

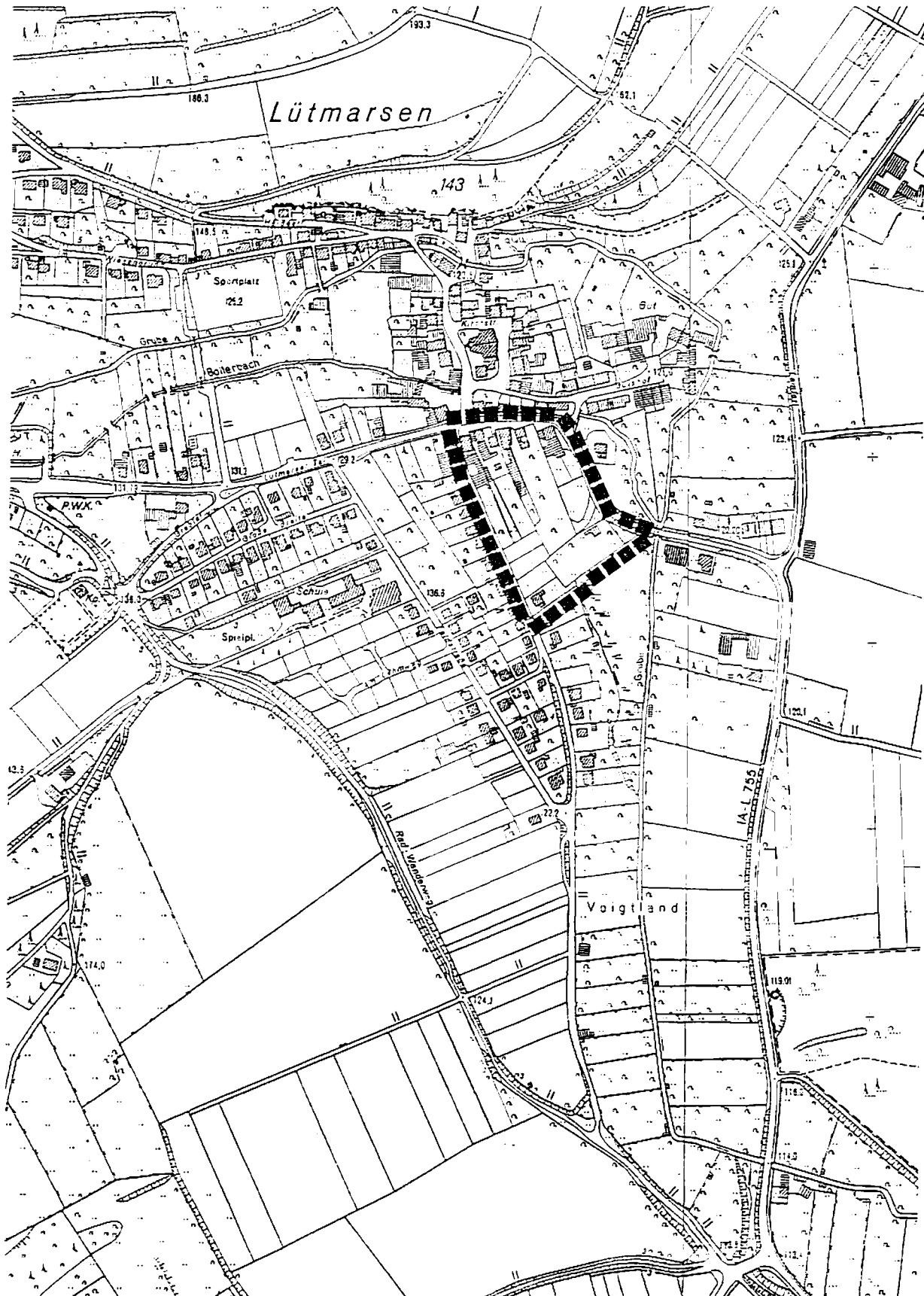
Begründung

Bebauungsplan Nr. 10/3

„Wohngebiet zwischen der Beberstraße und der Landesstraße 755“

Stadt Höxter - Ortschaft Lütmarsen

Verfahrensstand: Rechtsverbindlich seit dem 11.03.1999



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 10/3

“Wohngebiet zwischen der Beberstraße und der Landesstraße 755”

Stadt Höxter - Ortschaft Lütmarsen

Verfahrensstand: rechtsverbindlich seit dem 11.03.1999

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. 2,1 ha liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Lütmarsen und umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Lütmarsen

Flur 13

Flurstücke 180, 181, 182, 190, 194/1, 517/179, 518/179, 826/174, 827/174, 861/186, 863/186, 864/186, 865/186, 866/186, 867/186, 868/186, 1064, 1066, 1117, 1118, 1122, 1299, 1300, 1301, 1332, 1359, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1454, 1455, 1456, 1465, 1466

II. Städtebauliche Situation

Planerische Leitgedanken

Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des relativ ebenen Bereichs der Talsenke des Wasserlaufs der Grube unmittelbar südöstlich im Anschluß an die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Ortschaft Lütmarsen. Das Plangebiet wird in östlicher Richtung begrenzt durch die Landesstraße 755.

Das Plangebiet stellt sich zum größten Teil als landwirtschaftlich genutztes Wiesen- und Weideland dar. Im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Straße „Lütmarser Tal“ befinden sich zum historischen Dorfkern zugehörige bebaute Grundstücke, bei denen es sich überwiegend um ehemalige landwirtschaftliche bzw. noch im Nebenerwerb geführte landwirtschaftliche Betriebe handelt. Hinter den Gebäuden erstrecken sich zum Teil ausgedehnte Hausgärten. Ferner befinden an der Ostseite der Beberstraße einige Wohngebäude.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/3 sollen die landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Weideflächen sowie die teilweise relativ groß bemessenen Hausgärten einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Der Ortschaft Lütmarsen obliegt aufgrund der begrenzten siedlungsräumlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet des Stadtkerns von Höxter nach den raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen eine wohnsiedlungsstrukturelle Ergänzungsfunktion. Dies hat dazu geführt, daß im südwestlichen Anschluß an die Ortslage eine Wohnsiedlungsfläche vorgesehen wurde, die zwischenzeitlich im Flächennutzungsplan dargestellt ist und aus der die Bebauungs-

pläne Nr. 10/6 „Wohngebiet südwestlich der Feldstraße, südöstlich der Schule „Am Heiligenberg“ (Sonderschule) und nordöstlich des Rad- und Wanderweges (Lehmweg) und Nr. 10/7 „Westlich der Feldstraße“ entwickelt wurden (s. beiliegende Übersichtskarte).

Die fahrverkehrliche Anbindung dieses Wohnsiedlungsbereichs an das überörtliche Verkehrsnetz (Landesstraße 755, Kreisstraße 18, Bundesstraße 239) erfolgt derzeit in ördlicher Richtung über die Feldstraße und in südlicher Richtung über einen Wirtschaftsweg in Verlängerung der Beberstraße bis zur Einmündung in die Kreisstraße 18 („Ferienstraße“).

Das Wohngebiet „Beberstraße“ ist über die Beberstraße mit einem Engpaß im Einmündungsbereich von Süden zur Ortsdurchfahrt der L 755 „Lütmarser Tal“ und ebenfalls über den zuvor erwähnten Wirtschaftsweg in Verlängerung der Beberstraße an das überörtliche Netz angebunden.

Im Hinblick auf die innerörtlichen Verkehrsbelastungen, namentlich im Bereich der Feldstraße und der Beberstraße, sowie aufgrund der durch die dörfliche Baustruktur beengten fahrverkehrlichen Situation im nördlichen Teil der Beberstraße und der Inanspruchnahme des für für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge bestimmten Wirtschaftsweges in Verlängerung der Beberstraße wird aus heutiger Sicht allenfalls mittelfristig eine Verbesserung der Anbindung der südlichen Wohnsiedlungsbereiche der Ortschaft Lütmarsen an das überörtliche Netz erforderlich.

III. Bindungen durch den Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im nördlichen Teil eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet) und im südlichen Teil eine Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

IV. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht im nördlichen Teil die Festsetzung eines Dorfgebiets vor und trägt damit der hier vorhandenen Situation der dorfgebietstypischen Durchmischung von meist zu Wohnnutzung umgenutzter ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz und noch im Nebenerwerb geführten landwirtschaftlichen Betrieben Rechnung.

