

**STADT WETTER (RUHR)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 55**

**AM WILSHAUSE-WEST /  
STETROTER WEG**

**BEGRÜNDUNG**

**RAUMPLAN AACHEN  
JUNI 2003**

## **BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BauGB**

### **1. Ausgangssituation**

#### **1.1 Verfahrens- und Planungsstand**

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Wetter hat in seiner Sitzung vom 28.08.2001 beschlossen, für das städtische Grundstück Stetroter Weg / Am Wilshause einen Investorenwettbewerb mit dem Ziel durchzuführen, die Fläche durch einen Bebauungsplan zu überplanen, sie zu Wohnzwecken zu veräußern und zu vermarkten. Dabei soll die geplante Siedlung einen geringen Energieverbrauch aufweisen und zur Förderung des sozialen Miteinanders beitragen. Die Bebauung soll sich vorrangig an den Wohn- und Lebensvorstellungen der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.

Im Frühjahr 2002 wurde ein zweiphasiger Investorenwettbewerb durchgeführt, der am 28.05.2002 zugunsten der Arbeitsgemeinschaft WGZ (Westdeutsche Genossenschaftszentralbank), Treuhand und Immobilien, Münster und dem Planungsbüro RaumPlan, Aachen entschieden wurde. Die Auswahlkommission setzte sich dabei aus Fachpreisrichtern und Sachpreisrichtern aus den politischen Parteien zusammen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Nordosten ein größerer Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 ‚Schulzentrum‘. Der Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Osten, im Bereich der zukünftigen Einmündung der Haupteinschließung liegen kleinere Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 41, Oberwengern – ‚Am Wilshause‘. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 30 und Nr. 41 werden für die Überschneidungsbereiche im Parallelverfahren aufgehoben.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die beplante Fläche vorrangig als Wohnbaufläche dar. Lediglich der südliche nach Osten aufgeweitete Bereich beinhaltet Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Gebietsentwicklungsplan sieht insgesamt allgemeinen Siedlungsbereich vor.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 55 ‚Am Wilshause-West / Stetroter Weg‘ im Stadtteil Oberwengern umfasst ein ca. 4,3 ha großes Areal. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Westen durch die Unterkante Böschung zum Stetroter Weg bzw. durch die östliche Parzellengrenze des Stetroter Weges,
- im Norden durch eine geradlinige Verbindung zwischen Stetroter Weg und der Hoffmann von Fallersleben Straße,

- im Osten durch die Oberkante Böschung zur Straße ‚Am Wilshause‘, in südlicher Verlängerung durch eine leicht gebogene Linie ca. 40,0 m parallel zum Eilper Bach,
- im Süden durch eine geradlinige Verbindung zwischen Stetroter Weg und Geländeeinschnitt des Eilper Baches begrenzt.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 1.3 Bestand

Das in Nord-Süd-Richtung langgestreckte Plangebiet befindet sich in topographisch sehr bewegtem Gelände am westlichen Siedlungsrand von Oberwengern und ist Teil eines insgesamt ackerbaulich genutzten und nach Osten geneigten Hanges. Zwischen Plangebiet und dem bisherigen Ortsrand Oberwengern verläuft der Grünzug des Taleinschnittes Eilper Bach. Die unmittelbar östlich an das Bachtal angrenzende Bebauung ist erst vor wenigen Jahren in sehr dichter zwei- bis dreigeschossiger Bauweise realisiert worden. Die Bebauung besteht vorrangig aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern, zum Eilper Bach vorrangig aus Doppelhäusern.

An der Nord-, Süd- und Westseite grenzt das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Oberhalb der westlich gelegenen Ackerflächen schließen sich in Sichtnähe größere zusammenhängende Waldflächen an. Diese Flächen liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Das Plangebiet selbst weist eine erhebliche Neigung in Richtung Eilper Bach auf, wobei die Höhenlinien in etwa der Nord-Süd-Richtung folgen. Der niedrigste Punkt liegt im Nordosten auf 110,0 m über NN, der höchste Punkt im Südwesten auf 139,0 m über NN.

Im mittleren Abschnitt befinden sich auf der Westseite des Plangebietes zwei Einzelhäuser in Fachwerkbauweise, die beide unter Denkmalschutz stehen. Die Gebäude werden vom Stetroter Weg aus erschlossen. Ansonsten kann der Stetroter Weg, der als Wirtschafts- und Wanderweg dient, nicht zur verkehrlichen Erschließung herangezogen werden. Die teilweise bewachsene Böschung unterhalb des Weges liegt außerhalb des Plangebietes. Das gesamte Gelände wird heute ackerbaulich genutzt. Ausgenommen sind die zu den beiden Gebäuden gehörigen Parzellen, die als intensiv begrünte und baumbestandene Nutzgärten dienen. Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich keine landschaftlichen Strukturelemente.

Im nördlichen und südlichen Abschnitt verläuft entlang des westlichen Randes, im mittleren Abschnitt entlang der östlichen Grenze der Nutzgärten und deren nördlicher Verlängerung eine Ferngasleitung.

Innerhalb der gleichen Trasse liegt ein Fernmeldekabel. Der Schutzabstand zur Gasleitung beträgt jeweils 2,00 m.

## 2. Ziele der Planung

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung eines Wohngebietes, das in die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten eingebettet ist und über Wegeverbindungen mit der angrenzenden Landschaft verknüpft wird. Das Gebiet wird durch zwei Grünzüge, die sich auf den vorhandenen Landschaftsraum beziehen, in drei in sich homogene Abschnitte gegliedert.

In Anlehnung an die westlich und südlich des Plangebietes gelegenen Waldbereiche und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im städtebaulichen Konzept der nördliche und südliche Abschnitt des Plangebietes durch eine dichte waldartige Begrünung eingefasst und mit einem naturnahen funktionsgerechten Übergangsbereich ausgestattet. An den westlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereiches werden private Ausgleichsflächen festgesetzt. Im mittleren Bereich werden an der Ostgrenze keine zusammenhängenden Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass hier ein transparenter Übergang zur Bachau entsteht. Durch diese aus dem natürlichen Landschaftsbild abgeleiteten klar gegliederten Rhythmisierung des langgestreckten Plangebietes entstehen drei übersichtliche Teilabschnitte mit abwechslungsreichem Übergang zur freien Landschaft.

Die landschaftsorientierte Gliederung des Plangebietes in drei Abschnitte spiegelt sich im Städtebau wieder: Die Abschnitte werden derart ausgebildet, dass sie deutlich ablesbar sind. Die einzelnen Abschnitte zeichnen sich durch eine unterschiedliche Zusammensetzung der Gebäudetypen und einer differenzierten Dichte aus. Die Stellung der Gebäude und die Lage der nicht bebauten Flächen fördern zudem eine unmittelbare Verzahnung Landschaftsraum-Wohngebiet. Die unterschiedliche Zusammensetzung und Stellung der Gebäudetypen erzeugt insgesamt ein differenziertes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild der einzelnen Abschnitte. Entsprechend der topographischen Situation werden die Trauf- und Firsthöhen derart festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss realisiert werden kann.

Die Stellung der Baukörper orientiert sich vorrangig an der vorhandenen Topographie und an der Optimierung der Sonnenexposition. Deshalb werden für die westliche Seite des südlichen und mittleren Abschnittes jeweils zwei hintereinanderliegende Einzelhäuser mit Südgärten vorgeschlagen. Die Erschließung erfolgt über einzelne Stiche oder Wegerechte jeweils nördlich der Zweiergruppen. Die Gärten

liegen oberhalb der Straßenböschungen und werden durch Hecken von den angrenzenden Erschließungsstraßen abgegrenzt.

Eine Querung der Ferngasleitung mit Straßenverkehrsflächen wird generell vermieden. Der Bereich zwischen Bestandsfläche und Gasleitung wird lediglich mit einem Gebäude bebaut. Dieses Gebäude wird dabei über den Stetroter Weg erschlossen. Durch die geringe Bebauung werden eventuelle nachbarschaftliche Probleme aufgrund heranrückender Bebauung ausgeschlossen. Der Bereich wird insgesamt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatzfläche ausgewiesen. Über Fußwege ist dieser Bereich optimal an alle Teilabschnitte des Plangebietes angebunden.

Das zukünftige Plangebiet wird über den bisher angedachten Anschluss an die Straße ‚Am Wilshause‘ angebunden.

Die Erschließungsstraße durchläuft das gesamte Plangebiet und wird im Norden und Süden durch eine Wendemöglichkeit abgeschlossen. Das Plangebiet wird über Fuß- und Radwege mit den südlich, westlich und nördlich angrenzenden Bereichen vernetzt.

Durch gestalterische Festsetzungen wird ein homogenes Erscheinungsbild vor allem der weit sichtbaren Dachlandschaft erzeugt. Das gesamte Plangebiet wird an das östlich der Straße ‚Am Wilshause‘ gelegene Regenrückhaltebecken angebunden.

### **3. Planungskonzept**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, dass sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen unterstreicht diese Zielrichtung.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahlen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes differenziert festgesetzt. Für die gestaffelten Einfamilienhäuser westlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE und die Grundstücke südöstlich der südlichen Wendeanlage wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um eine umfassende Durchgrünung und Verzahnung mit dem Landschaftsraum sicherzustellen. Für alle übrigen Bauflächen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Ostseite des mittleren Abschnittes ergeben sich aufgrund der geringen Grundstückstiefe größere Grundstücksbreiten, so dass hier trotz einer GRZ von 0,4 der

Landschaftsraum Eilper Bach von der Straße aus erlebbar ist. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird für alle Bereiche bis zu 50 % zugelassen. Bei der Ermittlung der bebaubaren Grundfläche werden die privaten Ausgleichsflächen in die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes einbezogen.

Um ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen, werden neben den Trauf- und Firsthöhen auch die Oberkanten Fußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Bezugsbasis der Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden Straßengradiente.

Ausgenommen von dieser Vorgehensweise der Höhenermittlung sind die gestaffelten Einfamilienhäuser westlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE: Hier werden jeweils konkrete Bezugshöhen angegeben, deren Geltungsbereich definiert wird. Der Grund für diese abweichende Höhenermittlung liegt in der topographisch bedingten Höhendifferenz zwischen Vorder- und Hinterlieger von 1,00 – 2,00 m. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen jeweils einen eingeschossigen Baukörper.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die Tiefe der Baufenster wird durchgehend mit 12,50 m festgesetzt. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, andererseits ein harmonisches Erscheinungsbild zur HAUPTERSCHLIEßUNG sichergestellt.

Die Festsetzungen zur Bauweise korrespondieren mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl: Generell ist eine offene Bauweise mit unterschiedlicher Zulässigkeit der Haustypen vorgesehen. In den Bereichen westlich der HAUPTERSCHLIEßUNG und im Bereich der nördlichen Wendemöglichkeit sind Einzelhäuser geplant, um hier eine geringe Dichte zwecks Durchgrünung und Verzahnung mit der Landschaft sicherzustellen. Jeweils östlich der HAUPTERSCHLIEßUNG wird im nördlichen und südlichen Abschnitt eine offene Bauweise ohne Einschränkung der Haustypen festgesetzt. Somit wären in diesen Bereichen auch Hausgruppen zulässig. Im mittleren Abschnitt sind östlich der HAUPTERSCHLIEßUNG lediglich Einzel- und Doppelhäuser gestattet, so dass hier eine unmittelbare Grünvernetzung mit der Talau des Eilper Baches stattfinden kann.

### **3.4 Höchstzahl der Wohnungen**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzungen Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfs vermieden.

### **3.5 Nebenanlagen**

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes werden Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern in den Vorgärten ausgeschlossen.

### **3.6 Verkehrsflächen**

#### **3.6.1 Erschließung**

Die Haupteerschließungsstraße bindet im Bereich der Kurve vor der Brücke über den Eilper Bach an die Straße ‚Am Wilshause‘ an. Nach kurzem Verlauf mit einem großzügigen Straßenprofil verästelt sich die Straße im Bereich einer platzartigen, leicht geneigten Aufweitung und führt über zwei Erschließungsstraßen in den nördlichen bzw. mittleren und südlichen Abschnitt des Plangebietes. Zwischen mittlerem und südlichem Abschnitt im Bereich des querenden Grünzuges wird die Straße platzartig aufgeweitet und verspringt im weiteren Verlauf in westlicher Richtung. Die 6,50 m breiten Erschließungsstraßen werden jeweils mit einer platzartigen Aufweitung als Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß EAE abgeschlossen.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Erschließungsanlagen auf ein Mindestmaß in Anlehnung an die EAE 95 reduziert. Die dabei entstehenden Auf- und Abtragsböschungen liegen jeweils auf den angrenzenden Privatgrundstücken. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und –ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Die Straßenaufweitungen und Wendeanlagen werden über Fuß- und Radwege an den Stetroter Weg und an die Straße ‚Am Wilshause‘ angebunden. Dabei werden die beiden Wege im Norden und im Süden jeweils behindertenfreundlich ausgebildet. Durch die dargestellten Wege wird ein klares und übersichtliches Wegenetz angeboten und der angrenzende Landschaftsraum allgegenwärtig erlebbar gemacht.

### 3.6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird für Stellplätze keine Beschränkung vorgenommen. Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Bereiche und auf den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Ziel dieser Maßnahme ist die Vermeidung von Garagen, die optisch das Straßenbild dominieren.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Zufahrten für Kellergaragen wird im Bereich der gestaffelten Einzelhäuser westlich der Erschließungsstraße generell eine Ein- und Ausfahrtbeschränkung festgesetzt.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche gedeckt.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

§ 51a LWG sieht die Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes oder die Einleitung in ein oberflächennahes Gewässer vor. Aufgrund des Ausschlusses der Versickerung, bedingt durch die Topographie und Erfahrungswerten gemäß Baugrunduntersuchungen bietet es sich an, dass vorhandene Regenrückhaltebecken östlich der Straße ‚Am Wilshause‘ mit unmittelbarem Überlauf zum Eilper Bach in Anspruch zu nehmen, zumal dieses Becken Überkapazitäten aufweist. Die Schmutzwässer werden einem ausreichend dimensionierten Kanal innerhalb der Straße ‚Am Wilshause‘ zugeleitet. Innerhalb dieser Straßen liegen zudem alle notwendigen Versorgungsleitungen.

### 3.8 Leitungstrassen

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes bzw. der östlichen Grenze der Bestandsflächen verläuft eine Ferngasleitung, deren Trasse planungsrechtlich gesichert wird.

Entsprechend der Breite des einzuhaltenden Schutzstreifens wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Dieses Leitungsrecht gilt gleichzeitig für Betreiber der Fernmeldekabelanlagen und der Stromversorgung. Gleichzeitig wird der Schutzstreifen als private Ausgleichsfläche für die Anlage von bodendeckenden Sträuchern vorgesehen.

Die Ost-West verlaufende oberirdische Kabeltrasse im mittleren Abschnitt wird unterirdisch in den querenden Fußweg integriert.

### **3.9 Grünordnung**

#### **3.9.1 Öffentliche Grünflächen am nördlichen und südlichen Gebietsrand**

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßgabe festgesetzt, hier umfassende Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Diese Pflanzungen werden mit den angrenzenden zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der neuen Ruhrbrücke vernetzt.

Der nördliche Gebietsrand wird ebenfalls intensiv bepflanzt, um hier einen verträglichen Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft auszubilden.

Innerhalb der nördlichen und südlichen Grünfläche wird jeweils die potenzielle Lage eines Fußweges gekennzeichnet, der eine fußläufige behindertenfreundliche Verbindung der Wendeanlagen zur Hoffmann-von-Fallersleben-Straße bzw. zum Stetroter Wege herstellt.

#### **3.9.2 Öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die West-Ost verlaufenden Grünzüge dienen der Strukturierung des langgestreckten Plangebietes in insgesamt drei Abschnitte und der Vernetzung mit der angrenzenden Landschaft. Hier sind zur Förderung des Ortsbildes hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Flächen selbst werden als Extensivwiese ausgebildet. Somit wird ein fließender Übergang zur östlich gelegenen Bachaue hergestellt.

Im Bereich der als Spielplatz gekennzeichneten Grünfläche ist ein größerer Flächenanteil vorrangig im südlichen Teilabschnitt als Obstwiese vorgesehen. Der Bereich ist insgesamt mit einer freiwachsenden Hecke einzufassen. Ziel dieser Maßnahme ist die Vernetzung mit den angrenzenden Naturgärten und die Vermeidung von eventuellen nachbarschaftlichen Problemen aufgrund heranrückender Bebauung. Aufgrund der Heckeneinfassung und des beabsichtigten fließenden Übergangs zwischen Obstwiese und Spielbereich wird keine räumliche Trennung zwischen den Zweckbestimmungen Spielplatz und Ausgleich vorgenommen.

#### **3.9.3 Begrünung des Straßenraumes**

Die Gestaltung der Haupteerschließungsstraße wird den zukünftigen Charakter des Wohngebietes signalisieren. Die Straße wird durch

Baumstellungen in das durchgrünte städtebauliche Gesamtbild eingebunden.

Konkrete Baumstandorte sind in Abhängigkeit von Leitungskorridoren und Grundstückseinfahrten festzulegen und der Detailplanung vorbehalten. Das Straßenverkehrsgrün wird aufgrund seines zusammenhängenden Charakters in der landschaftsökologischen Bilanzierung berücksichtigt.

### **3.9.4 Private Ausgleichsflächen**

Auf den privaten Grundstücken werden im Übergang zur freien Landschaft private Grünflächen mit der Maßgabe festgesetzt, hier freiwachsende Hecken zu pflanzen. Diese Festsetzung dient neben der großräumigen Vernetzung dem landschaftsökologischen Ausgleich gemäß § 8a BNatSchG.

### **3.10 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Aufgrund der topographischen Lage und der Inselsituation des Plangebietes dienen die Festsetzungen dem Ziel, ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen und die Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren. Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um so eine einheitliche Dachlandschaft zu erzeugen. In einem Teilbereich werden neben Satteldächern auch Pultdächer zugelassen, um hier die Möglichkeit der passiven Solarnutzung zu optimieren.

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung lassen den privaten Bauherren weitest gehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl.

## **4. Umweltschützende Belange**

### **4.1 Ökologische Bilanz**

Die Auswirkungen des geplanten Neubaugebietes auf den Naturhaushalt werden im landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros RaumPlan, Fachberatung BfU Aachen, quantitativ abgeschätzt. Gemäß § 1a BauGB und § 8a BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Da das Plangebiet keinerlei Strukturelemente aufweist, sind lediglich die verlorengehenden Ackerflächen zu kompensieren. Durch die fünf größeren zusammenhängenden Grünflächen wird ein Kompensationsgrad von 98,6 % innerhalb des Plangebietes erreicht.

Durch die Begrünungsmaßnahmen entsteht eine intensive Grünvernetzung, dessen Qualitätszunahme objektiv nicht

quantifizierbar ist und deswegen nicht in die Ausgleichsbilanzierung eingeht. Dieser Qualitätszunahme steht eine geringfügige Beeinträchtigung des Bachauenbereiches gegenüber. Dabei wird auf eine Wertminderung durch einen querenden Fußweg verzichtet. Aufgrund des hohen Kompensationsgrades ist der Eingriff insgesamt als ausgeglichen zu werten.

#### **4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 1a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu prüfen, sofern nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Verpflichtung zur Durchführung dieser Prüfung besteht. Aufgrund der geringen landschaftsökologischen Ausgangswertigkeit und da die überbaubaren Grundflächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unterhalb des in Anlage 1 des UVP angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegen, ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

#### **5. Bodenordnung, Erschließung und Realisierung**

Die Fläche des Bruttobaulandes ist zu 1/3 in städtischem, zu 2/3 im Besitz eines privaten Erschließungsträgers. Nach Abschluss eines Erschließungsvertrages wird das Bebauungsplangebiet insgesamt von dem Erschließungsträger erschlossen und parzelliert.

## 6. Städtebauliche Kennwerte

● <b>Bebauungsplangebiet</b>		<b>43.240 m<sup>2</sup></b>
● <b>Bestandsfläche</b>		<b>3.090 m<sup>2</sup></b>
● <b>Bruttobauland</b>	<b>BBL</b>	<b>40.150 m<sup>2</sup></b>
● <b>Nettobauland</b>	<b>NBL</b>	<b>24.700 m<sup>2</sup></b>
● <b>Verkehrs- und Versorgungsflächen</b>	<b>VF</b>	<b>4.255 m<sup>2</sup></b>
– Straßen	4.055 m <sup>2</sup>	
– F / R	105 m <sup>2</sup>	
– Stellplätze	65 m <sup>2</sup>	
– Versorgung Elektrizität	30 m <sup>2</sup>	
● <b>Grünflächen GF</b>		<b>11.195 m<sup>2</sup></b>
– öffentliche Grünflächen	8.680 m <sup>2</sup>	
– Fläche A	2.740 m <sup>2</sup>	
– Fläche B	955 m <sup>2</sup>	
– Fläche C	1.740 m <sup>2</sup>	
– Fläche D	585 m <sup>2</sup>	
– Fläche E	510 m <sup>2</sup>	
– Fläche F	2.150 m <sup>2</sup>	
– private Ausgleichsflächen	2.515 m <sup>2</sup>	
● <b>Bilanz</b>		
– NBL / BBL		61,5 %
– VF / BBL		10,6 %
– GF / BBL		27,9 %
● <b>Wohneinheiten</b>		<b>59</b>
– Einzelhäuser, 1 Familie	39	
– Doppelhaushälften, 1 Familie	20	
● <b>Stellplätze</b>		<b>140</b>
– Private	118	
– öffentliche	22	