

Begründung

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Fachmarktzentrum Schützenstraße“
der Stadt Schwerte vom 19.04.1996**

01. Allgemeines

Der Vorhabenträger beabsichtigt für ein Gebiet an der Schützenstraße in Schwerte, zwischen Schützenstraße, Hasencleverweg und Eisenbahn, die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEPL).

Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen/Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Fachmarktzentrums (großflächiger Einzelhandel).

Gemäß der vorliegenden Planung soll auf einer Grundstücksfläche von ca. 17.250 qm eine Bruttogeschoßfläche von ca. 5.600 qm errichtet werden.

Folgende max. Verkaufsflächen können in dem SO-Gebiet angesiedelt werden.

Baumarkt mit Gartencenter	max. 3.800 qm VK
Teppichfachmarkt	max. 900 qm VK.

02. Erfordernis der Planungsaufstellung

Für die Schaffung eines Fachmarktzentrums der beschriebenen Größe ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mindestens Voraussetzung.

Ebenfalls Voraussetzung für die Errichtung eines Fachmarktzentrums der geplanten Größe ist die Ausweisung eines SO-Gebietes. Gem. § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dies gilt im wesentlichen für Betriebe mit über 1200 qm Geschoßfläche.

Für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls erforderlich.

Das Verfahren wurde durch die Stadt Schwerte bereits eingeleitet.

Die Übereinstimmung der geplanten Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt.

Die Standortwahl entspricht der städtebaulichen Auswertung der Daten zur Stadtentwicklung und den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

03. Begründung der Dringlichkeit

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine dringende bauliche Investition, welche aus mehreren Gründen unverzüglich zu verwirklichen ist.

- a) Mit der Schaffung von ca. 75 Arbeitsplätzen trägt das Vorhaben zum Abbau der bestehenden Arbeitslosigkeit bei.
- b) Mit der Schaffung der vorstehend aufgeführten Verkaufsflächen deckt das Vorhaben die hier bestehenden erheblichen Versorgungslücken im Stadtgebiet und erfüllt damit die Voraussetzung der Schaffung von Infrastrukturmaßnahmen.
- c) Infolge des Grundstücktauschs kann die Realisierung des „Techno Park - Schwerte“ direkt in Angriff genommen werden und somit weitere Arbeitsplätze geschaffen und Investitionen gesichert werden.

04. Planerische Ziele

Rechtliche Situation

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte dargestellt als „Industriegebiet“ gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Darstellung entspricht nicht mehr der zukünftigen beabsichtigten Entwicklung dieses Bereiches.

Die unmittelbare Nachbarschaft von ausgewiesenen GI-Gebiet und WA/WR-Gebiet ist nach heutigem Verständnis als Gemengelage zu bezeichnen, welche nicht mehr den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gerecht wird.

Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzungen und Wegfall des Bestandsschutzes ist es für diesen Bereich daher dringend geboten, neue Festsetzungen zu treffen.

Um Engpässe in der Versorgung der Stadt Schwerte mit Fachmärkten (großflächigem Einzelhandel) zu beheben, ist hier vorgesehen, baldmöglichst einen Baumarkt mit angegliedertem kleinen Gartencenter teil sowie einen Teppichfachmarkt zu realisieren.

Der Regierungspräsident hat im Rahmen der „Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz“ zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte-Ost festgestellt, daß dann keine Bedenken gegen die Ausweisung der Fläche als „Sonderbaufläche“ besteht, wenn die Gesamtverkaufsfläche für diesen Bereich auf max. 4.700 qm VK begrenzt wird und weiterhin eine Beschränkung auf Baumarkt, Teppichfachmarkt und Gartencenter erfolgt. Weiterhin ist sicherzustellen, daß in der verbindlichen Bauleitplanung die Sortimente gemäß Sortimentsliste festgesetzt werden.

Standortanalyse

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient, wie bereits ausgeführt, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Die derzeitige Versorgungslage der Stadt Schwerte weist insbesondere im Bereich des Baumarkt sortimentes eine erhebliche Unterversorgung des Stadtgebietes aus.

