

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Ackerstraße-Nord" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Zweck und Notwendigkeit

Mit dem Programm zur Stadtentwicklung ist eine Bedarfsprognose der zukünftigen Wohnbauflächen ermittelt worden. Hieraus ergibt sich, daß das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte in Emsdetten zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben.

Eine weitere Baulandausweisung ist somit unumgänglich.

Mit der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Ackerstraße" sollte dieser Baulandausweisung Rechnung getragen werden. Da eingegangene Bedenken und geforderte Gutachten das Planverfahren verzögern, ist der vorliegende Planbereich aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen worden.

Mit dem gesonderten Planverfahren für den nördlichen Teilbereich bietet sich die Möglichkeit, kurzfristig Bauland zu aktivieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 "Ackerstraße-Nord", der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 30 WE neben den An- und Ausbaumöglichkeiten für vorhandene Gebäude schafft, wird der Wohnbauförderung im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung nachgekommen.

Die Lage des Plangebietes angrenzend an bereits vorhandene Bebauung zeichnet sich dadurch aus, daß an vorhandene Erschließungssysteme sowie Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden werden kann.

Darüberhinaus befinden sich alle sozialen Infrastrukturen in fußläufiger Nähe des Plangebietes.

In dieser städtebaulichen Situation wird ein Bebauungsplankonzept verfolgt, das mit unterschiedlichen Wohnformen der Bandbreite von Wohnwünschen gerechnet wird, aber auch auf die Ortsrandlage Rücksicht nimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 "Ackerstraße-Nord" wird der Notwendigkeit, die Bebauung in dem Planbereich verbindlich zu regeln, nachgekommen.

Das Konzept ist mit den Investoren abgestimmt.

2. Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

2.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht auf den Grundstücken eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Um einer zu großen Versiegelung entgegenzuwirken, darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen nicht überschritten werden.

2.2.2 Geschoßflächenzahl

Im Bereich der max. II-geschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung ist die GFZ mit 0,8 festgesetzt, so daß hier eine behutsame Verdichtung möglich ist. Im Bereich der eingeschossig festgesetzten Bauweise ist auf die Ausweisung der GFZ entsprechend der neuesten Gesetzgebung verzichtet worden.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Das Ziel einer abgestuften Baumassenentwicklung ist mit der unterschiedlichen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erreicht. Den Ortsrand bildet die eingeschossig festgesetzte Bebauung.

2.3 Bauweise

Der zentralen Lage und guten infrastrukturellen Anbindung entsprechend ist mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entsprochen als auch der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Die Festsetzung von Einzelhäusern hingegen berücksichtigt eine aufgelockerte Ortsrandbebauung. Im Bereich der bestehenden Gebäude ist mit der Festsetzung ED die Möglichkeit für An- und Erweiterungsbauten gegeben.

Mit der festgesetzten offenen Bauweise im Süden soll Spielraum für eine straßenbegleitende Bebauung gegeben werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Baugrenzen fest. Bautiefen von überwiegend 15 m ermöglichen die Errichtung unterschiedlicher Haustypen.

Der Bestand ist durch eine große überbaubare Fläche abgesichert, um Erweiterungen ausreichend Spielraum zu geben.

Zusammen mit den beschriebenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ist ein gestalterischer Spielraum gegeben.

2.5 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an den Hummertsesch, die Ackerstraße und die Jan-van-Detten-Straße. Dadurch wird der zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet verteilt. Ein Durchgangsverkehr oder Abkürzungen werden verhindert. Die Weiterführung der Ackerstraße und des Hummertsesch ermöglichen jeweils den Ausbau eines Wendehammers, der ein gefahrloses Wenden in den Stichstraßen ermöglicht.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird durch gestalterische Elemente eine verkehrsberuhigte Verkehrsführung erfolgen.

Ein durchgängiger Fuß- und Radweg gewährleistet für diese Verkehrsteilnehmer kurze Wegstrecken.

