

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 53 A "Lerchenfeld" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

Der städtebauliche Wettbewerb für das Baugebiet Süd/West erfaßte auch die am "Lerchenfeld" gelegene Hofstelle.

Wegen der bislang ungeklärten liegenschaftlichen Sachlage wurde eine Konkretisierung der Wettbewerbsplanung seitens der Stadt nicht forciert. Nunmehr soll die Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes herbeigeführt werden, so daß für diesen Bereich entsprechend der planerischen Zielsetzung ein Bebauungsplan entwickelt werden kann.

Aus den genannten Gründen hat somit der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am 28.01.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 A "Lerchenfeld" beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden des Wohngebietes Süd/West und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Nordostgrenze des Flurstücks 786 der Flur 60,
- im Osten durch die Ostgrenze des gleichen Flurstücks (jeweils Südwestgrenze des B.-Planes Nr. 53 "Lerchenfeld"),
- im Süden durch die Nordseite der Straße Lerchenfeld
- im Nordwesten durch die Südostseite des Fußweges in Verlängerung des "Sternbusch"

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes, welches eine Größe von ca. 1,8 ha aufweist, ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

3. Baugebiet

Das unter 2.) beschriebene Plangebiet ist als Enklave des bereits besiedelten Wohnbereichs Süd/West zu bezeichnen. Sie dient z.Zt. noch der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die dazugehörige Hofstelle genießt nach der Terminologie der baurechtlichen Bestimmungen Bestandsschutz.

Demnach soll die derzeitige Nutzung an dieser Stelle aufgegeben werden zugunsten der im Flächennutzungsplan vorgegebenen planerischen Zielsetzung.

4. Art und Maß der Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Entsprechend dieser Vorgabe wurde in der konkreten Planung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt; dies auch, weil das Plangebiet von Emissionen beaufschlagt wird, die von der stark frequentierten Kreisstraße 53 (Lerchenfeld) ausgehen.

Als zulässige Bauweise wurde ein Vollgeschoß gewählt bei einer Dachneigung von 47 - 50°. Diese Festsetzung ermöglicht einen nahtlosen Übergang zu der bereits umliegend vorhandenen Bebauung.

Die teilweise Festlegung der Firstrichtung soll dazu beitragen, diesen für sich zu betrachtenden Siedlungsteil städtebaulich zu formen.

Die zum Immissionsschutz getroffenen Festsetzungen des aktiven und passiven Lärmschutzes sind erforderlich, um neben dem Freiraum auch die zum Lerchenfeld hin orientierten und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume im Bereich zwischen Lerchenfeld und der hierzu parallel geplanten Erschließungsstraße vor intensiven Lärmeinwirkungen zu schützen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit direktem Anschluß an die Straße Lerchenfeld. Die verkehrstechnischen Details werden in der Ausbauplanung festgelegt.

Bei dieser Lösung wird ein Eingriff in vorhandenen Baumbestand vermieden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird auf der Grundlage des genehmigten Zentralabwasserplanes (ZAP) im Trennsystem entwässert.

Ebenso werden alle Gebäude an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Dabei werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet.

Anfallender Hausmüll und ihm gleichgesetzter Abfall wird zentral eingesammelt und einer genehmigten Deponie zugeführt.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 53 "Lerchenfeld" tangiert. Laut Straßenverkehrszählung des Kreises Steinfurt beträgt die Verkehrsbelastung auf dieser Straße 5450 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von 13,2 %.

Aus diesen Werten errechnet sich nach der DIN 18005 (Ausgabe April 1982) ein äquivalenter Dauerschallschallpegel von 61,3 dB (A) am Tag und 52,3 dB (A) zur Nacht.

Zulässig sind nach der gleichen Norm 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) zur Nacht.

Um die Überschreitungswerte zu minimieren wurden Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes untersucht und errechnet.

Demzufolge kann bei Anlegung eines Erdschutzwalles mit einer Böschungseigung von 1 : 1,5 und 1,0 m Kronenbreite, bei einer Höhe von 2,0 m und einer Standflächenbreite von 8,0 m der ermittelte Lärmanteil um 4 dB (A) gesenkt werden.

Das bedeutet im vorliegenden Fall noch eine Belastung von 57,3 dB (A) am Tag und 48,3 dB (A) zur Nacht.

Die somit noch vorliegenden Überschreitungen von 2,3 dB (A) bzw. 3,3 dB (A) werden für den Freiraum als zumutbar angesehen. Zumal sich der Schallpegel mit zunehmender Entfernung noch um 4 bis 8 dB (A) verringert.