Einiger erwähnenswerter Betreiber ist der Baumarkt Homel mit rund 700 qm VK-Fläche und angrenzendem Freigelände (überwiegend Baustoffe).

Demgegenüber steht ein relativ großes Angebot in den angrenzenden Städten Dortmund, Hagen, Unna, Fröndenberg und Iserlohn.

Dies bedeutet für die Stadt Schwerte eine erhebliche Abwanderung der Kaufkraft aus diesen Sortimenten in eben diese Nachbargemeinden.

Bundesdurchschnittlich wird eine baumarktrelevante Kaufkraft von 700,00 DM/qm angenommen.

Für das erfaßbare Einzugsgebiet wird von einem Potential von rund 67.000 Einwohnern ausgegangen.

Berücksichtigt man für die einzelnen Einzugsbereiche die jeweils erreichbaren prozentuellen Marktanteile, so ergibt sich eine Gesamtumsatzerwartung für den Baumarkt von 12,2 Mio. DM.

Für den angegliederten Sortimentsbereich „Gartenfachmarkt“ wird eine Umsatzerwartung von 1,0 Mio. DM angenommen.

Auch die bestehende Versorgung der Bevölkerung mit Bodenbelägen (Teppichfachmarkt) ist eher als gering anzusehen.

Größter Mitbewerber ist die Teppich- und Tapeten halle mit rund 800 qm VK-Fläche.

Drei weitere Fachgeschäfte mit den Sortimenten Tapeten, Bodenbeläge und Heimtextilien ergänzen das Angebot im Stadtgebiet auf Kleinflächen.

Im Verhältnis zum Einwohnerpotential ist daher von einem geringen Besatz auszugehen.

Einzugsgebiet und erzielbare Marktanteile ergeben eine Umsatzverwartung in Höhe von ca. 1,7 Mio. DM.

Hieraus ergibt sich eine gesamte Kaufkraftbindung von ca. 14,9 Mio. DM.

Unter diesem Gesichtspunkt hat die Stadt Schwerte beschlossen, diesen Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - hier Fachmarktzentrum - auszuweisen.

Die Festsetzung dient dazu, den errechneten Kaufkraftabfluß aus dem Stadtgebiet zu verhindern, das Stadtzentrum zu stärken und die städtebauliche Situation in diesem Bereich wesentlich zu verbessern.

Planfestsetzungen

Die festgesetzten Baugrenzen umfassen eng den geplanten Baukörper um entsprechend dem Sinn des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch das Vorhaben gem. einer ausgereiften Planung festzuschreiben.

Mit den Festsetzungen „Grundflächenzahl 0,8“ und „Geschoßflächenzahl 1,6“ erfolgt eine Orientierung an die Baunutzungsverordnung und bedeutet gleichzeitig eine Unterschreitung der bisher zulässigen Nutzung.

Analog der umliegenden Bebauung erfolgt eine Festschreibung auf max. 2-geschossige Bebauung.

Da ein Baumarkt regelmäßig höhere Geschoßhöhen hat, als üblicherweise für 1 Geschoß gerechnet werden, erfolgt darüber hinaus eine Traufhöhenbegrenzung.

Mit der Festsetzung einer Dachneigung von 0 - 30° soll abgesichert werden, daß der Hauptbaukörper (Baumarkt und Teppichfachmarkt) mit einem „Flachdach“ ausgestattet werden kann, der Gartenfachmarkt jedoch mit einem Glasdach mit 25 - 30° Neigung.

Der First des Gartenfachmarktes wird hierbei die Traufhöhe des Baumarktes nicht überschreiten.

Auf dem Grundstück befinden sich einige öffentliche und private Versorgungsleitungen, welche tlw. die angrenzenden Wohnhäuser Schützenstraße 79 bis 83 versorgen. Hier wird durch entsprechende Leitungsrechte bzw. Geh- und Leitungsrechte das jeweilige Nutzungsrecht festgeschrieben.

