



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.01 "Balsterhöhe"

Begründung



Stadt Lemgo

Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Balsterhöhe"

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Einführung - Das Instrument Vorhaben- und Erschließungsplan	2
2.	Anlaß und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Balsterhöhe" - Projekthintergrund	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	4
3.2	Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan	4
4.	Örtliche Gegebenheiten	4
5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
7.	Städtebauliches Konzept	5
8.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
9.	Erschließung	9
9.1	Verkehrerschließung	9
9.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	10
9.3	Kostenschätzung	11
10.	Gestaltungsfestsetzungen	11
11.	Umweltschutz	12
11.1	Altablagerungen	12
11.2	Immissionsschutz	13
11.3	Nahwärmeversorgung	13
12.	Naturschutz und Landschaftspflege	13
13.	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	14

Stadt Lemgo

Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Balsterhöhe"

BEGRÜNDUNG

für die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) - (4) BauGB - Maßnahmen G

1. Einführung - Das Instrument Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan soll der zügigen Vorbereitung und Durchführung von Investitionen dienen. Sie ist anders als der Bebauungsplan immer auf eine konkrete Maßnahme bezogen und verleiht Baurechte nur verbunden mit vertraglich vereinbarten Bau- und Finanzierungspflichten (Durchführungsvertrag). Im Gegensatz zum Bebauungsplan setzt sie die Initiative eines Vorhabenträgers voraus, der die Durchführung eines Satzungsverfahrens bei der Gemeinde beantragen muß. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt nicht bauordnungsrechtliche und sonstige Genehmigungen. Sie entspricht damit im wesentlichen in ihrer rechtlichen Wirkung einem qualifizierten Bebauungsplan.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Alternative zum Bebauungsplan, wenn ein Vorhabenträger mit einem konkreten Investitionsvorhaben für eine in seinem Besitz befindliche Fläche an die Gemeinde herantritt, das Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts aber nicht genehmigt werden kann. In diesen Fällen wird die Gemeinde in der Regel nur dann tätig, wenn der Vorhabenträger sich einerseits zur Durchführung des Vorhabens tatsächlich verpflichtet und andererseits die Aufwendungen für Planung und Erschließungsmaßnahmen ganz oder teilweise übernimmt. Die Regelung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf diese Interessenkonstellation zugeschnitten.

Das Instrument Vorhaben- und Erschließungsplan verknüpft die hoheitlichen Elemente eines Satzungsverfahrens mit den kooperativen Elementen eines städtebaulichen Vertrages. Die Rechtsgrundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan findet sich in § 7 BauGB - Maßnahmen G. Das Rechtsinstrument besteht aus drei Teilen:

- dem **Vorhaben- und Erschließungsplan** des Vorhabenträgers
- dem **Durchführungsvertrag** zwischen Gemeinde und Vorhabenträger
- der **gemeindlichen Satzung** über den Vorhaben- und Erschließungsplan (Schaffung von Baurecht).

Die drei Elemente sind dergestalt miteinander verbunden, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung wird, für die eine Begründung beizufügen ist. Der Durchführungsvertrag wird dagegen nicht Bestandteil der Satzung, ist aber vor dem Satzungsbeschluß abzuschließen und der Begründung als Anlage beizugeben.

2. Anlaß und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Balsterhöhe" - Projekthintergrund

In der Stadt Lemgo besteht aufgrund des Mangels an erschlossenen und verfügbaren Baugrundstücken ein dringender Wohnraumbedarf der Bevölkerung.

Die Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG) möchte in Lemgo ein kosten- und flächensparendes Wohnungsbauprojekt nach niederländischem Vorbild verwirklichen. Ziel der Maßnahme soll es sein, die Baukosten um ca. 25 % des derzeit üblichen Kostenniveaus zu reduzieren. Durch das Angebot preisgünstiger Eigenheime soll die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung geschaffen und ein Beitrag zur Verringerung des dringenden Wohnraumbedarfs geleistet werden.

Projekthintergrund:

Auf Initiative des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes NRW hat unter Leitung der niederländischen Firmen INBO Architekten/Adviseurs und Wilma-Bouw B.V. im Sommer 1994 eine Fachexkursion zu Wohnungsbauprojekten in den Niederlanden stattgefunden. An dieser Exkursion nahm auch die LEG NRW teil. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die vergleichsweise niedrigen Baukosten gerichtet sowie auf die Frage, unter welchen Voraussetzungen kostengünstiges und flächensparendes Bauen wie in Holland auch in NRW realisierbar ist.

Als Ergebnis wurde vereinbart, in NRW zwei Modellvorhaben nach niederländischem Vorbild vorzubereiten und durchzuführen mit dem Ziel, dabei die Baukosten um etwa 25% des derzeit üblichen Kostenniveaus zu reduzieren.

Mittlerweile ist eines dieser Modellvorhaben in Dortmund-Lichtendorf von der LEG realisiert worden. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse sollen auch für das geplante Projekt in Lemgo optimierend genutzt werden.

Die LEG hat am westlichen Rand der Kernstadt Lemgo, westlich des Leerer Weges (K 33), im Bereich mit der Flurbezeichnung "Balsterhöhe" Grundstücke von der Stadt und z.T. von Privatleuten erworben. Hier sollen 56 Eigenheime als zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser mit jeweils ca. 115 m² Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 220 m² entstehen, die dem Bauinteressenten schlüsselfertig mit Grundstück, Gartenanlage und Stellplatz/Carport angeboten werden.

Der hierfür ermittelte Verkaufspreis beläuft sich auf durchschnittlich 2.930,00 DM/m² Wohnfläche und bietet somit sehr günstige Vermarktungschancen auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt.

Eine zügige Realisierung des Projektes mit Verkauf der bebauten Grundstücke ist damit gewährleistet.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf Grundlage des § 7 BauGB - Maßnahmen G und der entsprechenden Verfahrensvorschriften des § 2 (2) - (4) BauGB - Maßnahmen G i.V.m. § 3 (2) und (3) BauGB und § 4 BauGB durchgeführt. Ziel dieses Aufstellungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung im Bereich "Balsterhöhe" zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes (vgl. Gestaltungsplan) bezieht sich auf die im Besitz der LEG befindlichen Flächen. Diese liegen am westlichen Rand der Kernstadt Lemgo, westlich des Leerer Weges (K 33), im Bereich mit der Flurbezeichnung "Balsterhöhe" und umfassen die Flurstücke Nr. 31, 55 und 56 der Flur 39 in der Gemarkung Lemgo.

3.2 Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist gegenüber dem Gestaltungsplan im Norden und Südosten geringfügig erweitert. Hier werden in entsprechender Anwendung des § 7 (1) Satz 3 BauGB - Maßnahmen G jeweils öffentliche Wegeparzellen in die Satzung miteinbezogen, um die straßenmäßige Verbindung zum Leerer Weg zu dokumentieren und die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Dabei wird der nördlich an die Flurstücke Nr. 31, 55 und 56 grenzende Wirtschaftsweg, Flurstück Nr. 72, in einem Abschnitt vom Leerer Weg bis auf die Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 31 und der Weg im Südosten, Flurstück Nr. 163, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die LEG verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, auch diese Straßenabschnitte im Zuge des Ausbaues der baugebietsinternen Erschließungsstraße mitauszubauen. Die Plangebietsgröße der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt 2,1 ha.

4. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Kernstadt Lemgo. Östlich grenzen die Hausgärten der bisherigen Ortsrandbebauung entlang des Leerer Weges an, im Norden und Westen schließt sich die freie Landschaft an, die mit einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben und den Sportplätzen der "Westalm" durchsetzt ist. Das Plangebiet markiert damit den sensiblen Übergangsbereich von der Siedlung zur freien Landschaft.

Die Flurstücke Nr. 55 und 56 im Plangebiet werden intensiv ackerbaulich genutzt und weisen nach Aberntung keinerlei Vegetationsstrukturen auf. Die Fläche ist nahezu eben. Auf dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 31 erstreckt sich eine Fichtenschonung. Die nach Westen ansteigende Hangkante ist mit Weidenbäumen und einigen Wildrosensträuchern bewachsen und stellt eine natürliche Zäsur zwischen Plangebiet und westlicher freier Landschaft dar.

Der nördlich an das Plangebiet grenzende Wirtschaftsweg ist ein beliebter Wander-/Radweg in die freie Landschaft und wird zudem von Fußgängern und Radfahrern als Verbindungsweg vom Leerer Weg zu den Sportplätzen der "Westalm" genutzt.

Die östlich angrenzende Bebauung entlang des Leerer Weges besteht aus ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit unterschiedlichen Dachneigungen und -farben. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt deutlich über 500 m². Östlich des Leerer Weges finden sich vereinzelt auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß. Der gesamte Bereich zu beiden Seiten des Leerer Weges ist durch reine Wohnnutzung geprägt.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Lippe, ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte (= 40 - 110 Einwohner/ha) dargestellt. Mit dem geplanten Wohngebiet ist die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gewährleistet. Bezüglich der Siedlungsdichte erreicht das Plangebiet einen Wert von ca. 93 Einwohner/ha, wenn man bei den Eigenheimen eine Belegungsdichte von ca. 3,5 Personen pro Haus unterstellt ($56 \text{ WE} \times 3,5 : 2,1 \text{ ha} = \text{ca. } 93 \text{ Einwohner/ha}$). Damit kommt dieses Wohnungsbauprojekt den landesplanerischen Zielvorgaben nach stärkerer Verdichtung der Siedlungsstruktur, vor allem in den Siedlungsschwerpunkten außerordentlich entgegen. Dem Grundgedanken des kosten- und flächensparenden Bauens ist eine stärkere Verdichtung der Siedlungsstruktur systemimmanent.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan kann also in vollem Umfang gem. § 7 (2) Satz 2 BauGB - Maßnahmen G aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

7. Städtebauliches Konzept

Kosten- und flächensparendes Bauen nach niederländischem Vorbild setzt verdichtete Bauformen wie z.B. Doppelhäuser und Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) und eine ökonomische Grundstücksparzellierung voraus. Diese Bauformen haben auch unter energetischen Aspekten Vorteile gegenüber dem für ländliche Gebiete so typischen freistehenden Einfamilienhaus.

Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende drei Grundgedanken zugrunde:

1. Erschließung vom Leerer Weg durch Fortführung und Verbindung der vorhandenen Ansätze im Norden (Wirtschaftsweg, Flurstück Nr. 72) und Südosten (Erschließungsweg, Flurstück Nr. 163) im Sinne einer Schleifen-/Bügelerschließung.
2. Grundstücksparzellierung und Bauflächenzuschnitte sind orientiert an bauseits vorgegebenem Achsmaß von einheitlich 5,70 m für die Hausbreite (industrielle Vorfertigung einzelner Bauteile - z.B. Tunnelschalung).
3. Ortsrandgestaltung/-eingrünung im Westen auf Flurstück Nr. 31 im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichem Kompensationsflächenerfordernis.

Das städtebauliche Konzept findet seinen räumlichen Niederschlag im Gestaltungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Zu 1.:

Die Erschließung des Plangebietes ist z.T. vorgegeben durch die vorhandenen Wegeverbindungen zum Leerer Weg, im Norden über den tangierenden Wirtschaftsweg und im Südosten über die vom Leerer Weg an das Plangebiet heranführende Wegeparzelle. Diese Ansätze werden aufgegriffen und über die baugebietsinterne Erschließungsstraße verbunden, so daß sich als Gesamtbild eine an den Leerer Weg eingehängte Erschließungsschleife bzw. -bügel ergibt.

Das nordwest-südost verlaufende, 150 m lange Teilstück der Erschließungsstraße wird durch zwei Versätze gegliedert, um eine starre Geradlinigkeit ("optischer Durchschuß") mit entsprechend negativen Auswirkungen bezüglich Gestaltung und Fahrgeschwindigkeiten zu verhindern. Neben den öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum sind im Bereich der Hausgruppen auf den privaten Grundstücksflächen Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen, die jeweils zwei Reihenhauszeilen zugeordnet werden (siehe Planeintrag).

Im Süden ist eine Fuß- und Radwegverbindung zu der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Straßenparzelle Nr. 24 "Auf der Balsterhöhe" geplant, die über eine weitere Wegeparzelle Nr. 13 nach Süden auf die Herforder Straße fortgeführt werden kann. Zur Realisierung dieser städtebaulichen Zielvorstellung müssen jedoch erst die entsprechenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich entwickelt werden.

Zu 2.:

Das Plangebiet wird durch die Erschließungsstraße in einen südwestlichen und einen nordöstlichen Teilbereich untergliedert, wobei die Doppelhäuser im Südwesten und die Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) im Nordosten angeordnet werden. So ergibt sich im Hinblick auf die Grundriß- und Wohnqualität für jede Hauseinheit ein nordzugewandter Eingangsbereich zur Straße bzw. zum privaten Wohnweg und ein südzugewandter Gartenbereich.

Die Aufteilung der einzelnen Bauflächen und die Grundstücksparzellierung ist zum großen Teil vorgegeben durch ein Achsmaß für die Hausbreite von 5,70 m (für Doppel- und Reihenhäuser identisch). Nach niederländischem Vorbild wird eine Baukostenreduzierung u.a. durch die industrielle Vorfertigung einzelner Bauteile erreicht. Die konstruktive Hülle der Gebäude kann z.B. mit Hilfe einer sog. Tunnelschalung erzeugt werden, die als standardisiertes Formstück einmal anzufertigen ist, um damit beliebig viele identische "Abdrücke" (= Gebäudehüllen) herzustellen.

Die Reihenhäuser, die nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen, werden fußläufig über private Wohnwege erschlossen. Diese Wohnwege sind gleichzeitig als rückwärtige Erschließung für die Gärten der jeweils nördlich angrenzenden Reihenhauszeile zu nutzen.

Die nördlichste und südlichste Reihenhauszeile im Plangebiet wird jeweils auf ihrer Nordseite von der Erschließungsstraße aus erschlossen. Die Gebäude sind von der Straße zurückversetzt, da im Vorgartenbereich noch ein Carport direkt an der Straße angeordnet ist. Aufgrund des schrägen Straßenverlaufs entlang der Grundstücke läßt sich nicht bei jedem Gebäude der bauordnungsrechtlich notwendige Mindestabstand von 3 m zwischen Carport und notwendigen Fenstern (hier: Küchenfenster) einhalten. Für diese Fälle wird der einzuhaltende Mindestabstand per Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan auf 2 m festgesetzt und in der Planzeichnung durch eine entsprechende Vermaßung kenntlich gemacht. Es wird davon ausgegangen, daß trotzdem eine ausreichende Belichtung der Küche gewährleistet ist. Zudem soll die städtebauliche Figur dieser Reihenhauszeilen im Hinblick auf den gestalterischen Gesamtkontext und auf die Nutzbarkeit der rückwärtigen Gartenflächen nicht geändert werden.

Da alle Gebäude im Plangebiet ohne Keller errichtet werden, sind sog. Kellerersatzräume vorgesehen, die bei den Reihenhäusern im rückwärtigen Gartenbereich an den privaten Wohnwegen liegen und bei den Doppelhäusern an die Carports angegliedert sind. Sie werden als einfache Holzkonstruktion ausgeführt und haben im Bereich der Reihenhäuser eine Größe von 8 m², im Bereich der Doppelhäuser von 9 m².

Für alle Gebäude im Plangebiet ist weiterhin im rückwärtigen Anschluß eine 3 m tiefe Zone für spätere eingeschossige Anbauten vorgesehen.