Mit der Anbindung der Ackerstraße an die Jan-van-Detten-Straße erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erschließung. Diese Anbindung berücksichtigt bereits die weitere Erschließung des südlichen Plangebietes.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger.

In den umliegenden Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze in vollem Umfang vorhanden. Durch eine Erweiterung ist auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Betriebsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Grünausweisung

Im Plangebiet ist der bereits vorhandene Spielplatz planungsrechtlich abgesichert. Mit einer Brutto-spielplatzfläche von 1.000 qm trägt er dem Spiel- und Bewegungsbedarf der Kinder aus dem Plangebiet selbst und angrenzender Bereiche Rechnung. Im Norden sind als Abgrenzung des Spielplatzes zur Straßenverkehrsfläche anzupflanzende Bäume ausgewiesen. Darüberhinaus bleibt die Gestaltung für eine Konkretplanung offen. Der vorhandene Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt. Pflanzstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche ergänzen den vorhandenen Baumbestand.

4. Gestaltung

Eine zu große gestalterische Vielfalt soll mit nur wenigen Festsetzungen zur Gestaltung vermieden werden, um dadurch eine Einbindung zu vorhandenen Strukturen zu sichern.

Es sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° zulässig, wobei die Dächer als Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer auszubilden sind. Der Krüppelwalm darf die Neigung von 45 ° überschreiten. Diese Festsetzung gilt für alle baulichen Anlagen, auch für Garagen und Nebenanlagen. Ausgenommen ist der Bestand.

Um bei den zweigeschossig festgesetzten Gebäuden die Höhenentwicklung einzugrenzen, sind hier Drempelkonstruktionen ausgeschlossen. Ebenfalls um die Höhenentwicklung zu beeinflussen, ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.

Bei aneinandergebauten Gebäuden sind entsprechende Festsetzungen zur Eingangshöhe, Traufhöhe und Dachneigung getroffen, um bei dieser Bauform die optisch einheitliche Gestaltung sicherzustellen.

Die Festsetzung über Einfriedigungen zielen auf die Vermeidung einer zu großen Vielfalt als Abgrenzung zum Straßenraum hin, ohne jedoch individuelle Entscheidungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Pflanzliche Einfriedigungen sind daher auch über 0,50 m zulässig.

Flächenbilanz

Bestand

Bodennutzung	Flächenanteil	Wertstufe	Kompensationsbedarf
Ackerland	13.500 qm	0,5	6.750 WE
öffentl. Grünfläche Spielplatz	1.000 qm		---
WA-Bestand	14.000 qm		---
Straßenfl.	3.620 qm		---
	<u>32.120 qm</u>		<u>6.750 WE</u>

Planung

WA-Neu	11.400 qm/ GRZ 0,4 = 4.560 qm 80 % = 3.648 qm = 7.752 x	1,6	12.403,2 WE
öffentl. Grünfl. Spielplatz	1.000 qm		---
WA-Bestand	14.000 qm		---
Straßenfl. vorh.	3.620 qm		---
Straßenfl. Planung	2.100 qm		---
	<u>32.120 qm</u>		<u>12.403,2 WE</u>

5. Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme des bereits vorhandenen Spielplatzes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für das freie Landschaftsbild wird der Bereich als Freifläche ohne jeden Baumbestand wirksam.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist zwangsläufig Folge einer erweiterten Bebauung. Sie ist aber eher gering einzustufen, da mit dem Bebauungsplan eine ortsrandgerechte Einbindung erfolgt.

Das Plangebiet umfaßt ca. 32.120 qm. Davon bereits als Spielplatz angelegt 1.000 qm.

Der Bebauungsplan sieht Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 11.400 qm vor. Bei einer Grundfläche im Plangebiet von 0,4 würden dieser Festsetzung entsprechend ca. 4.560 qm überbaut werden können. Nach allgemeinen Erfahrungen werden aber die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauung höchstens zu etwa 80 % ausgenutzt. Darüberhinaus ist der Bestand planungsrechtlich erfaßt.

