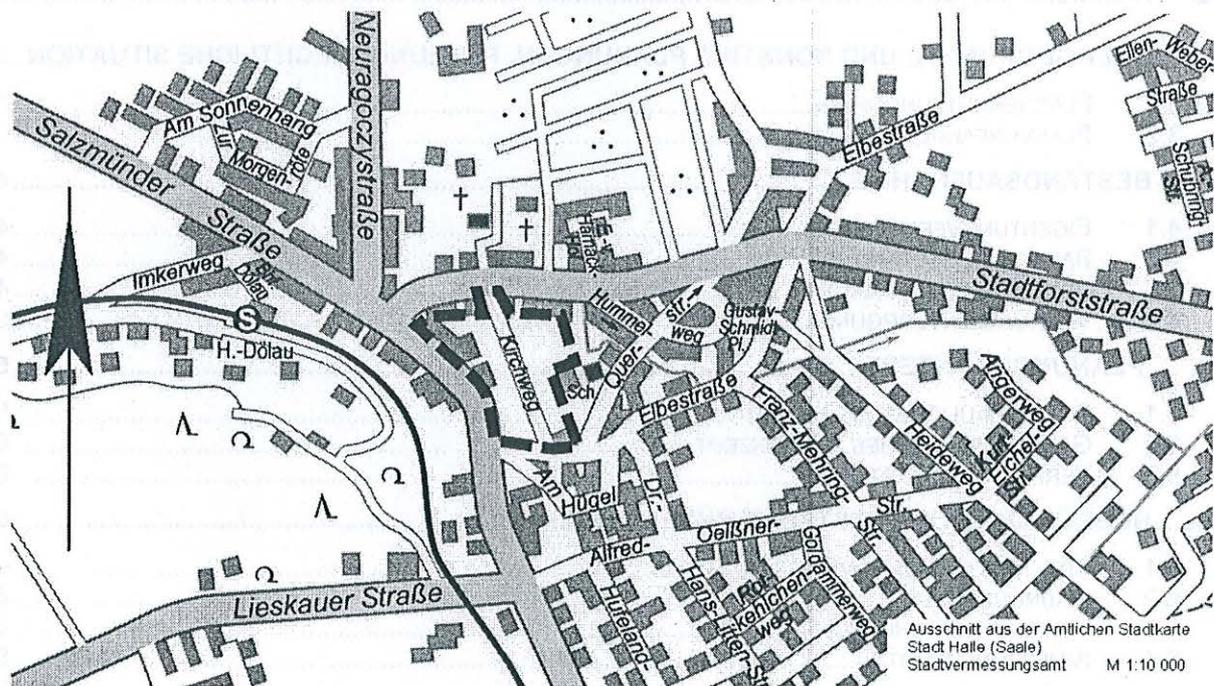


# Bebauungsplan Nr. 121

## Stadt Halle (Saale)



### Dörlau. Wohngebiet Kirchweg

## Begründung

### (A) Städtebaulicher Teil

#### Planungsbüro:

H + B Stadtplanung  
Philipp-Müller-Straße 10  
06110 Halle (Saale)

Datum: 07.09.2007

## A - Städtebaulicher Teil

### Inhalt

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .	3
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
3.2	PLANVERFAHREN.....	3
4.	BESTANDSAUFNAHME.....	4
4.1	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	4
4.2	BAULICHER BESTAND .....	4
4.3	VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	4
4.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	5
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	5
5.1	STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT .....	5
5.2	GRÜNORDNERISCHES ZIELKONZEPT .....	6
5.3	VERKEHRSKONZEPT .....	6
6.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	6
6.1	ART, MAß UND UMFANG DER NUTZUNG .....	6
6.2	GRÜNORDNUNG .....	8
6.3	VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	8
6.4	IMMISSIONSSCHUTZ.....	8
7.	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....	9
8.	FLÄCHENBILANZ.....	9
9.	PLANVERWIRKLICHUNG.....	9
9.1	MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG.....	9
9.2	KOSTENTRAGUNG/ ERSCHLIEßUNGSVERTRAG .....	9
10.	WESENTLICHE STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planung war die Entwicklung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtteil Dörlau durch maßvolle Nachverdichtung. Durch die Schaffung von Angeboten für den Individualwohnbau auf mittlerem bzw. gehobenem Niveau sollten insbesondere Familien mit Kindern im Stadtgebiet gebunden bleiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beidseits des Kirchweges war zu Beginn der Planung zum Teil als Außenbereich einzustufen. Für eine Bebauung war eine planungsrechtliche Grundlage durch einen Bebauungsplan hier erforderlich.

Auf den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen an der Salzmünder Straße und Am Brunnen, die derzeit teilweise nicht bebaut sind, soll der Bebauungsplan dafür sorgen, dass der Bebauungszusammenhang, der im nördlichen Abschnitt der Salzmünder Straße vorhanden ist, fortgesetzt wird. Die vorhandene Bebauung an der Salzmünder Straße soll in ihrem Bestand gesichert werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit ca. 2,6 ha Größe liegt in der Gemarkung Dörlau, Flur 2, zwischen der Stadtforststraße im Norden, der Straße Am Brunnen im Süden und der Salzmünder Straße im Westen. Es ist folgendermaßen begrenzt:

- im Norden unter Einschluss der Flurstücke Nr. 3/ 4, 218 und 220 im Eckbereich Stadtforststraße/ Salzmünder Straße von der Salzmünder Straße nach Osten im Verlauf der südlichen Grenze der Grundstücke an der Stadtforststraße bis zum Kirchweg, hier entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 10 bis zur Stadtforststraße, an deren Südseite bis zum Flurstück 35 und dann entlang der Grundstücksgrenzen dieses Flurstücks und des Flurstücks 241, weiter nach Osten wieder im Verlauf der südlichen Grenze der Grundstücke an der Stadtforststraße,
- im Osten zunächst entlang der östlichen bzw. südlichen Begrenzung der vorhandenen Gräben auf den Flurstücken 242 und 33, dann entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 26,
- im Süden entlang der nördlichen Begrenzung der Straße Am Brunnen,
- im Westen entlang der östlichen Begrenzung der Salzmünder Straße bis zum Flurstück 3/2.

## 3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet bis auf das Areal im Südosten, das als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen ist, als Wohnbaufläche dar. Das Planungsgebiet soll als Wohnstandort weiterentwickelt werden. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche über den bisherigen Standort der Schule hinaus sollte Flächen für eine Erweiterung der Schule sichern. Aufgrund der sinkenden Schülerzahlen besteht jedoch kein Bedarf mehr für die Erweiterung.

Die Gemeinbedarfsfläche steht für die jetzt vorgesehene Wohnnutzung zur Verfügung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird wegen der geringen Flächengröße der bisherigen Gemeinbedarfsfläche von ca. 3.000 qm nicht erforderlich.

### 3.2 Planverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.11.-14.11.2001 durchgeführt. Stellungnahmen wurden dabei aufgenommen, die enthaltenen Anregungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.10.2001 durchgeführt und die Stellungnahmen bei der weiteren Bearbeitung beachtet.

Der Bebauungsplan hat öffentlich ausgelegen.

Da kein konkretes Investitionsinteresse für die Mehrzahl der Baugrundstücke bestand, wurde das Verfahren danach nicht fortgesetzt.

Ein Investitionsinteresse ist nunmehr wieder konkret erkennbar.

Da das Verfahren nicht vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wurde, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Aufgrund inzwischen eingetretener Entwicklungen wurde eine erneute Planänderung und zweite Offenlage erforderlich. Diese fand in der Zeit vom 19.10.2006 bis zum 3.11.2006 statt. Zum gleichen Zeitpunkt wurde die TÖB-Beteiligung mit Anschreiben vom 18.10.2006 während der Auslegungszeit wiederholt.

Danach wurde aufgrund eines nochmaligen Änderungswunsches eines Grundstückseigentümers die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe im Baugebiet WA 3 geändert; hierzu erfolgte eine Betroffenenbeteiligung nach § 13 BauGB in der Zeit vom 14.02.2007 bis 28.02.2007.

#### **4. Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich sind überwiegend in Privateigentum.

Die Flurstücke 17 und 21 (Gemarkung Dörlau, Flur 2) sind ebenso wie der Straßenraum des Kirchweges (Dörlau, Flur 2, Flurstück 25) Eigentum der Stadt.

Das Flurstück 33 (Gemarkung Dörlau, Flur 2) mit einem Entwässerungsgraben, ist Eigentum der HWA.

##### **4.2 Baulicher Bestand**

Für das Planungsgebiet prägend sind die bestehenden Bauten südlich der Stadforststraße sowie östlich der Salzmünder Straße.

Die Grundstücke an der Stadforststraße und an der Salzmünder Straße weisen eine relativ homogene Wohnnutzung auf. Die Hauptgebäude folgen in ihrer Firstrichtung in der Regel dem Straßenverlauf und bilden mit den Nebengebäuden einen Hofraum. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Gärten genutzt.

Die Hauptgebäude sind, bis auf eine Ausnahme, ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 40-45 Grad, das im Farbspektrum rot- rotbraun- anthrazit eingedeckt ist. Wird der Dachraum zu Wohnzwecken genutzt, dann erfolgt die Belichtung über Dachflächenfenster, Gauben oder Zwerchgiebel.

In den letzten Jahren sind am südlichen Abschnitt des Kirchweges und an der Straße Am Brunnen einige Einzel- und Doppelhäuser entstanden. Dies geschah jeweils im Rahmen einer positiven Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB.

##### **4.3 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird von Westen durch die Salzmünder Straße und von Norden durch die Stadforststraße erschlossen. Die Salzmünder Straße ist eine überregionale Hauptverkehrsstraße und die Stadforststraße eine örtliche Hauptverkehrsstraße.

Entsprechend der Funktion stellt sich der Ausbauzustand der beiden Straßen dar. Sie sind mit einer Fahrbahnbreite von 6 m (Stadtforststraße) bzw. 6,60 m (Salzmünder Straße) und beidseitigen Gehwegen ausgebaut.

Die Straße Am Brunnen im Süden des Planungsgebiets dient lediglich zur Erschließung der anliegenden Gebäude. Sie weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5 m auf und ist mit Kopfsteinpflaster befestigt.

Der Kirchweg ist verkehrlich für Kfz. in einen Nord- und Südabschnitt geteilt, die Trennung erfolgt in etwa mittig am Hechtgraben. So werden Schleichverkehre von der Stadtforst- zur Salzmünder Straße und umgekehrt verhindert. Für Radfahrer, Fußgänger und für Sonderfahrzeuge (Stadtwirtschaft, Feuerwehr) ist eine durchgehende Verbindung gegeben, die Absperrpoller sind entsprechend gestaltet.

Der Südteil wurde bereits als reine Wohnstraße mit einer Mischverkehrsfläche ausgebaut, für den Nordteil ist bisher kein Ausbau erfolgt.

Das Planungsgebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Direkt nördlich des Gebietes befindet sich an der Stadtforststraße eine Haltestelle der Buslinie 21.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Bestandsangaben der Versorgungsbetriebe und die städtebauliche Bestandsaufnahme ergeben folgende Erschließungssituation:

##### - Abwasser

Eine Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanalisation besteht in der Stadtforstraße, sowie in der Straße Am Brunnen, ferner eine Schmutzwasserleitung im Kirchweg. Das Regenwasser wird teilweise über die vorhandenen Gräben abgeleitet. Die abwassertechnische Erschließung der Salzmünder Straße ist in Planung.

##### - Trinkwasser

Der Bereich ist trinkwasserseitig erschlossen in der Salzmünder Straße wird die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung geplant.

##### - Elektroenergie

Das Plangebiet ist erschlossen.

##### - Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist im Plangebiet z. Zt. nicht möglich. Die Energieversorgung Halle GmbH könnte allerdings, bei entsprechender Beauftragung, einen Anschluss an das Erdgasnetz realisieren.

##### - Telekom

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bereichs ist eine Erweiterung der Anlagen erforderlich.

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das städtebauliche Zielkonzept sieht einen Wohnstandort vor, der die besonderen Standortvorteile des Gebietes, die Gräben und den schützenswerten Baumbestand, gestalterisch berücksichtigt. Dabei wird eine offene und durchgrünte Bebauung angestrebt, die dem dörflichen Charakter ihrer Umgebung entspricht.

## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die Bewahrung der relativ starken Durchgrünung des Gebietes und die Erhaltung und naturnahe Gestaltung der Gräben sind die wichtigsten grünordnerischen Planungsziele. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

### - Gestaltung der Gräben

Die Breite der Gräben wird, wo möglich, mit 3 m festgelegt, um ein flaches Muldenprofil mit leicht wechselnden Böschungen und vereinzelt Bepflanzungen zu realisieren.

### - Gestaltung Kirchweg

Der Kirchweg soll durch die Ergänzung der vorhandenen Birkengruppen mit Eschen, die Betonung der Zufahrten von der Stadtforststraße und der Elbestraße und die Pflanzung von Hecken einen unverwechselbaren Charakter bekommen.

### - Erhaltung des Baumbestandes

Der wertvolle Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5.3 Verkehrskonzept

Die Festsetzung des Kirchwegs als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt entsprechend dessen zukünftig notwendiger Erschließungsfunktion.

Dabei wird im Nordteil gemäß EAE 85/95 eine Straße im Mischprofil mit 4,50 - 4,75 m Breite angelegt, die erforderlichen Randstreifen sind in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

Der Kirchweg wird lediglich für den Anliegerverkehr dienen, demzufolge bleibt es bei der derzeitigen Aufteilung in zwei Sackgassen, die von Norden (Stadtforststraße) bzw. von Süden angefahren werden können. Die Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge und Feuerwehr ist gesichert.

Bei der Gestaltung des Kirchweges sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.

Die vom Kirchweg nach Osten abzweigende Stichstraße soll als private Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) ausgebaut werden, die Festsetzung erfolgt daher als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger. Die detaillierte Querschnittsaufteilung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Grundstückszufahrten vom Kirchweg nach Westen benötigen wegen der Überquerung des vorhandenen Grabens eine wasserrechtliche Genehmigung.

Der Kirchweg wurde bereits als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

## 6. Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzung

#### 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dabei werden die Ausnahmen aus dem Katalog des § 4 BauNVO, wie z. B. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, am Kirchweg teilweise nicht zugelassen, weil diese Nutzungen teils durch ihren hohen Flächenbedarf der Kleinteiligkeit des Gebietes widersprechen und andererseits das

Verkehrsaufkommen zum Beispiel eines Hotels, einer Tankstelle oder eines Verwaltungskomplexes nicht bewältigt werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Traufhöhe als Höchstgrenze (absolute Grenze in Meter über NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen entsprechen in der Regel einer Zweigeschossigkeit.

Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich zum einen an der Bestandssituation entlang der Salzmünder Straße, zum anderen an den städtebaulichen Zielvorstellungen der Raumbildung mit dörflichem Charakter.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen bei Baugebietsteilen mit voraussichtlich kleinen Grundstücken, insbesondere dort, wo eine eher dichte Bestandsbebauung besteht mit 0,4 der Höchstgrenze gemäß § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die GRZ für große Grundstücke wird in Anpassung an die örtliche Situation verringert mit 0,3 bzw. 0,25 festgesetzt.

Dadurch wird der Versiegelungsgrad insgesamt nur maßvoll erhöht. Zusätzlich wird zur Vermeidung einer unverträglichen Versiegelung die Überschreitung der GRZ im bisherigen Außenbereich mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Unterbauungen auf 25 % begrenzt.

#### 6.1.2 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden straßenseitig durch Baulinien festgesetzt. Durch diese zwingende Festsetzung wird eine eindeutige Bestimmung einheitlicher Baufluchten gewährleistet. Die seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen der überbaubaren Flächen erfolgen durch Baugrenzen. Die Maße und die Festsetzungssystematik lassen eine Vielzahl von Grundrissgestaltungen für Einfamilienhäuser zu.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im überwiegenden Teil des Planbereiches, spezifisch festgesetzt für Einzel- und Doppelhäuser, entspricht der Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes und der darin bereits vorhandenen Bebauung.

#### 6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind in den Neubaubereichen entlang des Kirchweges gemäß zeichnerischer Festsetzung nur bis zur Flucht der jeweils rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Unterbringung von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu vermeiden, die als Ruhezone gärtnerisch gestaltet werden sollen.

Zur Freihaltung der Gärten von größeren Baumassen werden sonstige Nebengebäude oberhalb der Grenze der Genehmigungsfreiheit (Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO) im bisherigen Außenbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### 6.1.4 Grundstückszufahrten

Für die Begrenzung der Zahl, der Breite und teilweise auch der Lage der Grundstückszufahrten bestehen zwei Gründe:

An der Salzmünder Straße ist sie erforderlich, weil diese Hauptverkehrsstraße nicht mit einer mehr als dem notwendigen Minimum entsprechenden Anzahl von Zufahrten belastet werden darf. Jede zusätzliche Zufahrt führt auch zu zusätzlichen Behinderungen des Verkehrsflusses. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden in Kurven und Einmündungsbereichen auch Zonen festgesetzt, innerhalb derer keine Zufahrten angelegt werden dürfen.

Am Kirchweg ist auf der Westseite die Zahl und die Breite der Zufahrten zu begrenzen, um die Anzahl und Größe von Brückenbauwerken über den dort vorhandenen offenen Graben auf ein Maß zu begrenzen, das Beeinträchtigungen dieses Gewässers möglichst vermeidet. Auf der Ostseite ist aus gestalterischen Gründen die selbe Beschränkung vorgesehen, um eine möglichst großzügige Begrünung des Straßenraums zu erreichen.

## **6.2 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen kommen der Durchgrünung, Gestaltung und der Minimierung der neuversiegelten Flächen des Bearbeitungsgebietes zugute und dienen der Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Sinne des § 1a) BauGB. Nähere Angaben hierzu enthält der Umweltbericht.

Im einzelnen liegen den Festsetzungen folgende Überlegungen und Planungsabsichten zugrunde:

### **6.2.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind wertvolle Vegetationsbestände. Aus der Festsetzung des Erhaltes ergibt sich eine wesentliche Verminderung der Eingriffsintensität im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes.

### **6.2.2 Anpflanzung von Bäumen**

Entlang des Kirchweges wird aus gestalterischen Gründen und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Baumbestand eine Alleepflanzung festgesetzt. Die vorgegebene Baumart soll zur Gliederung des Kirchweges beitragen.

### **6.2.3 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen**

Es werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese werden den Baugrundstücken als Voraussetzung für eine Kostenverteilung gemäß der Satzung der Stadt Halle zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c) BauGB zugeordnet.

## **6.3 Verkehrserschließung**

Auf die Ausführungen unter Nr. 5.3 wird verwiesen.

## **6.4 Immissionsschutz**

Besondere Anforderungen an den Schutz vor Luftschadstoffen und vor Emissionen von Gewerbebetrieben bestehen im Plangebiet nicht.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Schule wird insbesondere während der Pausenzeiten zu vorübergehenden Lärmbelastungen der Wohnbaugrundstücke führen. Schulen sind in WA- Wohngebieten allgemein zulässig und von daher mit der vorgesehenen Gebietsausweisung verträgliche Nutzungen. Sie sind im Allgemeinen nicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beurteilen. Zudem ist der Dölauer Schulstandort von eher geringer Größe und seine Lärmemissionen beschränken sich auf die üblichen Schulzeiten an Werktagen. Es wird daher nicht erforderlich, im Bezug auf die Schule Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Es besteht teilweise eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird im Umweltbericht festgestellt. Die dazu getroffenen Festsetzungen begründen sich wie folgt:

Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden zur Gewährleistung zumutbarer Innenraumpegel entsprechend den prognostizierten Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Darüber hinaus werden dort, wo die oben genannten Grenzwerte in der Prognose überschritten werden, Festsetzungen zur Anordnung und ggfs. schallgedämmten Lüftung der Schlafräume und sonstiger Aufenthaltsräume getroffen.

## 7. Stadttechnische Erschließung

Gegenwärtig sind im Plangebiet die Grundstücke an der Salzmünder Straße, der Stadtforststraße, der Straße Am Brunnen und am Kirchweges erschlossen.

## 8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Baugebiete (WA)	22.305 m <sup>2</sup>	88,9 %
Verkehrsflächen	2.250 m <sup>2</sup>	9,0 %
Gräben (Flächen für die Regelung des Wasserabflusses)	533 m <sup>2</sup>	2,1 %
<b>Summe</b>	<b>25.088 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 9. Planverwirklichung

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind überwiegend an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientiert. Daher genügen zur Umsetzung der Planung im Regelfall Grundstücksteilungen, die auf freiwilliger Basis nach Bedarf vorgenommen werden können. Für einzelne Grundstücke mit ungünstigem Zuschnitt im nordwestlichen Teil des Plangebietes kann eine Grenzregelung in Betracht kommen, wenn kein neuer Zuschnitt auf freiwilliger Basis erreicht werden kann.

### 9.2 Kostentragung/ Erschließungsvertrag

Die Stadt Halle wird selbst keine Erschließungsmaßnahmen durchführen. Vielmehr ist es den Bauwilligen überlassen, die notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu wurden Erschließungsverträge geschlossen.

Die Realisierung der außerhalb der Baugrundstücke bzw. des Plangebietes festgelegten Ausgleichsmaßnahmen soll im Rahmen der Ersatzvornahme durch die Stadt erfolgen. Die Kosten der Maßnahmen werden mittels der Kostenerstattungssatzung auf die Eigentümer der Eingriffsbaugrundstücke umgelegt.

## 10. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die Planung hat auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt positive Auswirkungen. Es werden durch eine Maßnahme der Innenentwicklung attraktive Baugrundstücke für Familien geschaffen, an denen trotz einer insgesamt sich verringernden Bevölkerungszahl nach wie vor Bedarf besteht.

Die vorgesehene Bebauung wirkt sich auf das Ortsbild nicht negativ aus. Ortsbildprägende Baumbestände werden erhalten und die Bebauung fügt sich maßstäblich in die Eigenart der Umgebung ein.

Auf den Verkehr wirkt sich die Planung wegen ihrer geringen Größe nicht messbar aus.

Auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet und seiner Umgebung wird weitgehend Rücksicht genommen. Insbesondere werden die bestehenden Grundstücksverhältnisse beachtet.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt beschränken sich kostenseitig auf Folgekosten für die spätere Unterhaltung der auszubauenden Verkehrs- und Grünflächen.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung ist erfolgt. Die Planung beeinträchtigt die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht. Es wird Wohnraum gerade auch für Familien mit Kindern geschaffen, große Vorgärten und verkehrsarme Straßen schaffen ein kinderfreundliches Umfeld. Spielmöglichkeiten sind in der Umgebung u.a. auch auf dem Gelände der Grundschule vorhanden.

Damit sind auch aus heutiger Sicht die Kriterien der Familienverträglichkeit erfüllt.