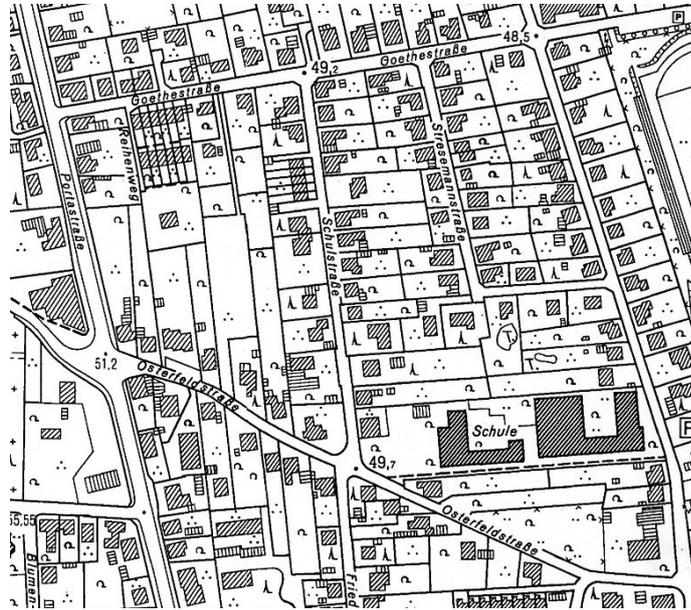


STADT PORTA WESTFALICA

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Osterfeldstraße“



Erschließungsträger:

Schrader Wohnbau GmbH
Waterfuhr 4
32429 Minden
Tel. 0571 / 973 03 42

Aufsteller:

Elmar Kuhlmann
Stadtplaner AkNW
Marienwall 31
32423 Minden
Tel. 0571 / 829 00 70

für:

K4
Planungsgesellschaft mbH
Panoramastraße 43
32457 Porta Westfalica
Tel. 05722 / 3068

August 2007

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

- 1 Anlass der Aufstellung
- 2 Geltungsbereich
- 3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung
- 4 Verhältnis zu übergeordneten Planungen
- 5 Planungsrechtliche Einordnung
- 6 Ziele und Zwecke des Bauleitplans
 - 6.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Freiflächen und Begrünung
- 7 Auswirkungen der Bauleitplanung
 - 7.1 Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz
 - 7.2 Umwelt und Bodenschutz
 - 7.3 Immissionsschutz
 - 7.4 Altlasten
 - 7.5 Wasser- und Gewässerschutz
 - 7.6 Kosten

- Anlagen
- B- Plan M. 1:1000
 - Schalltechnische Immissionsprognose
 - Gutachten zur Baugrundbeschaffenheit

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- * das Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- * Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- * Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- * die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- * die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung
- * die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- * das Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- * das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der zurzeit gültigen Fassung

1 Anlass der Aufstellung

Die *Schrader Wohnbau GmbH* hat sich im Ortsteil Barkhausen Grundstücksflächen in einer Größenordnung von ca. 0,8 ha eigentumsrechtlich gesichert, um über ein Bauleitplanverfahren ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Der unbebaute Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 320 und 321 (teilweise), 475 – 477, 478 (teilweise) und 479 der Flur 2 in der Gemarkung Barkhausen. Das Areal ist eine brachgefallene ehemalige Landwirtschaftsfläche inmitten privater Wohn- und Nutzgärten, zurzeit eine gemähte Rasenfläche in provisorischer Pflege der umliegenden Anlieger. Es weist keinen geschützten Grünbestand auf, vereinzelte Einzelgehölze sind auf der Fläche aufgewachsen.

Im Februar 2007 ist vom Erschließungsträger (s.o.) ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bei der Stadt Porta Westfalica eingereicht worden, um das vorgeschlagene Erschließungs- und Bebauungskonzept im Zuge des städtebaulichen Verfahrens zu optimieren und rechtswirksam festzuschreiben. Das Bebauungskonzept ist in Form eines Aufteilungsplanes am 05.02.07 dem APUB sowie dem betreffenden Bezirksausschuss am 22.03.07 vorgestellt und dort zustimmend zur Kenntnis genommen worden.

Die innerstädtische Fläche soll zum Zwecke der baulichen Nutzung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur Baureife entwickelt werden. So soll auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zugleich die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan beschlossen werden. Hintergrund ist der § 13 a – „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des jüngst geänderten Baugesetzbuches (BauGB), mit dem bei Planungsvorhaben der innerörtlichen Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gestrafft wird, um den zentrumsnahen Vorhaben einen Standortvorteil zu verschaffen und Investitionen für diese attraktiver zu machen (s. Ziffer 5).

Die Aufteilung des Areals führt voraussichtlich zur Schaffung von insgesamt ca. 11 Einfamilien- oder Doppelhausgrundstücken ortsüblichen Zuschnitts und begründet sich durch eine im Quartier auch umliegend anzutreffende Wohnnutzung.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet mit den Flurstücken 320 und 321 (je teilweise), 463, 465, 475 – 477, 478 (teilweise) und 479 der Flur 2 in der Gemarkung Barkhausen befindet sich im Innenstadtbereich Barkhausens mit allseitiger Einfassung durch privaten Wohngrundstücken. Es hat eine Größe von 7.895 m² und ist annähernd eben. Der Geltungsbereich entspricht den eigentumsrechtlich verfügbaren Flächen des Erschließungsträgers; weitere, durch die neuen Erschließungsmaßnahmen benachbart sinnvoll einbeziehbar Flächen existieren nicht. Das Gebiet ist zweiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen zugänglich, im Süden von der Osterfeld-, im Norden von der Goethestraße.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung

Flächennutzungsplan: Im seit 1976 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 wird die durch den F-Plan dargestellte städtebauliche Zielsetzung der Stadt Porta Westfalica umgesetzt, im Bereich Barkhausen zusätzliche, ortsinnere Wohnbauflächen mit resultierend wirtschaftlicherer Ausnutzung der vorhandenen städtischen Infrastruktur zu schaffen. Das Plangebiet stellt sich als seit langem unbewirtschaftete Landwirtschaftsfläche in ökologisch und landschaftlichsräumlich unverbundener ‚Insellage‘ dar, die aufgrund ihrer kleinmaßstäblichen Parzellierung und geringen Größe sowie direkt angrenzender Wohnnutzungen nicht mehr sinnvoll bestellt werden kann. Daher und aufgrund der innerörtlichen Lage im Siedlungszusammenhang erfüllt das Plangebiet alle Kriterien einer Überplanung nach § 13 a BauGB (s. Ziffer 5).

4 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

Gebietsentwicklungsplan : Der im Jahre 2004 rechtskräftig gewordene neue Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Detmold (GEP Oberbereich Bielefeld) für die Stadt Bielefeld und die Kreise Gütersloh, Herford, Lippe und Minden-Lübbecke stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Das Vorhaben folgt somit den Vorgaben der Landesplanung.

Landschaftsplan Porta Westfalica : Der Landschaftsplan P. W. stellt das betreffende Plangebiet als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ dar. Die Entwicklung des Vorhaben folgt den landschaftsplanerischen Zielsetzungen des Kreises Minden-Lübbecke.

5 Planungsrechtliche Einordnung

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) enthält seit in Kraft treten am 01. Januar 2007 den neu eingeführten § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Damit wurden lt. Gesetzgeber „... zentrale Anliegen der Stadtentwicklung – zur Bewältigung der Herausforderungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels, der sich besonders in den Städten und Gemeinden konzentriert, und zur Umsetzung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie – aufgegriffen.“ Mit der Zielsetzung einer „... Wiederherstellung und Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren“ waren „... im Städtebaurecht Rahmenbedingungen zu schaffen, die zugleich investitionsfreundlich sind und die nachhaltige Stadtentwicklung fördern.“

Konkret geht es um Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung. Diese dienen – abgegrenzt von Verfahren, durch die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen – der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile. Einbezogen sind solche Bebauungspläne, die insbesondere der Umnutzung von Flächen in Gebieten im Sinne des § 34 BauGB (brachgefallene Freiflächen innerhalb von Siedlungsbereichen) dienen.

Aufgrund der Bestandsorientierung und –verdichtung unterliegen Bebauungspläne der Innenentwicklung keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sofern Ihre Größe eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 2 ha nicht überschreitet. Dann entfällt auch die sonst erforderliche Bilanzierung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz.

