

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 2“
GEMARKUNG NELLINGEN

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

(ENTWURF)

1. Erfordernis der Planung

1.1 Ausgangssituation

Für das Plangebiet gibt es lediglich einen einfachen Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße“, der nachrichtlich eine straßenseitige „Baulinie vom 2. XII.1905“ beinhaltet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Baulinie und „im Übrigen“ nach § 34 Abs. 1 BauGB.

1.2 Anlass der Planung, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichts Stuttgart in einem aktuellen Verwaltungsrechtsverfahren war Art. 21 Württ. BauO 1872 die Rechtsgrundlage der Baulinie von 1905. Die Bedeutung einer solchen Baulinie auf dieser Rechtsgrundlage erfuhr im Laufe der Zeit durch das Inkrafttreten der Württembergischen Bauordnung vom 28.07.1910 und das Gesetz des Staatsministeriums zur Änderung der Württembergischen Bauordnung vom 15.12.1933 Änderungen, wonach letztlich einer Baulinie damaligen Rechts zusätzlich die sogenannte „Tiefenwirkung“ zukam, das heißt, sie hatte zur Folge, dass ein Grundstück grundsätzlich bis zu einer Tiefe von 50 m – gemessen ab der Baulinie – als innerhalb des Ortsbauplans gelegen und damit als grundsätzlich bebaubar galt.

Damit haben im vorliegenden (und in benachbarten) Planbereich(en) die Baulinien des Straßengevierts aufgrund der geringen Blocktiefen von Ø 95 – 115 m die Wirkung einer vorderen (straßenseitigen) Baugrenze heutigen Rechts, während die rückwärtigen „Baugrenzen“ (=zulässige Bebauungstiefen) in den Blockinnenbereichen entweder sehr nahe beieinanderliegen oder sich in Teilen sogar überlappen.

Es handelt sich also gewissermaßen um „Baufenster“, die jeweils nahezu den gesamten Block umfassen, da die ursprüngliche Wirkung der Baulinie von 1905 (dass die Gebäude grundsätzlich nur an dieser Linie errichtet werden durften - vergleichbar mit einer Baulinie nach heutigem Recht) durch die Rechtsänderungen aus den Jahren 1910 bzw. 1933 für eine solche im Jahr 1905 festgesetzte Baulinie nicht mehr gegeben ist.

Die Konsequenz daraus ist, dass Bauvorhaben (eine funktionierende Grundstückserschließung vorausgesetzt) in den heute noch vorhandenen, weitgehend unverbauten, „grünen“ Blockinnenbereichen nicht rechtswirksam ausgeschlossen werden können. Damit wären die als städtebauliche Qualität und nicht zuletzt für die Ökologie und das Stadtklima bedeutsamen grünen Blockinnenbereiche langfristig nicht zu halten. Dem soll durch dauerhafte Sicherung der Bereiche als private Grünflächen planerisch entgegengesteuert werden, bei gleichzeitiger Ermöglichung moderater Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraßen.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung und andere Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung (LEP, Regionalplan)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Nellingen, die sowohl im Landesentwicklungsplan (LEP), als auch in der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart als Bestandsgebiet dargestellt ist.

Es werden durch den Bebauungsplan keine, über das heute zulässige Maß hinausgehenden Baumöglichkeiten geschaffen. Damit steht das Planungsvorhaben aus Sicht des Planungsträgers weder im Widerspruch zu den Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung, noch zu denen der Regionalplanung, was durch entsprechende Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart (als zuständiger Raumordnungsbehörde) und des Verbands Region Stuttgart (als Träger der Regionalplanung) jeweils bestätigt wurde.

2.2 Flächennutzungsplan Ostfildern 2020

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern stellt das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dar, damit kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Die im Bebauungsplan als Art der Nutzung vorgesehene Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO erfolgt im Zuge einer Bestandsanalyse und planerischer Präzisierung: die vor Ort vorhandenen Nutzungen sind innerhalb des Zulässigkeitskatalogs dieser Nutzungsart abbildbar und zukünftig soll die Wohnfunktion des Gebiets gestärkt werden.

2.3 Städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Nellingen

Für den Stadtteil Nellingen existiert seit dem Jahr 1998 ein Stadtteilrahmenplan, der u.a. die Qualität und Schutzwürdigkeit der grünen Blockinnenbereiche thematisiert. Da es sich hierbei um eine nicht rechtsverbindliche, informelle Planung handelt, war bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Rahmenplan klar, dass im Bedarfsfall weitergehende planerische Schritte erforderlich werden.