Gem. der Verfügung des Kreises Unna ist eine Teilfläche gem. § 9 (5) BauGB als belastete Fläche (Bereich 1) gekennzeichnet. Als Ergebnis der Untersuchungen wurden an einem Untersuchungspunkt höhere Konzentrationen von Schwermetall-Rückständen festgestellt.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen ist diese Fläche oberflächig zu versiegeln.

Weiterhin ist eine zweite Fläche gekennzeichnet, unter der nach dem Bodengutachten „geringe Restbelastungen“ möglich sein können. Diese Fläche wird vorsichtshalber oberflächig ebenfalls versiegelt, um auch ein Restrisiko auszuschließen.

Verkehr

Äußere Erschließung

Der Standort ist über die Schützenstraße (L 673) direkt an den Stadtkern Schwerte sowie den Ortsteil Geisecke und die dahinterliegenden Orte Langschede, Sölde sowie Westhofen angebunden. In Verbindung mit der Kreuzungsanbindung an die B 236 ist eine hervorragende verkehrliche Anbindung aller, dem Einzugsbereich zuzuordnenden Orte und Ortsteile gewährleistet.

Lt. dem vorliegenden Verkehrsgutachten hat die Ansiedlung des Fachmarktzentrums für den Bereich der Schützenstraße nur ganz geringe Auswirkungen.

Die verkehrstechnische Beurteilung des Knotenpunktes ist vornehmlich abgestellt auf die mittleren Wartezeiten und die max. Rückstaulängen.

Die Situation am Knotenpunkt Schützenstraße/Paul-Hoffmann-Straße ist pauschal mit mittleren Wartezeiten zwischen 10 und 20 s/Fz. auch für das Prognosejahr als noch zufriedenstellend zu beurteilen. Die zusätzliche Belastung zeigt dabei keine nennenswerte Auswirkung auf den Verkehrsablauf längst der Schützenstraße.

Kritisch sind erwartungsgemäß die Linksabbieger aus den Nebenstraßen.

Hier sind Auswirkungen auf die Einbieger aus der Paul-Hoffmann-Straße mit zusätzlichen mittleren Verlustzeiten von max. 5 s/Fz. zu erwarten.

Die übrigen Verkehrsströme sind unproblematisch.

Nach Empfehlung des Verkehrsgutachters kann der Knotenpunkt Schützenstraße/Paul-Hoffmann-Straße/Resch-Gelände als Vorfahrt-geregelter Knotenpunkt mit Bevorrechtigung der Schützenstraße ausgeführt werden. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Errichtung einer Signalanlage eher schädlich.

Der vorhandene zusätzliche Signalgeber der Bedarfsanlage in der Ausfahrt ist umzubauen und wieder zu aktivieren.

Die zentrale Frage an den Gutachter: "Sind gravierende Auswirkungen auf den Verkehrsablauf durch den Mehrverkehr zu erwarten" wurde mit „nein“ beantwortet.

Für den Abschnitt der Schützenstraße zwischen Kreuzung Ostendorf und Paul-Hoffmann-Straße hat die Stadt Schwerte einen Ausbau mit Änderungen der bisherigen Regelquerschnitte geplant und mit dem Westfälischen Straßenbauamt als Baulastträger abgestimmt.

Vorgesehen sind hier Verengung der Fahrbahnbreiten auf 3,25 m sowie Anlegung von Grünstreifen und Radwegen.

Ergänzend ermittelte der Verkehrsgutachter Prof. Dr. Brilon die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur von der Schützenstraße zum Baumarkt mit mind. 3 Aufstellplätzen.

Weiterhin ist im Kreuzungsbereich eine Änderung der Bushaltestellen vorgesehen.

Um den verkehrstechnisch erforderlichen Ausbau einschl. der zusätzlich erforderlichen Linksabbiegespur planerisch festsetzen zu können, wurde der Kreuzungsbereich in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen.

