischen Satteldächern geprägt. Die überwiegende Anzahl der Häuser hat 1 – 2 Vollgeschosse. Diese Struktur wird an der Elsterstraße im WA 2 ergänzt durch eine traufständige Straßenrandbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Zur Borghorster Straße hin entsteht im WA 1 ebenfalls eine Straßenrandbebauung mit Doppelhäusern und einem Einzelhaus, hier ist eine 2 – 3 geschossige Bebauung städtebaulich wünschenswert und zulässig. Im Bereich des WA 1 sollen die Grundrisse so geplant werden, dass öffentlich förderfähige Wohnungsbauten entstehen können. Die Umsetzung dazu soll im Zuge eines weiteren zum Satzungsbeschluss vorliegenden städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Durch diese Festlegungen bildet sich ein dreiecksförmiger Innenbereich der für die Bebauung mit individuellen Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Hier sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig, wobei bei der Dachform unterschiedliche Möglichkeiten bestehen, wie z.B. Flachdach oder Walmdach.

Im südlichen Bereich zur Rabenstraße grenzt dieser Innenbereich an die bestehende Wohnbebauung. Um den Eigentümern der Bestandsbebauung zukünftig Planungssicherheit für bauliche Veränderungen zu geben wurde dieser Bereich WA 4 mit in das Änderungsverfahren aufgenommen. Auch hier ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zukünftig möglich, wobei als Dachform sowohl ein Satteldach, als auch ein Flachdach zulässig sind. Um eine städtebaulich hier unangemessene Höhenentwicklung der Bebauung auszuschließen wurden die Trauf – und Firsthöhen in den Textlichen Festsetzungen fixiert. Durch die Einbeziehung der südlichen Bestandsbebauung in das Verfahren konnte dem Antrag eines Anwohners der Rabenstraße vom 26. Juni 2015 im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, eine rechnerische Zweigeschossigkeit auch im Bestandsgebiet zuzulassen, stattgegeben werden.

Da das gesamte Plangebiet von vorhandenen Straßen umgeben ist, konnte die innere Erschließung minimiert werden. Die innere Erschließung erfolgt über eine vorhandene Stichstraße an der Rabenstraße und zwei neue Stichstraßen an der Elsterstraße. Von der Rabenstraße aus wird nur ein Grundstück erschlossen, von den 2 Stichstraßen an der Elsterstraße jeweils drei Grundstücke. An der Borghorster Straße ist ebenfalls eine Stichstraße für die Erschließung von drei Grundstücken vorgesehen.

5. **Bauliche Nutzung**

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA).

Die gemäß § 4 Abs. 3 Sätze 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Beeinträchtigende Störungen im Plangebiet und dessen Umfeld sollen dadurch vermieden werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Außerdem werden Maximalgebäudehöhen bestimmt. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist die in der Planzeichnung eingetragene Kanaldeckelhöhe von 45,09 ü.NN im Bereich der Borghorster Straße. Entsprechend des städtebaulichen Konzepts werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

WA 1 mind. II max. III Vollgeschosse
 GRZ 0,4/GFZ 1,0
 Firsthöhen, Attikahöhen max. 9,50 m, max. 7,50 m bei Flachdach
 Traufhöhen max. 7,50m bei Satteldach

WA 2 max. II Vollgeschosse
 GRZ 0,4/GFZ 0,8
 Firsthöhen max. 9,50 m
 Traufhöhen max 7,50 m

WA 3 max. II Vollgeschosse
 GRZ 0,4/GFZ 0,8
 Firsthöhen, Attikahöhen max. 9,50 m, max. 7,50 m bei Flachdach
 Traufhöhen max. 7,50 m, max. 4,50 m bei Satteldächern

WA 4 max. II Vollgeschosse
 GRZ 0,4/GFZ 0,8
 Firsthöhen max. 9,50 m
 Traufhöhen max. 4,50 m

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich die zukünftige Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern harmonisch in das Umfeld einfügt. Grundsatz der Festsetzungen ist die Spielregel Nr. 7 des Handbuchs der Binnenentwicklung, wonach sich die Bebauung im Blockinnenbereich im Vergleich zum Blockrand, also der straßenbegleitenden Bebauung, hinsichtlich Bauhöhe, Bauvolumen und Dichte unterordnen soll. Um diese Bereiche zu definieren erfolgte die Unterteilung des Plangebiets in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

5.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports müssen auf Ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage oder dem Carport als zweiten Stellplatz nutzen zu können. Der öffentliche Straßenraum wird so vor Einschränkungen durch parkende KFZ geschützt.