Die rein quantitative Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen mit den entsprechenden Pflanzmaßnahmen (private Hausgärten) als Ausgleich ergibt einen über die benötigte Kompensationsfläche hinausgehenden Ausgleich.

6. Immissionen

Das Plangebiet liegt in einer durchschnittlichen Entfernung von 150 m zu dem in nordöstlicher Richtung liegenden Gewerbebetrieb Leomi.

Da direkt angrenzend an den Betrieb bereits eine Wohnbebauung vorhanden ist und Konflikte aus diesem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen nicht bekannt ist, ist davon auszugehen, daß für den Planbereich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet ist.

Darüberhinaus ist durch die im Norden angrenzende private Grünfläche ein ausreichender Abstand sichergestellt.

Zu den in einiger Entfernung zum Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ist ebenfalls ein ausreichender Abstand gewährleistet.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

Kanalbaukosten	ca. 120.000,00 DM
Straßenbaukosten Jan-van-Detten-Str.	ca. 147.000,00 DM
Straßenbaukosten Ackerstraße (vorh.)	ca. 72.000,00 DM
Straßenbaukosten Planstraßen	<u>ca. 238.000,00 DM</u>
Kosten insgesamt	577.000,00 DM

Die Straßenbaukosten können in drei Abrechnungsabschnitten gem. BauGB zu 90 % auf die Anlieger übertragen werden.

Aufgestellt:

Emsdetten, 15.06.1994

Der Stadtdirektor

-Planungsamt-

In Vertretung

(Buschmeyer)

Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom
22. Juni 1994 bis 22. Juli 1994

öffentlich ausgelegen.

Gemäß Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 20.09.1994 hat
die Begründung nachfolgende Fassung vom 18.08.1996 erhalten.

Emsdetten, 10.06.1996



Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Ackerstraße-Nord" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Zweck und Notwendigkeit

Mit dem Programm zur Stadtentwicklung ist eine Bedarfsprognose der zukünftigen Wohnbauflächen ermittelt worden. Hieraus ergibt sich, daß das konstante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die ständig sinkende durchschnittliche Belegungsdichte in Emsdetten zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben.

Eine weitere Baulandausweisung ist somit unumgänglich.

Mit der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Ackerstraße" sollte dieser Baulandausweisung Rechnung getragen werden. Da eingegangene Bedenken und geforderte Gutachten das Planverfahren verzögern, ist der vorliegende Planbereich aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen worden. Mit dem gesonderten Planverfahren für den nördlichen Teilbereich bietet sich die Möglichkeit, kurzfristig Bauland zu aktivieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 "Ackerstraße-Nord", der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 30 WE neben den An- und Ausbaumöglichkeiten für vorhandene Gebäude schafft, wird der Wohnbauförderung im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung nachgekommen.

Die Lage des Plangebietes angrenzend an bereits vorhandene Bebauung zeichnet sich dadurch aus, daß an vorhandene Erschließungssysteme sowie Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden werden kann. Darüberhinaus befinden sich alle sozialen Infrastrukturen in fußläufiger Nähe des Plangebietes.

In dieser städtebaulichen Situation wird ein Bebauungsplankonzept verfolgt, das mit unterschiedlichen Wohnformen der Bandbreite von Wohnwünschen gerechnet wird, aber auch auf die Ortsrandlage Rücksicht nimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 "Ackerstraße-Nord" wird der Notwendigkeit, die Bebauung in dem Planbereich verbindlich zu regeln, nachgekommen.

Das Konzept ist mit den Investoren abgestimmt.

2. Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

2.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht auf den Grundstücken eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Um einer zu großen Versiegelung entgegenzuwirken, darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen nicht überschritten werden.

