

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1147

- Konradswüste -

Begründung zum Bebauungsplan

Offenlegungsbeschluss

April 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Landschaftsplan	4
3.4. Bebauungspläne	4
3.5. Sonstige Fachplanungen	4
4. Bestandsbeschreibung	5
4.1 Städtebauliche Situation	5
4.2 Erschließung	6
4.3 Soziale Infrastruktur, Einzelhandel	6
4.4 Naturhaushalt, Artenschutz, Boden- und Landschaftsschutz	7
4.5 Immissionssituation	8
5. Verfahren	9
6. Begründung der einzelnen Planinhalte	10
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
6.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	10
6.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
6.1.5 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB)	13
6.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
6.1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	14
6.3 Hinweise	14
7. Städtebauliche Kennzahlen	15
8. Umweltbericht	15
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1147 liegt im Bereich der Siedlung Konradswüste im Stadtteil Heckinghausen und wird begrenzt von der Straße Konradshöhe im Norden und Süden sowie von der Straße Wüsterfelder Weg im Südosten und einer Dauerkleingartenanlage im Osten. Es handelt sich dabei um die wesentlichen Teile der ab den 1930er Jahren in einheitlicher Gestaltung angelegten ehemaligen Reichsheimstättensiedlung Konradswüste.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 79.313 m²

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Das Plangebiet umfasst die Siedlung „Konradswüste“, die schwerpunktmäßig in den 1930er Jahren entstand und auf das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 zurückgeht. Den damaligen bodenpolitischen Zielen folgend, wurde die Siedlung in Form von freistehenden Kleinhäusern auf bis zu 1.000 qm großen Gartengrundstücken, die zur Selbstversorgung mit Obst, Gemüse und tierischen Erzeugnissen (Kleintier- und Viehhaltung) dienen sollten, erbaut.

Im Laufe der Jahrzehnte wurde zur Anpassung an neue Wohnbedürfnisse die Siedlung durch An- und Umbauten an den einheitlichen, eingeschossigen Wohngebäuden sowie durch vereinzelte Neubauten zwar stark überformt, der ursprüngliche Charakter der Siedlung ist in Teilen jedoch noch heute ablesbar.

Im Jahr 2008 wurden in der Straße „Wüsterfeld“ zwei Reihenhausgruppen genehmigt, wovon eine bereits errichtet wurde. Die nach § 34 BauGB genehmigten Gebäude lösten in der Bewohnerschaft der Siedlung nunmehr den Wunsch nach einer Verhinderung einer weiteren baulichen Verdichtung durch solche Vorhaben und einer planerischen Absicherung der charakteristischen städtebaulichen Struktur des bislang von freistehenden Einfamilienhäusern dominierten ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes aus.

Hierzu war zunächst der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB geprüft worden. Die ursprüngliche städtebauliche Eigenart des Gebiets ist aufgrund der im Laufe der Zeit erfolgten Veränderungen an den Gebäuden (Um- und Anbauten, Abriss und Neubau) jedoch nicht mehr in der Form vorhanden, dass die Voraussetzungen für eine Erhaltungssatzung ausreichend erfüllt sind. Im Übrigen geht der Regelungsbedarf über die reine Erhaltung der städtebaulichen Eigenart hinaus, so dass sich der Bebauungsplan schließlich als das geeignete Instrument erweist. Mittlerweile ist anstelle der zweiten Reihenhausgruppe ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet worden, so dass die bauliche Verdichtung nun geringer ausgefallen ist, als ursprünglich von den Anwohnern befürchtet.

2.2 Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den noch ablesbaren städtebaulichen Charakter der ehemaligen Reichsheimstättensiedlung Konradswüste zu sichern und dabei eine kleinteilige Ergänzung der Bebauung in angemessenem Umfang und Maßstab zu ermöglichen. Gleichzeitig soll eine weitere Verdichtung durch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser verhindert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Unmittelbar nördlich und westlich angrenzend befindet sich ein Bereich mit den Freiraumfunktionen „Regionaler Grünzug“, teilweise überlagert durch „Waldbereich“ und „Bereich zum Schutz der Natur“. Die genannten Freiräume sind zudem überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“. Südöstlich des Plangebietes setzt sich der Allgemeine Siedlungsbereich fort.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich der Einmündung Konradswüste/Konradshöhe ist eine Grünfläche mit einem Standort für einen Spielplatz dargestellt. Dieser ist auch als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen (Blei / Pb) gekennzeichnet (Nr. 7.8 im Erläuterungsbericht des FNP).

Nördlich an das Plangebiet angrenzend sind Waldflächen dargestellt, die Teil eines Landschaftsschutzgebietes sind, das sich über weite Teile des Barmer Walds und des ehemaligen Truppenübungsplatzes Scharpenacken erstreckt. Die südwestlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ebenfalls Teil dieses Landschaftsschutzgebietes. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit der Darstellung Dauerkleingärten.

