

**Zusammenfassende Erklärung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ i.S.d. § 10a (1) BauGB und zur 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB i.S.d. § 6a (1) BauGB**

**Ziel der 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“**

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Die geplante östliche Erweiterung der Siedlungsstruktur an der Charlottenstraße / Augustastraße arrondiert einen vorhandenen Siedlungsansatz und fügt sich somit in das Siedlungsgefüge ein.

Für den Änderungsbereich soll der Deckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Vorrang eingeräumt werden vor dem bisherigen Ziel, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem Erholungsraum zu entwickeln. Die Funktion des bisherigen Freiraums mit Wald, landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen von der Carl-Severing-Straße im Süden bis zur Osnabrücker Straße im Norden mit Anschluss an den Teutoburger Wald bleibt im Wesentlichen erhalten.

Ziel der 245. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ die Planungsgrundlagen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu schaffen und mit der Änderung von heute „landwirtschaftlicher Fläche“ mit der überlagernden Funktion „Geeignete Erholungsräume“ in künftig „Wohnbaufläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

**Ziel der Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“**

Die Zielsetzung der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 besteht darin, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen auf bislang unbebauten Flächen im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle, Rechnung zu tragen. Die Siedlungsansätze an der Charlottenstraße / Augustastraße werden durch die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau nach Osten hin erweitert. Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung, damit sich die geplante Wohnbebauung in das Stadtgefüge einfügt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäusern bebaut, im südlichen Bereich sind drei Mehrfamilienhäuser (u.a. für den sozialen Wohnungsbau) vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine neu geplante Erschließungsstraße erfolgen.

**Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede – am 20.09.2016 gefasst.

Im November/Dezember 2016 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 02. Dezember eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 24. November ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende September bis Mitte November 2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den beiden Bauleitplanverfahren statt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Am 06.03.2018 wurden vom Stadtentwicklungsausschuss die Entwurfsbeschlüsse zur 245. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 01.03.2018, gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 245. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplans Nr. I/Q 26 gemäß § 3 (2) BauGB lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 11.05.2018 bis einschließlich 11.06.2018 aus.

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.04.2018 um Stellungnahme bis einschließlich 25.05.2018 gebeten.

Der abschließende Beschluss der 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“ sowie der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ erfolgten am 06.12.2018 durch den Rat der Stadt Bielefeld.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen waren.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die 245. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Fläche führen wird, da mit der Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche und der Errichtung der Verkehrsflächen die vorhandenen Biotopstrukturen entfernt werden sowie die dauerhafte Versiegelung von Boden im Bereich der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen erforderlich wird. Für einzelne Schutzgüter wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Schallemissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Norden liegenden Osnabrücker Straße. Zur Überprüfung, ob Immissionskonflikte mit den geplanten Nutzungen zu erwarten sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die im Bereich des Plangebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen (Verkehrslärm) ermittelt. Hierfür wurden die durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen hervorgerufenen Geräuschimmissionen anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt. Im Ergebnis der Untersuchung war zu erkennen, dass die geplante Doppelhausbebauung im WA 4 (Garagen / Carports sind durchgängig zwischen den Gebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten) eine schützende Wirkung für den Rest des Plangebietes vorweist. Ebenfalls ist eine 3,75 m hohe Lärmschutzanlage im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Trotz der vorgenannten Maßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) in Bereichen des Plangebietes überschritten. Da über die geplante Lärmschutzanlage im Nordosten des Plangebietes hinaus aus städtebaulichen Gründen keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum jedoch Rechnung getragen werden soll, wird durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern bzw. architektonischer Selbsthilfe (in Form von lärmabgewandten Grundrissorientierungen) den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Zu diesem Zwecke werden die nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen des Plangebietes liegen gemäß der Untersuchung in den Lärmpegelbereichen II bis IV. Daher sind im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen aufgenommen worden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vom Antragsteller nachzuweisen. Ebenfalls sind die Wohnungsgrundrisse im Plangebiet so ausrichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinsichtlich möglicher Lärmreflexionen durch die geplante Bebauung im WA4 wurden vom Gutachter darüber hinaus die Beurteilungspegel im Außenwohnbereich der nördlich des Plangebietes gelegenen, von möglichen Reflexionen am stärksten betroffenen, Wohnbestandsbebauung an der Osnabrücker Straße berechnet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel auch im Planzustand unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet liegen.

## Bodenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es im Bereich der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrsflächen zu einem Funktionsverlust von Typischem Podsol. Die Böden im Bereich der nicht überbaubaren Flächen erfahren in Verbindung mit der zukünftigen Nutzung eine nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren. Die geplante östliche Erweiterung der Siedlungsstruktur an der Charlottenstraße / Augustastraße arrondiert einen vorhandenen Siedlungsansatz und fügt sich somit in das Siedlungsgefüge

ein. Ein Hauptziel der Planung ist daher, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Charlottenstraße / Augustastraße nach Osten hin zu erweitern und so der steigenden Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4, die der im 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht, ist darüber hinaus sowohl eine effiziente als aber auch eine ökologische Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. In der Gesamtabwägung wurden daher die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens (Deckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum) zurückgestellt. Der Bodenschutzklausel wurde in der Planung jedoch insoweit nachgekommen, dass die Grundflächenzahl der geplanten Nutzung entsprechend begrenzt wurde und für die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichs geschaffen werden.

### Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt außerhalb der innerstädtischen Wärmebelastungsgebiete und bildet ein Freiflächenklimatop innerhalb eines klimaempfindlichen Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebietes am Fuß des Südhangs des Teutoburger Waldes. Über den östlichen Teil der Planfläche erfolgt demnach ein topographisch bedingter bodennaher Kaltluftabfluss aus nordöstlicher Richtung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten. Daher wird das Plangebiet der Schutzzone der „hoch klimaempfindlichen Freiflächen“ zugeordnet. Zur Überprüfung, ob die Planung die Kaltluftproduktion und Kaltluftabflüsse in erheblichen Maßstab einschränkt, so dass diese klimatische Ausgleichsfunktion möglicherweise nicht mehr gegeben ist, wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Plangebiet auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse erstellt. Die Simulationsrechnungen zeigten einen ausgesprochen geringen Einfluss der Flächenumwandlungen auf die Strömungsgeschwindigkeiten in der abfließenden Kaltluft und auf deren Mächtigkeit. Über dem Plangebiet werden nur Windgeschwindigkeitsdifferenzen von maximal 0,2 m/s berechnet und sind auf den abbremsenden Effekt von Lärmschutzwall und neuer Bebauung zurückzuführen. Außerhalb des Plangebietes liegen die maximalen Differenzen bei nicht mehr wahrnehmbaren 0,1 m/s. In angrenzenden Wohngebieten entspricht das maximal 3% Änderung. Auch die Kaltluftmächtigkeit zeigte nur eine vernachlässigbare Reaktion auf die Nutzungsänderung. Nur in direkter Umgebung des Lärmschutzwalls wurden durch Stau Änderungen von etwas mehr als  $\frac{1}{2}$  m in der Kaltluftschichtdicke hervorgerufen. Überall sonst waren die Differenzen geringer und erreichten nur über dem Plangebiet und dem angrenzenden Wäldchen Werte um 5%. In angrenzenden Wohngebieten gab es keine nennenswerten Änderungen in der Kaltluftschichtdicke.

Der Kaltluftvolumenstrom als Maß für das Durchlüftungspotential war nur wenig stärker als die Schichtdicke und Geschwindigkeit von den Nutzungsänderungen betroffen. Über dem Plangebiet reduziert sich der Kaltluftvolumenstrom um rund  $0,5 \text{ m}^3/(\text{m}^*\text{s})$ . Bis zu dem südlich benachbarten Wohngebiet ist der Einfluss der neuen Bebauung soweit abgeklungen, dass der Kaltluftvolumenstrom dort nur noch um äußerst geringe  $0,2 \text{ m}^3/(\text{m}^*\text{s})$  oder 5% abnimmt. Das westlich angrenzende Wohngebiet ist überhaupt nicht von Änderungen in der Belüftung durch Kaltluftabflüsse betroffen. Der äußerst geringe Effekt der Planbebauung auf die nächtliche Belüftungssituation in der Umgebung ist darauf zurückzuführen, dass das Kaltluftsystem insgesamt zwar nur mäßig ausgeprägt ist, aber im Vergleich zur Größe des Plangebietes von etwa 2 ha aus einem großen Einzugsgebiet gespeist wird. Dadurch werden die Verhältnisse weniger von lokalen Strukturen und deren Änderungen geprägt. Gemessen an den in der VDI 3787 Blatt 5 vorgeschlagenen Bewertungsmaßstäben ist damit der Einfluss des geplanten Wohngebietes auf das bestehende Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in allen angrenzenden Siedlungsgebieten als gering zu bewerten.

## Bodenbelastungen / Altlasten

Gemäß dem Plan der Stadt Bielefeld über Altablagerungen befindet sich südlich des Plangebiets eine Altdeponie mit der Kennung S76. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, um zu überprüfen, ob bodenschutz-rechtliche Sachverhalte vorhanden sind, die einer Wohnnutzung unter Berücksichtigung des Vorsorgegrundsatzes des Baugesetzbuches entgegenstehen. Insbesondere wurden Untersuchungen hinsichtlich einer Deponiegasmigration sowie auf mögliche Bodenbelastungen im Plangebiet durch Abwehrgang von schadstoffhaltigem Deponat aus der Altdeponie durchgeführt. Die Boden- und Bodenluftuntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass aus gutachterlicher Sicht der Vorsorgegrundsatz des Baugesetzbuches für das Plangebiet erfüllt wird und eine Gefährdung der geplanten Wohnbebauung durch Auswirkungen der angrenzenden Altdeponie S76 mit sehr hoher Sicherheit auszuschließen ist.

## Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Kompensation von 5.846 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt auf der externen privaten Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 737, Flur 17 der Gemarkung Senne I.

Durch die Ausgleichsmaßnahme werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

## Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zielten in erster Linie auf folgende Themen ab:

- maximale Gebäudehöhe / Dachform
- Hinweise zum Artenschutz

Die Anregungen und Einwendungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen und Einwendungen

- zur Flächennutzungsplanänderung und zum Planungserfordernis
- zur Traufhöhe
- bzgl. der äußeren Erschließung des Plangebietes
- zur Stellplatzsituation
- hinsichtlich des Verkehrslärms
- zur Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-West
- hinsichtlich eines „Geschützten Landschaftsbestandteiles“
- zum Verlust einer wichtigen Klimaschneise

wurden abgewogen

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB bezogen sich im Wesentlichen auf

- die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes,
  - die Anbindung an die Osnabrücker Straße
  - den Entzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen zur Kompensation,
- Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen und Einwendungen

- zur Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der Osnabrücker Straße
- zu klimatischen Auswirkungen der Planung
- zu artenschutzrechtlichen Belangen
- zum Oberflächengewässer sowie Hochwasserschutz
- zum Planungsziel der Schließung einer städtebaulichen Lücke

wurden abgewogen

Die Hinweise bzgl. der Versorgung mit Telekommunikationslinien, der Breitbandversorgung sowie verkehrsregelnder Maßnahmen wurden zur Kenntnis genommen, hatten allerdings keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanaufstellung bzw. waren nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zielten in erster Linie auf folgende Themen ab:

- bzgl. der äußeren Erschließung des Plangebietes
- Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin
- hinsichtlich eines „Geschützten Landschaftsbestandteiles“
- Verkehrssituation auf der Magdalenenstraße
- Lärmreflexionseinwirkungen auf die Bestandsbebauung entlang der Osnabrücker

Die Anregungen und Einwendungen wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplanes.

Die Hinweise bzgl. der vorkommenden Arten südlich des Plangebietes sowie der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet wurden zur Kenntnis genommen, hatten allerdings keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanaufstellung.

Die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Einfriedungen zum Waldschutz
- Anpassung / Ergänzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

Diese Anregung wurde berücksichtigt.

Die Anregungen und Einwendungen

- bzgl. einer Fußwegeverbindung zur Osnabrücker Straße
- Ergänzung des vorhandenen Wegekonzeptes
- bzgl. des Verzichts der äußeren Erschließung über die Charlottenstraße
- bzgl. einer verdichteten Bebauung
- hinsichtlich des Kompensationsflächenbedarfes

wurden abgewogen

Die Hinweise bzgl. der Raumwärmeversorgung, die Prüfung der notwendigen Umsetzungsvoraussetzungen sowie ein Vorschlag für zukünftige ausgleichspflichtige Vorhaben wurden zur Kenntnis genommen, hatten allerdings keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanaufstellung bzw. waren nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens

Verwaltungsintern wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter hatten. Die wesentliche Änderung betrifft die Grenze des Geltungsbereiches. Zur Vergrößerung des Abstandes zu der südlich angrenzenden Waldfläche wurde die geplante Fortführung der Charlottenstraße (und damit einhergehend die Grenze des Geltungsbereiches) nach Norden verschoben. Ebenfalls wurde die maximale Breite der Verkehrsfläche von 6,0 m auf 5,50 m reduziert. Generell wird darauf hingewiesen, dass die südlich angrenzenden Waldflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, dennoch sollte dem Schutz der vorhandenen Eichen Rechnung getragen werden. Hierzu soll durch einen Baumsachverständigen im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden, welche Bäume grundsätzlich (auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit sowie der Standfestigkeit) zu erhalten wären. In Abstimmung zwischen dem zuständigen Fachamt, dem Erschließungsplaner und dem Baumsachverständigen könnten dann geeignete Maßnahmen (z.B. Engstellen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) zum Erhalt der Bäume getroffen werden. Die Grundzüge der Planung waren durch die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Verwaltung nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, waren hiermit nicht verbunden. Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/Q 26 wurden entsprechend angepasst.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren. Die geplante östliche Erweiterung der Siedlungsstruktur an der Charlottenstraße / Augustastraße arrondiert einen vorhandenen Siedlungsansatz und fügt sich somit in das Siedlungsgefüge ein. Ein Hauptziel der Planung ist daher, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Charlottenstraße / Augustastraße nach Osten hin zu erweitern und so der steigenden Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen. Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele ist daher die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ und die 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“ im Parallelverfahren“ notwendig.

Die sogenannte „Nullvariante“ hätte zufolge, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt würden und somit der Nachfrage nach Wohnraum nicht Rechnung getragen werden könnte.

Insgesamt sind durch die 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ keine erheblichen negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des Gebietes widersprechen.

Aufgrund der wohnbaulichen Prägung des westlich / nördlich angrenzenden Umfeldes sind andere Nutzungsmöglichkeiten hier ungeeignet, somit ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet städtebaulich sinnvoll