Im südlichen Teil des Plangebiets erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich an die entlang der Beberstraße vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Die nach § 4 (3) BauNVO Ziff. 2 bis 5 in einem allgemeinen Wohngebiet als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie dem spezifischen Charakter eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebietes in der Ortschaft Lütmarsen nicht entsprechen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll die neue Bebauung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen anpassen. Es wird daher bestimmt durch die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4, die Geschoßflächenzahl von 0,8 (soweit zwei Vollgeschosse zulässig sind), die Beschränkung auf

Einzel- und Doppelhausbebauung, die Begrenzung der Traufhöhen der Gebäude sowie durch Ein- und Zweigeschossigkeit. Die zweigeschossige Bebauung beschränkt sich dabei auf die Bereiche an der Beberstraße und entlang der Straße „Lütmarser Tal“.

Die Anzahl der Wohnungen soll mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt werden. Diese Begrenzung ist einerseits gewählt worden, um die angestrebte Nutzungsstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung sicherzustellen im Übergang von den zum historischen Dorfkern gehörenden Dorfgebietsteilen zu den südwestlich anschließenden Wohngebieten. Dabei soll auch die Möglichkeit der Schaffung von Einliegerwohnungen grundsätzlich eröffnet werden. Ferner wird mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen ein der Siedlungsstruktur der Ortschaft insgesamt angepaßtes Nutzungsmaß gewährleistet und unerwünschten Umstrukturierungen dieser beabsichtigten städtebaulichen Eigenart entgegengewirkt.

3. Verkehrliche Erschließung

Die im Plangebiet entlang der Beberstraße festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die im nördlichen Plangebietsteil an die Straße „Lütmarser Tal“ angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen werden direkt von der Verkehrsfläche der Beberstraße bzw. von der Verkehrsfläche der Straße „Lütmarser Tal“ aus erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraßen A und B. Ihnen kommt lediglich die Funktion von sogenannten Sackstraßen zu. Während die Planstraße A als öffentliche Straße vorgesehen ist, werden die Baugrundstücke auf den Flurstücken 194/1, 1301 und 1466 über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Planstraße B) privat erschlossen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Pflanzbeete o. ä. soll den seitens der Stadt Höxter zu erarbeitenden Ausbauplänen vorbehalten bleiben.

Im Bereich der westlichen Wohngebiete wird für den Fuß- und Radfahrverkehr eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Wegeverbindung wird beiderseits von öffentlichen Grünflächen flankiert. Der Weg und die Grünflächen haben zusammengekommen die Breite der Planstraße A. Falls aus den unter Abschnitt II dargelegten verkehrsstädtebaulichen Erwägungen zu einem späteren Zeitpunkt eine durchgängige fahrverkehrliche Verbindung zwischen der Beberstraße und der Landesstraße 755 erforderlich werden sollte, bedürfte es keiner weiteren Eingriffe in die privaten Grundstücksflächen.

Der östliche Plangebietsrand wird berührt von dem vom Westfälischen Straßenbauamt Paderborn geplanten Ausbau der Landesstraße 755. Die im Rahmen dieser Planung beabsichtigte Anlage eines Rad- und Gehweges sowie einer Entwässerungsmulde wird durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die Planung neuer Baugebiete mit dem Heranrücken von Wohnbebauung an einen vorhandenen Verkehrsweg ist das lärmtechnische Regelwerk der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) von Bedeutung. Die Ausrichtung an den Orientierungswerten der DIN 18005 soll ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleisten, was in der Regel nur durch die Errichtung von Schutzanlagen (Lärmschutzwände oder -wälle) sichergestellt werden kann.

Bei der Überplanung bereits durch Verkehrslärmimmissionen vorbelasteter Bereiche, die (auch) zum Wohnen genutzt werden sollen, lassen sich diese Orientierungswerte häufig nicht einhalten. Hier hat die verbindliche Bauleitplanung zumindest sicherzustellen, daß keine städtebaulichen Mißstände auftreten.

Aufgrund vergleichbarer Planungssituationen ist davon auszugehen, daß ohne Schutzvorkehrungen die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche von der L 755 außerhalb der Ortsdurchfahrt überhöht wäre und den bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gerecht werden würde. Dabei ist zu berücksichtigen, daß in der betreffenden dorfgestalterisch sensiblen Situation am Ortseingang der Ortschaft Lütmarsen im Randbereich des historischen Ortskerns ein aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden nicht vertretbar wäre, zumal ihre Wirkung durch die Unterbrechung im Einmündungsbereich der Planstraße A deutlich eingeschränkt würde. Abgesehen davon würden derartige Schutzvorrichtungen die im östlichen Plangebiet gelegenen Baugrundstücke unzumutbar verkleinern und einen unverhältnismäßig hohen Aufwand darstellen.

Zur planerischen Absicherung einer Nichtbeeinträchtigung der Wohnnutzung im Bereich der am östlichen Plangebietsrand entlang der L 755 gelegenen Baugrundstücke wird es daher für notwendig erachtet, durch Festsetzungen für Räume mit schutzbedürftiger Wohnnutzung (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und dergleichen) und für schutzbedürftige Außenwohnbereichsnutzung (Terrassen, Loggien und dergleichen) passive Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen.

Daher setzt der Bebauungsplan für die betreffenden Bereiche fest, daß Fenster von Räumen mit schutzbedürftiger Wohnnutzung nicht in den der Landesstraße 755 zugewandten Gebäudeseiten errichtet werden dürfen. Sofern eine Belüftung dieser Räume ausschließlich durch schalldämmte Lüfter oder durch Fenster in anderen Gebäudeseiten sichergestellt werden kann, werden Fenster allerdings auch in den der L 755 zugewandten Gebäudeseiten zugelassen, da diese Fenster dann nicht geöffnet werden können. Anforderungen an das Schalldämmmaß des Fensters werden nicht gestellt, da heutige Fenster bereits aufgrund anderer (wärmedämmtechnischer) Anforderungen in geschlossenem Zustand die hier in Betracht kommenden Werte erreichen. Ein hinreichender Schalldämmwert der Fenster ist im bauaufsichtlichen Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen.

Den notwendigen Schutz der Außenwohnbereiche im östlichen Plangebiet stellt der Bebauungsplan sicher, indem schutzbedürftige Außenwohnbereichsnutzungen nur zugelassen werden, wenn diese zur L 755 durch mindestens 2,0 m hohe geschlossene Mauern oder Holzwände abgeschirmt werden.

5. Einbindung in die Landschaft

Aufgrund des besonderen Wertes der nahe an das Plangebiet reichenden geschützten Landschaftsbestandteile und zur Einpassung der Neubebauung am Ortsrand von Lütmarsen in die angrenzende freie Landschaft sind planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung auf den Baugrundstücken getroffen worden. Auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verfolgen eine angemessene Einpassung der Neubebauung in den Orts- und Landschaftsbild (Dachmaterialien, Festsetzungen zu Dachaufbauten etc.) - s. Ziffer 6.

6. Baugestaltung

6.1 Außenwandflächen

Helle Putz- und Holzflächen sowie rotes unglasiertes Sicht- und Verblendmauerwerk sind die orts- wie regionaltypischen Außenwandmaterialien im Bereich der Ortschaft Lütmarsen. Zur gestalterischen Anpassung des Plangebiets an die vorhandene Siedlungsstruktur und an den regionaltypischen Materialkanon werden daher diese Materialien festgesetzt. Eine Kombination mit anderen Materialien in begrenztem Umfang wird im Zuge der Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

6.2 Dachform/Dachausbildung

Die Ausformung einer homogenen Dachlandschaft hat ebenso wie die Farbgebung der Dacheindeckungen eine herausragende Bedeutung für die Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft. Darüber hinaus sind Dachform/Dachausbildung für die Anpassung des Baugebiets an die vorhandene Baustruktur bedeutsam. Daher werden in dem Baugebiet ausschließlich die Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdach, die die vorhandene Dachlandschaft prägen, zugelassen, wobei in Abhängigkeit von der Geschossigkeit Dachneigungen von 35 bis 45° (bei eingeschossigen Gebäuden) und 27 bis 35° (bei zweigeschossigen Gebäuden) zulässig sind.

Der Bereich der Grundstücke entlang der Straße „Lütmarser Tal“ ist Bestandteil des historischen Dorfkerns, der geprägt wird durch ein- und zweigeschossige Bebauung mit Dachneigungen von in der Regel ca. 45°. Daher werden hier sowohl bei ein- als auch bei zweigeschossigen Gebäuden steilere Dachneigungen der Hauptdachflächen von 40 bis 47° festgesetzt.

6.3 Dachmaterial

Dem Dachmaterial und seiner Farbgebung kommt bezüglich der Einbindung der Bebauung des Plangebiets in die nahegelegene geschützte Landschaft eine besondere Bedeutung neben der Dachform/Dachausbildung - s. Ziffer 6.2 - und den Dachaufbauten/Zwerchgiebeln - s. Ziffer 6.4 - zu. Daher werden glasierte Dachziegel, die in ihrer reflektierenden Oberflächenwirkung das Erscheinungsbild des Ortes in der Landschaft beeinträchtigen würden, sowie blaue Farbtöne bei der Farbgebung der Dacheindeckung, die einer Harmonisierung des Erscheinungsbildes der Dachlandschaft des Baugebietes innerhalb der Dachlandschaft der gesamten Ortschaft entgegenstünden, nicht zugelassen.

6.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Die Ausgangssituation des Plangebiets in Bezug auf die vorgezeichnete Baugestaltung der vorhandenen bebauten Ortslage gestattet grundsätzlich die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln. Andererseits erfordert die Lage des Plangebiets innerhalb der größtenteils geschützten Landschaftsbestandteile eine Begrenzung derartiger Gebäudeteile, da eine übermäßige Häufung und Größenordnung dem Anspruch eines homogenen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft der gesamten Ortschaft widerspräche.

Je Dachseite eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte wird daher maximal ein Zwerchgiebel zugelassen. Darüber hinaus werden Dachaufbauten und Zwerchgiebel bei den höheren, d. h. bei den zweigeschossigen Gebäuden, deren Dachflächen zwangsläufig eine exponiertere Stellung innerhalb des Plangebiets einnehmen, ausgeschlossen.

6.5 Drempel

Drempel werden bei zweigeschossigen Gebäuden ausgeschlossen, da sie die Höhe der Gebäude unverhältnismäßig erhöhen bzw. die Proportionen der Gebäude negativ beeinflussen würden. Aufgrund der Gebäudehöhenstruktur in den Bereichen des Plangebiets, in denen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen, wird in diesen Bereichen allerdings für eingeschossige Gebäude die Höhe des Drempels nicht begrenzt.

Die Höhe des Drempels wird in den Bereichen des Plangebiets, in denen Gebäude mit nur einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen analog den Festsetzungen in den benachbarten Plangebiet auf 0,60 m begrenzt, um ein gestalterisch verträgliches Höhenverhältnis zwischen der Erdgeschoßzone und dem darüberliegenden Dachgeschoßbereich sicherzustellen.

6.6 Einfriedungen

Zur Unterstützung der Einbindung des Plangebiets in seine Umgebung - s. Ziffer 5. Einbindung in die Landschaft - mittels heimischer Begrünung und zur Anpassung an orts- und regionaltypische Einfriedungsformen werden die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien durch dichtwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder aus senkrechten bis zu 1,35 m hohen Holzlattenzäunen festgesetzt und massive Einfriedungen (Mauern) ausgeschlossen.

6.7 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter nehmen aufgrund der zunehmenden Behälteranzahl bedingt durch die Trennungsnotwendigkeit in wachsendem Maße Vorgartenflächen in Anspruch und sind daher geeignet, das Erscheinungsbild eines Baugebiets negativ zu beeinflussen. Daher werden Festsetzungen zum Sichtschutz dieser Behälter getroffen, soweit diese in den Vorgärten aufgestellt werden sollen.

V. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ein Eingriff in die bestehende Natur- und Landschaftsstruktur im Bereich des Plangebiets.

Andererseits enthält der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die das Plangebiet in naturräumlicher und landschaftsbezogener Hinsicht aufwerten. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bilanziert worden. Der geplante Zustand ergibt nach der Bilanzierung ein Defizit von 45.764 Punkten (davon 2.302 Punkte bei den festgesetzten öffentlichen Flächen) bei einer Wertigkeit des Ausgangszustands von 89.470 Punkten.

Kompensationsfestsetzungen innerhalb des Plangebiets sind nicht sinnvoll möglich aufgrund entgegenstehender Belange wie Ausnutzbarkeit der Grundstücke und des damit im engen Zusammenhang stehenden Landschaftsverbrauchs. Vor diesem Hintergrund wird in planerischer Abwägung von der Festsetzung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets abgesehen.

Der Ausgleich erfolgt daher außerhalb des Plangebiets auf von der Stadt Höxter bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 1204, Abteilung 142B, Gemarkung Ovenhausen, Flur 15, Flurstück 26, Abteilung 152A, Gemarkung Brenkhausen, Flur 5, Flurstück 4, Abteilung 94A und Gemarkung Ottbergen, Flur 1, Flurstück 42, Abteilung 203B, durch Umwandlung von nicht standortheimischem Nadelwald in standortheimischen Laubwald. Hierdurch wird das im Plangebiet entstehende Defizit vollständig kompensiert.

VI. Ver- und Entsorgung

1. Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets wird durch die jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

2. Ableitung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen in entwässerungstechnischer Hinsicht durch in der Beberstraße und in der Straße „Lütmarser Tal“ bzw. in der Landesstraße 755 vorhandene Mischwasserkanäle direkt erschlossen. Demgegenüber sind die noch zu erschließenden

inneren Plangebietsteile von untergeordneter Bedeutung, so daß davon ausgegangen werden muß, daß es sich nicht um ein Gebiet handelt, daß im Sinne von § 51 a (1) LWG erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird. Die Verpflichtung des LWG zur Verrieselung oder Einleitung der Niederschlagswässer in ein ortsnahe Gewässer entfällt damit. Die Niederschlagswässer sollen daher in die vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet werden. Im inneren Plangebiet sind entsprechende Mischwasserzuführungen zu erstellen.

Ferner ist aufgrund der Erkenntnisse aus der im April 1996 durchgeführten Untersuchung des Plangebietes Nr. 10/7 davon auszugehen, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers auch aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten des Bereichs in dem Plangebiet Nr. 10/3 ebenfalls nicht empfohlen werden kann.

3. Ableitung von Schmutzwasser

Die häuslichen Abwässer des Plangebiets sollen ungeklärt direkt oder durch noch zu verlegende bzw. zu ergänzende Schmutzwasserkanäle dem vorhandenen örtlichen Mischwassernetz zugeführt werden, um diese so mittels Abwassertransportleitung der zentralen Kläranlage der Stadt Höxter zur Aufbereitung zuzuführen. Zur Sicherung u. a. der Kanaltrassen werden im Bereich der Planstraße B Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen auch zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

VII. Denkmalschutz

In dem Plangebiet sind Baudenkmäler oder Bodendenkmäler nicht bekannt.

VIII. Altlasten

In dem Plangebiet sind Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt.

Zu den Altlastenstandorten in der näheren Umgebung des Plangebiets wird folgendes angemerkt:

Am Westrand des östlich gelegenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10/6 befindet sich nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter vom 20.09.1994 sowie der Übersichtspläne zum Altlastenverzeichnis vom 08.07.1996 die Altablagerung 4222/B 26. Aufgrund der 1989 durchgeführten Gasmessungen im Bereich dieser Altablagerung ist mit der vor einigen Jahren durchgeführten Umfeldanalyse insofern eine erste Bewertung vorgenommen worden, als hier dargelegt wurde, daß aufgrund der Meßergebnisse eine Gasmigration in Richtung auf die geplanten Baugebiete nicht zu erwarten ist.

Anläßlich ihrer Sitzung am 02.04.1998 hat die Arbeitsgruppe Altlasten aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse abschließend festgestellt, daß von der Altablagerung 4222/B 26 keine negativen Auswirkungen auf die Bebauungsplangebiete Nr. 10/6 und Nr. 10/7 ausgehen. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, daß bezüglich des in östlicher Richtung weiter entfernt gelegenen Plangebiets dieser Umstand umso mehr gegeben ist.

Ca. 400 m westlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 10/7 befindet sich die Altablagerung 4222/M 2. Eine abschließende Bewertung dieser Altablagerung im Rahmen der Arbeitsgruppe Altlasten ist am 02.04.1998 erfolgt, mit dem Ergebnis, daß negative Auswirkungen von der Altablagerung 4222/M 2 auf die Plangebiete 10/6 und 10/7 ausgeschlossen werden können. Auch hier ist aufgrund des größeren Abstandes des Plangebiets Nr. 10/3 von keiner Gefährdung auszugehen.

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB erforderlich. Das Verfahren dient dazu, die betreffenden Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

X. Kosten der Erschließung

Die Kosten zur öffentlichen Erschließung des Plangebiets im Bereich der Planstraße A werden überschlägig wie folgt eingeschätzt:

Herstellung Verkehrsflächen, Beleuchtung	120.000,00 DM
Herstellung Entwässerung	120.000,00 DM
Gesamt	240.000,00 DM =====

Höxter, den 01.12.1998

STADT HÖXTER
Der Stadtdirektor
Im Auftrag



Franke
Stadtbaudirektor

Anlage

Übersichtskarte