3. Das Plangebiet und seine Umgebung

3.1 Lage und Größe des Gebiets, Topografie

Die Plangebietsgröße beträgt 11.202 m². Das Gebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Nellingen. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Straße „Im Bossengarten“, am nördlichen die Kaiserstraße und am östlichen Rand die Otto-Schuster-Straße. Am südlichen Rand wird der Geltungsbereich durch private Grundstücke begrenzt.

Die Höhenlage liegt zwischen 342,00 m üNN an der Südwestecke des Geltungsbereichs an der Straße „Im Bossengarten“ und ca. 346,80 m üNN am nordöstlichsten Geländepunkt an der Ecke Kaiser-/Otto-Schuster-Straße. Das Gelände ist in südwestlicher Richtung geneigt.

3.2 Bodenbelastung und Altlasten, Grundwasser

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Esslingen liegen im Geltungsbereich des Gebiets keine altlastverdächtigen Flächen. Dennoch erfolgt im Textteil des Bebauungsplans standardmäßig der Hinweis, wie vorzugehen ist, falls Bodenverunreinigungen vorgefunden werden.

Nach der Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombenrichtern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkriegs) ist nahezu die gesamte Ortsmitte des Stadtteils Nellingen als sog. Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen. Im Textteil des Bebauungsplans erfolgt daher der Hinweis, dass in dessen gesamtem Geltungsbereich mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.

Beim Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Esslingen liegen Grundwasserdaten vor, nach denen im Plangebiet trotz der bestehenden Überbauung bereits in Geschosstiefe mit Grundwasser zu rechnen ist. Die hieraus abzuleitenden Anforderungen und eventuellen wasserrechtlichen Genehmigungspflichten wurden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

3.3 Kulturdenkmale (Kaiserstraße 23 und 27)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Kulturdenkmale Kaiserstraße 23 und Kaiserstraße 27, die nachrichtlich, mit entsprechender Kennzeichnung im Lageplan des Bebauungsplans und den in diesem Zusammenhang erforderlichen Hinweisen im Textteil, in den Bebauungsplans aufgenommen wurden.

(Anm.: Das Kulturdenkmal Wilhelmstraße 38 - „Schopf“ liegt – wie die archäologische Verdachtsfläche Prüffall 1M - nach einer aus anderen Gründen erfolgten Planänderung nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Außerdem wurde der allgemeine Hinweis auf die Erforderlichkeit der Einhaltung der Bestimmungen gem. §§ 20 und 27 DSchG in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

3.4 Bestehende städtebauliche Struktur

Die vorhandene Gebäudestruktur ist weitgehend durch Wohnnutzung geprägt. Die ein- bis zweigeschossige, an der Kaiserstraße bis zu zweieinhalbgeschossige Bebauung mit umgebungstypischen Satteldächern orientiert sich im Wesentlichen an den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Gebäudestellungen sind parallel oder senkrecht zur jeweils angrenzenden Straße.

Im Blockinnern befindet sich auf eigenem Grundstück ein Technikgebäude der Deutschen Telekom, das durch ein dieser Nutzung zugeordnetes Wohngebäude ergänzt wird. Das Grundstück ist mittels Baulast und Dienstbarkeit über ein angrenzendes Grundstück hinweg erschlossen. Dennoch ist ein relativ großer innerer Grünbereich verblieben, der bislang nicht überbaut wurde.

3.5 Klima

Im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart, fortgeschrieben für den Landschafts- und Umweltplan zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern ist das Ge-

biet zu weiten Teilen als sog. „Stadtklimatop“ eingestuft. Demnach ist es aufgrund hohen Versiegelungsgrads von stärkerer sommerlicher Erwärmung betroffen, lokale Winde und Kaltluftströme werden durch die teilweise eng stehende Bebauung gestört, während es gleichzeitig besonders auf Frischluftzufuhr von außen angewiesen ist.

Daher ist der Grad zusätzlicher Versiegelung möglichst gering zu halten und durch die Schaffung von Vegetationsflächen, Bepflanzung und durch Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen. Soweit möglich ist hierbei eine grundsätzliche Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse anzustreben.

3.6 Artenschutz

Es liegen Erkenntnisse des NABU, Ortsverband Ostfildern-Nellingen, auf das Vorkommen schützenswerter Vogel- und Fledermausarten, in den Freibereichen des Gebiets und in älteren, wenig genutzten Gebäuden/Gebäudeteilen vor.

Da durch den Bebauungsplan keine, über das bisherige Zulässigkeitsmaß hinausgehende Baumöglichkeit geschaffen wird, besteht jedoch bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf. Diese sind auf der Vorhabenebene, insbesondere bei geplanten Nutzungsänderungen und bei Gebäudeabbrüchen zu bearbeiten und werden somit erst im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren relevant.

In den Textteil des Bebauungsplans wurde ein Hinweis auf die Thematik sowie Hinweise zu umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung aufgenommen.

4. **Städtebauliche Grundzüge der Planung**

4.1 Städtebauliches Konzept

Um die in der Ortsmitte von Nellingen als besondere städtebauliche Qualität noch in mehreren Baublöcken vorhandenen (weitgehend unverbauten) grünen Blockinnenbereiche planungsrechtlich zu sichern, beabsichtigt die Stadt Ostfildern, eine Serie mehrerer inhaltlich vergleichbarer Bebauungspläne aufzustellen und zur Rechtskraft zu bringen. Neben der Sicherung der unverbauten Bereiche als private Grünflächen soll die Baulinie aus dem Jahr 1905 aufgehoben und die künftige überbaubare Grundstücksfläche neu definiert werden.

Entlang der Kaiserstraße, an der sich bereits im Zuge der bisherigen Entwicklung eine, bis zu zweieinhalb Geschosse umfassende, klar strukturierte städtebauliche Raumkante herausgebildet hat, soll durch Festsetzung einer Baulinie (auf die gebaut werden muss), eine aus der vorhandenen Umgebungsbebauung abgeleitete Höhenfestsetzung und die Festsetzung einer auf die Baukörperstellung bezogenen Bebauungstiefe ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild erzeugt werden, während die überbaubaren Grundstücksflächen in den übrigen Teilbereichen durch umlaufende Baugrenzen definiert sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die heutige Nutzungsstruktur des Gebiets entspricht bereits sehr weitgehend einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Soweit andere Nutzungen im Gebiet vorkommen, stehen diese nicht im Widerspruch zum Zulässigkeitskatalog nach § 4 BauNVO. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet i.W. die Nutzungsart WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für das im Blockinnern gelegene Grundstück der Deutschen

Telekom eine Versorgungsfläche und für die bislang unverbauten „grünen“ Blockinnenbereiche private Grünfläche.

4.3 Aufteilung des Plangebiets in zwei Bereiche

Das Plangebiet wird aus baustrukturellen und planerischen Gründen in zwei Teilbereiche aufgeteilt (WA1, WA2), da sich die Bebauung bereits im Bestand deutlich unterscheidet: während der Bereich an der Kaiserstraße (WA1) durch großformatigere und höhere Bauten geprägt ist, besteht der rückwärtige Teil (WA2) aus kleingliedriger Bebauung i.W. aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Diesem Umstand wird durch unterschiedliche Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Festlegung einer Bebauungstiefe im WA1 / Sicherung der bislang unbebauten Flächen

Die Baulinie entlang der Kaiserstraße - auf die gebaut werden muss - wird festgesetzt, um die hier bereits nahezu durchgängig vorhandene städtebauliche Raumkante auch im Zuge von Neuplanungen beizubehalten und weiterzuentwickeln. Entlang der Querstraßen sind die städtebaulichen Raumkanten weniger klar ausgebildet, sodass hier die (weniger „strenge“) Festsetzung von Baugrenzen zur planungsrechtlichen Steuerung ausreichend ist und im Hinblick auf die Interessenslage Betroffener angemessener erscheint.

Im WA1 wird vor dem Hintergrund dort vorliegender unterschiedlicher Grundstückszuschnitte statt einer rückwärtigen Baugrenze eine maximale Bebauungstiefe in Abhängigkeit von der Gebäudestellung, die frei wählbar ist, festgesetzt. Damit soll einerseits die o.g. städtebauliche Zielsetzung für den Bereich gewährleistet bleiben, andererseits eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke und Planungsflexibilität für die privaten Bauherren ermöglicht werden.

Die Neubauten sollen jedoch geometrisch klare Kubaturen und städtebaulich eindeutige Ausrichtungen aufweisen. Daher wird eine Vermischung der Gebäudestellungen innerhalb ein und desselben Baukörpers auf ein und demselben Baugrundstück ausgeschlossen, damit auch die stadtgestalterisch nicht zufriedenstellende Verbindung giebelständiger Gebäudeteile mit einem traufständigen Verbindungsstück.