2.2.2 Geschoßflächenzahl

Im Bereich der max. II-geschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung ist die GFZ mit 0,8 festgesetzt, so daß hier eine behutsame Verdichtung möglich ist. Im Bereich der eingeschossig festgesetzten Bauweise ist auf die Ausweisung der GFZ entsprechend der neuesten Gesetzgebung verzichtet worden.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Das Ziel einer abgestuften Baumassenentwicklung ist mit der unterschiedlichen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erreicht. Den Ortsrand bildet die eingeschossig festgesetzte Bebauung.

2.3 Bauweise

Der zentralen Lage und guten infrastrukturellen Anbindung entsprechend ist mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entsprochen als auch der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Die Festsetzung von Einzelhäusern hingegen berücksichtigt eine aufgelockerte Ortsrandbebauung. Im Bereich der bestehenden Gebäude ist mit der Festsetzung ED die Möglichkeit für An- und Erweiterungsbauten gegeben.

Mit der festgesetzten offenen Bauweise im Süden soll Spielraum für eine straßenbegleitende Bebauung gegeben werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Baugrenzen fest. Bautiefen von überwiegend 15 m ermöglichen die Errichtung unterschiedlicher Haustypen.

Der Bestand ist durch eine große überbaubare Fläche abgesichert, um Erweiterungen ausreichend Spielraum zu geben.

Zusammen mit den beschriebenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ist ein gestalterischer Spielraum gegeben.

2.5 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an den Hummertsesch, die Ackerstraße und die Jan-van-Detten-Straße. Dadurch wird der zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet verteilt. Ein Durchgangsverkehr oder Abkürzungen werden verhindert. Die Weiterführung der Ackerstraße und des Hummertsesch ermöglichen jeweils den Ausbau eines Wendehammers, der ein gefahrloses Wenden in den Stichstraßen ermöglicht.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird durch gestalterische Elemente eine verkehrsberuhigte Verkehrsführung erfolgen.

Ein durchgängiger Fuß- und Radweg gewährleistet für diese Verkehrsteilnehmer kurze Wegstrecken.

Mit der Anbindung der Ackerstraße an die Jan-van-Detten-Straße erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erschließung. Diese Anbindung berücksichtigt bereits die weitere Erschließung des südlichen Plangebietes.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger.

In den umliegenden Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze in vollem Umfang vorhanden. Durch eine Erweiterung ist auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt. Oberflächenwasser ist zu versickern.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Betriebsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Grünweisung

Im Plangebiet ist der bereits vorhandene Spielplatz planungsrechtlich abgesichert. Mit einer Brutto-spielplatzfläche von 1.000 qm trägt er dem Spiel- und Bewegungsbedarf der Kinder aus dem Plangebiet selbst und angrenzender Bereiche Rechnung. Im Norden sind als Abgrenzung des Spielplatzes zur Straßenverkehrsfläche anzupflanzende Bäume ausgewiesen. Darüberhinaus bleibt die Gestaltung für eine Konkretplanung offen. Der vorhandene Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt. Pflanzstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche ergänzen den vorhandenen Baumbestand.

4. Gestaltung

Eine zu große gestalterische Vielfalt soll mit nur wenigen Festsetzungen zur Gestaltung vermieden werden, um dadurch eine Einbindung zu vorhandenen Strukturen zu sichern.

Es sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° zulässig, wobei die Dächer als Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer auszubilden sind. Der Krüppelwalm darf die Neigung von 45 ° überschreiten. Diese Festsetzung gilt für alle baulichen Anlagen, auch für Garagen und Nebenanlagen. Ausgenommen ist der Bestand.

Um bei den zweigeschossig festgesetzten Gebäuden die Höhenentwicklung einzugrenzen, sind hier Drempelkonstruktionen ausgeschlossen. Ebenfalls um die Höhenentwicklung zu beeinflussen, ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.

Bei aneinandergebauten Gebäuden sind entsprechende Festsetzungen zur Eingangshöhe, Traufhöhe und Dachneigung getroffen, um bei dieser Bauform die optisch einheitliche Gestaltung sicherzustellen.

Die Festsetzung über Einfriedigungen zielen auf die Vermeidung einer zu großen Vielfalt als Abgrenzung zum Straßenraum hin, ohne jedoch individuelle Entscheidungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Pflanzliche Einfriedigungen sind daher auch über 0,50 m zulässig.

Der Bebauungsplan sieht Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 11.400 qm vor. Bei einer Grundfläche im Plangebiet von 0,4 würden dieser Festsetzung entsprechend ca. 4.560 qm überbaut werden können. Nach allgemeinen Erfahrungen werden aber die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauung höchstens zu etwa 80 % ausgenutzt. Darüberhinaus ist der Bestand planungsrechtlich erfasst.

Flächenbilanz

Ermittlung und Kompensation (Quelle: Kompensationsmodell des LK Osnabrück-Escher 1993)

Bestand

Bodennutzung	Flächenanteil ha	Wertstufe WE	Kompensationsbedarf
Ackerland	1,35	AC 0,5	0,675
öffentl. Grünfläche Spielplatz	0,10	PG 0,8	0,08
WA-Bestand	1,40	PK 1,0	1,4
Straßenfl.	0,362	OA 0	0
Gesamteingriffsfläche	<u>3,212</u>	Wertfaktor vor dem Eingriff <u>2,155</u>	

Planung

WA-Neu	1,14 GRZ 0,4 = 0,456 80 % = 0,364 = 0,775 x	PK 1,6	1,24
öffentl. Grünfl. Spielplatz	0,1	PG 0,8	0,08
WA-Bestand	1,4	PK 1,0	1,4
Straßenfl. vorh.	0,362	OA 0	0
Straßenfl. Planung	0,21	OA 0	0
Gesamtfläche	<u>3,212</u>	Wertfaktor nach dem Eingriff 2,72 Kompensations- überschuß <u>0,565</u>	

Die rein quantitative Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen mit den entsprechenden Pflanzmaßnahmen (private Hausgärten) als Ausgleich ergibt einen über die benötigte Kompensationsfläche hinausgehenden Ausgleich. Ergänzt wird diese Bilanzierung mit einschränkenden Festsetzungen zur Versiegelung durch Nebenanlagen und größerem Gestaltungsspielraum bei pflanzlichen Einfriedigungen.

5. **Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme des bereits vorhandenen Spielplatzes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für das freie Landschaftsbild wird der Bereich als Freifläche ohne jeden Baumbestand wirksam.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist zwangsläufig Folge einer erweiterten Bebauung. Sie ist aber eher gering einzustufen, da mit dem Bebauungsplan eine ortsrandgerechte Einbindung erfolgt.

Das Plangebiet umfaßt ca. 32.120 qm. Davon bereits als Spielplatz angelegt 1.000 qm.

6. **Immissionen**

Das Plangebiet liegt in einer durchschnittlichen Entfernung von 150 m zu dem in nordöstlicher Richtung liegenden Gewerbebetrieb Leomi.

Da direkt angrenzend an den Betrieb bereits eine Wohnbebauung vorhanden ist und Konflikte aus diesem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen nicht bekannt ist, ist davon auszugehen, daß für den Planbereich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet ist.

Darüberhinaus ist durch die im Norden angrenzende private Grünfläche ein ausreichender Abstand sichergestellt.

Zu den in einiger Entfernung zum Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ist ebenfalls ein ausreichender Abstand gewährleistet.

7. **Überschläglich ermittelte Kosten**

Kanalbaukosten	ca. 120.000,00 DM
Straßenbaukosten Jan-van-Detten-Str.	ca. 147.000,00 DM
Straßenbaukosten Ackerstraße (vorh.)	ca. 72.000,00 DM
Straßenbaukosten Planstraßen	ca. 238.000,00 DM
Kosten insgesamt	577.000,00 DM

Die Straßenbaukosten können in drei Abrechnungsabschnitten gem. BauGB zu 90 % auf die Anlieger übertragen werden.

Aufgestellt:
Emsdetten, 18.08.1994
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung

(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter