

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“, 6. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	3
1.3 Planverfahren	3
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Stadträumliche Lage	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	4
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1 Planungskonzept	5
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	7
4.3.1 Bauweise	7
4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Erschließung	7
4.5 Niederschlagswasserbeseitigung	7
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	8
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	8
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	8
5.2.1 Bodenschutz	8
5.2.2 Klimaschutz	8
5.3 Artenschutz	8
5.4 Bodenfunde	9
5.5 Immissionsschutz	9
5.6 Baumschutzsatzung	9
6. Sonstige Belange	9
6.1 Grundstücksbelange	9
6.2 Löschwasserversorgung	10
7. Flächenbilanz	10
8 Gutachten	10
9 Kosten	10

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“,
6. Änderung**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Mit Schreiben vom 03.03.2020 beantragte das vom Grundstückseigentümer (Stiftung St. Josef Emsdetten) beauftragte Architekturbüro VERWOHLT | RAMSEL ARCHITEKTEN PARTG MBB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I "Nordwalder Straße / Mühlenstraße".

In Emsdetten ist die Nachfrage nach barrierefreiem und innenstadtnahem Wohnraum gleichbleibend hoch. Dies insbesondere in Verbindung mit Betreuungsangeboten für Senioren. Der Neubau an der Mühlenstraße 33 mit 15 betreuten Wohnungen war extrem nachgefragt, für jede Wohneinheit gab es mehr als 5 Interessenten. Dementsprechend lang ist die interne Warteliste der Stiftung St. Josef. Um diesem Bedarf zumindest in Teilen gerecht zu werden möchte die Stiftung St. Josef das Bestandsgebäude Mühlenstraße 31 um 1 Geschoss auf dann 5 Geschosse aufstocken. Hierdurch könnten 3 Wohneinheiten für das betreute Wohnen geschaffen werden. Die Bestandswohnungen in dem Gebäude sind alle öffentlich gefördert, die neuen Wohnungen würden freifinanziert erstellt werden.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstockung des Gebäudes Mühlenstraße 31 geschaffen.

Die städtebauliche Ergänzung dieses Baublocks entspricht dem strategischen Schwerpunkt "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft". Insbesondere soll das Emsdettener Wohnungsangebot an diesem sehr attraktiven Standort ergänzt werden. Gleichzeitig fördert das Projekt das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung.

1.3 Planverfahren

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Das aktuelle Projekt dient der Nachverdichtung in der Innenstadt Emsdettens. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, wie insbesondere Flächengröße, sind ebenfalls erfüllt.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

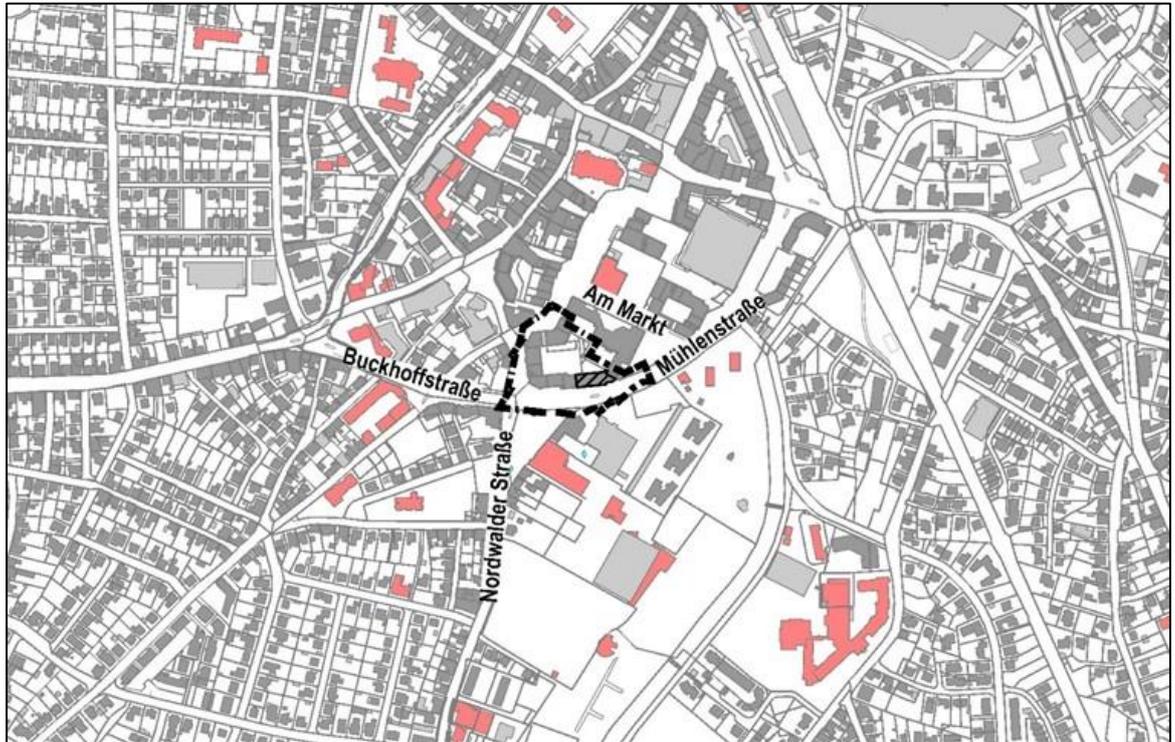
Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Stadt Emsdetten an der Mühlenstraße. Im Norden des Plangebiets grenzt der Innenhof der Blockrandbebauung an das Grundstück an. Die Entfernung zum Rathaus der Stadt Emsdetten beträgt ca. 100 Meter Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 43 - Flurstück 283. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 604 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz-weiß-schraffierte Fläche gekennzeichnet, während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein viergeschossiges Gebäude der Stiftung St. Josef („die Brücke“). Die altersgerechten und barrierefreien Bestandswohnungen in dem Gebäude sind öffentlich gefördert. Im Souterrain finden die Medienangebote wie Computerclub und Computerkurse für Senioren statt.

Die beiden Gebäude rechts und links der Mühlenstraße 31 sind fünfgeschossig und gehören ebenfalls zur Stiftung St. Josef.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit den o.g. Zielen entspricht dem Regionalplan.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emsdetten ist die Fläche als Kerngebiet dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung.

3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 I "Nordwalder Straße / Mühlenstraße" ist seit dem 24.10.1974 rechtskräftig. Die seit dem 25.07.1985 planungsrechtlich maßgebliche 3. Änderung dieses Bebauungsplanes setzt im Bereich des geplanten Bauvorhabens sehr differenziert verschiedene Geschossigkeiten auf engstem Raum für verschiedene Baufenster fest, die offensichtlich keinem nachvollziehbaren städtebaulichen Konzept zuzuordnen sind. Deshalb vermutet die Verwaltung, dass den seinerzeitigen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse i.V.m. der überbaubaren Grundstücksfläche) ein konkreter Hochbauentwurf zugrunde lag, der aber nie - bestenfalls ansatzweise - umgesetzt wurde. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit dem 04.10.2017) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von 15 betreuten Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in einer damals vorhandenen Baulücke geschaffen (heute Mühlenstraße 33). Dieses mittlerweile errichtete Gebäude grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes an.

Für das Plangebiet bestehen im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK)
- geschlossene Bauweise (g)
- GRZ 1,0
- GFZ 2,2
- I - IV Vollgeschosse

Mit der 6. Änderung zum B-Plan Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“ wird das bestehende Planungsrecht ersetzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 I "Nordwalder Straße / Mühlenstraße" sollen einerseits eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erwirkt und andererseits die stark gestaffelte Geschossigkeit des Baukörpers aufgehoben werden. Dazu soll eine durchgängige Baugrenze zur Mühlenstraße über alle Geschosse festgesetzt werden, die eine weitgehend einheitliche Gebäudeflucht zum öffentlichen Raum bewirkt. Des Weiteren soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse einheitlich über die gesamte Baukörperhöhe hinweg auf mindestens 4 und maximal auf 5 Geschosse festgesetzt werden, so wie es bei der geplanten Aufstockung vorgesehen und bei den benachbarten Bestandsgebäuden bereits vorhanden ist. Auch die GFZ wird angepasst, um die städtebaulich wünschenswerte Aufstockung planungsrechtlich absichern zu können.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient unverändert der Nutzung als Kerngebiet (MK).

Entsprechend der ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen sind Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Gemäß den bestehenden Festsetzungen sind Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Sex-Kinos und Videokabinen, Bordelle, Dirnenwohnheime, Eros-Center und jeweils ähnliche Anlagen als Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Diese Festsetzung wird aufgrund neuer Arten von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros) aktualisiert. Dementsprechend sind in den festgesetzten Kerngebieten folgende Arten von Vergnügungsstätten unzulässig:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Der Ausschluss ist insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Altenwohnheim St. Josef-Stift zurückzuführen. Durch diese direkte Verbindung sind die oben aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieser 6. Bebauungsplanänderung städtebaulich nicht erwünscht.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse.

Entsprechend dem Baukonzept werden im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 I folgende Festlegungen bestimmt:

- GRZ 1,0
- GFZ 5,0
- IV - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Umfeld einfügt.

Wie einleitend in dieser Begründung bereits dargelegt, führen die dichte Blockrandbebauung einerseits und die Angleichung an die beidseitig angrenzenden fünfgeschossigen Gebäude zu einer Überschreitung der maximal zulässigen GFZ.

Gemäß § 17 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn:

- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Durch die geplante Aufstockung wird die Blockrandbebauung vervollständigt. Die Wohnungsgrundrisse und Dienstleistungsräumlichkeiten sind entweder zum Innenhof des Baublocks oder zur Mühlenstraße orientiert. Vereinzelt sind Wohnungen auch nach beiden Seiten ausgerichtet. Die jeweils gegenüberliegenden baulichen Anlagen sind in ausreichenden Entfernungen, so dass ausreichend belichtete und belüftete Wohnungen und

Büros gewährleistet sind. Die wesentlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - auch der angrenzenden Gebäude - werden nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Aufstockung und der damit verbundenen weiteren Nutzungseinheiten im Quartier, entsteht kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr. In Anbetracht der hohen Vorbelastung durch die stark befahrene Mühlenstraße wird sich der geringfügige Zusatzverkehr nicht nachteilig auf das Umfeld auswirken. Durch die Aufstockung der „Brücke“ um ein Vollgeschoss ist weiterhin ein ausreichendes Maß an Belichtung, Belüftung, Sozialkontakt gewährleistet.

Mit der vorgesehenen Aufstockung wird im Sinne des Handbuchs zur Binnenentwicklung (Innen wohnen - Außen schonen) der Stadt Emsdetten ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung geleistet.

Bezüglich der zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan Höchstmaße für die Gebäudehöhe fest. Diese orientieren sich an der bestehenden angrenzenden Bebauung sowie an dem vorgelegten Hochbautentwurf von 59,77 m ü. NN (entspricht ca. 17,20 m Gebäudehöhe).

Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurde eine Kanaldeckelhöhe in die Planzeichnung eingetragen (Mühlenstraße), welche sich im Umfeld des Plangebiets befindet (42,57 m ü. NN).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise

Die vorhandene geschlossene Bauweise wird im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Zuge der 6. Änderung wird die im Norden des Baugrundstückes angeordnete Baugrenze in westlicher Richtung leicht verändert und erweitert, dies führt zu einem harmonisierten Übergang der Baufluchten.

Ansonsten gelten die Baugrenzen gleichermaßen für alle Geschosse.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt.

Das Plangebiet liegt direkt an einer öffentlichen Straße, die die Erschließung des Plangebiets sichert. Die Erschließung für den PKW - Verkehr erfolgt über eine vorhandene Zufahrt zur Tiefgarage an der Frauenstraße. Diese befindet sich unterhalb des Innenhofes der Blockrandbebauung, dort werden auch die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben nachgewiesen. Die Tiefgarage ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft zu der auch die Stiftung St. Josef gehört.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten“ (Entwässerungssatzung) in der aktuellen Fassung in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grunds-

ätze 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.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bestehenden Gebäude werden erhalten und stellenweise neu genutzt. Durch diese Änderungen werden weiterhin keine Flächen neu versiegelt.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes dient der Nutzungsoptimierung eines bereits zu großen Teilen versiegelten und anthropogen geprägten Innenstadtbereiches (Aufstockung eines bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken). Durch diese Aufstockung wird ein Beitrag zur Nachverdichtung geleistet.

5.2.2 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 und nutzungstechnisch optimiert. Durch die Aufstockung entsteht ein an den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechendes Gebäude, welches weniger Energie verbraucht und somit weniger CO₂ ausstößt.

Durch die verkehrsgünstige Lage, die Anbindung an den ÖPNV 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.

5.3 Artenschutz

Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück. Weiterhin müssen auch keine Gebäudeteile abgebrochen werden. Für das Plangebiet liegen - nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes

für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) - keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor. Der biologischen Station des Kreises Steinfurt sowie der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (beteiligt mit E-Mail vom 17.06.2020) liegen ebenfalls keine Hinweise zum Thema Artenschutz vor.

Die auf und an dem Gebäude Mühlenstraße 31 befindlichen sechs Mauersegler-Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit des Mauerseglers (01.09. - 31.03.) abzuhängen und in unmittelbarer Umgebung zu installieren. Die Kästen müssen vor der nächsten Brutzeit funktionstüchtig sein (bis zum 01.04. des folgenden Jahres). Hierbei sind die Kästen mindestens in 4 m Höhe zu installieren (z. B. im Traufbereich oder in der Höhe einer Attika). Zudem muss ein freier Anflug zu den Kästen gewährleistet sein (von vorne sowie von unten). Der genaue Aufhängeort ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen müssen für die Dauer der Baumaßnahmen funktionstüchtig sein. Ob die Kästen nach Beendigung der Baumaßnahmen am neuen Standort verbleiben oder an dem Gebäude Mühlenstraße 31 wieder angebracht werden, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Förderung der bereits bestehenden kleinen Kolonie von Mauerseglern wird empfohlen, an dem Gebäude Mühlenstraße 31 weitere Nisthilfen für Mauersegler zu installieren (z.B. Einbaukästen). Freiwillige Maßnahmen wie diese können durch den Kreis Steinfurt gefördert werden. Weitere Informationen finden Sie im Menüpunkt Förderprogramme (Einmalige Förderung von Naturschutzmaßnahmen) unter www.kreis-steinfurt.de/naturschutz.

5.4 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen

Entsprechende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist mit aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen resultierenden Immissionen (insbesondere Geräusche) zu rechnen. Es ist bereits mit Verkehrsgeräuschen vorbelastet. Diese Geräusche entstehen aus den vorhandenen Verkehren, welche überwiegend von der Mühlenstraße ausgehen.

Das geplante neue 5. Vollgeschoss wird mit 3-fach-Verglasung und bedarfsgeführten Abluftanlagen mit Frischluft-Nachführung ausgestattet. Trotz geschlossener Fenster und Türen wird somit eine ausreichend gute Luftqualität in den Wohnungen sichergestellt. Gleichzeitig kann mit den stets geschlossenen Fenstern und Türen der Verkehrslärm „ausgesperrt“ werden.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine belästigungsrelevanten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre generiert.

5.6 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung.

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“ erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

6.2 Löschwasserversorgung

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 96 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. 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.

7. Flächenbilanz

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 I „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“ ergeben sich keine Änderungen in der Flächenbilanz, da ausschließlich Kerngebiete festgesetzt sind.

8 Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Gutachten vor.

9 Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Emsdetten keine Kosten.

Emsdetten, 21. Dezember 2020
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt