

Bebauungsplan Nr. 309 - Am Kronenpohl/Birkenallee - 13. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 06.08.2019

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 309 – Am Kronenpohl / Birkenallee – wird unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung beabsichtigt, für den Innenbereich eines vorhandenen Wohnquartiers im Stadtteil Atter zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf hierzu geeigneten Grundstücken im Planbereich zu schaffen. Zukünftig sollen Wohngebäude in zweiter Baureihe auf den planbetroffenen Grundstücken zulässig sein.

Das Planerfordernis resultiert aus der Tatsache, dass für eine verträgliche städtebauliche Nachverdichtung geeignete Flächen im Planbereich vorhanden sind, das notwendige Baurecht hierfür allerdings bislang fehlte. Das aktuelle Entwicklungsinteresse bei einem Teil der Planbetroffenen soll genutzt werden, um die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Stadtgebiet zu beschleunigen.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 309 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 11.09.2017 bis zum 06.10.2017 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.318 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde.

Durch die Bauleitplanung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung in „Zweiter Reihe“) handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von weniger als acht zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Nach dem Ratsbeschluss vom 12.06.2018 zu den „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ wird die Stadt Osnabrück Bebauungsplanverfahren für den Bau neuer Wohnungen u. a. nur dann einleiten, wenn sich die Eigentümer bzw. Investoren verpflichten, bei der Schaffung von acht oder mehr Wohneinheiten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da der vorliegenden Bauleitplanung kein Vorhaben zugrunde liegt, das für sich alleine genommen bereits acht oder mehr Wohneinheiten umfasst, finden hier die „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ keine Anwendung.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Atter und umfasst die Grundstücke Birkenallee 44 und 46. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 3.318 m².

2.2. Bestandsanalyse

Die Grundstücke *Birkenallee* 44 und 46 weisen eine eingeschossige Bebauung auf. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden als Gartenfläche genutzt. Die umliegende Umgebung zeichnet sich westlich der *Birkenallee* sowohl durch kleinteilige Wohnbebauung, hauptsächlich durch Einfamilienhäuser, als auch durch größere Gewerbeflächen aus. Östlich der *Birkenallee* befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In einer Entfernung von ca. 1 km zum Planbereich befindet sich der Verkehrslandeplatz Atterheide. Hier dürfen Flugzeuge mit einem Abfluggewicht bis zu 5,7 Tonnen starten und landen.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem Entwicklungsgebot. Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

2.3.2. Berücksichtigung ökologischer Belange

In seiner Sitzung am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

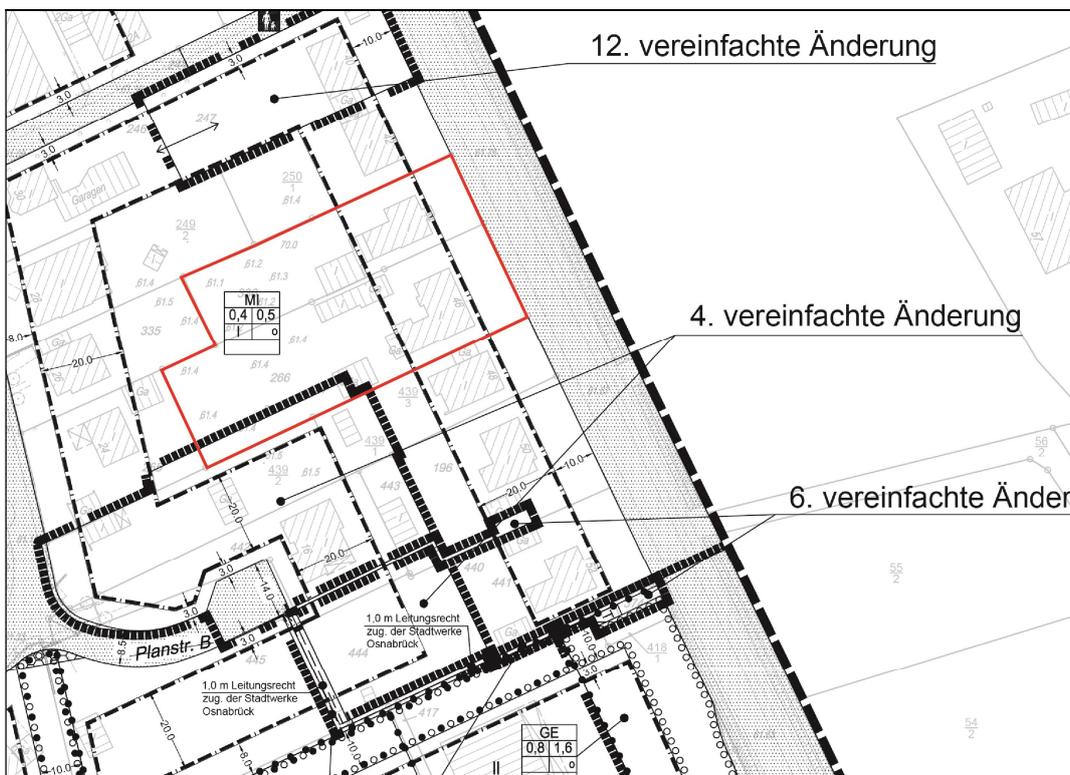
Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 309 – Am Kronenpohl / Birkenallee -, welcher am 21.11.1980 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 08.03.2002 in einem Teilbereich geändert worden ist.

Der von der Planung betroffene Bereich ist als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf I begrenzt. Zudem sieht der Bebauungsplan für den Planbereich die offene Bauweise vor.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 309 – Am Kronenpohl / Birkenallee –

2.4.2. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Demnach ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten durch die Bebauung in zweiter Reihe und einer damit ver-

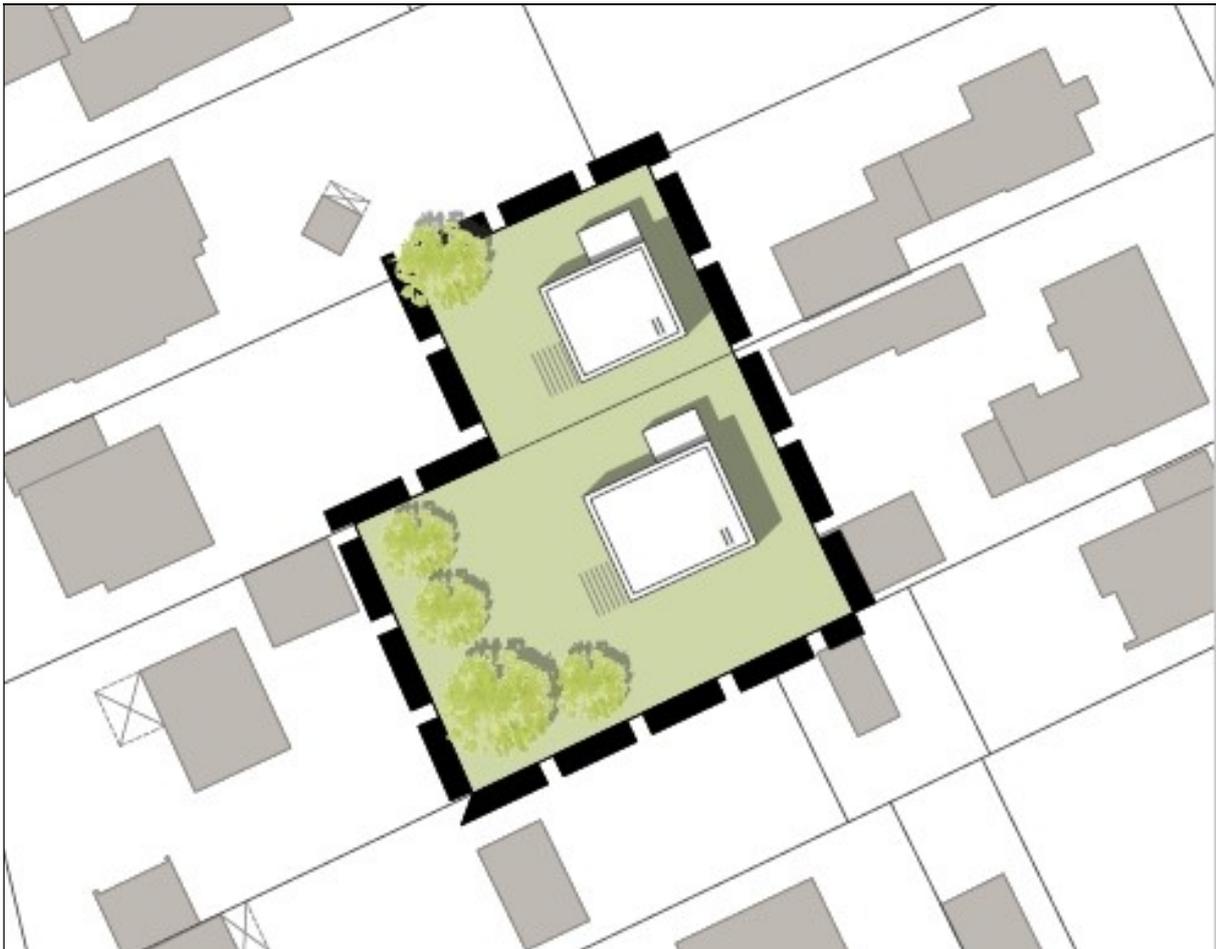
bundenen höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen im Planbereich zu schaffen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, ohne die Wohnqualität im Siedlungsbereich zu beeinträchtigen. Die Planung verfolgt die Zielsetzung zusätzliches Bauland auszuweisen, ohne dafür Flächen des offenen Landschaftsraumes in Anspruch zu nehmen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die wohnbaulich genutzten Grundstücke im Planbereich für eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe planungsrechtlich zu qualifizieren. Auf diesen Flächen sind bis zu zweigeschossige Baukörper vorgesehen, die die Realisierung von jeweils bis zu zwei Wohneinheiten je entstehendem Gebäude ermöglichen.

Die Erschließung der Wohnbebauung in zweiter Reihe soll über die vorderliegenden Grundstücksbereiche erfolgen. Die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße, welche in die Grundstücksbereiche hineinführt, stellt sich aufgrund der Größe des Planbereichs als nicht umsetzbar dar. Durch die vorgesehene privatrechtliche Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche können vorhandene Freibereiche weitgehend erhalten bleiben und eine zusätzliche Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden. Sollten bestehende Grundstücke geteilt werden, ist zur Sicherstellung der Erschließung in Form eines Wegerechts eine Grunddienstbarkeit oder eine Baulast einzutragen.



Bebauungs- und Erschließungskonzept (ohne Maßstab)

1.1. Planungsalternativen

Aufgrund der Bestandssituation in Bezug auf Nutzung, Bebauung und Eigentumsverhältnisse bietet sich keine von einer Wohnnutzung abweichende Änderung an. Eine alternative Erschließung hat sich als nicht darstellbar herausgestellt, so dass als grundlegende Alternative zur vorliegenden Planung ein Verzicht auf eine Nachverdichtung und die Beibehaltung der heutigen Situation verbleibt.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich liegt an der *Birkenallee*. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll über die vorderliegenden Grundstücke erfolgen. Eine diesbezügliche Nutzung muss durch Baulasten, Miteigentum oder persönliche Dienstbarkeiten gesichert werden. Einer unverhältnismäßigen Belastung einzelner Anwohner durch zusätzlich entstehende Verkehre wird dabei durch die Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude entgegengewirkt.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität und Trinkwasser kann über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung im Planbereich richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e. V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Das Trinkwassernetz ist nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann somit nur bedingt zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden. Kann in einem konkreten Fall der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden, sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen, da sich kein Regenwasserkanal in der *Birkenallee* befindet.

2.3. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Planbereichs befinden sich öffentlich gewidmete Wege im Sinne des § 68 Absatz 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG), in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der *Karl-Barth-Straße*.

3. Immissionsschutz

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des

fen, um die städtebauliche Dichte im Vergleich zur Vorderbebauung zurückzunehmen und damit nachbarschaftliche Spannungen zu minimieren.

Im Planbereich werden zwei Vollgeschosse zugelassen, da dies oftmals zu energetisch günstigeren Bauformen führt. Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind aus energetischer Sicht günstiger einzustufen als Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, da sie eine höhere Kompaktheit aufweisen.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen fest, die sich an dem umliegenden Siedlungszusammenhang orientieren.

Das Gelände des Änderungsbereichs liegt auf einer Höhe von 61,5 m über NHN. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 70 m über NHN soll sichergestellt werden, dass sich künftige Wohngebäude in den Siedlungszusammenhang einfügen.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten.

Für die zusätzlichen Bauflächen in zweiter Reihe wird die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO mit der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Bauweise entspricht dem angrenzenden Bestand sowie dem mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgtem städtebaulichen Konzept. Somit wird im Änderungsbereich ein der näheren Umgebung entsprechendes aufgelockertes Baukonzept mit Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes sichergestellt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Anzahl der Wohneinheiten

Um den vorhandenen Siedlungscharakter zu wahren und die Beeinträchtigung der Vorderliegergrundstücke durch zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr der Hinterliegergrundstücken zu minimieren, ist eine zukünftige Nachverdichtung in zweiter Reihe insbesondere durch die Begrenzung der Wohneinheiten zu steuern. Durch die Reduzierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (MI 2) auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte soll die Nutzungsintensität auf moderate Weise eingeschränkt werden, um zu verhindern, dass eine zu hohe und der Lage unangemessene Nutzungsdichte zu städtebaulichen Spannungen führt.

4.5.2. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wie-

der verdunsten, zumal das Regenwasser aufgrund der fehlenden Regenwasserkanalisation in der Birkenallee ohnehin auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb des Planbereichs zur Versickerung gebracht werden muss (vgl. Kap. C 2.2.). Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers heizen sich darunterliegende Räume im Sommer nicht so stark auf, während die isolierende Wirkung der Dachbegrünung im Winter den Heizenergiebedarf senkt. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden.

Durch die Befreiung für Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, wird mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, alternativ einen Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten und gleichzeitig eine rentable und zukunftssichere Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen erzeugen Strom bzw. Wärme und ersetzen dadurch die konventionelle Energieerzeugung, die oftmals mit hohen klimaschädlichen Treibhausgasemissionen verbunden ist. Die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke sind für Solaranlagen nicht höher als die des Gründachs.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht wünschenswert. Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nicht begrünten Dachflächen sorgen, können sie sich positiv auf den Wirkungsgrad und somit dem Stromertrag von Photovoltaikanlagen auswirken. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage demnach durchaus sinnvoll sein.

4.5.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern sowie die verkehrliche Erreichbarkeit der Wohngebäude in zweiter Reihe sicherzustellen, sind die betroffenen Privatgrundstücke bei Bedarf mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) oder mit entsprechenden Baulasten zu belasten.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzung aufgenommen.

5.1. Dächer

Für das Mischgebiet 2 (MI 2) wird eine Dachneigung von maximal 15° festgesetzt, um die Realisierung von Gründächern bzw. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sicherzustellen. Mit dieser Festsetzung soll neben ökologischen und stadtklimatischen Belangen insbesondere auch den Belangen der Niederschlagswasserbewirtschaftung Rechnung getragen werden (vgl. Kap. C 4.5.2. und 5.2.).

5.2. Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen, da im Bereich der Birkenallee keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist, an die der Planbereich unmittelbar angeschlossen werden könnte.

6. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

6.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planbereichs keine Kampfmittelverdachtsfälle bekannt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch abzuwarten. Im Bebauungsplan ist vorsorglich der Hinweis aufgenommen worden, dass Kampfmittelfunde im Planbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können.

7. Maßnahmen

7.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung ist keine grundsätzliche Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung führt nicht zur Notwendigkeit einer Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur. Somit fallen keine direkten Folgekosten für die Stadt Osnabrück an.

D Umweltbelange

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Das neue, westliche Baufenster erstreckt sich über eine bestehende Gartenfläche mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit und einer sehr günstigen bioklimatischen Ausgangssituation. Die partielle Versiegelung anthropogen überformter Böden wird als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegend eingeschätzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels der Hinweise Nr. 6 und 7 sichergestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG berührt werden. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planung allenfalls unwesentlich berührt.

E Abwägung der Umweltbelange

Die mit der Planung einhergehende mögliche Flächenversiegelung sowie der Verlust ökologischer Wertigkeiten können vor dem Hintergrund der möglichen Schaffung zusätzlichen Wohnraums als geringfügig eingestuft werden.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsraum. Durch die Angebotsausweitung von Wohnraum kann dabei dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und einer damit einhergehenden Verteuerung von Wohnraum entgegengewirkt werden.

Die Verdichtung von Siedlungsbereichen führt zwar in der Regel zu Veränderungen im sozialen Umfeld bestehender Wohnsituationen, allerdings versucht die vorliegende Bauleitplanung die Verdichtung auf sozialverträgliches Maß zu reduzieren, um den sozialen Frieden im Umfeld des Planbereichs zu wahren.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 3.318 m²
Bauflächen:	ca. 3.318 m ²
davon Mischgebiete (MI):	ca. 3.318 m ²