

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.06

"Südlich Alte Bohle"

1.0 Gebietsbeschreibung

1.1 Abgrenzungen

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 14 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden:** von der nördlichen Grenze des Flurstückes 3373/764
- Im Osten:** von den östlichen Grenzen der Flurstücke 3373/764, 758/1, 1658/757, 1657/756, 761/1, 754, 753, 740/1, 2236/730, der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 2212/720, den östlichen Grenzen der Flurstücke 719 (südlicher Teil), 716/1, 715/1 und 714/1
- Im Süden:** von den südlichen Grenzen der Flurstücke 714/1 und 1890/696 sowie den westlichen Grenzen der Flurstücke 1890/696, 1891/696, 697, 698/2 und 698/1 sowie der südlichen Grenze des Flurstückes 691/1 und 695/7
- Im Westen:** von der westlichen Grenze und dem westlichen Teil der nördlichen Grenze des Flurstückes 695/7, den westlichen Grenzen der Flurstücke 741/1, 741/3 und der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 743 sowie von den westlichen Grenzen der Flurstücke 2876/751, 751/2, 760, 761/1, 762, 1722/763 und 3373/764.

...

1.2 Wahl der Plangebietsgrenzen

Die Grenzen des Plangebietes wurden so gewählt, daß eine zweckmäßige Durchführung des Verfahrens möglich ist. Gemäß Beschluß des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 24.11.1992 wurde das ursprüngliche Plangebiet nach Süden hin erweitert und deckt sich nun im Osten sowie in wesentlichen Teilen des südlichen Planbereiches mit dem Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 10 III.

Ausschlaggebend für die Wahl der Plangebietsgrenzen ist die Absicht der Stadt Brühl, im nördlichen Teil des Gebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Es handelt sich hier um einen zusammenhängenden Teilbereich des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 III, der städtebaulich nicht im Zusammenhang mit der Bebauung "Auf der Höhe" steht. Somit ist eine andersartige städtebaulich verdichtete Form der Wohnbebauung auf dieser Fläche sinnvoll. Die westliche Grenze des Bebauungsplanes 07.06 bildet hierbei die Zäsur zwischen den genannten Bereichen. Darüber hinaus befindet sich hier ein Geländesprung mit einer erhaltenswerten Gehölzgruppe, so daß sich in diesem Bereich die Grenze des Plangebietes unter städtebaulichen Gesichtspunkten ergibt.

Nach Süden hin wurde das Plangebiet ausgedehnt, um die hier befindlichen privaten Grünflächen und Gärten langfristig festzuschreiben. Die Trasse der im alten BP Nr. 10 III festgesetzten Planstraße soll langfristig Teil des wichtigen innerstädtischen Grünzuges werden und ist dementsprechend im Geltungsbereich des BP Nr. 07.06 als "private Grünfläche" überplant.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

2.1 Gebiets- und Entwicklungsplanung (GEP)

Nach den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes aus dem Jahre 1984 ist das Plangebiet dem Wohnsiedlungsbereich zugeordnet.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP 1973)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplan (gültig seit dem 14.03.1978). Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche dargestellt, in südlicher Verlängerung der Straße "Alte Bohle" bis zur Straße "Burgpfad" ist eine Haupterschließungsstraße dargestellt.

Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan, der sich derzeit vor der Offenlage befindet, ist der Planbereich im nordwestlichen Teil als Wohnbaufläche und im südöstlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der Haupterschließungsstraße aus dem geltenden Flächennutzungsplan ist entfallen.

2.3 Bebauungsplan Nr. 10 III

Derzeit bildet der Bebauungsplan Nr. 10 III, rechtskräftig seit dem 14.03.1978 die planungsrechtliche Grundlage im Planbereich. Der genannte Bebauungsplan trifft im einzelnen folgende Festsetzungen:

In südlicher Verlängerung der Straße "Alte Bohle" bis hin zur Straße "Burgpfad" befindet sich die Festsetzung einer 10 m breiten Planstraße. Südöstlich grenzt die Festsetzung einer größeren zusammenhängenden privaten Grünfläche an, innerhalb der ein 4 m breites öffentliches Wegesystem festgesetzt ist. Nordwestlich der Planstraße befindet sich die Festsetzung "Reines Wohngebiet", GRZ 02, GFZ 02 bei Grundstücksgrößen von mindestens 2000 qm. Die Bebauung ist in offener Bauweise ein- bis zweigeschossig festgesetzt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 07.06 treten für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10 III außer Kraft.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan 10 III entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an die städtebauliche Planung. Insbesondere die Festsetzung der Mindestgrößen von Grundstücken von 2000 qm läuft dem Grundsatz des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen zuwider.

Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht der Wunsch mehrerer Investoren im Zusammenhang eine größere Anzahl von Wohneinheiten zu errichten. Entsprechend dem Erfordernis eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Dieses Verfahren garantiert darüber hinaus, daß die unterschiedlichen Anforderungen, die an den Planbereich gestellt werden, innerhalb des Bauleitplanverfahrens untereinander abgewogen werden können und somit eine planerische Konfliktbewältigung ermöglicht wird.

4.0 Planungsziele

Die Schaffung des so dringend benötigten Wohnraumes stellt derzeit einen wichtigen öffentlichen Belang dar. Im genannten Planbereich ist eine schnelle Umsetzung der Planinhalte nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens absehbar, da die wenigen Grundstückseigentümer ein

starkes Interesse an der Realisierung der geplanten Wohneinheiten haben.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus an einem attraktiven Standort eine zusammenhängende städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Wohnbebauung zu ermöglichen unter Berücksichtigung der vorgegebenen anspruchsvolleren topographischen Gegebenheiten.

Entgegen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 III sieht der Entwurf zum neuen Bebauungsplan eine wesentlich effektivere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke vor, entsprechend dem allgemeinen in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dies dokumentiert sich insbesondere in vorgesehenen Grundstücksgrößen ab ca. 300 m² je Doppelhaushälfte.

Wesentliches Ziel der Planung ist zudem, den planungsbedingten Eingriff in Natur und Landschaft, soweit möglich, auszugleichen und das Plangebiet langfristig harmonisch in die Landschaft einzubringen. Hierzu wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet, die den Eingriff berechnet und Möglichkeiten des Ausgleichs bzw. der Vermeidung aufzeigt. Diesem Punkt kommt eine besondere Bedeutung zu, da durch die Planung teilweise Freiflächen berührt sind, die heute gärtnerisch genutzt werden und in Teilen mit Obstbaumbeständen bestockt sind.

5.0 Bestehende Situation/Bindungen für die Planung

5.1 Einschränkungen

Im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein wertvoller innerstädtischer Grünzug, der sich ausgehend von dem Bereich zwischen "Buschgasse" und "Auf der Höhe" über die "Neue Bohle" bishin zur "Römerstraße" erstreckt. Diesem Grünzug kommt eine besondere Bedeutung für das Kleinklima zu. Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich ebenfalls als Grünfläche dargestellt und seitens der Stadt besteht ein Antrag, Teile dieses Grünzuges im Rahmen des anstehenden Änderungsverfahrens zum Landschaftsplan Nr. 6 "Rekultivierte Ville" zu berücksichtigen und ihn dort als zu schützenden Landschaftsbestandteil aufzunehmen. Dementsprechend ist eine bauliche Nutzung dieses Bereiches nicht möglich und wird auch nicht vorgesehen.

...

5.2 Ökologische Gesichtspunkte

Der Nördliche Teil des für die Bebauung vorgesehenen Bereiches des Plangebietes ist heute landwirtschaftlich genutzt. Südlich hieran schließen sich Gärten mit teilweisem Obstbaumbestand an. Im Westen dieses Bereiches an der Plangebietsgrenze befindet sich ein kleiner Geländesprung mit einem Gehölzstreifen. Im Rahmen der Planung ist beabsichtigt, den Gehölzstreifen in die geplante neue Situation zu integrieren, während die privaten Gärten und die bestehende Ackerflächen zukünftig bebaut werden sollen. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung werden sich hieraus Bindungen für die Planung ergeben.

5.3 Topographie

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten an. Für den Teil des Plangebietes, der einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, bedeutet dies eine Höhendifferenz von ca. 10 m. Mit der Konsequenz, daß in Teilbereichen dieser Fläche ein Geländeanstieg bis zu 8,0% zu verzeichnen ist. Dieser Umstand ist insbesondere bei der Planung der Erschließungsstraße zu berücksichtigen.

6.0 Altlasten

Nach Auswertung der Altlastenkataster der Stadt Brühl und des Erftkreises sind Altlasten im Planbereich nicht bekannt.

Die Auswertung eines Luftbildes aus dem Jahre 1945 zeigt jedoch eine Vielzahl von Bombentrümmern, was im Rückschluß darauf hindeuten kann, daß sich ggfls. Blindgänger im Plangebiet befinden. Dies ist bei der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

7.0 Immissionen

Immissionen, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken, sind nicht erkennbar, so daß ein weiterer gutachterlicher Untersuchungsbedarf im Hinblick auf Verkehrslärm, Industrie-Immissionen etc. nicht zu erkennen ist.

8.0 Die Planung

8.1 Beschreibung

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung von ca. 10 Doppelhäusern als Einfamilienhäuser geplant.

...

Diese Wohneinheiten sollen, soweit möglich, gestalterisch in die Landschaft integriert werden. Der östliche Teil der Wohnbebauung hat seine Hausgärten teilweise im bereits beschriebenen Grünzug. In diesen Fällen sind entsprechende Anforderungen an die Gartengestaltung zu stellen, um der Funktion dieses Grünzuges gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung der Topographie und teilweise deren Verlauf folgend, gruppiert sich die Wohnbebauung in der Örtlichkeit. Bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 300 und ca. 500 m² wurde von der planerischen Seite eine Bebauung mit Doppelhäusern bevorzugt, weil bei dieser Bauform, bedingt durch die im Bauwich liegenden Garagen die Möglichkeit gegeben ist, direkt die Hausgärten zu erreichen. Somit konnte auf die Anlage von hinter den Gärten liegenden "Mistwegen" verzichtet werden. Darüber hinaus befinden sich bei dieser Bauform die jeweiligen Garagen direkt am Haus, was dazu führt, daß neben den nachzuweisenden Stellplätzen auch Gartengeräte, Fahrräder etc. direkt am Haus untergebracht werden können. Außerdem kann hierdurch auf städtebaulich schwierig zu integrierende Garagenhöfe verzichtet werden. Die Form der Doppelhausbebauung stellt somit eine attraktive Form der Bebauung dar.

Um auch architektonischen Ansprüchen gerecht zu werden, wurden bereits im Vorfeld Gespräche mit den potentiellen Investoren sowie deren Architekten geführt, um in der Phase der Umsetzung des Bebauungsplanes sicherzustellen, daß die entstehenden Wohngebäude architektonischen und städtebaulichen Qualitätsansprüchen genügen.

8.2 Auswirkungen

Auswirkungen der vorgesehenen Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes werden in erster Linie im Bezug auf das Ökosystem festzustellen sein, bedingt durch die abzusehende Versiegelung der Flächen und der Beseitigung der heute bestehenden Gärten incl. ihrer jeweiligen Bepflanzungen. Diese Auswirkungen bzw. deren Minimierung ist Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Neben diesen Auswirkungen werden auch Auswirkungen auf den Verkehr festzustellen sein. Bei der heutigen Motorisierung ist davon auszugehen, daß die möglichen ca. 20 Wohneinheiten zusätzlich zu ca. 40 - 50 Autos führen werden, die dann neben der Wohnstraße im Plangebiet auch die übergeordnete Erschließungsstraße "Neue Bohle" befahren werden. Diese Größenordnung ist allerdings vor

dem Hintergrund der bestehenden Belastung als gering zu bezeichnen.

9.0 Verkehr

9.1 Erschließung

Von der Straße "Neue Bohle" über den heute schon bestehenden südlichen Stich der Straße "Alte Bohle" ist die Erschließung des Plangebietes über eine Wohnstraße geplant, deren Querschnitt auf Mindestmaße reduziert bleiben soll. Vorgesehen ist eine Straßenbreite von max. 6,50 m incl. der vorzuhaltenden Parkplätze im Straßenraum.

Die Erschließung berücksichtigt auch die vorhandene Topographie, dennoch ist in Teilbereichen der Erschließungsanlage von einer Steigung bis fast 8,0% auszugehen.

Der Entwurf sieht vor, mitten innerhalb der vorgesehenen Wohnbebauung die Erschließung platzartig aufzuweiten, so daß dieser Bereich auch als Wendehammer dienen kann. Inmitten dieser Fläche ist aus gestalterischen Gründen die Pflanzung eines Baumes geplant.

Das Plangebiet wird ferner über einen festgesetzten 3,00 m breiten öffentlichen Fußweg in Richtung Süden direkt an den Stadtteil Pingsdorf angebunden.

9.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 6 Parkplätze vorgesehen.

Die privaten Stellplätze, jeweils 2 pro Wohneinheiten, werden auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht in Form einer Garage, sowie dem dazugehörigen Vorplatz. Somit wird insgesamt der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet gedeckt.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr nur sehr unzureichend erschlossen.

Die nächste Haltestelle der Stadtbahn (Linie 18), Brühl-Süd, befindet sich ca. 1000 m vom Plangebiet entfernt.

Auch die halbstündlich verkehrende Buslinie 706 - Wesseling-Phantasieland bindet das Plangebiet nicht direkt ein. So befinden sich die nächstgelegenen Haltestellen Pingsdorfer Straße/Römerstraße ca. 600 m und die Haltestelle Badorfer Straße/Kirchstraße ca. 400 m vom Plangebiet entfernt.

Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 706 (Brühler Stadtverkehr) "Am Krausen Baum" befindet sich

ca. 700 m vom Plangebiet entfernt. Auch hier kann nicht von einer direkten Anbindung gesprochen werden.

10.0 Erschließung

10.1 Ver- und Entsorgung

Vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird als eine Voraussetzung für die Genehmigung die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

10.2 Kosten

- Kanalbau ca. 225.000,00 DM
- Verkehrsfläche ca. 120.000,00 DM

11.0 Infrastruktur

Die Stadt Brühl verfügt über eine sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der Infrastruktur. Aufgrund dieser zahlreichen Einrichtungen nimmt die Stadt gemäß Landesentwicklungsprogramm (Landesentwicklungsplan I/II) die Funktion eines Mittelzentrums wahr, der Größenordnung 50 - 100.000 Einwohnern. Im Erläuterungsbericht zum Landesentwicklungsplan I/II "Raum- und Siedlungsstruktur" wird diese Position mit einer überdurchschnittlichen Infrastruktur-Ausstattung sowie einer bedeutenden Stellung im regionalen Arbeitsmarkt begründet.

Auch aufgrund dieser guten Ausstattung, genannt seien stellvertretend Mehrfachangebote im schulischen Bereich bis hin zu Sekundarstufe 2, Bücherei, Krankenhaus, Jugendzentrum, Musikschule, Malschule, Freibad, Spaßbad, Sportanlagen bis zum Typ "B", Sporthallen sowie vielseitige Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, bietet sich die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Brühl an, so wie dies im vorgesehenen Bebauungsplan angestrebt wird.

12.0 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

12.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist beabsichtigt, dem dringenden öffentlichen Belang der Schaffung von

...

Wohnraum Rechnung zu tragen. Dementsprechend erhält das Wohnen im genannten Bereich absolute Priorität mit der Folge, daß die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies gilt auch für Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauNVO).

12.2 Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen wirken sich in ihrer Summe wesentlich auf die städtebauliche Qualität eines Wohngebietes aus. Dementsprechend wurde die Anordnung dieser Stellplätze und Garagen im Vorentwurf zum Bebauungsplan städtebaulich in den Gesamtentwurf integriert.

Um dieses Konzept bei Realisierung des Entwurfs beibehalten zu können, werden alle Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan konkret festgeschrieben. Damit ist sichergestellt, daß Stellplätze und Garagen nur an städtebaulich vertretbaren Stellen im Plangebiet errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus kann durch diese Festsetzung die Anzahl der maximalen Wohneinheiten im Plangebiet gesteuert werden, da pro Wohneinheit eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden muß.

12.3 Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Auch aus wirtschaftlichen Überlegungen mit dem Ziel der Wohnungseigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung sieht der Bebauungsplan eine flächensparende Ausnutzung der Grundstücke vor. Dies dokumentiert sich in Grundstücksgrößen für die jeweilige Doppelhaushälfte von ca. 300 - 500 m².

Vor diesem Hintergrund sollen die verbleibenden Gartenflächen auch als solche nutzbar bleiben. Dementsprechend werden Nebenanlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO. Da zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung nicht absehbar ist, wo diese Anlagen errichtet werden müssen, sollen sie generell im Plangebiet an den notwendigen und sinnvollen Standorten realisierbar bleiben.

12.4 Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)

Ziel dieser Festsetzung ist es, im rückwärtigen Bereich der jeweiligen Wohngebäude Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m zuzulassen.

Das Maß der Tiefe von 3 m bestimmt sich hierbei aus einer sinnvollen und nutzbaren Grundrißlösung.

Diese Festsetzung kommt dem immer häufiger festzustellenden Wunsch der Bauherren nach, Wintergärten zu errichten. Um jedoch die mißbräuchliche Erweiterung bestehender Wohnräume und Hausgrundrisse zu vermeiden, so wie dies in der Vergangenheit mehrfach festgestellt werden mußte, ist der Wintergarten im vorliegenden Fall eindeutig definiert worden. Somit wird sichergestellt, daß nur Wintergärten im definierten Sinne errichtet werden dürfen.

Unabhängig von dieser Festsetzung wird darauf hingewiesen, daß bei der Errichtung von Wintergärten die Maßgaben der Landesbauordnung NW zugrunde zu legen sind.

13.0 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.06 "Südlich Alte Bohle" sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Teil des Plangebietes, indem eine Wohnbebauung incl. der notwendigen Erschließung festgesetzt wird.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes ist im vorliegenden Fall festzustellen, daß durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes unvermeidbare Beeinträchtigungen im Plangebiet abzusehen sind. Diese sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Quantifizierung und Kompensation des Eingriffes wurde parallel zum Bauleitplanverfahren eine UVP durchgeführt.

Aufgrund dieses Gutachtens ist eine sachgerechte Einstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bauleitplanverfahren möglich.

Als Ergebnis dieser UVP ist festzustellen, daß eine Kompensation im Plangebiet selber nicht in vollem Umfang erfolgen kann.

Analog der Regelungsmöglichkeiten des § 6 WoBauErlG werden auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages mit den Investoren und Grundstückseigentümern Vereinbarungen getroffen, die den verbleibenden Ausgleich sicherstellen und regeln.

Im Bebauungsplan selbst wird eine Kompensation des Eingriffes teilweise erreicht durch Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB.

Im einzelnen führt dies zu den textlichen Festsetzungen die Vorflächen der Garagen als nicht versiegelte

...

Flächen herzustellen, Vorgärten gärtnerisch zu gestalten ohne sie zu versiegeln, sowie die Wand- und Dachflächen der Garagen dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus werden bestehende wertvolle Landschaftsbestandteile (Einzelbäume und Gehölzgruppen) im Bebauungsplan festgeschrieben.

Durch diese Festsetzungen, so ist zusammenfassend festzustellen, wird im Sinne des § 8 a BNatSchG die im Plangebiet mögliche Kompensation im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff festgeschrieben. Somit werden notwendige Ersatzmaßnahmen, die wie beschrieben, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden sollen, soweit möglich, auf das unbedingt notwendige verbleibende Maß reduziert.

14.0 Städtebaulicher Vertrag

Als Ergebnis der UVP ist, wie bereits beschrieben, festzustellen, daß der Eingriff in die Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht zu kompensieren ist. Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ist berechnet worden, daß unter monetären Gesichtspunkten pro m²-Grundstücksfläche innerhalb des Baugebietes ein Betrag von ca. 25,00 DM seitens des Investors und Grundstückseigentümers aufzuwenden ist, als verbleibende Ersatzmaßnahme.

Diese Größenordnung resultiert insbesondere aus der ökologischen Hochwertigkeit weiterer Teile des Eingriffsgebietes.

So werden durch die festgesetzte Wohnbebauung zukünftig Flächen tangiert, die heute als Sukzessionsflächen bzw. Obstwiese dienen.

Diese beschriebene Größenordnung der Ersatzpflicht, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden soll, ist somit in ihrer Höhe durch die ökologische Bedeutung und hohen Wertigkeit des Plangebietes begründet.

Bezieht man die Größenordnung von 25,00 DM als Ersatzmaßnahme pro m² Baugrundstück auf die zu erwartenden Einzelvorhaben, so ergibt sich bei Zusammenstellung der Grundstücks- und Baukosten ein finanzieller Anteil für diese Ersatzmaßnahmen von unter 2% an den Gesamtkosten der zu erwartenden Vorhaben.

Diese Größenordnung erscheint angesichts des Eingriffs unproblematisch und durchaus vertretbar zu sein, insbesondere wenn man berücksichtigt, daß auf dem Immobilienmarkt in der Regel alleine die Vermittlung eines Objektes mit 3% der Kaufpreissumme zuzüglich der

Mehrwertsteuer verbunden ist. Unter dieser Betrachtung relativiert sich die Ersatzmaßnahme erheblich.

Unabhängig von der monetären Lösung ist beabsichtigt, innerhalb der Vertragsgestaltung des städtebaulichen Vertrages dem Investor innerhalb einer zeitlich festgelegten Frist die Gelegenheit zu geben, die als Ergebnis der UVP festgestellten Ersatzmaßnahmen selber durchzuführen, so daß dem Eigentümer und Investor ggfls. niedrigere Kosten entstehen.

Ein vorhandenes Ersatzflächenkonzept sichert die sinnvolle in einen gesamtstädtischen Kontext hineingestellte Verwendung der zu zahlenden finanziellen Mittel bzw. der durchzuführenden Maßnahmen.