Für die zu errichtenden Gebäude im Bereich zwischen Lerchenfeld und der hierzu parallel geplanten Erschließungsstraße wurden bei den zum Emittenten hin orientierten Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 festgesetzt. Hiermit wird eine über das zulässige Maß liegende Lärmbelastung ausgeschlossen (s. hierzu Pkt. 4).

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Soweit bekannt, sind im Plangebiet weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz anzutreffen. Nähere Ausführungen zu diesem Ordnungspunkt erübrigen sich somit.

8. Bodenordnung

Nach erfolgter Verlagerung der Hofstelle wird das gesamte Gelände von der Stadt Emsdetten erworben und wieder an Bauwillige veräußert.

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Um diesen Belang angemessen zu berücksichtigen, wurde der markante Eichenbestand im Bereich der Hofstelle als zu erhalten festgesetzt.

Ausführungen zu der nordöstlich angrenzenden Wallhecke und dem östlich gelegenen Wäldchen sind in der Begründung zur 4. Änderung des B.-Planes Nr. 53 "Lerchenfeld" enthalten.

Beide Verfahren werden verwaltungsmäßig parallel durchgeführt, weil der hier erläuterte Bebauungsplan ohne gleichzeitige Anpassung der angrenzenden Planung nicht zur Durchführung gelangen kann.

10. Kosten

Die Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes verursacht folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

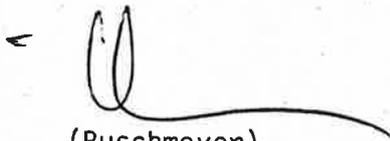
10.1 Schmutzwasserentsorgung	ca. 240.000,-- DM
10.2 Regenwasserentsorgung	ca. 167.000,-- DM
10.3 Straßenbau incl. Beleuchtung	ca. 178.000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	<u>ca. 585.000,-- DM</u>

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke ohne Kostenbeteiligung der Stadt Emsdetten sichergestellt.

Entsprechend der einschlägigen Satzung werden die Erschließungskosten auf die künftigen Anlieger umgelegt. Der dann noch verbleibende Anteil für die Stadt in Höhe von ca. 60.000,-- DM wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 15.10.1987

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
In Vertretung:



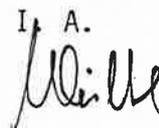
(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat in der Zeit vom
24. Mai 1989 bis 26. Juni 1989
öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 30. 07. 1991



Der Stadtdirektor
Stadtplanungsamt

I. A.


Die vorstehende Begründung hat auf Seite 3 unter Pkt. 8 gem. Ratsbeschluß vom 02.07.1991 entsprechend der Anlage zur Vorlage Nr. 3069/91 folgende Fassung erhalten:

8. Bodenordnung

"Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Hand eines Eigentümers. Die liegenschaftlichen Belange werden vertraglich geregelt. Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich."

Außerdem wurde die Begründung gem. Ratsbeschluß vom 02.07.1991 unter Pkt. 6 "Immissionsschutz" wie folgt ergänzt:

"Die neueste Verkehrszählung aus 1988 zur Untersuchung eines Umgehungsstraßenkonzeptes ergab eine prognostizierte Verkehrsbelastung von 7.373 Kfz. Daraus ermitteln sich nach DIN 18005 (Ausgabe 1988) dB (A)-Werte von 62,5 am Tage und 53,7 in der Nacht. Dies bedeutet eine Erhöhung der ursprünglich ermittelten Lärmwerte von 1,2 dB (A) bzw. 1,4 dB (A).

Hieraus ergibt sich kein Anlaß, die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zu ändern. Wie bereits in der Begründung dargelegt, wird der Richtpegel für den Freiraum geringfügig überschritten. Dies ist jedoch als zumutbar anzusehen, zumal in der Berechnung der Bewuchs nicht berücksichtigt wurde und der nutzbare Freiraum im relevanten Bereich bis zu 2 m Höhe noch um ca. 1,5 dB (A) geringer belastet ist.

Innerhalb der Gebäude ist der Vollschutz gewährleistet. Durch Festsetzung des Einbaus von Schallschutzfenstern der Klasse 1 mit einem minimalen Dämmwert von 25 dB (A) wird der zulässige Richtpegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) zur Nachtzeit in jedem Fall erheblich unterschritten. Es entstehen lediglich Lärmwerte von 37,5 dB (A) tags und 28,7 dB (A) nachts."