

2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Fasanenstraße“

Fassung: Entwurf

2.1 Allgemeines und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 67 „Fasanenstraße“ für das im Stadtgebiet im Ortsteil Westerenger zwischen Fasanenstraße, Weststraße und Holunderweg aufgestellt werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, für dieses Teilgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung in offener Bauweise mit Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sowohl auf bislang gewerblich genutzten Grundstücken sowie im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung zu schaffen. Insbesondere die aufgelassenen Gewerbegrundstücke sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer städtebaulich verträglichen Nutzung zugeführt werden.

Die an den Straßen Holunderweg und Weststraße vorhandene Wohnhausbebauung soll zudem planungsrechtlich gesichert werden.

Der Rat der Stadt Enger hat nach vorheriger Beratung und Beschlussfassung in den Fachausschüssen in seiner Sitzung am 19.06.2000 den Beschluss zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Fasanenstraße“ gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde auf der Grundlage der dazu erarbeiteten Plankonzeption sowie der dargelegten „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ im März/April 2003 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls im März 2003.

Die eingegangenen Äußerungen wurden nach städtebaulichen Kriterien geprüft und, soweit vertretbar, bei der Planung berücksichtigt.

2.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Westerenger der Stadt Enger. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Wesentliche Teile des Plangebietes werden geprägt durch eine vorhandene Wohnhausbebauung an den Straßen Holunderweg und Weststraße. Die Bebauung am Holunderweg stellt für den Bereich den südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Westerenger dar. Die Bebauung ist charakterisiert durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Die Bebauung orientiert sich an den angrenzenden Straßen, wobei alle Gebäude über übergroße Grundstücksflächen verfügen. Die Erschliessung der Nutzungen erfolgt mit Ausnahme des Gebäudes Holunderweg 102 unmittelbar über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

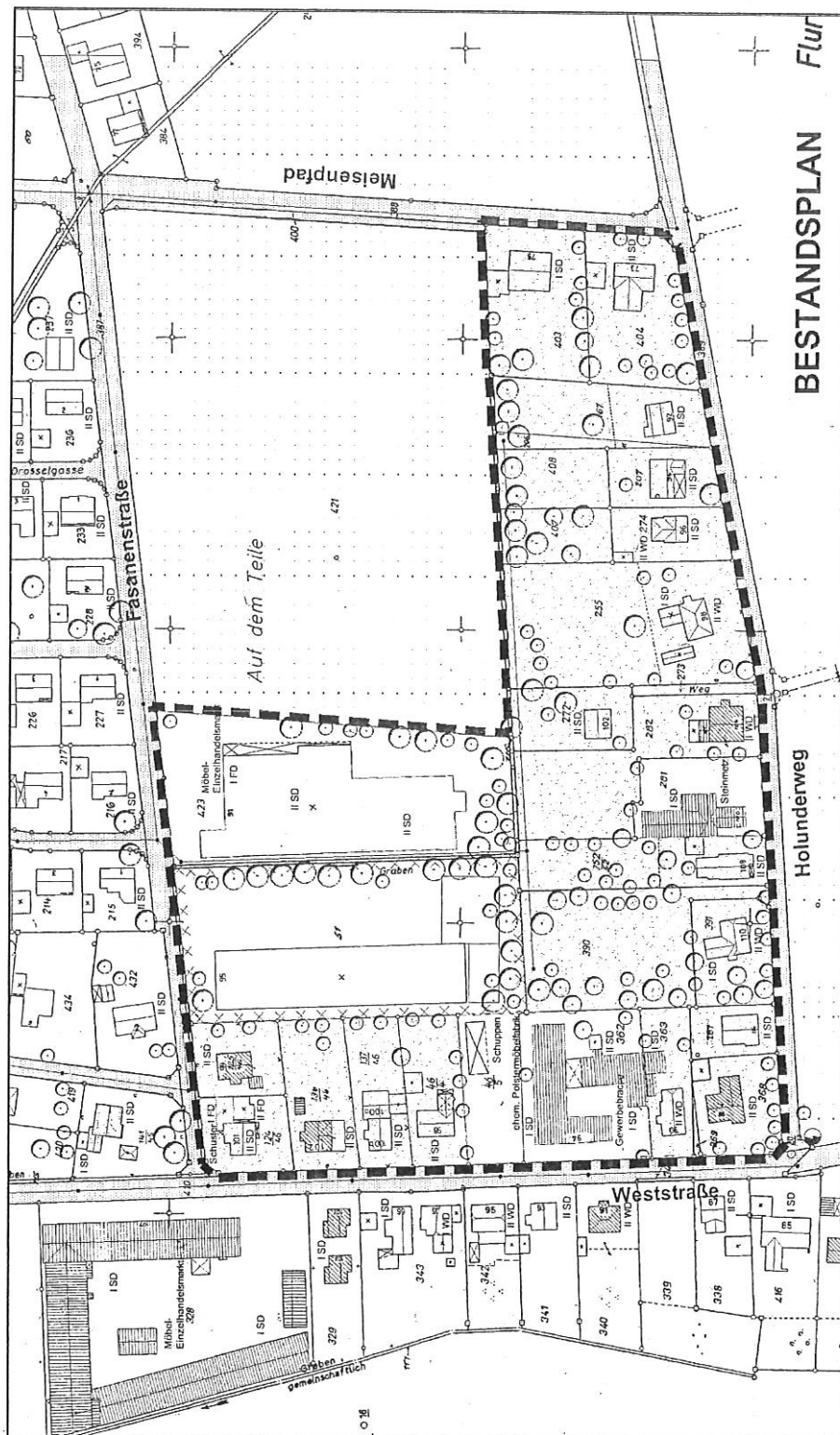
Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere noch in Betrieb befindliche oder bereits seit längerem aufgegebene gewerbliche Nutzungen:

- ein vorhandener Möbele Einzelhandelsmarkt an der Fasanenstraße,
- eine ehemalige Möbelfabrik an der Fasanenstraße von der nach einem Brand nur noch Gebäudereste vorhanden sind,
- Produktionsgebäude einer ehemaligen Polstermöbelfabrik an der Weststraße
- ein Steinmetzbetrieb am Holunderweg.

Insbesondere die widerrechtliche gewerbliche Nachfolgenutzung der Brache (Speditionsbetrieb) an der Fasanenstraße führte in der Vergangenheit zu verkehrlichen sowie zu Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnhausbebauung.

Östlich, südlich sowie in Teilen nordöstlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich der Fasanenstraße sowie westlich der Weststraße wird der Umgebungsbereich durch Wohnbebauung, teilweise in mehrgeschossiger Bauweise charakterisiert.

Bestandsplan



2.3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Enger als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Derzeit betreibt die Stadt Enger das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Nach dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Umgebungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan - :

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Enger / Spenge.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung hat die Stadt Enger mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 und 16 BauGB erlassen.

2.4 Planungsgrundsätze und Abwägung

2.4.1 Belange des Wohnens

Ziel des Bebauungsplanes ist es, bislang gewerblich genutzte Grundstücke /Gewerbebrachen als Wohnbaugrundstücke umzunutzen sowie die übertiefen Grundstücke am Holunderweg und der Weststraße maßvoll nachzuverdichten. Die vorhandene Wohnhausbebauung wird durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert.

Für den Bereich der Wohnhausbebauung soll im Bebauungsplan eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Durch die zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll weiterhin ein wohnverträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden. Dies entspricht den gewachsenen Strukturen in diesem Bereich. Die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da hier keine Lagegunst für derartige Nutzungen gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt auf eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ab. Da der an das Plangebiet angrenzende Bereich durch eine Einzel-

hausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt ist, soll auch die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet sich hieran anpassen. Aufgrund des Nebeneinanders vorhandener und geplanter Bausubstanz und um eine Einheitlichkeit im Erscheinungsbild zu wahren, soll die zulässige maximale Gebäudehöhe durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen (max. 4,50 m bzw. 11,00 m) sowie Drempehöhen (max. 1,0 m) begrenzt werden.

2.4.2 Belange der Wirtschaft

Im Plangebiet befindet sich am Holunderweg der angestammte Betriebsstandort eines Steinmetzbetriebes. Bei dem Betrieb handelt es sich nach seinem derzeitigen Umfang um einen Kleinbetrieb. Im Verhältnis zum Baugebiet handelt es sich um einen "Fremdkörper", der flächenmäßig jedoch von untergeordnetem Umfang ist, so dass eine Festsetzung des Betriebsgrundstückes als eigenes Baugebiet - Gewerbegebiet - nicht in Betracht kommt. Das Umfeld des Betriebes ist - bis auf den rückwärtigen Bereich - überwiegend bebaut. Die vorliegende Situation einer Gemengelage aus Wohnnutzungen und handwerklich betriebenen Gewerbe entspricht den gewachsenen Strukturen des Umgebungsbereiches und wird demnach als erhaltenswert eingestuft.

Eine Umstrukturierung der vorliegenden Situation nach dem Prinzip der Funktionstrennung ist dem Betreiber des Steinmetzbetriebes nicht zuzumuten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung an dieser Stelle derzeit zulässig ist. Eine Überplanung des Gebietes und die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet würde die Entwicklungsmöglichkeiten des Steinmetzbetriebes einschränken und auf den Bestandsschutz beschränken. Um die gewachsene Strukturmischung zu erhalten und die Zulässigkeit des Betriebes und seine zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern, wird die entsprechende Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen und zusätzlich von der sog. "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 Abs.10 Baunutzungsverordnung (BaUNVO) Gebrauch gemacht.

An der Fasanenstraße wird derzeit noch ein Möbele Einzelhandel betrieben, dessen Gebäudekörper sich städtebaulich nicht in den Umgebungsbereich einfügt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes gehen von dem Betrieb in seiner Bestandssituation keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnnutzungen aus. Es ist langfristiges mit den Inhabern abgestimmtes städtebauliches Ziel das Betriebsgrundstück einer kleinteiligen Wohnnutzung zuzuführen.

2.4.3 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen Fasanenstraße, Meisenpfad, Holunderweg und Weststraße gegeben.

An der Fasanenstraße sollen größere zusammenhängende Flächen umgenutzt und zu Wohlbauzwecken entwickelt werden. Aus diesem Grunde soll von der Fasanenstraße aus ein ca. 105 m langer Erschließungsstich in südlicher Richtung in das Plangebiet geführt und mit einer zweckentsprechenden Wendeanlage versehen werden. Dieser Stich soll als Mischverkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg) mit einem durchgehenden Querschnitt von 6,0m ausgebaut werden. Hierdurch werden die vorgesehenen Baugrundstücke in diesem Bereich für den Kfz-Verkehr sowohl unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche wie auch über private Zufahrten erschlossen.

Die Erschließung der an der Weststraße und dem Holunderweg vorhandenen übertiefen Grundstücke soll über die Vordergrundstücke erfolgen. Wo möglich, sollten hier gemeinsame Grundstückszuwegungen angestrebt werden.

ÖPNV

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der Verkehrsbetriebe Minden-Ravensberg GmbH (VMR) gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Spenger Straße in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Die Buslinie 464 sowie 465 führen von Spenge nach Enger-Mitte. Die Linie 466 führt von Herford über Enger nach Spenge.

2.4.4 Belange von Freizeit und Erholung

Für das neue Wohngebiet ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an Spielplatzflächen. Der durch die neue Wohnhausbebauung entstehende Bedarf kann durch den in der Nähe vorhandenen Spielplatz „Wißmannsiedlung“ abgedeckt werden.

2.4.5 Belange des Umweltschutzes

2.4.5.1 Immissionsschutz

Derzeit befinden sich noch zwei gewerbliche Einrichtungen innerhalb des Plangebietes, die im bauordnungsrechtlichen Sinne Bestandsschutz genießen.

Aufgrund der Art und der Umfanges des Möbeleinzelhandels an der Fasanenstraße wird davon ausgegangen, dass die Nutzung aus Sicht des Immissionsschutzes mit der geplanten Wohnnutzung verträglich ist.

Die am Holunderweg durch den vorhandenen Steinmetzbetrieb gegebene Gemengelage wird aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten. Die Fortführung des Betriebes innerhalb des Mischgebietes soll durch Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO sichergestellt werden. Im Rahmen der Festsetzungen werden zum Schutz der Umgebungsbebauung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit des Betriebes getroffen.

2.4.5.2 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück Fasanenstraße Nr. 95 (ehemalige Möbelfabrik), durch die ehemalige gewerbliche Nutzung Böden durch umweltbelastende Stoffen verunreinigt sind (Altstandort SG 131).

Die Stadt Enger hat zur Feststellung des Altlastenverdachtes im Jahre 2003 eine Altlastenuntersuchung durchführen lassen.¹

¹ Altstandort 131 SG Fasanenstraße in Westerenger - Nutzungsbezogene orientierte Untersuchung; Institut für Umwelt-Analyse Projekt GmbH; Bielefeld; November 2003

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in Teilbereichen oberflächennah geringfügige Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festzustellen sind. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um kleinräumig begrenzte Bereiche punktueller Eintragsquellen handelt. Zudem wurden erhöhte EOX-Gehalte festgestellt, die nach Aussagen des Gutachters auf eine lokale Verunreinigung zurückzuführen ist.

Es wird empfohlen, die erkannten und möglicherweise noch vorhandenen Verunreinigungen im Rahmen des Rückbaus der baulichen Anlagen sowie der Oberflächenversiegelung einzugrenzen und zu entsorgen. Hinweise auf Verunreinigungen mit leichtflüchtigen Schadstoffen wurden nicht gefunden.

Der Gutachter geht davon aus, dass nach abschließender Beurteilung und Entfernung der lokalen Verunreinigungen das Grundstück ohne Einschränkungen als Wohnbaufläche genutzt werden kann.

Im Bebauungsplan ist das betreffende Grundstück gemäß § 9 (5) BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichnet.

2.4.5.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.4.5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach Maßgabe der Entscheidungskriterien in den §§ 3b, 3c, 3e sowie den Anlagen 1 und 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) nicht erforderlich, da das Vorhaben die Schwellenwerte nach Art, Größe und Leistung nicht überschreitet.

2.4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.4.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Zuge der Bebauung der bisherigen Gartenflächen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Baugesetzbuch sowie Bundesnaturschutzgesetz durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Demgegenüber erfolgt für die bislang gewerblich genutzten Bereiche eine Verbesserung der ökologischen Situation.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 BNatSchG und § 4 LG NRW sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes wurde die Eingriffsintensität ermittelt und der erforderliche Kompensationsflächenbedarf geprüft (siehe hierzu die Darstellung im Flächenbilanzierungsplan).

Hierbei wurde von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Im Bereich der heutigen Gewerbeflächen erfolgt eine Teilentsiegelung durch die Schaffung von Wohnbauflächen, die Flächen werden als eingriffsneutral betrachtet.
- Vorhandene Bebauungen und somit bestehende Baurechte einschließlich der zugehörigen Gärten werden von der Eingriffsregelung nicht erfasst. Daher wird als Eingriffsraum nur der Teil des Plangebietes gewertet, der von den Festsetzungen neuer Wohnbauflächen und Erschließungsflächen auf bislang nicht genutzten Grundstücksflächen betroffen ist.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
01a	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.174	2	1,0	2	2.348
02a	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	588	2	1,0	2	1.176
02b	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.501	2	1,0	2	3.002
02c	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	2.309	4	1,0	4	9.236
03a	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.023	2	1,0	2	4.046
03b	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.076	2	1,0	2	2.152
03c	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	216	4	1,0	4	864
03d	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.283	4	1,0	4	5.132
		Gesamtfläche	10.170			Gesamtflächenwert Bestand:	27.956
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
0,4 x Gesamtfläche	1.1	versiegelte Fläche	4.068	0	1,0	0	0
0,6 x Gesamtfläche	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	6.102	2	1,0	2	12.204
		Gesamtfläche	10.170			Gesamtflächenwert Planung:	12.204
						Gesamtflächenwert Bestand:	27.956
						Gesamtflächenwert Planung:	12.204
					Differenz:		15.752

Gemäß der obigen Berechnung ergibt sich ein Defizit durch die Planung von 15.752 Wertpunkten. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form einer standortgerechten Gehölzpflanzung auf einer Fläche von ca. 2.625m² erfolgen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen sollen außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 1, Flurstück 122/44) umgesetzt werden.

Die Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

2.4.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und ggf. Erdgas kann durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der EON Westfalen Weser AG, den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Enger bzw. der Gasversorgung Enger GmbH sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sollen, sofern möglich in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Entwässerung

Die bestehenden Nutzungen sind vollständig an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. In den angrenzenden Straßen Weststraße, Fasanenstraße und Meisenpfad verlaufen Mischwasserkanäle.

Die Wohngebäude am Holunderweg sind über einen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verlaufenden Privatkanal mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erschlossen.

Es ist beabsichtigt, die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen. Entsprechende Kapazitäten sind hierfür vorhanden.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (lehmige Böden) im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers nur bedingt möglich. Die angestrebte hohe Verdichtung der Wohnhausbebauung im Plangebiet, die topographische Gesamtsituation (Hanglage) schränken zudem die Versickerungsmöglichkeiten über die belebte Bodenzone ein bzw. eine Versickerung wäre nur mit erheblichem technischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich.

Westlich außerhalb des Plangebietes, auf dem Stadtgebiet der Stadt Spenge, verläuft das nächstgelegene Gewässer. Eine ortsnahe Einleitung in dieses Gewässer ist aufgrund fehlender Zuleitungsmöglichkeiten – Zuleitung über Privatgrundstücke - nicht möglich.

Bei der vorliegenden städtebaulichen Planung handelt es sich um eine weitestgehende Überplanung eines baulich bereits heute genutzten Bereiches. Im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Bereiche wird es durch die Umnutzung zu Wohnbauzwecken in der Gesamtbewertung trotz der angestrebten Verdichtung zu einer Entsiegelung im Plangebiet kommen.

Aufgrund der Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz besteht die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers nach Abs. 1 nicht, da sich das Plangebiet innerhalb der seit Februar 1983 genehmigten Kanalnetzplanung für den gesamten Ortsteil Westerenger befindet. Es ist daher beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsflächen der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

2.4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtli-

che Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.5 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

2.6 Erschließungsanlagen

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

2.7 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bestand	ha
Wohngebiet	ca. 4,06
Mischgebiet	ca. 0,22
Verkehrsflächen	ca. 0,07
Gesamt	ca. 4,35

2.8 Kostenschätzung

Der Stadt Enger entstehen Kosten durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie Vermessung, Straßen- und Kanalbau, Beleuchtung sowie Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag, gemäß § 124 BauGB, privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von den Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaumaßnahmen, die aus dem Etat der Stadtentwässerung zu finanzieren sind, befreien.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen durch entsprechende städtebauliche Verträge den Vorhabenträgern übertragen werden.

Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.