5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

In Anlehnung an die Bestandsbebauung wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt, je Doppelhaushälfte darf nur eine Wohneinheit realisiert werden. Diese Festlegung erfolgt um eine zu hohe Nachverdichtung, flankiert von entsprechendem Verkehrsaufkommen, auszuschließen.

5.5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Borghorster Straße, die Rabenstraße und die Elsterstraße, wobei von der Elsterstraße aus zwei neue Stichstraßen geschaffen werden und von der Borghorster Straße aus eine neue Stichstraße.

Im Einmündungsbereich auf die Landesstraße 590 (Borghorster Straße) ist aus Verkehrssicherheitsgründen ein Sichtfeld festgesetzt, welches von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitigen Benutzung von mehr als 0,80 m – von der Fahrbahnoberkante gemessen – dauernd freizuhalten ist.

Die bereits vorhandene Stichstraße an der Rabenstraße wird für die Erschließung von nur einem Baugrundstück genutzt.

Weitere Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Der Bebauungsplan setzt die Stichstraßen im Blockinneren als öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Verkehrsflächen gehen nach der Fertigstellung durch den Investor in das Eigentum der Stadt Emsdetten über.

Die privaten Stellplätze werden über die baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

6. **Baugestaltung**

Die Baugestaltung der Fassaden, der Dachformen und der Einfriedungen wird in den „Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW“ (textlicher Teil) zum Plangebiet, die Bestandteil des Änderungsverfahrens sind, bestimmt.

Ziel dieser Festsetzungen ist es Mindestqualitäten der zukünftigen Bebauung abzusichern. Mindestens 2/3 der Fassaden der Häuser müssen mit Verblendmauerwerk hergestellt werden, für 1/3 der Fassadenfläche können Alternativmaterialien gewählt werden. Bei Doppelhäusern müssen Fassadenmaterial, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe einheitlich ausgeführt werden.

Die Art und Form der Einfriedungen durch Bepflanzungen wird festgelegt, um eine einheitliche und fertige Gestaltung der Außenanlagen abzusichern.

7. Umwelt- und Naturschutzbelange

7.1. Bodenschutz gem. § 1 a Abs. 2 BauGB

Die Bodenschutzklausel des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Aufgrund der bereits durch die Bebauung mit Gewächshäusern und anderen Gebäuden vorhandenen versiegelten Flächen in Kombination mit den versiegelten Parkplatzflächen an der Borghorster Straße ist davon auszugehen, dass die Fläche nur eine sehr geringe ökologische Bedeutung für die natürlichen Pflanzen u. Tierwelt hat.

Durch die Neubebauung dieser heute weitgehend versiegelten Flächen wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

7.2. Klimaschutz gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Die bereits hoch versiegelte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich optimiert. Durch den Neu- bzw. Umbau von Gebäuden zu Wohnzwecken entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechende Gebäude, die weniger Energie verbrauchen und somit weniger CO₂ ausstoßen.

Durch die verkehrsgünstige und innenstadtnahe Lage sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO₂- Minderung geleistet werden.

7.3. Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Arten vor. Im Zuge von Abbrucharbeiten ist auf Nester und Höhlen artenschutzrechtlicher Arten zu achten. Werden im Zuge von solchen Arbeiten Hinweise auf geschützte Arten entdeckt sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

7.4. Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittelvorkommen oder Bodenkontaminationen bekannt. Werden im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die jeweils zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

7.5. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch den Verkehr auf der Borghorster Straße mit Geräuschen belastet. Für das Plangebiet wurde ein Immissionsschutz- Gutachten vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz, Uppenkamp & Partner angefertigt. Im Gebiet WA 1 an der Borghorster Straße sind demnach passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch geeignete schalldämmende Baustoffe, oder Rautenverglasungen durchzuführen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die Anforderungen wie folgt fixiert.

