

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Weiherstraße/Breslauer Straße
im Planbereich 29 „Gartenstadt“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,44 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Oberesslingen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich das bebaute Flurstück 431, das nördlich daran angrenzende Flurstück 434 sowie die Gehwege der angrenzenden Verkehrsflächen (Teilflächen der Flurstücke 264, 480 und 534).

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Fahrbahn der Breslauer Straße
- im Süden durch die Fahrbahn bzw. die Parkplatzflächen der Weiherstraße
- im Westen durch die Fahrbahn der Königsberger Straße
- im Norden durch die bebauten Flurstücke 437 und 460

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen um ca. 4 m. Im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweges bestehen kleinere Böschungen. Die Anschlüsse an die bebauten Grundstücke im Norden sind unproblematisch. Auf dem südlichen Grundstück befinden sich drei leerstehende, 2-geschossige Geschäftsgebäude, die unter anderem mit Hilfe von Überdachungen zu einem Gebäudekomplex verbunden sind. Darunter befindet sich eine Tiefgarage, die von Westen her zugefahren werden kann. Südlich des Flurstücks 431 befinden sich zwei große Bäume, die die Kreuzung Weiherstraße/Breslauer Straße mit prägen. Im Flurstück 434 verlaufen der verrohrte Zimmerbach sowie ein Abwasserkanal in etwa 4,00 m bis 4,50 m Tiefe. Das Grundstück mit mehreren Laubbäumen ist als Parkanlage konzipiert.

Die Umgebungsbebauung nördlich der Weiherstraße ist durch Geschosswohnungsbau geprägt. Diese Gebäude weisen neben mindestens vier Geschossen ein Flachdach auf. Die südlich der Weiherstraße befindliche Umgebungsbebauung weist hingegen 2-geschossige Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser mit Satteldach auf.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Schulen (Realschule Oberesslingen, Theodor-Heuss-Gymnasium) sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Ev. Gemeindezentrum) vorhanden; diese befinden sich im Norden bzw. im Nordwesten.

Das Plangebiet ist ebenfalls verkehrlich durch den öffentlichen Personennahver-

kehr, durch die S-Bahn sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Die Buslinien 102 (Richtung Zell und Mettingen), 103 (Richtung Zell und Hedelfingen) sowie 138 (Richtung Liebersbronn/Jägerhaus) verlaufen südlich des Plangebiets. Die Haltestellen „Weiherstraße“ und „Gartenstadt“ befinden sich in guter fußläufiger Entfernung.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 sind die Flächen als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Weihergebiet West“, die am 14.11.1968 in Kraft getreten ist.

Danach ist für das Flurstück 431 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ festgesetzt. In diesem ist die Errichtung 2-geschossiger Geschäftsgebäude mit Flachdächern möglich. Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 434 ist als Parkanlage festgesetzt. Zudem ist in diesem Bereich ein ca. 12 m breites Leitungsrecht zur Sicherung des verrohrten Zimmerbachs sowie eines Abwasserkanals festgesetzt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung im Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst (Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf anstelle von Wohnbauflächen); ein formales Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Esslingen am Neckar verfolgt schon seit längerem das Ziel, im Stadtteil Oberesslingen eine Altenpflegeeinrichtung zu realisieren. Hierzu wurden bereits mehrerer Standorte untersucht, wobei sich der geplante Standort auch auf Grund seiner sehr zentralen Lage als sehr geeignet darstellt. Der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gebäudekomplex wurde in den 1970er Jahren errichtet und entspricht daher nicht mehr den heutigen Anforderungen an Geschäftsräumen. Aus energetischer Sicht sind ebenfalls Defizite vorhanden. Ferner stand der Komplex bereits in den letzten Jahren in großen Teilen leer.

Daher soll das Grundstück durch den Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes und die Errichtung eines Pflegeheims einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens soll zudem eine architektonische Aufwertung erfolgen, da das etwas gedrungen und verschachtelt wirkende Bestandsgebäude durch ein zeitgemäßes und klar gegliedertes Gebäude ersetzt wird.

Neben einer städtebaulich als auch architektonisch ansprechenden Gestaltung im Kreuzungsbereich Weiherstraße/Breslauer Straße soll durch die Umsetzung des Vorhabens jedoch vor allem die soziale Struktur in Oberesslingen gesichert

und gestärkt werden.

In der Stadt Esslingen am Neckar stehen Baulandflächen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Gemeinden sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dazu aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Auch in diesem Sinne ist es anzustreben, hier eine entsprechende Nachnutzung zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan „Weiherstraße/Breslauer Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Pflegeheims geschaffen.

2.2 Seitheriger Planungsablauf

Am 25.07.2011 wurde vom Gemeinderat die sozialplanerische und städtebauliche Konzeption zur Sicherstellung einer dezentralen, wohnortnahen und qualitativ hochwertigen stationären Pflegeinfrastruktur am Standort Weiherstraße (Flurstücke 431 und 434) verabschiedet. Mit dem Bau und der Betriebsträgerschaft wurde der Eigenbetrieb Städtische Pflegeheime Esslingen am Neckar beauftragt.

Da im Flurstück 434 ein Kanal verläuft, der nicht überbaut werden darf und zu dem ein Mindestabstand einzuhalten ist, war zu prüfen, ob das vollständige Raumprogramm für ein Pflegeheim nach dem Modell der Hausgemeinschaften einschließlich einer kleinen Tagespflegeeinrichtung realisiert werden kann. Hierzu haben die Städtischen Pflegeheime bei der Project GmbH in Esslingen, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese hat zum Ergebnis, dass ein solches Pflegeheim auf der Fläche realisiert werden kann.

Nach Optimierung der Machbarkeitsstudie hin zu einem städtebaulichen Entwurf wurde dieser als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes herangezogen.

2.3 Städtebauliche Planung

2.3.1 Planungsziele

Mit der Machbarkeitsstudie, dem daraus ableitenden sowie überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet Weiherstraße/Breslauer Straße, erarbeitet von der Projekt GmbH, wird bereits die zukünftige Bebauung stark fixiert und vorgegeben, da das Vorhaben durch diese Planungen bereits aufgezeigt wird.

Durch die künftige Bebauung soll eine Pflegeeinrichtung von hoher Qualität entstehen, die in einer zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht. Zudem soll erreicht werden, dass sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

2.3.2 Planerische Konzeption

Städtebauliches Konzept

Das Neubaukonzept ersetzt die Bestandsbebauung an der Ecke Weiherstraße/ Breslauer Straße. Das 2-geschossige Ladenzentrum aus den 1970er Jahren wird abgebrochen.

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus dem Bestand, die Struktur und Körnung der Wohnbebauung werden aufgenommen, so dass sich der Neubau harmonisch in seine Umgebung einfügt.

Das von der Projekt GmbH konzipierte Pflegeheim besteht aus drei versetzt angeordneten kubischen Baukörpern, die in Form und Größe den Einzelkörpern der bestehenden Wohnbebauung entsprechen. Diese werden durch einen transparent gestalteten Zwischenbau verbunden.

Die Höhe staffelt sich von Norden nach Süden, von fünf auf vier Geschosse ab und folgt somit der Höhenentwicklung aus dem bestehenden Wohnquartier.

Daher weisen die beiden nördlichen Gebäude fünf Geschosse auf. Das südliche Gebäude besteht nur aus vier Geschossen, auf dem Flachdach dieses Gebäudes ist ein Dachgarten vorgesehen. Der gläserne Verbindungsbau, der als Gemeinschaftsbereich ausgewiesen ist, weist wiederum fünf Geschosse auf, da er die beiden nördlichen Gebäude verbindet und gleichzeitig den Zugang auf den Dachgarten des südlichen Baukörpers darstellt.

Nutzungskonzept

Das Pflegeheim beinhaltet vier Hausgemeinschaften mit insgesamt 56 Pflegeplätzen, die im 1. - 4. Obergeschoss untergebracht werden. Die städtebauliche Gliederung des Baukörpers entspricht funktional der Unterteilung der Hausgemeinschaften in je drei Wohngruppen im 1. – 3. Obergeschoss und 2 Wohngruppen im Dachgeschoss, das an der Südseite bereits zurückgestaffelt ist. Der Zwischenbau, im Schwerpunkt der Anlage, wird von den Bewohnern der jeweiligen Etage als Gemeinschaftsbereich genutzt.

Das Erdgeschoss beinhaltet die zentralen Einrichtungen: Eingangsbereich mit Empfang, Verwaltung, Tagespflege inkl. Fahrdienst und Café. Das öffentliche Café bietet neben dem Angebot eines Mittagstisches und Kulturangeboten ebenso Raum für Feste, Veranstaltungen und Gottesdienstfeiern des Pflegeheimes. Die Vermietung von Gruppenräumen an verschiedene Akteure im Stadtteil ist ebenso vorgesehen.

Das Konzept sieht vor, das Untergeschoss des Bestandsgebäudes zu erhalten und weiterhin zu nutzen. Hier sind neben den Tiefgaragenstellplätzen Flächen für Nebenräume und Technik vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung des Pflegeheimes erfolgt über die bestehende Weiherstraße sowie über die Breslauer Straße.

Ein barrierefreier Zugang für unter anderem Liegend- und Krankentransporte ist über den Zugang im Erdgeschoß möglich. Die bereits bestehende Tiefgarage mit ihrer Zufahrt bleibt bestehen und kann über die Weiherstraße angefahren werden. Die Zufahrt wird dahingehend verändert, dass die Garagenverordnung eingehalten wird (Gefälle von derzeit 16% wird auf 15% verringern). Aus Verkehrssicherheitsgründen finden jedoch die Anlieferung für die Altenpflegeeinrichtung sowie das Café nicht über die Tiefgarage statt, sondern werden über barrierefreie Zugänge an der Breslauer Straße abgewickelt.

Die barrierefreie fußläufige Erschließung erfolgt über den Vorplatz an der Süd-Seite des Grundstücks.

Die bestehende Fußwegeverbindung im nördlichen Plangebiet wird durch die Planung berücksichtigt, so dass weiterhin eine fußläufige Durchquerung des Gebietes möglich ist.

Parkierung

Die sieben notwendigen Stellplätze für die Altenpflegeeinrichtung werden auf dem Flurstück 431 nachgewiesen. Vier Stellplätze sind auf dem westlichen Grundstücksbereich bereits vorhanden. In der bestehenden Tiefgarage, deren Innenorganisation an die heute geltenden Vorschriften (Garagenverordnung) angepasst und auf der das Pflegeheim errichtet wird, stehen weitere 15 Stellplätze zur Verfügung.

Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept sieht eine klare Gliederung zwischen öffentlichen und privaten Räumen vor.

Der Platzraum vor dem Eingang zum Pflegeheim ist als öffentlicher Freiraum mit hochwertiger Gestaltung geplant. Ein Solitärbaum mit Sitzmöglichkeiten im Schatten sowie die Außenbewirtung des Cafés beleben ihn und steigern seine Aufenthaltsqualität.

Der geschützte Garten an der Nordseite ist den Bewohnern des Pflegeheimes zugeordnet. Durch den topografischen Verlauf des Geländes sitzt er erhöht in Bezug auf die bestehende Parkfläche, wie ein Balkon mit Blick in den Park. Zum Schutz der Bewohner wird der Freibereich zusätzlich mit einer Hecke umgeben. An der Westseite liegt die Terrasse der Tagespflege, an die die Grünfläche über der Tiefgaragenzufahrt anschließt.

Der bestehende Park sowie der Fußweg bleiben in ihrer Form und Funktionsfähigkeit erhalten. Eine Neugestaltung dieses Bereiches ist jedoch auch zu einem späteren Zeitpunkt denkbar. Zum Neubau hin, werden die derzeitigen Modellierungen des Geländes (Aufschüttungen) entsprechend angepasst. Die Übergänge

zwischen der vorhandenen und neu geschaffenen Freifläche sind fließend und harmonisch.

Die beiden Platanen an der Südspitze des Grundstücks können im Zuge der Neubebauung an der Stelle nicht gehalten werden, jedoch ist eine Ersatzpflanzung an dieser Stelle vorgesehen.

2.4 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

Art der baulichen Nutzung

Das künftige Grundstück der Alteneinrichtung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung festgesetzt. Zur Sicherung der nördlich daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird diese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Alteneinrichtung über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die maximalen Gebäudehöhen begrenzt.

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen. Diese Festsetzung schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Zudem schließt die gewählte Systematik Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. An der Stelle, an der das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss leicht über den öffentlichen Gehweg ragt, ist aus Sicherheitsgründen eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m festgesetzt.

Die GRZ von 0,5 erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung sowie die Umsetzung des geplanten Vorhabens und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Durch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Flächen ist so gewählt, dass die Realisierung des vorgesehenen Pflegeheims möglich ist. Auf Grund des konkret vorliegenden geplanten Vorhabens ist die Festsetzung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nicht erforderlich. Zudem wird durch die getroffene Festsetzung der Bezug zwischen geplantem Baukörper und der Umgebungsbebauung gewahrt.

Die festgesetzte Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Vordächer sowie die Festsetzung einer Baugrenze ab dem ersten Obergeschoss mit Überhang über den öffentlichen Gehweg basiert auf der Entwurfsplanung der Projekt GmbH.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze werden auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen. Außerhalb der überbaubaren und der auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Die auf dem Flurstück 431 bestehende Tiefgarage wurde bei der Planung berücksichtigt und soll in ihrer Form erhalten bleiben.

Um zudem die Versiegelung durch private Erschließungsmaßnahmen möglichst gering zu halten, wird eine Regelung getroffen, die befestigten Flächen mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wasserdurchlässig und begrünt herzustellen.

Verkehrsflächen

Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche bestehende Fußweg bleibt in seiner Form bestehen. Somit bleibt die Parkanlage weiterhin erlebbar sowie die fußläufige Durchquerung des Quartiers ermöglicht.

Der das Plangebiet umschließende Gehweg wurde als solcher festgesetzt. An einer Stelle ragt das geplante Gebäude ab dem ersten Obergeschoss in die Verkehrsflächen hinein, weshalb an dieser Stelle Baugrenzen festgesetzt sind.

An der Stelle der beiden bestehenden Platanen im Kreuzungsbereich wird durch die Festsetzung einer Baumpflanzung sichergestellt, dass nach Realisierung des Vorhabens eine Ersatzpflanzung in diesem Bereich vorgenommen wird.

Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

Das Leitungsrecht (I_r) ist zugunsten der Stadt Esslingen am Neckar zur Sicherung und Wartung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abwasserkanals sowie des verdolten Zimmerbachs festgesetzt.

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 55-70 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 50-60 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit überschritten. Da es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen „i“). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

Grünplanung / Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die Festsetzung von Grünstrukturen im öffentlichen Raum (Erhaltung von Bestandsbäumen, Pflanzung von Baumreihen) und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dienen der Sicherung der bestehenden Parkanlage sowie der Aufwertung des angrenzenden Straßenraums.

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und -geboten sowie zur Dachbegrünung dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch / Erholung.

Pflanzbindungen

Die Festsetzung der Pflanzbindung dient der Erhaltung und Sicherung von ortsbildprägenden Bestandsbäumen im Bereich der bestehenden Parkanlage.

Pflanzgebot für Einzelbäume

Durch das Pflanzgebot für Einzelbäume soll eine Begrünung des Straßenraums besonders im Kreuzungsbereich erreicht werden.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung sind Flachdächer zu begrünen.

2.4.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen

Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

2.5 Hinweise

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmälern, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe sowie die Schutzbereiche des Flughafens Stuttgart.

2.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der die Errichtung eines Pflegeheimes im Kreuzungsbereich Weiherstraße/Breslauer Straße ermöglicht, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

4 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

5 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, da es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück sowie um eine bestehende Grünanlage handelt.

gez. Daniel Fluhrer