Um die grünen Blockinnenbereiche planerisch zu sichern werden diese als private Grünflächen, somit als nicht überbaubare Grundstücksflächen, festgesetzt.

4.5 Maß der baulichen Nutzung (WA1)

Um die Einfügung in die bestehende Struktur zu gewährleisten, werden im WA1 aus den Höhen dort vorhandener Gebäude abgeleitete Höhenbeschränkungen in Form einer maximalen Traufhöhe über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsanlage, gemittelt zwischen den an den jeweiligen Gebäudeecken anliegenden Niveaus. Damit soll städtebaulich ein möglichst homogenes Erscheinungsbild dieses Bereichs erzielt werden.

Im WA2, das durch unterschiedlich hohe Baukörper unterschiedlicher Breite und Gebäudelänge geprägt ist, wird hingegen auf Höhenfestsetzungen verzichtet, da der Bereich im Zuge einer Beurteilung nach den Kriterien des § 34 BauGB auch zukünftig planerisch hinreichend gesteuert werden kann.

Im gesamten Plangebiet werden die nach Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigen Baumöglichkeiten den Zulässigkeitsrahmen einer nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauung nicht überschreiten.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Weitergehende Befestigungen durch Erschließungsanlagen und die Inanspruchnahme von bisher nicht befestigten Flächen sollen insbesondere in der grünen Innenbereichsinsel weitgehend ausgeschlossen werden. Carports, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind daher zukünftig ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sowie – im Einzelfall - innerhalb hierfür speziell festgesetzter Flächen zulässig.

Bezüglich zulässiger Nebenanlagen (Geschirrhütten, Überdachungen und sonstige Flächenbefestigungen) wird zwischen den gebäudenahen Freiflächen der Baugrundstücke und der bislang nicht bebauten privaten Grünfläche im Blockinnenbereich unterschieden: in der privaten Grünfläche wird für diese Nebenanlagen ein geringeres Zulässigkeitsmaß festgesetzt, als auf den Baugrundstücken.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus ökologischen sowie aus Gründen des klimatischen Ausgleichs (Vermeidung, bzw. Reduzierung von Wärmeinseln) wird für zulässige Flachdächer, z.B. bei Garagen und Carports, extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die Festsetzung sickerungsfähiger Belagsmaterialien für Stellplätze und Hauszugangswege kommt dem natürlichen Wasserkreislauf zugute.

Soweit Tiefgaragen (zulässig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - s.o.) sich über die Außenkanten der Hauptbaukörper hinaus erstrecken, sind diese mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen. Dies dient neben der Verbesserung des Kleinklimas auch der besseren Geländeeinbindung dieser Bauteile.

4.8 Erhalt schützenswerter Bäume / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand wurde untersucht und – soweit es sich um wertige und überlebensfähige Exemplare handelt – mittels Pflanzbindung unter Schutz gestellt.

Um für die aus Nebenanlagen resultierende Flächenversiegelung einen ökologischen Ausgleich zu schaffen, ist bei Errichtung solcher Anlagen jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Das Plangebiet ist durch die am Gebietsrand verlaufenden öffentlichen Straßen verkehrlich vollständig erschlossen, auch für Fußgänger und Radverkehr. Eine für den Radverkehr wichtige überörtliche Verbindungslinie verläuft durch die Kaiserstraße (Tempo-30-Zone).

Die in Blockmitte gelegene Versorgungsfläche ist über ein benachbartes Grundstück per Bau- last / Dienstbarkeit erschlossen.

Das dargestellte Erschließungssystem wird beibehalten, der Bebauungsplan löst diesbezüglich keine Veränderungen aus.

5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr (private Parkierung) ist vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Unterirdische Parkieranlagen kommen bislang im Gebiet nicht vor.

Entlang der Kaiser- und Otto-Schuster-Straße existiert ein öffentliches Parkierungsangebot.

5.3 Öffentlicher Verkehr

Der Stadtteil Nellingen ist mit den Stadtbahnlinien U7 und U8 hervorragend in Richtung Stuttgart angebunden, die Distanz zur Stadtbahnendhaltestelle beträgt ca. 450 m. Für die Vernetzung im Filderraum und in Richtung Esslingen sorgen zwei Buslinien, deren Haltestellen in Abständen von ca. 200 - 300 m zum Plangebiet liegen.

5.4 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation

Sämtliche Medien der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden und bei Bedarf weiter ausbaubar. Das Gebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Nellingen ordnungsgemäß berücksichtigt, wesentliche bauliche Erweiterungen sind im Zuge der Planung nicht zu erwarten, es ist nicht mit einer Vergrößerung der abflusswirksamen Fläche zu rechnen.

Die im Gebiet liegende Versorgungsfläche hat heute eine über dasselbe weit hinausreichende Versorgungsfunktion für Einrichtungen der Telekommunikation.

Für den Fall, dass die derzeitige Funktion (aus technischen oder anderen Gründen) in näherer oder fernerer Zukunft nicht mehr benötigt wird, wurde der Katalog zulässiger Versorgungsfunktionen mit Aufstellung des Bebauungsplans erweitert, ohne dass sich die Charakteristik der Fläche dadurch ändert: diese bleibt auch zukünftig eine Versorgungsfläche.

5.5 Regenwasserbewirtschaftung / Vorsorge gegen Starkregenereignisse

Nach § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Dachbegrünungen und zur Reduzierung von Flächenversiegelungen, bzw. deren Ausführung in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien, wird dieser Vorgabe soweit möglich Rechnung getragen, Abflussspitzen werden reduziert.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Gebiet außerhalb möglicher Überschwemmungsbereiche nach Starkregenereignissen.

5.6 Öffentliche und private Infrastruktur

Sämtliche Einrichtungen öffentlicher (Kinder- und Seniorenbetreuung, Schulen, Kulturangebote etc.) und privater Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen) sind im Stadtteil Nellingen in fußläufiger Entfernung vorhanden.

6. Energie und Umwelt

6.1 Wärmeversorgung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die im Plangebiet liegenden Gebäude werden überwiegend individuell, unter Nutzung unterschiedlicher Primärenergiequellen, beheizt. Es gibt keine Anlagen für zentrale Wärmeversorgung im näheren oder weiteren Gebietsumfeld.

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (zur Wärme-, wie zur Stromerzeugung) ist zulässig, die Anbringung am Gebäude unterliegt jedoch einem gestalterischen Abstimmungsgebot.

6.2 Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Es unterliegt jedoch durch Flugbewegungen verursachten Schallimmissionen, die nahe an den Grenzwert von 55 dB(A) heranreichen.

Daher erfolgt im Textteil des Bebauungsplans der Hinweis, dass die Nutzung ungeschützter Freibereiche, jedoch auch die Nutzung von Aufenthaltsräume in Wohnungen bei geöffneten Fenstern als von Fluglärm beeinträchtigt wahrgenommen werden kann.

7. Planungsdaten

7.1 Flächenbilanz des Plangebiets

WA-Fläche:	6.180,65 m ²
Versorgungsfläche:	1.497,36 m ²
<u>Private Grünfläche:</u>	<u>3.523,97 m²</u>
Fläche des Geltungsbereichs:	11.201,98 m ²

7.2 Anzahl der Wohneinheiten

Im Gebiet sind ca. 35 Wohneinheiten vorhanden. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans ist allenfalls ein geringer Zuwachs von 10 – 15 WE zu erwarten, der auch im Zuge einer Nachverdichtung auf der Beurteilungsgrundlage von § 34 BauGB eingetreten wäre.

Die heutige wie die zukünftige Bewohnerzahl kann somit mit ca. 45 - 55 Bewohnern angegeben werden.

8. Planverwirklichung

8.1 Kosten und Finanzierung

Da sämtliche im Plangebiet liegenden Baugrundstücke erschlossen und durch die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien angebunden und auch die äußeren Erschließungsanlagen vollständig hergestellt sind, löst die Planaufstellung keine Folgekosten aus.

8.2 Bodenordnung

Die Planverwirklichung setzt keine bodenordnenden Maßnahmen voraus. Solche sind daher auch seitens des Planungsträgers nicht vorgesehen.

9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet überplant. Es werden keine weitergehenden Baumöglichkeiten geschaffen, als die bisher (im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB) bereits zulässigen. Der im Blockinnenbereich noch vorhandene, bislang unverbaute, sowohl ökologisch, als auch kleinklimatisch bedeutsame Grünbereich wird als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert und damit der Bebaubarkeit entzogen.

Somit findet ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts nicht statt und auch auf eine Umweltprüfung kann in diesem Fall gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im regulären Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsschritten, jeweils als Planauslage, aufgestellt.

10. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung

Die Forderungen des Baugesetzbuches, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) 1 BauGB), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB), sind aus Sicht des Planungsträgers und nach Abwägung der relevanten Belange erfüllt.