Die Doppelhäuser im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes sind zur Straßenraumbildung traufständig entlang der nordwest-südost verlaufenden Erschließungsstraße aufgereiht und werden optisch über aneinandergebaute Carports verbunden. Die Kellerersatzräume schließen sich jeweils rückwärtig direkt an die Carports an, um den Gartenbereich freizuhalten und einen direkten Bezug zwischen Garten und der westlich angrenzenden Ortsrandeingrünung zu ermöglichen.

Zu 3.:

Die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft nach Norden ist bereits durch die vorhandene Böschungsvegetation des Wirtschaftsweges gegeben. Ebenso sind im südwestlichen Bereich auf dem Flurstück Nr. 31 lineare Grünstrukturen als Eingrünung vorhanden, die im Sinne einer Ortsrandgestaltung z.T. erhalten und z.T. ökologisch wirksam um eine Streuobstwiese ergänzt werden sollen.

Im räumlichen Anschluß daran ist im Süden des Plangebietes eine Spielwiese mit reduzierter Spielgeräteausstattung vorgesehen, die den baugebietsinternen Bedarf an Spielplatzfläche abdeckt und über einen Fuß- und Radweg von der Erschließungsstraße aus zu erreichen ist. Diese Wiese soll mit Hecken eingefäßt werden, so daß auch nach Süden eine wirksame Eingrünung des Plangebietes erreicht wird.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung. Das Plangebiet wird gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage und der reinen Wohnnutzung in der Umgebung werden alle gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse (mit korrespondierenden Gestaltungsfestsetzungen zur Höhe von Anbauten) bestimmt. Um eine möglichst stringente planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu erreichen, wird der Geltungsbereich in verschiedene Teilbereiche gegliedert, für die jeweils differenzierte, nach "Dichtegrad" gestaffelte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen werden.

Im südwestlichen Teilbereich sind demzufolge bei einer an den Obergrenzen der BauNVO orientierten Grundflächenzahl von 0,4 nur Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen und einer Geschößflächenzahl von 0,8 sowie eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Zur baurechtlichen Umsetzung der gestalterisch-funktional motivierten Absicht, die Überdachung der seitlich gelegenen Hauseingänge in die Carportkonstruktion zu integrieren und direkt rückwärtig den Kellerersatzraum anzugliedern, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Hierbei wird in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude an der Nachbargrenze die Gesamtlänge von Carport und Kellerersatzraum bis max. 11,0 m (statt 9,0 m) und die Grundfläche von Gebäuden mit Abstellräumen (= Kellerersatzraum) bis max. 9 m² (statt 7,5 m²) zugelassen. Aufgrund der einheitlichen Baudurchführung tangiert diese Festsetzung alle künftigen Grundstückseigentümer in gleicher Weise, ohne jedoch unzumutbare Beeinträchtigungen oder ungesunde Wohn- und Lebensverhältnisse auszulösen. Alle Grundstückseigentümer haben auch die gleichen Vorteile von dieser Lösung, so daß der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt wird.

Im nordöstlichen Teilbereich, nördlich der südlichen Erschließungsstraße, sind bei offener Bauweise ausschließlich Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) mit max. zwei Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Wie auch bei den Doppelhäusern soll diese hintere Bautiefe die von den Bauinteressenten vielfach gewünschten individuellen Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. für Wintergärten) eröffnen, die jedoch vom Umfang und von der Höhe her nur untergeordneten Charakter gegenüber dem Hauptgebäude haben dürfen.

Als Besonderheit und als Folge der Konzeption des kosten- und flächensparenden Bauens wird im o.g. Teilbereich die Grundflächenzahl auf Grundlage des § 17 (2) Nr. 1 BauNVO über die Obergrenze von 0,4 für reine Wohngebiete hinaus auf 0,5 festgesetzt. Die besonderen städtebaulichen Gründe zur Rechtfertigung dieser Festsetzung liegen in der einheitlichen Struktur dieser verdichteten Bebauungskonzeption, die in ihren Grundgedanken, Zielen und Abhängigkeiten (insbesondere bezüglich der Grundstücksparzellierung) bereits unter Pkt. 7 "Städtebauliches Konzept" näher erläutert ist. Unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit des Gesamtentwurfes in Bezug auf Flächen und Kosten ergibt sich für die Reihenhäuser ein Grundstückszuschnitt, der für die gewünschten maximalen Bebauungsmöglichkeiten (einschließlich eingeschossiger Anbauten) und die grundstücksbezogenen Nebennutzungen wie Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen eine Grundflächenzahl von 0,5 erfordert. Ähnlich wie bei der abweichenden Bauweise im Bereich der Doppelhäuser tangiert diese Festsetzung alle künftigen Grundstückseigentümer in gleicher Weise und bleibt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ohne Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität. Es werden dadurch weder in diesem nordöstlichen Teilbereich, noch in den anderen Teilbereichen des Plangebietes, noch in dem angrenzenden vorhandenen Baugebiet unzumutbare Beeinträchtigungen oder ungesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ausgelöst.

In dem Teilbereich im Südosten des Plangebietes, südlich der Erschließungsstraße gelten für die Reihenhäuser mit Ausnahme der Grundflächenzahl die gleichen Festsetzungen wie im nordöstlichen Teilbereich. Aufgrund der festgelegten Straßenführung und der Plangebietsabgrenzung ergeben sich für diese südöstlichen Reihenhäuser etwas größere Grundstückstiefen, so daß eine Grundflächenzahl von 0,4 ausreicht.

Allerdings wird in allen Teilbereichen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen um max. 20 % zugelassen, um diese grundstücksbezogenen Nebennutzungen bei voller Ausnutzung der überbaubaren Flächen noch unterbringen zu können. Dabei wird die Art der zulässigen Nebenanlagen unter Anwendung des § 14 (1) BauNVO auf eine für Wohngebiete "unabdingbare Mindestpalette" beschränkt und die Zulassung zusätzlicher Stellplätze im Vorgartenbereich aufgrund von Erfahrungswerten bezüglich tatsächlicher Nutzungsansprüche in Neubaugebieten maßvoll vorgenommen.

Als weiteres Mittel zur stringenten Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 2 BauGB die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper verbindlich festgesetzt. Nur so lassen sich die intendierten stadtgestalterischen Qualitätsmerkmale wie z.B. Straßenraumbildung durch traufständig begleitende Bebauung dauerhaft sichern.

Intention all der genannten Festsetzungen ist es, das Konzept des kosten- und flächensparenden Bauens adäquat planungsrechtlich abzusichern und dabei einen tragbaren Kompromiß in der Abwägung zwischen den privaten Nutzungs-/Ausnutzungsansprüchen der Bauherren und den öffentlichen Ansprüchen an das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, um das soziale und das städtebauliche Gefüge sowie das Landschaftsbild in diesem Ortsrandbereich nicht nachhaltig zu beeinträchtigen.

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird an den Leerer Weg (K 33) und damit an das überörtliche und örtliche Straßennetz angeschlossen. Der Leerer Weg mündet im Süden auf die Herforder Straße (L 712), die im weiteren Verlauf nach Osten in die Lemgoer Innenstadt führt und so die Verkehrsverbindung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen herstellt. Fußläufig ist die Innenstadt in ca. 15 Minuten erreichbar. Im Leerer Weg verläuft eine Buslinie, die etwa im Stundentakt die Innenstadt sowie die nördlich der Kernstadt gelegenen Ortsteile anbindet. Die Bushaltestelle befindet sich auf der Höhe des Plangebietes am Leerer Weg. Die innere Erschließung des Plangebietes ist unter Mitbenutzung und Verbindung des vom Leerer Weg zum Plangebiet führenden Wirtschaftsweges, Flurstück Nr. 72 im Norden sowie der Wegeparzelle Nr. 163 im Südosten als Schleifen- bzw. Bügelerschließung konzipiert, die sich in den Leerer Weg einhängt. In südliche Richtung ist eine Fuß-/Radwegeverbindung vorgesehen.

Da nur mit quartiersbezogenem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist, wird die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Dabei werden die o.g. öffentlichen Wegeflächen in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogen und von der LEG im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in einheitlicher Gestaltung mitausgebaut. Für den nördlichen Wirtschaftsweg wird im Bereich zwischen baugebietsinterner Erschließungsstraße und Leerer Weg eine Ausbaubreite von 5,0 m festgesetzt, um die randlich vorhandene Böschung mit Baum- und Strauchbewuchs zu erhalten. Ziel der Verkehrsflächenfestsetzungen ist es, im Rahmen der Straßenausbauplanung eine wohngebietsverträgliche Verkehrsberuhigung und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit, vor allem für ältere Menschen und Kinder, zu erreichen. Gleichzeitig können gestalterische Akzente gesetzt werden, die zu einer Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität des öffentlichen (Straßen-) Raumes beitragen. Das Ziel "Verkehrsberuhigung" soll durch einen verkehrsberuhigten Bereich nach § 42 (4a) StVO mit Verkehrszeichen 325 erreicht werden.

Im öffentlichen Straßenraum werden vermehrt öffentliche Parkplätze vorgesehen, da aufgrund der verdichteten Bauformen mit einem entsprechenden Bedarf zu rechnen ist.

Die Flächen für die notwendigen privaten Gemeinschaftsstellplätze und Carports werden auf den Baugrundstücken zeichnerisch festgesetzt, um bezüglich Umfang und Standort dieser Flächen eine städtebauliche Ordnung herzustellen, die funktionale, verkehrstechnische und gestalterische Störungen für das restliche Plangebiet vermeidet. Die räumliche Zuordnung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu jeweils zwei Reihenhauszeilen ergibt sich aus dem Planeintrag.

Um die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, wird im Süden des Plangebietes ein Fuß-/Radweg festgesetzt. Städtebauliche Zielvorstellung ist hierbei eine zukünftige Verbindung/Verlängerung zur südlich gelegenen Straße "Auf der Balsterhöhe" und von dort weiter nach Süden über die vorhandene Wegeparzelle Nr. 13 auf die Herforder Straße. Dazu müssen aber erst noch die südlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich entwickelt werden.

Die Straßenausbauplanung und die Bauausführung werden im Detail zwischen den entsprechenden Fachämtern der Stadt Lemgo und der LEG abgestimmt und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Kosten trägt die LEG. Nach vertragsgemäßer Fertigstellung der Straßen und des Fuß-/Radweges gehen diese in das Eigentum der Stadt Lemgo über.

9.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Strom-, Heizenergie- und Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Lemgo durch Anschluß an die vorhandenen Leitungen im Leeser Weg sichergestellt. Die Kapazität des vorhandenen Leitungsnetzes reicht aus, um die Zusatzbelastung durch das neue Baugebiet zu verkraften. Die Heizenergieversorgung des Plangebietes soll durch eine zentrale Nahwärmestation erfolgen, die aus einem Heizhaus mit erdgasbetriebenem Brennkessel besteht, von dem aus die einzelnen Häuser über Nahwärmeleitungen mit Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung versorgt werden. Systemergänzend werden in den Häusern sogenannte Hausstationen mit Warmwasserspeicher, Pumpen- und Reglertechnik aufgestellt. Alle erforderlichen Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind neu zu verlegen. Zur Gewährleistung der einzelnen Hausanschlüsse im Bereich der Hausgruppen werden auf den privaten Wohnwegen Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke und der Stadt Lemgo zeichnerisch festgesetzt. Die Kosten für die Versorgungsleitungen (Strom und Wasser) und die Hausanschlüsse übernimmt die LEG. Sie werden dann auf den Verkaufspreis der einzelnen Grundstücke umgelegt. Die Kosten für Erstellung und Betrieb der Nahwärmeversorgung einschließlich Hausstationen tragen die Stadtwerke. Sie werden in Form von monatlichen Festbeträgen auf die einzelnen Hauseigentümer umgelegt. Weitere Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Aus diesem Grund ist ein Anschluß der Kanäle an den Leeser Weg nicht möglich, da hier noch ein Mischsystem vorhanden ist. Die Kanäle müssen daher nach Süden über das Plangebiet hinausgeführt und an die Herforder Straße angeschlossen werden. Dies soll im südlichen Anschluß an den geplanten Fuß-/Radweg über private Flächen (Flurstücke Nr. 474, 475, 476) erfolgen. Die LEG wird diesbezüglich eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielen, die ihrerseits ihre Grundstücke bebauen möchten und daher u.a. auch auf eine gesicherte Erschließung angewiesen sind. Das Zustandekommen dieser Kanaltrasse ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Plangebietes, da sonst die Erschließung nicht gesichert ist.

Von der Herforder Straße aus wird das Schmutzwasser über Sammelleitungen zur ordnungsgemäßen Behandlung der städtischen Kläranlage in der Bega-Aue zugeführt.

Eine Versickerung von Regenwasser gem. § 51 a LWG ist lt. hydrogeologischer Untersuchung vom 13.01.1997 im Plangebiet nicht möglich, da die anstehenden Bodenschichten (tonige, feinsandige Schluffe und stark schluffige Sande) nicht die für eine Versickerung erforderlichen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte aufweisen. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und Verkehrsflächen wird daher an den Regenwasserkanal in der Herforder Straße angeschlossen und von dort dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Kanalplanung und die Bauausführung werden im Detail zwischen den entsprechenden Fachämtern der Stadt Lemgo und der LEG abgestimmt und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Kosten trägt die LEG. Nach vertragsgemäßer Fertigstellung der Kanäle gehen diese in das Eigentum der Stadt Lemgo über. Auch hierzu werden weitere Details im Durchführungsvertrag geregelt.

9.3 Kostenschätzung

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen der LEG nach überschlägiger Ermittlung folgende Kosten:

Kanalbau, Straßenbau, öffentliche Grünflächen	ca. 1.085.650,00 DM
naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	ca. 128.000,00 DM

Das entspricht einem Betrag von 90,00 DM/m² Nettobauland, der auf die Grundstückspreise umgelegt wird.

10. Gestaltungsfestsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden analog zum Bebauungsplan gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW getroffen und als Festsetzungen in die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen zum einen der Beschreibung und Festlegung des konkreten Vorhabens und sollen zum anderen einen Rahmen setzen, für die verbleibenden gebäude- und grundstücksbezogenen Handlungsspielräume der späteren Grundstückseigentümer nach Übergabe des fertigen Vorhabens (Gebäude mit Grundstück) durch die LEG.

Die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung sollen möglichst große, zusammenhängende, gärtnerisch angelegte Vorgartenbereiche sichern, um diese in ländlich geprägten Gebieten charakteristischen Struktur- und Gestaltungsmerkmale der Baugrundstücke ablesbar zu machen und dem Gesamteindruck einer zu starken baulichen Verdichtung entgegenzuwirken.

Speziell die Vorgärten haben als vom öffentlichen Straßenraum aus direkt einsehbarer Bereich einen halböffentlichen Charakter und prägen im Zusammenhang mit der Bebauung den baulich-räumlichen Gesamteindruck einer Siedlung. Störungen durch Zuwege, Zufahrten, Stellplätze und Carports sollen deshalb auf ein funktional notwendiges Maß beschränkt werden.

Die Festsetzung zu den Einfriedigungen soll eine nicht landschaftsgerechte, zu massive Einzäunung der kleinteiligen, schmalen Baugrundstücke verhindern und sich in den Kontext der grüngestalteten Vorgärten und Gärten einfügen. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur der Doppel- und Reihenhäuser soll zur Flächensparnis entlang der seitlichen Grundstücksgrenze nur eine Hecke auf die Grenze gepflanzt werden. Diese kann dann jeweils von einer Grundstücksseite aus gepflegt werden. Über die jeweilige Höhe einer solchen "Gemeinschaftshecke" sollen sich die betreffenden Grundstücksnachbarn einigen.

Die in der Satzung für die zweigeschossigen Hauptgebäude zugelassenen Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° entsprechen dem konkreten Hochbauvorhaben, das diese Dächer einheitlich für alle Doppel- und Reihenhäuser vorsieht.

Die Festsetzung zur Dachform und -neigung der eingeschossigen Anbauten (Pulldach, 10°-15°) soll den künftigen Grundstückseigentümern einen individuellen Handlungsspielraum für die Realisierung ihrer Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen und gleichzeitig ein Mindestmaß an Einheitlichkeit im Erscheinungsbild dieser Anbauten sichern.

In diesem Sinne soll die über die jeweiligen Dachflächen hinausführende gemeinsame Grenzwall und die Beschränkung der max. Firsthöhe der Anbauten auf 3,10 m wirken, die aus dem vertikalen Strukturgefüge der Fassade des Hauptgebäudes abgeleitet werden.

Dachaufbauten werden grundsätzlich zugelassen, können als Sonderwunsch sofort miteingebaut werden oder später in Eigeninitiative der Eigentümer nachgerüstet werden. Mit der Beschränkung ihrer horizontalen und vertikalen Ausdehnung ist die gestalterische Absicht verbunden, die ursprüngliche Dachform (Satteldach) noch in Erscheinung treten zu lassen und eine "optische Dominanz" des Daches auf dem Gebäude zu verhindern. Die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Mindestabstände ist dabei ebenfalls berücksichtigt.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung entspricht dem konkreten Hochbauvorhaben. Grundgedanke hierbei ist eine Material- und Farbdifferenzierung für den Bereich des Erdgeschosses, des Obergeschosses und der Giebelseite des Gebäudes. Dabei sind Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhauszeile) aufgrund ihrer optischen und baulich-räumlichen Wirkung als Einheit jeweils einheitlich zu gestalten.

Für die Kellerersatzräume ist als Fassadenmaterial Holz vorgesehen, das sich im Bereich der Hausgruppen harmonisch in den grüngestalteten Kontext der Hausgärten einfügt und im Bereich der Doppelhäuser eine Materialeinheit mit dem angelagerten Carport bildet.

Drempel werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen, da die ausgebauten Dachgeschosse ohne Drempel errichtet werden. Ein nachträgliches "Aufständern" der Dächer durch die künftigen Eigentümer ist aufgrund der resultierenden Negativeffekte für die geschlossene Dachlandschaft (z.B. veränderte Dachneigung, Unterbrechung der jeweils höhengleichen Trauf- und Firstlinien) aus stadtgestalterischer Sicht abzulehnen.

Gemeinsame Intention aller baugestalterischen Festsetzungen ist es, einen unverwechselbaren geschlossenen Gestaltcharakter für das Baugebiet zu erzeugen und dauerhaft zu sichern.

Dem Durchführungsvertrag wird eine vollständige detaillierte Vorhabenbeschreibung für die geplanten Gebäude als Anlage beigefügt.

11. Umweltschutz

11.1 Altablagerungen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich am Leuser Weg in einem Abstand von ca. 200 m eine im Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo gekennzeichnete Altablagerung. Es handelt sich hier um eine ehemalige Hausmülldeponie in einer alten Sandgrube. Umfangreiche Untersuchungen dieser Altdeponie haben ergeben, daß aufgrund des durchlässigen Sandbodens Auswirkungen auf das Grundwasser zu befürchten sind, die eine Sanierung der Deponie erforderlich machen. Diese Sanierung wird z.Zt. durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, daß für das Baugebiet "Balsterhöhe" keinerlei Gefahren oder Beeinträchtigungen von dieser Deponie ausgehen, da der Grundwasserstrom nach Südwesten in Fließrichtung der Bega ausgerichtet ist und zudem zwischen Baugebiet und Altablagerungsfläche eine Senke liegt.

11.2 Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 350 m die Trasse der geplanten Westumgehung von Lemgo. Im Rahmen des Linienbestimmungs- und Planfeststellungsverfahrens sowie anderer vorbereitender Planungen ist klargestellt worden, daß eine Wohnnutzung in einem Abstand von ca. 300 m zu dieser Trasse erfolgen kann. Die von dieser Straße ausgehenden prognostizierten Lärmimmissionen verringern sich über diese Distanz auf wohngebietsverträgliche Werte, so daß es selbst bei reinen Wohngebieten nicht mehr zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen kommt. Das Baugebiet "Balsterhöhe" wird außerdem durch die Geländekante mit Baumbewuchs auf Flurstück Nr. 31 zusätzlich nach Westen abgeschirmt, so daß sich bei zukünftiger Realisierung der Westumgehung keinerlei Auswirkungen auf die Wohnruhe ergeben.

11.3 Nahwärmeversorgung

Durch die Nahwärmeversorgung des Baugebietes ergeben sich erhebliche Entlastungseffekte für die Umwelt. Die Luftschadstoffemissionen (bezogen auf CO₂ und NO_x) des zentralen, gasbetriebenen Brennwertkessels der Nahwärmestation sind im Vergleich zu den alternativ möglichen 56 Einzelheizungsanlagen (Gasthermen pro Haus) wesentlich geringer. Unabhängig davon ist Gas bezogen auf CO₂ und NO_x der schadstoffärmste Brennstoff, so daß in der Gesamtbilanz allein durch die Verwendung dieses Brennstoffes die Umweltbelastung geringer ausfällt.