Der geplante Verkehrsausbau wurde in den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nachrichtlich mit dargestellt.

Der Ausbau erfolgt nach einem detaillierten Ausbauplan.

Für den vorgezogenen Ausbau des Kreuzungsbereiches ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen Westfälischem Straßenbauamt, der Stadt Schwerte und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Objektes erfolgt über eine „Erschließungsstraße“ der Parkplatzflächen vor dem Objekt, sowie eine Umfahrtstraße um das Objekt welche ausschließlich für Anliefererverkehr sowie Anlieger der Gebäude Schützenstraße 79, 81 und 83 zugelassen wird.

Diese Umfahrtstraße sichert gleichzeitig auch die erforderliche Feuerwehrumfahrt.

Der Haupteingang des Objektes ist über eine Fußwegeverbindung direkt von der Bushaltestelle Schützenstraße her zu erreichen.

Entlang des Gesamtobjektes wird ebenfalls ein Fußweg angelegt, um den Kunden ein gefahrloses Erreichen des Einganges ohne unnötige Führungen über die Parkplatzflächen zu ermöglichen.

Lärmschutz

Für den Planbereich wurde ein Lärmschutzwgutachten des Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge erstellt.

Ein Ergebnis dieses Gutachtens ist, daß die südlich an die Schützenstraße angrenzenden Wohngebiete eine Lärmvorbelastung durch den derzeitigen Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln von 65 bis 71 dB(A) tags und 54 bis 60 dB(A) nachts ausweisen, welche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschreiten.

Die durch den Verkehrslärm auf der Schützenstraße verursachten Beurteilungspegel liegen zum Teil über bzw. im Bereich der durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes festgelegten Grenzwerte des enteignungsgleichen Eingriffs, die mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind.

Unterstellt, daß das südlich an die Schützenstraße angrenzende Wohngebiet aufgrund der vorhandenen Lärmvorbelastungen durch Verkehrslärm und der bestehenden Ausweisungen der gegenüberliegenden Flächen als GE/GI-Gebiet nicht als WR-Gebiet, sondern max. als WA-Gebiet einzustufen ist, wird an keinem Gebäude, die mit insgesamt 8 Berechnungspunkten (Immissionsorte) nachgewiesen wurden, eine Überschreitung der maßgebenden Richtwerte von 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts festzustellen sein.

Es wurden dabei die am ungünstigsten liegenden Berechnungspunkte der schutzwürdigen Wohnbebauung im gesamten Umfeld des Objektes berücksichtigt.

*felle
Xa, 87*

Die durch den, dem Objekt zugeordneten Kfz-Verkehr (Kunden-PKW und LKW-Andienung) und die Gebäudeemissionen (u. a. Lüftungszentralen) zu erwartenden Beurteilungspegel sind an der Werksbebauung außerhalb des Sondergebietes, (Schützenstraße 69, 73 und 83 sowie Hasencleverweg 2), mit 54 bis 59 dB(A) tags und 29 bis 33 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Die an den Wohngebäuden Schützenstraße 68, 70, 72-74 und 74b/74c in Verbindung mit dem Objekt zu erwartenden Beurteilungspegel betragen zwischen 52 bis 55 dB(A) tags und 31 bis 32 dB(A) nachts.

Hinsichtlich des schienengebundenen Verkehrs nördlich des Plangebietes bzw. der ggf. damit verbundenen Veränderung bei der Schallausbreitung durch den neuen Baukörper kann die Aussage getroffen werden, daß die abschirmende d.h. pegelmindernde Wirkung gegenüber der derzeitigen Bebauung annähernd gleichwertig bzw. zum überwiegenden Teil besser zu bewerten ist.

Reflexionen an Baukörpern sind gemäß den Richtlinien für die Schallausbreitung an Schienewegen sowie nach eindeutigen Aussagen des Zentralamtes der Deutschen Bahnen bei schienengebundenem Verkehr nicht zu berücksichtigen.