3.3. Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine Festsetzungen des Landschaftsplanes.

3.4. Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine anderen rechtswirksamen Bebauungspläne.

3.5. Sonstige Fachplanungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine sonstigen Fachplanungen und es sind auch keine in Aussicht genommen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Wohngebäude geprägt. Vereinzelt befinden sich Räume für freie Berufe bzw. für in ähnlicher Weise ausgeübtes Gewerbe in den Wohngebäuden. Hinzu kommen ein Jugendheim (Versammlungsraum mit Nebenräumen) und ein kleiner Wein- und Spirituosenladen.

Der Charakter und die ursprüngliche städtebauliche Struktur der Siedlung sind noch im Grundriss des Straßen- und Wegenetzes sowie an der Stellung und teilweise der Kubatur der Gebäude ablesbar. Es handelt sich um eine in den 1930er Jahren planmäßig und in einheitlichem Erscheinungsbild angelegte Siedlung, die von einstmals drei unterschiedlichen Einfamilienhaustypen geprägt ist: Ein historischer Einzelhaustyp, ein historischer Doppelhaustyp und ein historischer Reihentyp.

Die Gebäude sind abschnittsweise in gleichem Abstand zum Straßenrand entlang der Erschließungsstraßen angeordnet, so dass sich meist eine einheitliche Fluchtlinie ergibt. Bis auf wenige Ausnahmen an Einmündungen bzw. Kreuzungssituationen sind die Wohngebäude traufständig mit Firstrichtung parallel zur Straßenachse erbaut. Zwar sind die früher einheitlich gestalteten Wohngebäude durch An- und Umbauten stark überformt, jedoch ist in vielen Fällen die ursprüngliche Gestaltung noch erkennbar. Diese beinhaltet einheitliche Trauf- und Firsthöhen im Bezug zur Straße sowie eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung.

Im südwestlichen Bereich der Siedlung befinden sich zwei Doppelhäuser aus den 1930er Jahren sowie Doppelhäuser aus der Nachkriegszeit, die von den vorherrschenden Haustypen abweichen. Während die Nachkriegsbauten durch An- und Umbauten in ihrem Erscheinungsbild stark verändert sind, befinden sich die Doppelhäuser aus den 1930er Jahren in ihrer äußeren Anmutung annähernd im Originalzustand.

Daran anschließend befinden sich an einer Stichstraße nach Südwesten drei historische Reihentypen, die in ihrer Kubatur und äußeren Erscheinung ebenfalls noch weitgehend erhalten sind.

Charakteristisch sind auch die großen Grün- und Gartenbereiche hinter der Bebauung, die sich durch die tiefen Grundstücke und die Stellung der Gebäude entlang der Straßen ergeben. Diese Freiraumstrukturen sind überall dort, wo An- und Umbauten an den Gebäuden vorgenommen wurden bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt wurden, in unterschiedlichem Umfang verändert worden. Die ursprüngliche Funktion als Garten zur Selbstversorgung mit Obst, Gemüse und tierischen Erzeugnissen (Kleintier- und Viehhaltung) ist zu Gunsten der Freizeitnutzung in den Hintergrund getreten.

Im gesamten Siedlungsbereich sind mit wenigen Ausnahmen offene Vorgärten vorherrschend. Von den Straßen hangabwärts stehende Gebäude haben dabei Vorgärten mit Rasenflächen und einzelnen Pflanzungen (Sträucher, Bü-

sche, kleine Bäume) auf Straßenniveau, bei hangaufwärts stehenden Gebäuden erheben sich die Vorgärten teilweise über das Straßenniveau und bilden einen je nach Lage unterschiedlich hohen Sockel für die Gebäude. Die offenen Vorgartenzonen kompensieren in ihrer Wirkung die schmalen Straßenräume und sind daher ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

In der Straße „Wüsterfeld“ ist durch den Neubau einer neuen Reihenhausgruppe ein weiterer Haustyp eingeführt worden, der die einheitliche, bis auf die vorgenannten Ausnahmen durch freistehende Einzelhäuser geprägte städtebauliche Struktur durchbricht.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets besteht aus einem feingliedrigen Straßen- und Wegenetz mit in weiten Teilen geringen bis sehr geringen Querschnittsbreiten zwischen ca. 3 und 5 Meter. Die Anbindung an die benachbarten Stadtteile erfolgt über die Straße Gosenburg Richtung Norden sowie über den Wüsterfelder Weg Richtung Hammesberg/Lenneper Straße (B 51).

Das Erschließungssystem orientiert sich dabei an der topographischen Situation und ist durch parallel zum Hang laufende Straßen geprägt. Im westlichen Bereich der Siedlung bildet eine bogenförmig angelegte Erschließungsstraße, deren Form sich im Namen widerspiegelt („Am Hufeisen“), durch Ausbuchtung in der Mitte eine platzartige Situation.