6 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung dient dem Ziel der Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsbereiches im Stadtteil Porta Westfalica Barkhausen. Sie folgt damit der Zielsetzung des § 1a BauGB, statt zusätzlicher Inanspruchnahmen von Grund und Boden die Wiedernutzbarmachung von Restflächen innerörtlicher Siedlungszusammenhänge für bauliche Nutzungen zu forcieren.

Durch Anbindung an die bereits vorhandene Infrastruktur entspricht das Vorhaben zugleich der Maßgabe des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG), dass „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden ((soll, wobei)), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen ((sind)).“ Tatsächlich wird der Grad der Bodenversiegelung durch die sparsame Dimensionierung der Verkehrsanlagen und eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,35 auf das geforderte „notwendige Maß“ reduziert. Eine geringere Ausnutzung der innerörtlichen Baufläche würde einen übermäßigen Siedlungsflächenbedarf pro Nutzungseinheit darstellen und widerspräche damit der Nachhaltigkeitsforderung einer angemessenen Ausnutzung zentral gelegener Neubaugebiete.

Im Zuge des neuen Standortes des Mindener Klinikums am Portaner Stadtrand hat sich eine erhöhte Nachfrage nach günstig und auf kurzem Weg erreichbaren Baugrundstücken eingestellt. Da diese in Barkhausen nur in unzureichendem Maße vorhanden sind, ist Zweck der Planung die städtebaulich geordnete Entwicklung von insgesamt ca. 11 Einfamilien- oder Doppelhausgrundstücken ortsüblichen Zuschnitts inklusive der zur Erschließung erforderlichen Verkehrswege und Leitungsanschlüsse für Versorgungsmedien. Sie begründet sich durch die Berücksichtigung bzw. Realisierung der Vorgaben aus übergeordneten Planungen im Kontext einer im Quartier auch umliegend anzutreffende Wohnnutzung. Der aufzustellende Bebauungsplan beinhaltet insbesondere folgende Punkte: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO; das Erschließungskonzept für die Gesamtanlage, die Entwässerung des Plangebietes sowie Festsetzungen zur künftigen Bepflanzung im Plangebiet.

6.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird aufgrund der umgebenden Bebauungsstruktur sowie deren Art und Maß der baulichen Nutzung insgesamt offene Bauweise (o) festgesetzt. Zusätzlich wird zur Gewährleistung der Maßstäblichkeit der entstehenden Gebäudekubaturen ein Längenbegrenzung von max. 25 m für die Neubauten im Plangebiet festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten festgesetzt: Das Stadtquartier weist insgesamt eine heterogene Nutzungsstruktur auf, im Westen des Planbereiches finden sich entlang der Portastraße verschiedene Geschäfts- und Dienstleistungsansiedlungen (Abstand ≥ 40 m). Der Grad der Vorbelastung schließt die Schaffung eines Reinen Wohngebietes aus (Vergl. Abschn. 6.12). Aufgrund der *direkt* nachbarschaftlichen Umfeldstruktur mit umliegend angrenzenden Wohnansiedlungen sind erforderliche Nutzungseinschränkungen für das geplante WA-Gebiet gleichwohl vorzunehmen: Diese betreffen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einer WA-Ausweisung gem. BauNVO, die zu Unverträglichkeiten mit den bestehenden und neuen Wohngrundstücken führen würden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Erwartungsgemäß werden hier vorwiegend Einfamilienhausgrundstücke zwischen 400 und 600 m² Fläche zu konventioneller ein- bis zweigeschossigen Bebauung entstehen. Die Gebäude sollen nach im Einzelnen festgesetztem, ortsüblichem Materialkanon mit geneigten Sattel-, Walm-, oder Zeltdächern entstehen, wie dies auch in den umliegend bestehenden Wohnsiedlungen angetroffen wird. Hintergrund einer zweigeschossigen Ausweisung für die Baufenster ist die Zielsetzung, unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Umfeldes in der vertikalen Baukörpergliederung die maßstäblichen Vorgaben der umgebenden Bestandsbauten fortzuführen. Durch im Einzelnen festgesetzte First- und Traufhöhen wird dabei zugleich eine unproportionierte Höhenentwicklung der Neubauten wirksam unterbunden.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt zentral von Süden aus über eine Planstraße, die von der „Osterfeldstraße“ in das Baugebiet führt und als Abschluss einen Wendepunkt gem. RAS 06 erhält. Hier mündet auch der Strang des geplanten Stichweges auf, der gen Norden fortgeführt und – per Planzeichen und später durch einen Poller o. vergl. gem. Erschließungsvertrag durchfahrtsunterbrochen – auf den letzten ca. 50 m als kombinierter Anliegerweg (ausschließlich zugunsten des Flurstücks 476, Flur 2, Gemarkung Barkhausen und F/R- Weg auf die Goethestraße aufmündet. Ein weiterer privater Stichweg, der vom Wendepunkt gen Westen abzweigt, erschließt dort zwei Grundstücke in der 2. Bauzeile. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden bezüglich ihrer Querschnitte und Ausgestaltung so hergestellt, dass ausreichend bemessene Zu- und Abfahrtskorridore gewährleistet sind. Für die Befestigung und Entwässerung der Wohnwege wird eine entsprechende Tiefbauplanung zu erarbeiten sein, die mit den beteiligten kommunalen Fachbehörden abzustimmen und im Erschließungsvertrag zu regeln ist. Aufgrund der durch eine Grundflächenzahl von max. 0,35 relativ beschränkten Ausnutzung der Baufelder werden auf den privaten Grundstücken ausreichende Flächen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs vorgehalten. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum mindestens vier Stellplätze neu geschaffen (Auswirkungen, s. Ziffer 7).

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden, da sich alle Einrichtungen (Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromanschlüsse) in dessen unmittelbarer Nähe („Osterfeldstraße“) befinden und lediglich in das Gebiet hineinverlegt und dort unterverteilt werden müssen. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Einrichtungen im Quartier wird durch die Neuplanung optimiert, wobei es selbst wirtschaftlich erschlossen werden kann.

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird – aufgrund der beengten Grundstückstiefen – ebenso wie das Schmutzwasser der vorhandenen öffentlichen Trennkanalisation in der „Osterfeldstraße“ zugeführt. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke des Plangebietes wird gem. Landeswassergesetz NW versickert.

Über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegt ein entsprechendes Bodengutachten des Fachbüros Dr. Loh, Bünde mit folgenden Aussagen vor: „Die ab etwa 2,2 – 2,3 m unter OK Gelände anstehenden Terrassensande unterhalb des Decklehms weisen nach der Kornverteilungsanalyse rechnerische Durchlässigkeiten von $k \geq 1 \times 10^{-4}$ m/s auf und sind somit im Sinne der DIN 18130 als "stark durchlässig" einzuschätzen.

Grundlage für die Bemessung und Ausführung von Versickerungseinrichtungen ist das DWA-Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Arbeitsblatt DWA-A 138, April 2005). Nach dem o. g. Regelwerk sind grundsätzlich Böden mit einer Durchlässigkeit von $k \geq 1 \times 10^{-6}$ m/s für eine Versickerung geeignet. Somit kann auf der Grundlage der Laboranalyse angenommen werden, dass die Terrassensande hinsichtlich Wasserdurchlässigkeit für eine Versickerung von Regenwasser geeignet sind. Als Versickerungsanlagen sind Rigolen, Rohrrigolen und Schächte geeignet. Von Muldenversickerungen ist hier abzuraten, da der Decklehm aufgrund des Schluff-Anteils von über 20 % als Stauhorizont wirken kann und auch aufgrund der Staunässe für eine effektive Versickerung ungeeignet erscheint.“

6.3 Freiflächen und Begrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m² der Grundstücksgröße mindestens ein Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzungen von Pflanzaufgaben auf den privaten Wohngrundstücken (gärtnerische Anlage innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes) besitzen folgende Funktionen: Ausgleich für versiegelte Flächen, Gliederung des Plangebietes und Durchgrünung der Wohnbauflächen.

7 Auswirkungen der Bauleitplanung

7.1 Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz

Die geplante Bebauung trägt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes bei. Durch die vorgenommenen Festsetzungen einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise mit ortsprägenden Baumaterialien sowie regionaltypischen Dachneigungen, -formen und -farben wird den baulichen Vorgaben des Ortsbildes Rechnung jedoch getragen, das durch die Nachverdichtung des Siedlungsraumes abgerundet wird. Die in Form der festgesetzten Pflanzaufgaben festgesetzte Durchgrünung des Plangebietes trägt daneben gliedernd zum Erhalt des vorhandenen Landschaftsbildes bei. Im Plangebiet selbst und im umliegenden Wohnquartier ist keine denkmalgeschützte Gebäudeanlage vorhanden, die durch das Vorhaben in seiner Wirkung maßgeblich beeinträchtigt würde.

7.2 Umwelt und Bodenschutz

Die zukünftige Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Abweichend vom durch Art. 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 generell geänderten Baugesetzbuches (BauGB) wird mit Einführung des § 13 a des jüngst wiederum novellierten BauGB speziell für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, sofern die Plangebietsgröße unter 2 ha bleibt. Ebenso entfällt in diesen Fällen die Anforderlichkeit der Bilanzierung und des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft u. a. für die Bebauungspläne, die der Um- bzw Neunutzung von Flächen in Gebieten im Sinne des § 34 BauGB (brachgefallene Freiflächen innerhalb von Siedlungsbereichen) dienen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich schutzwürdiger Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Gem. § 1 des „Gesetzes zum Schutz des Bodens“ (BBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Der Grad der Bodenversiegelung wird durch die sparsame Dimensionierung der Verkehrsanlagen und eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,35 auf das geforderte „notwendige Maß“ reduziert. Eine geringere Ausnutzung der innerörtlichen Baufläche würde einen übermäßigen Siedlungsflächenbedarf pro Nutzungseinheit darstellen und widerspräche damit der ökologischen Forderung einer angemessenen Verdichtung zentral gelegener Baugebiete.

In der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes durch die flächensparende Ergänzung der vorhandenen Bebauung als innerstädtische Nachverdichtung, hier in Form der Wiedernutzung einer brachgefallenen Freifläche, im Sinne des Gesetzgebers beachtet.

7.3 Immissionsschutz

Durch das Planvorhaben erhöht sich der Verkehr im betreffenden Siedlungsraum. Das Verkehrsaufkommen durch die entstehenden ca. 11 Hauseinheiten kann hinsichtlich der entstehenden Emissionen jedoch als untergeordnete und in Wohnquartieren hinnehmbare Größenordnung kategorisiert werden.

Bezüglich der insbesondere von der westlich verlaufenden ‚Portastraße‘ auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auf das Plangebiet ist vom ‚Büro für angewandte Bauphysik‘ Osnabrück ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches feststellt, dass „die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (...) nur im östlichen Bereich des Plangebietes eingehalten ((werden)). An der westlichen Grenze werden sie um bis zu 8 dB(A) (tags und nachts) überschritten. Trotz der Überschreitungen ist eine Wohnbebauung unter bestimmten Umständen möglich (...). In jedem Fall ist es erforderlich, ein Höchstmaß an ((passivem)) Lärmschutz planerisch festzuschreiben (...). Die Untersuchungen haben ergeben, dass die städtebauliche Eignung bei Festlegung des Schallschutzes der Außenbauteile und deren planungsrechtlicher Absicherung gegeben ist (...).“ Letzteres erfolgt durch entsprechende schalltechnische Auflagen, die auf Grundlage des Gutachtens im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die dortigen Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den berechneten Lärmpegelbereichen. Die erforderliche resultierende Schalldämmung muss für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 erzielt werden.

An der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wurde trotz der schalltechnischen Problematik deshalb festgehalten, weil durch Auflagen zur baulichen Ausführung auf den schallbelasteten Hausseiten die notwendige Abschirmung der schutzbedürftigen Räume gewährleistet werden kann und das Maß der Schallbelastung nicht über das oftmals in nachzuverdichtenden, innerörtlichen Quartieren hinaus vorzufindenden Belastungslevel hinausgeht. In der Abwägung werden die Belange einer sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung und damit einer innerstädtischen Nachverdichtung in diesem Fall über den Einzelbelang des Schallschutzes gestellt: bei Umsetzung der schalltechnischen Auflagen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet erreicht werden.

7.4 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen.

7.5 Wasser- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb zu beachtender Wasserschutzgebiete. Fließgewässer existieren darin ebenfalls nicht.

7.6 Kosten

Die äußere Erschließung ist vorhanden und erfährt durch das neue Baugebiet eine wirtschaftlichere Auslastung. Die innere Erschließung wird durch den Erschließungsträger hergestellt. Hierzu wird mit der Schrader Wohnbau GmbH ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Aufgestellt: Porta Westfalica / Minden, August 2007



.....
Planung

.....
Erschließungsträger