

Bebauungsplan

Nr. II/Sc 4

„Schröttinghausen-Ost“

Begründung

Satzung

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/Sc 4 „Schröttinghausen-Ost“

für das Gebiet begrenzt durch die Schröttinghauser Straße im Westen, die Beckendorfstraße im Norden, das Flurstück 18 im Osten und die Flurstücke 21, 23 (teilweise) und 24 im Süden, Gemarkung Schröttinghausen, Flur 8.

- Stadtbezirk Dornberg -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / Sc 4 "Schröttinghausen - Ost" ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) notwendige Maßnahmen geschaffen.

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

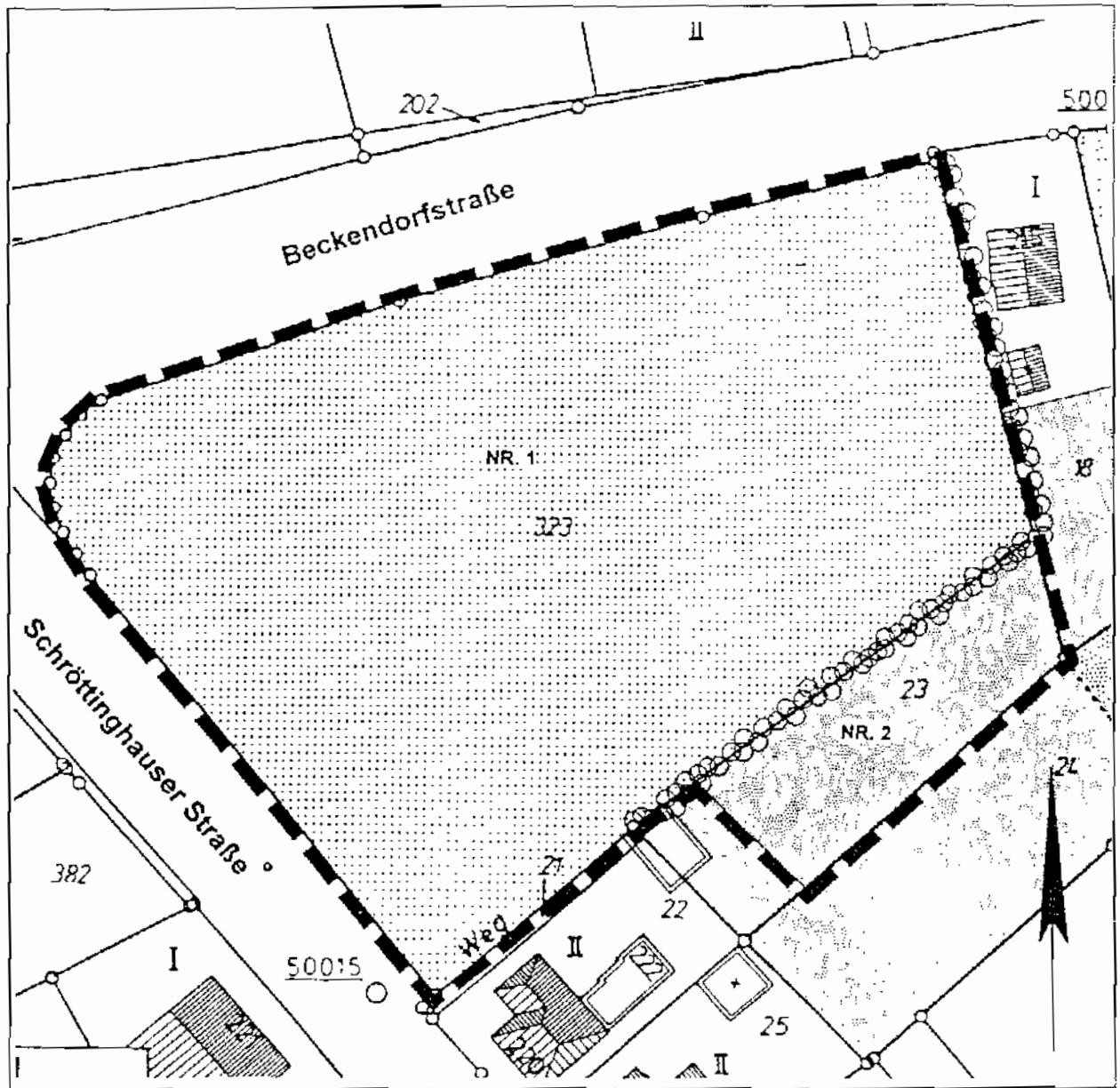
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Mit Ausnahme eines Privatgartens im Süden (Flurstück 23) wird das Plangebiet derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Norden schließt sich der Kreuzungsbereich der Schröttinghauser Straße (L992) mit der Beckendorfstraße (K27) an. Östlich und südlich angrenzend befinden sich eine den Straßenrand begleitende Bebauung, bestehend aus insgesamt 6 freistehenden Wohnhäusern mit Nutzgarten. Das Gelände ist eben.