12. Naturschutz und Landschaftspflege

Wesentliche Intention aller grünordnerischen Festsetzungen ist die Entwicklung stadtökologischer Qualitäten innerhalb des verdichteten Baugebietes sowie die Gestaltung eines landschaftsgerechten Ortsrandes. Die festgesetzten Maßnahmen dienen sowohl der inneren Durchgrünung als auch der äußeren Eingrünung. Damit soll der sensiblen Lage des Plangebietes am Ortsrand, im Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft, adäquat Rechnung getragen und eine bestmögliche Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Gleichzeitig soll ein Ausgleich für die durch die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden.

Zusätzlich werden verschiedene Festsetzungen zur Eingriffsminimierung getroffen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung für Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen; Einzelgehölze auf Park-/Gemeinschaftsstellplätzen; Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und der öffentlichen Spielwiese).

Zur Kompensation sämtlicher durch die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (Bebauung, Erschließung) wird als Sammelkompensationsmaßnahme im Sinne des § 8a BNatSchG am westlichen und südlichen Plangebietsrand auf den Flurstücken Nr. 31 und teilweise Nr. 55 eine Streuobstwiese mit Kräuterwiese-Unterwuchs angelegt, bei gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Weiden auf der Böschungskante des Flurstückes Nr. 31.

Durch die Summe der eingriffsminimierenden Festsetzungen und der Festsetzung zur Sammelkompensationsmaßnahme (Streuobstwiese) können die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt vollständig kompensiert werden.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie detaillierte Erläuterungen zu den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen finden sich im Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden von der LEG auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeführt. Hierzu gehören die Aufbereitung der Fläche, die Herstellung der Bepflanzung sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für einen mehrjährigen Zeitraum.

Das Grundstückseigentum an den Kompensationsflächen soll im Bereich der Doppelhäuser an die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer übergehen, wobei die dauerhafte Erhaltung, Pflege und festsetzungskonforme Nutzung der Kompensationsfläche-/maßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen sichergestellt wird. Dieser Teil der Kompensationsfläche wird daher als private Grünfläche festgesetzt. Der verbleibende südliche Teil der Kompensationsfläche sowie die angrenzende Spielwiese gehen nach Fertigstellung (Kosten trägt die LEG) in das Eigentum der Stadt Lemgo über, wobei die LEG die o.g. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Streuobstwiese für den festgelegten Zeitraum fortführt. Für diese Flächen erfolgt somit eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sowie "Spielwiese".

Die für die Kompensationsmaßnahmen (Streuobstwiese) insgesamt entstehenden Kosten werden von der LEG gleichmäßig auf die Grundstückskaufpreise umgelegt. Alle Einzelheiten zu Leistungen, Pflichten, Kosten und Fristen werden detailliert im Durchführungsvertrag geregelt.

13. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Die Gesamtfläche der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Pkt. 3.2) beträgt 2,1 ha. Für die einzelnen Flächenarten ergeben sich folgende Flächenanteile:

Flächenart	Flächenanteil	Gesamtfläche	%
Reines Wohngebiet	1,27 ha	1,35 ha	63,98
Gemeinschaftsstellplätze	0,08 ha		
Öffentliche Verkehrsfläche		0,30 ha	14,22
Straße vorh.	0,11 ha		
Straße neu	0,14 ha		
Fuß-/Radweg	0,01 ha		
Wirtschaftsweg	0,04 ha		
Private Verkehrsfläche		0,04 ha	1,90
Öffentliche Grünfläche		0,14 ha	6,63
Spielwiese	0,07 ha		
Streuobstwiese	0,07 ha		
Private Grünfläche		0,28 ha	13,27
Gesamtfläche		2,11 ha	100,00

Es sind insgesamt 56 Wohneinheiten geplant, die sich wie folgt aufteilen:

18 Doppelhaushälften (= 9 Doppelhäuser)

38 Reihenhäuser

Lemgo, den

4.3.97

Wilbusse

(Wilbusse)

Der Bürgermeister

Anlage zur Begründung - Stand: Offenlegung -

für die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

„Balsterhöhe“, Stadt Lemgo

Änderungen nach der Offenlegung gemäß Ratsbeschuß vom 12.05.1997:

- * - S. 10 - Punkt 9.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“, 1. Absatz, Satz 3 lautet jetzt:
Die Heizenergieversorgung des Plangebietes soll mit einem Nahwärmekonzept realisiert werden. Dessen Kernstück ist ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) und Kesselhaus, von dem aus die einzelnen Häuser über Nahwärmeleitungen mit Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung versorgt werden.
- * - S. 13 - Punkt 11.3 „Nahwärmeversorgung - Blockheizkraftwerk“ zusätzlicher 2. Absatz :
Durch die bei einem BHKW eingesetzte Technik der Kraft-Wärme-Kopplung kann als zusätzlicher ökologischer Beitrag ein höherer Wirkungsgrad und damit eine größere Energie-Effizienz erzielt werden. Neben der Produktion von Wärme wird gleichzeitig auch Strom erzeugt, der wieder ins Gesamtnetz eingespeist wird.
- S. 14 - Punkt 13 „Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten“ jetzt auf S.15

Reiter