Im Lärmpegelbereich (LPB) III ist auf den dem Lärmpegel zugewandten Fassaden das Schalldämmmaß R_w res 35 dB einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich (LPG) IV ist auf den dem Lärmpegel zugewandten Fassaden das Schalldämmmaß r_w res 40 dB einzuhalten.

Für Berechnung der Schalldämmmaße ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß gutachterlicher Aussagen anzuwenden.

8. Sonstige Belange

8.1. Grundstücksbelange

Der Bebauungsplan erfordert bodenordnende Maßnahmen im Bereich des Kriegerdenkmals an der Ecke Borghorster Straße / Elsterstraße. Im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses konnte sich die Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 2 BauGB beim FD 61 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und zu der Planung äußern. Mit Datum vom 23.06.2015 bittet die Dorfbauern Schützengesellschaft e.v. um Einbeziehung einer Verkleinerung des Kriegerdenkmals in den Planungsprozess. Hintergrund der Eingabe ist eine Verringerung des Pflege- und Kostenaufwands für die Schützengesellschaft.

Der Investor und die Stadt Emsdetten als Eigentümer der Fläche befinden sich bereits in Veräußerungsgesprächen und haben sich im Grundsatz schon über den Verkauf verständigt. Die Verkleinerung des Kriegerdenkmals hätte den Verkauf einer Teilfläche aus der heutigen Grünfläche an den Investor zur Folge.

8.2. Vertragliche Regelungen

Zwischen der Stadt Emsdetten und dem Investor (Vorhabenträger) ist im Juli 2015 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 abs. 1 BauGB zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfs und zur Kostenübernahme der Verfahrensbegleitung durch die Stadt Emsdetten abgeschlossen worden.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist der Bau von kleinen Stichstraßen notwendig, diese Erschließung wird noch vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Emsdetten und dem Vorhabenträger inhaltlich und fachlich geregelt.

Darüber hinaus muss auch die im Bereich des WA 1 zu schaffende förderfähige

Wohnnutzung vertraglich geregelt werden. Dies soll im Zuge eines weiteren noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags Erschließungsvertrag geregelt werden.

8.3. Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom-versorgung, fernmeldetechnische Versorgung) in den direkten Anliegerstraßen (Borghorster Straße / Elsterstraße / Rabenstraße) ist in der Lage die notwendige Ver- und Entsorgung im Plangebiet durch vorhandene oder neu zu schaffende Leitungen sicherzustellen.

Für das Plangebiet kann 48 m³/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der städtischen „ Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 05. März 2014 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt – und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz – IV9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung der Kläranlage der Stadt Emsdetten zugeführt.

8.4. Kampfmittel

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist die örtliche Ordnungsbehörde zu kontaktieren, welche im Bereich der Bombardierung eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben beim Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen hat. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist im Bereich der Bombardierung anzuwenden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8.5. Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird von der Stadtwerke Emsdetten GmbH bereitgestellt. Es können maximal 48 m³/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

8.6. Boden und Baugrund

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen; bzw. zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern

9. Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil
Plangebiet	18.247 m ²	100%
Wohnbauflächen (Nettobauland)	13.775 m ²	75 %
Öffentliche Verkehrsfläche	4.175 m ²	23 %
Öffentliche Grünfläche	297 m ²	2 %

10. Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Schallschutzimmissions- Gutachten (Nr. 05 0798 15-2) vom Sachverständigenbüro Uppenkamp & Partner aus Ahaus mit Datum vom 15. September 2015 erstellt worden. Dieses kann, ebenso wie die sonstigen der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, – Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten – eingesehen werden.

11. Kosten

Der Stadt Emsdetten entstehen für die Begleitung des Verfahrens Personal – und Sachkosten. Diese werden in pauschalierter Form vom Vorhabenträger übernommen. Die Regelung der Kostenübernahme erfolgte im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Emsdetten und dem Vorhabenträger, der bereits im Juli 2015 abgeschlossen wurde. Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für Gutachten, oder andere notwendige Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Emsdetten, Dezember 2015

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

FDL Stadtentwicklung und Umwelt