Im weiteren Umfeld ist der Bereich geprägt durch Freiraum, der vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird oder brach liegt. Die eigentliche Ortslage Schröttinghausen liegt unmittelbar westlich der Schröttinghauser Straße.

Verkehrlich ist das Gebiet durch die Schröttinghauser Straße, die Beckendorfstraße sowie die Buslinien 57, 59, 63, 67 und 157 der Busverkehr Ostwestfalen GmbH (BVO) erschlossen.

Die örtlichen Gegebenheiten gehen aus dem beigefügten Bestandsplan hervor.



Bestandsplan

3. Bisherige Flächenausweisungen

Flächennutzungsplan (Stand: Dez. 1984)

Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, werden diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Räumliches Stadtentwicklungskonzept (Stand: Sept. 1996)

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist das Plangebiet als Neuausweisung für Wohnbebauung dargestellt.

Rahmenkonzept "Schröttinghausen - Ost" (Stand: Jan. 96)

Das Rahmenkonzept "Schröttinghausen - Ost" - begrenzt durch die Beckendorfstraße im Norden, den parallel zur Schröttinghauser Straße verlaufenden Feldweg im Osten, den südlich des Flurstücks 28 vorhandenen Weges zur Hausnummer Schröttinghauser Straße 210 sowie die Schröttinghauser Straße im Westen - sieht langfristig die Entwicklung einer Wohnbebauung für diesen Bereich vor. Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraumbedarfs und der vorhandenen guten Infrastrukturausstattung der unmittelbar westlich angrenzenden Ortslage ist das mit dem Rahmenkonzept verfolgte Ziel eine behutsame Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Ortsteils. Unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bebauung soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal 3-geschossigen Bebauung entstehen. Nach Osten sollte die Bebauung im Übergang zur freien Landschaft, am dann neu definierten Siedlungsrand, auf 2 Geschosse reduziert werden. Die Erschließung könnte durch je eine Stichstraße von der Schröttinghauser Straße und der Beckendorfstraße erfolgen, um so die Innenbereiche von durchfahrenden Fahrzeugen freizuhalten.

Landschaftsplan Bielefeld West (Stand: Febr. 1996)

Der im Entwurf vorliegende Landschaftsplan Bielefeld-West trifft für das Gebiet keine Schutzgebietsfestsetzungen.

Zielkonzept Naturschutz (Stand: Juni 1997)

Im Zielkonzept Naturschutz ist das Plangebiet als Landschaftsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion bewertet.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Wesentliches Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen, um dem im Stadtteilgebiet Schröttinghausen vorhandenen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

4.1 Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Es handelt sich beim Ortsteil Schrottinghausen um eine gewachsene Ortschaft, die bis zur kommunalen Neugliederung eine selbständige Gemeinde war. Daraus erklärt sich die für einen Ortsteil dieser Größenordnung ungewöhnlich gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. Vorhanden sind eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Kirche mit Gemeindehaus, ein Sportplatz sowie ein Freibad. Im statistischen Bezirk Niederdornberg- Schrottinghausen gibt es 2.600 Einwohner (Stand: Ende 1994). Für den Ortsteil Schrottinghausen liegen keine gesonderten Zahlen vor.

Zur Erhaltung und Fortentwicklung im Sinne einer angemessenen Eigenentwicklung des Ortsteils ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbaugebieten sinnvoll, um dem vorhandenen Wohnraumbedarf der ansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen. Daneben können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen langfristig nur tragfähig bleiben, wenn eine Eigenentwicklung des Ortsteils gesichert ist.

4.2 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Wie in allen Stadtbezirken der Gesamtstadt Bielefeld besteht auch in den einzelnen Ortsteilen des Stadtbezirks Dornberg erheblicher Wohnraumbedarf. Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke, um diesen Bedarf auch vor dem Hintergrund der Sicherung einer angemessenen Eigenentwicklung Rechnung zu tragen.

Bei der Festsetzung von Art und Maß der geplanten Nutzung muß an dieser Stelle sowohl die sensible Lage im Übergang zum nördlich und östlich anschließenden Außenbereich, als auch die Struktur des westlich der Schrottinghauser Straße gelegenen Ortskerns Schrottinghausen berücksichtigt werden. Für die Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet wird deshalb Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, daß entsprechend dem tatsächlichen Bedarf unterschiedliche Haustypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) realisiert werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zulässigen Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt. An der Schrottinghauser Straße und südlich der Planstraße - parallel zur Beckendorfstraße - sind deshalb max. 3 Vollgeschosse (inkl. Dachgeschoß) zulässig. Im Übergang zum vorhandenen Wohnhaus Beckendorfstraße Nr. 25 und zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Freiraum sind max. 2-geschossige (inkl. Dachgeschoß) Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bezüglich der Geschossigkeit und der zulässigen Firsthöhe wird zur Veranschaulichung auf die beispielhaften Systemschnitte unter Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Abweichend von den im näheren Umfeld vorhandenen freistehenden Wohngebäuden soll - unter Berücksichtigung der durch den Kfz-Verkehr auf den das Plangebiet begrenzenden Straßen verursachten Lärmemissionen - längs der Schröttinghauser Straße eine durchgehende Bebauung entstehen. Diese wird erreicht durch die in unmittelbarem Zusammenhang mit den zulässigen Wohngebäuden zu errichtenden Garagen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksteilflächen (s. hierzu auch Punkt 4.7 Belange des Umweltschutzes, Verkehrslärm, der Begründung).

Unter Berücksichtigung des erheblichen Wohnraumbedarfs in Schröttinghausen und aufgrund der im näheren Umfeld vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen soll das Plangebiet vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Deshalb werden die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

4.3 Belange des Gemeindebedarfs sowie von Spiel- und Sportanlagen

Ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder (Kategorie B) ist in ca. 250 m Entfernung westlich der Schröttinghauser Straße vorhanden. Um den Bedarf an Spielplatzflächen für Kleinkinder und jüngere Schulkinder (Kategorie C) innerhalb des Plangebietes zu decken, wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

4.4 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine Landesstraße (IA-L 922) und Norden an eine Kreisstraße (IA-K 27) außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt an. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Kfz-Verkehrs werden direkte Grundstückszu- und abfahrten zu diesen Straßen als unzulässig festgesetzt. Ebenso wird ein größtmöglicher Sicherheitsabstand zur Kreuzung Schröttinghauser Straße/Beckendorfstraße eingehalten. Dementsprechend erfolgt - zur geordneten Erschließung der Baugrundstücke - die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene öffentliche Straßennetz über die Beckendorfstraße durch eine Ringstraße.

Im Rahmenkonzept "Schröttinghausen - Ost" ist als langfristige planerische Zielvorstellung die Fortsetzung der Wohnbebauung südlich und östlich des Plangebietes vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung dieses Erweiterungsgebietes soll über die Ringstraße und weiter über eine über das Flurstück 23 nach Südosten verlaufende öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Notwendige Garagen und Carports auf den Baugrundstücken für die ausgewiesene II - III- geschossige Bebauung sind nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig. Diese baulichen Anlagen dienen hinsichtlich der Lärmauswirkungen, die von der Schröttinghauser Straße und der Beckendorfstraße ausgehen, auch

Schallschutzzwecken (vergl. dazu Punkt 4.7 der Begründung und Ziffer 9.2 der textlichen Festsetzungen).

Für die übrigen WA- Gebiete im Inneren des Plangebietes sind Garagen, Carports und Stellplätze zusätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Ebenso ist hier die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen in Vorgartenbereichen sowie ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Um eine direkte Fußgänger Verbindung - abseits der stark befahrenen Beckendorfstraße - aus dem neuen Wohngebiet zu der Bushaltestelle an der Schröttinghauser Straße sowie zu den öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (u. a. Grundschule, Sportplatz, Supermarkt) westlich der Schröttinghauser Straße zu erreichen, wird ein öffentlicher Fußweg an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 323 ausgewiesen. Der Ausbau des Fußweges soll u.a. mit Rasengittersteinen erfolgen, damit er im Notfall durch die Feuerwehr und Rettungsdienste genutzt werden kann. Zur Schaffung einer sicheren Überquerungsmöglichkeit der Schröttinghauser Straße ist die Errichtung einer Querungshilfe in Höhe des festgesetzten Fußweges erforderlich. Die Realisierung soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages sichergestellt werden.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Buslinien 57, 59, 63, 67 und 157 der Busverkehr Ostwestfalen GmbH (BVO) gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Schröttinghauser Straße - in fußläufiger Entfernung - unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal (RWK DN 300 bzw. DN 400) nach Unterquerung der Beckendorfstraße in das nördlich des Plangebietes verlaufende Gewässer 15.09 eingeleitet werden. Damit sind die Forderungen des § 51a LWG erfüllt. Eine reine Versickerung des Niederschlagswassers ist bei den im Plangebiet vorliegenden bindigen Böden nicht möglich.