Nach Aussage des Gutachters bestehen daher gegen die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus schaltechnischer Sicht keine Bedenken.

Emissionsschutz/Altlasten

Auf dem Grundstück wurde bisher eine sogenannte „Faß-Rekonditionierung“ betrieben.

Der Betrieb war allgemein als umweltbelastend einzustufen, da bei der Reinigung der Fässer Abwässer mit hohen chemischen Rückständen anfielen.

Im Laufe der Zeit erfolgte auch eine Verunreinigung der Bodenflächen, welche nach Übernahme des Grundstückes durch die Stadt Schwerte im Rahmen einer großangelegten Sanierungsmaßnahme beseitigt wurden.

Entsprechend vorliegender Bodengutachten wurden die belasteten Bereiche unter Überwachung eines Fach-Institutes ausgekoffert, der Aushub zur Aufbereitung bzw. Entsorgung abgefahren und die Bereiche wieder verfüllt.

Das eingeschaltete Institut hat gutachterlich bestätigt, daß alle Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben aus Kaufvertrag und Abbruchgenehmigung durchgeführt wurden eine nahezu vollständige Einhaltung der Grenzwerte für Schwermetalle festgestellt wurde und somit die Belastungsfreiheit bestätigt werden kann.

Im Rahmen der umfangreichen Untersuchungen zu den Vorbelastungen des Vorbetreibers und in Verbindung mit den Sanierungsmaßnahmen wurde von Seiten der Bodengutachter ebenfalls vorgeschlagen, zur Sicherung des Untergrundes die Oberfläche großflächig zu versiegeln.

Auch hat der Kreis Unna nach Überprüfung der vorliegenden Bodengutachten festgestellt, daß aufgrund der festgestellten Restbelastungen an einem Untersuchungspunkt die Fläche dort oberflächig vollständig zu versiegeln ist.

Entsprechend sind im Plan Bereiche festgesetzt, welche oberflächig vollständig entweder durch Bebauung oder durch wasserundurchlässige Straßenbeläge versiegelt werden.

Hinzu kommt, daß das geplante Gebäude weitere Flächen, die früher bebaut und gewerblich genutzt waren abdeckt.

Somit ist auch in diesen Bereichen gesichert, daß die Oberflächen vollständig versiegelt sind.

Die großflächige Versiegelung führt dazu, daß Regenwasser nicht in die vorbelasteten Bodenbereiche eindringen kann und damit auch kleinste Restbelastungen nicht mehr dem Grundwasser zugeführt werden können.

In den noch abzubrechenden Bereichen sind nach dem Abbruch Bodenuntersuchungen noch erforderlich und auch hier gegebenenfalls noch Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Begründung

Die Ermittlung des Flächenbedarfs (Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen) für die geplanten Eingriffe erfolgt unter landschaftsästhetischen und landschaftsökologischen Gesichtspunkten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde keine Vegetationsstrukturen kartiert, die eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB rechtfertigen.

Bei der hier durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stehen den rechnerisch ermittelten 2.561 qm Kompensationsflächen geplante Grünflächen von 2.176 qm zuzüglich 976 qm baumüberstellter Flächen, also insgesamt 3.152 qm gegenüber. Damit wird die Kompensationsflächenforderung von 2.561 qm um 591 qm übertroffen, so daß der beschriebene Eingriff aus landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Sicht quantitativ und qualitativ als vollwertig ausgeglichen angesehen werden kann.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des geplanten Bauvorhabens großzügige Neupflanzungen vorgesehen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen unterschiedlicher Qualität und Artenzusammensetzung.

Im Randbereich der Stellplatzanlagen sind großkronige Laubbäume vorgesehen, die mit niedrigen, robusten Wildrosen (*Rosa rugosa* und *Rosa rug. „Alba“*) unterpflanzt werden sollen. Als großkroniger Laubbaum ist der Spitzahorn (*Acer platanoides „Cleveland“*) geplant, der sich durch seine gute Hitzeverträglichkeit, sehr gute Stadtklimafestigkeit sowie geringe Pflegebedürftigkeit auszeichnet.

Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Plangebiete sind Abpflanzungen aus landschaftsgerechten Gehölzen geplant. Als Sträucher sollen Roter Hartriegel, Hasel, Hundsrose und Pfaffenhütchen gepflanzt werden. Innerhalb der Strauchpflanzungen sind Feld-Ahorn und Hainbuche als Überhälter vorgesehen.

Um den Bereich entlang des Hasencleverweges gestalterisch hervorzuheben, soll hier der Feldahorn „*Acer campestre Elsrijk*“ als kleinkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Innerhalb der Stellplatzflächen südlich des Baumarktes ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen, da hier gem. textlicher Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine vollständige Bodenversiegelung aufgrund der hier festgestellten Restbelastungen gefordert wird. Zusätzliche Baumpflanzungen in Pflanzkübeln sind gem. durchgeführter Bilanzierung nicht notwendig und aus ökologischen Gründen auch nur als wenig sinnvoll anzusehen. Auf derartige Maßnahmen wurde deshalb verzichtet.

06. Technische Erschließung

Die örtliche Erschließung des Grundstückes mit Wasser, Abwasser, Gas, Elektro und Fernmelde ist überwiegend vorhanden. Die Anschlüsse, Elektro, Fernmelde und Abwasser müssen erneuert bzw. ergänzt werden.

Anschlußleitungen sind entweder auf dem Grundstück oder im Gehweg an der Schützenstraße in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

In Verbindung mit dem geplanten Teilausbau der Schützenstraße durch das Westfälische Straßenbauamt ist auch eine Teilerneuerung der dortigen Versorgungsleitungen mit geplant.

Die Erneuerung wird mit den Versorgungsträgern abgestimmt und nach Möglichkeit im Rahmen des vorgezogenen Ausbaus mit vorgenommen.

Die Entwässerung des Gesamtgebietes erfolgt im Mischsystem. Auf dem Grundstück selbst wird die Entwässerung im Trennsystem geführt.

Die Berücksichtigung der vorher getroffenen Aussagen, zur Verbesserung der Grundstückssituation das komplett anfallende Regenwasser nicht in den Untergrund einzuleiten setzt voraus, daß der Großteil der anfallenden Wassermengen dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden kann.

Gemäß vorliegender Terminplanung der SEG Schwerte und des WSBA Hagen ist die Kanalerneuerung der Schützenstraße ca. für 1997/1998 geplant.

Da bisher das Grundstück ebenfalls zu ca. 75% oberflächig versiegelt war, ist die Entwässerung des Neubauvorhabens auch bis zur Kanalerneuerung über die bestehenden Kananschlüsse gesichert.

Die hier in Planung befindlichen Durchmesser DN 700 und DN 900 sind ausreichend, um die anfallenden Wasser- und Abwassermengen problemlos aufnehmen können.

Die Beheizung des Objektes erfolgt mit einer zentralen Gasheizungsanlage.

07. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstückssicherung erfolgt durch den abzuschließenden Grundstücktauschvertrag.

Durch den geplanten Teilausbau der Schützenstraße wird eine Kleinfläche des Baugrundstückes für die Verbreiterung der Straßenfläche benötigt.

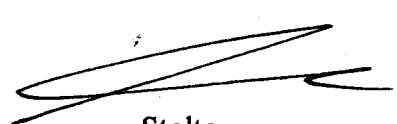
Nach dem Straßenausbau wird diese Teilfläche vermessen und dem Straßenbaulastträger übertragen.

Die entsprechend Verpflichtung wird im Grundstücktauschvertrag mit eingegangen.

Die zu sichernden Zugangsrechte für die Nachbargrundstücke und die abzusichernden Leitungsrechte sind mit dem festgesetztem Geh- Fahr- und Leitungsrecht abgedeckt.

Schwerte, den 19.04.1996

in Vertretung
Kluge
Technischer Beigeordneter



Stolte
Architekt