Der RWK-Schacht im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße im südlichen Plangebiet soll so zu konstruiert werden, daß ein künftiger Anschluß des Rahmenplangebietes an den Regenwasserkanal ohne größeren baulichen Aufwand erfolgen kann.

Der erforderliche Regenwasserkanal nördlich der Beckendorfstraße - außerhalb des Plangebietes - muß in privaten Grundstücksflächen verlegt werden. Hierzu sind Durchleitungsrechte notwendig.

Das Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet wird über den geplanten Schmutzwasserkanal (SWK DN 250) an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schröttinghauser Straße angeschlossen. Für den Teilbereich des Mischwasserkanals, der im nord-westlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes innerhalb eines

Privatgrundstückes verläuft, wird die betreffende Teilfläche für die Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld festgesetzt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG).

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. -funden hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und ergeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u. a.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m zum Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altdeponien bekannt.

Verkehrslärm

Das Bebauungsplangebiet ist lärmvorbelastet. Die von dem Kfz- Verkehr auf der Schröttinghauser Straße und Beckendorfstraße entstehenden Emissionen und die zu erwartenden Immissionen auf das Plangebiet wurden - auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der vorgenannten Straßen - im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt untersucht.

Nach dem im Gutachten zugrunde gelegten Verkehrsaufkommen sowie den o. g. aktiven Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich für das Plangebiet folgende Lärmimmissionen

- straßenzugewandte Gebäudeseiten der Wohnhausbebauung parallel zur Schröttinghauser Straße und zur Beckendorfstraße:

tags bei ca. ≤ 62 dB(A)

nachts bei ca. ≤ 52 dB(A)

- im Innenbereich des Plangebietes:

tags bei ca. ≤ 52 dB(A)

nachts bei ca. ≤ 45 dB(A)

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden im Einzelnen folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

1. Bereich Schröttinghauser Straße

Offene Bauweise - Wohngebäude mit mindestens 2 Vollgeschossen und Garagen als Verbindungskörper parallel zur Schröttinghauser Straße. Die Garagen sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 45° zu errichten.

2. Bereich Beckendorfstraße

Schallschutzwand in einer Höhe von 2 m parallel zur Beckendorfstraße.

Die zu erzielende Minderungswirkung in Frage kommender zusätzlicher Abschirmungseinrichtungen - über die hier zu treffenden Festsetzungen hinaus - wird dadurch eingeschränkt, daß bei einer städtebaulich vertretbaren Höhe der Maßnahmen (Lärmschutzwand/-wand) die oberen Geschosse der zulässigen Bebauung ohnehin ungeschützt bleiben.

Auch unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Aspekte wird deshalb auf weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer isoliert errichteten Lärmschutzwand verzichtet. Die geringfügigen Überschreitungen der Lärmwerte nach DIN 18005 sind aus vorgenannten Gründen vertretbar

Die Wohnungsgrundrisse sind möglichst so auszurichten, daß die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Innenbereichen angeordnet werden. In Gebäuden unmittelbar an der Schröttinghauser Straße und an der Beckendorfstraße ist der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, vorzusehen, sodaß ein Mittelungspegel in Wohnräumen von 35 dB(A) tagsüber und in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten wird.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Durchgrünung des Baugebietes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die durch den Bau von Straßen und Gebäuden entstehen. Aufgrund des Wohnbedarfes der Bevölkerung sowie der günstigen städtebaulichen Lage des Plangebietes zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen ist dieser Eingriff als unvermeidbar anzusehen.

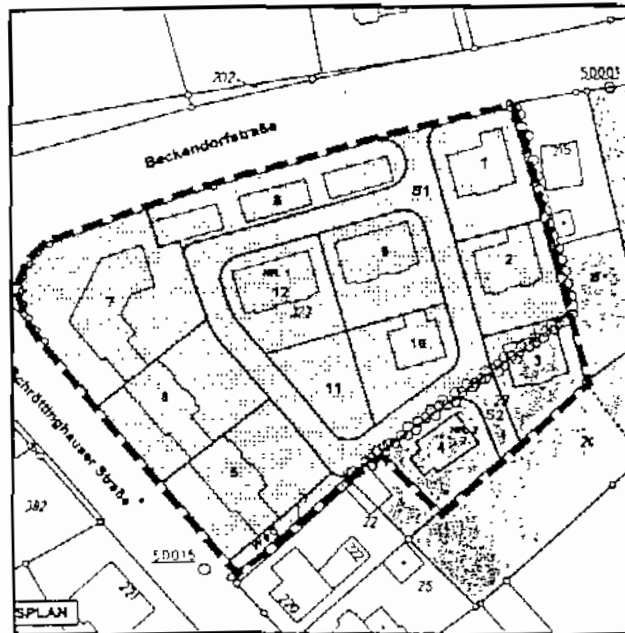
Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit sie unvermeidbar sind, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. geeignete Maßnahmen durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörte Funktion des Naturhaushaltes wieder herzustellen.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft können im Bebauungsplangebiet keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Sie werden deshalb an anderer Stelle im Stadtbezirk Jöllenbeck - im Bereich Nagelsholz - als Aufforstungen realisiert.

Die Umsetzung wird als Sammelmaßnahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die Größe der für die Umsetzung notwendigen Fläche wird in der nachfolgenden Tabelle ermittelt bzw. dargestellt

Flächenbilanzierungsplan:



Bebauungsplan II / Sc 4 "Schrottinghausen - Ost"								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Berechnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen gem. § 8a BNatSchG								
					Summe 1	Summe 2	Summe 2	Kompensations-
					x öVmw	x GRZ	x GRZ	sations-
		Bestand	zukünftige Nutzung	öVmw	=Summe 2	netto	brutto	fläche
								in qm
A Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung								
Fläche								
S1	1168	Acker	Straße	0,3	350,50		1,0	350,50
S2	110	Acker	Straße	0,3	33,00		1,0	33,00
F1	90	Acker	Straße	0,3	27,00		1,0	27,00
					Summe A:			410,50
B Nutzungen Wohngebiete								
1	525	Acker	WA	0,3	157,50	0,4	0,6	94,50
2	445	Acker	WA	0,3	133,50	0,4	0,6	80,10
3	389	Acker	WA	0,3	116,81	0,4	0,6	70,09
4	375	Acker	WA	0,3	112,50	0,4	0,6	67,50
5	670	Acker	WA	0,3	201,00	0,4	0,6	120,60
6	680	Acker	WA	0,3	204,00	0,4	0,6	122,40
7	1085	Acker	WA	0,3	325,50	0,4	0,6	195,30
8	632	Acker	WA	0,3	189,56	0,4	0,6	113,74
9	545	Acker	WA	0,3	163,50	0,4	0,6	98,10
10	427	Acker	WA	0,3	128,00	0,4	0,6	76,80
11	330	Acker	Grundl. pr.	0,3	99,00	0,0	0,0	0,00
12	530	Acker	WA	0,3	159,00	0,4	0,6	95,40
					Summe B:			1134,53
Erforderliche Fläche für Ausgleichs-								
und Ersatzmaßnahmen:					Summe A+B:			1545,03

Die Durchgrünung des Baugebietes ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entlang der Schrottinghauser Straße und der Beckendorfstraße private Grünflächen für das Anpflanzen von Bäumen ausgewiesen. Hierdurch wird die vorhandene Eingrünung an der Schrottinghauser Straße - südlich außerhalb des Plangebietes - im Plangebiet aufgenommen bzw. fortgesetzt und im Norden eine Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft erreicht. Außerdem wird durch die festgesetzten Mindestgrünflächenanteile auf den Baugrundstücken eine Durchgrünung im Inneren des Baugebietes gesichert. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	6272,00 qm
Spielplatz (privat)	330,00 qm
Verkehrsflächen	406,75 qm

Zahl der Wohneinheiten

geplant	ca. 30 - 35 WE
---------	----------------

8. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von 892.200,00 DM für

- Herstellung der Planstraße
- Vermessung
- Kanalbaukosten

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.