Das Gebiet ist über die stündlich verkehrende Buslinie 638 und ein in Schwachverkehrszeiten ergänzend angebotenes Anrufsammeltaxi an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Situation der Ableitung von Niederschlagswasser stellt sich derzeit als unbefriedigend dar. Die Entwässerung erfolgt über Kanäle und Auslaufschächte, die nicht mehr den wasserrechtlichen Erfordernissen entsprechen und nachgebessert werden müssen. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren (Erlaubnisverfahren) wird durch die Wuppertaler Stadtwerke (WSW) jedoch derzeit angestrebt, um die Entwässerungssituation zu verbessern.

Von den 57 Grundstücken in Bereichen mit Regenwasserkanal sind nur 18 ganz oder teilweise daran angeschlossen, obwohl sie gemäß Abwassersatzung der Kanalanschlusspflicht unterliegen. Im Bereich ohne Regenwasserkanal befinden sich 29 Grundstücke, von denen lediglich 4 ihr Niederschlagswasser über einen Kanal (Schmutzwasserkanal) ableiten. Für die Entwässerung bzw. Versickerung auf den nicht angeschlossenen Grundstücken liegen vielfach keine wasserrechtlichen Erlaubnisse vor (s.o.).

Die Ableitung von Abwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

4.3 Soziale Infrastruktur, Einzelhandel

Im Bereich der Einmündung Konradshöhe/Konradswüste befinden sich ein Spielplatz und ein Jugendheim. Der nächstgelegene Kindergarten liegt in ca.

1,0 km Entfernung an der Gosenburg, eine Grundschule befindet sich an der Mayerstraße in ca. 1,9 km Entfernung vom Plangebiet, eine weitere Schule an der Kleestraße in 1,4 km Entfernung.

Der nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereich liegt im Ortsteil Heckinghausen entlang der Heckinghauser Straße (Entfernung ca. 2,0 km). Im Plangebiet befindet sich ein kleiner Laden (Spirituosen, Weine).

4.4 Naturhaushalt, Artenschutz, Boden- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit teilweise sehr großen Hausgärten vorhanden, in denen die entsprechende Flora und Fauna vorzufinden ist. Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorgaben zum Landschaftsschutz bestehen im Plangebiet nicht. Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen im Plangebiet nicht vor. Auf Grund des angrenzenden, unter Landschaftsschutz stehenden Naturraums ist aber bei möglichen Bauvorhaben die Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab, dass für den Bereich des B-Plans Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) vorliegen. Diese Hinweise beziehen sich auf verfüllte Bombentrichter im Bereich der Straße Konradshöhe Hausnummern 15, 83, 85 und 87 und dem Kinder-spielplatz.

Bei der Ablagerungskategorie „verfüllte Bombentrichter“ (Flächenart → unsachgemäße Materialaufbringung) ist vielfach von einem Anhaltspunkt für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen. Gemäß der Arbeitshilfe MALBO-Band 15² sind Bombentrichter zu einem hohen Anteil mit Abfällen verfüllt worden, darunter insbesondere Schutt und Kampfmittel(reste). Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind Bombentrichter insbesondere dann mit Abfällen verfüllt, wenn sie im bebauten Bereich lagen und verhältnismäßig leicht von Transportfahrzeugen erreicht werden konnten. Umgekehrt bedeutet dies, dass Bombentrichter weitab von zerstörten bzw. industriell genutzten Gebieten nur selten mit ortsfremden, umweltrelevanten Stoffen verfüllt wurden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich einerseits um einen verfüllten Bombentrichter, der sich im heutigen Straßenbereich auf Höhe Konradshöhe 83, 85 befand und um einen Bombentrichter, der im Garten des Grundstückes Konradshöhe 15 kartiert wurde. Die Prüfung der Kriegsschadenkarte³ ergab, dass die

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandort-erfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² MALBO-Band 15, LUA NRW heute LANUV NRW, 2001

³ Kartierte Kriegsschadenbereiche aus den Kriegsschadenkarten (von ca. 1945), in denen Kriegszerstörungen, die von Betroffenen gemeldet worden sind, eingetragen wurden. Kriegszerstörung kann von Brandschäden bis Totalzerstörung des Gebäudes bedeuten.

Bebauung Konradshöhe 71 – 93 bzw. auch der Straßenstich zu diesem Zeitpunkt noch nicht und die Bebauung Konradshöhe 2 - 17 bereits vorhanden war. Beim verfüllten Bombentrichter im Straßenbereich auf Höhe Konradshöhe 83, 85 ist somit davon auszugehen, dass im Zuge der späteren Bebauung das möglicherweise belastete Verfüllmaterial entfernt worden ist. Beim zweiten Bombentrichter liegt die Sachlage etwas anders, denn das Gebäude Konradshöhe 15 (bebaute Fläche etwas kleiner als die heutige) selber scheint keine Schäden im 2. Weltkrieg davon getragen zu haben, aber andere Häuser in der Straße sehr wohl, so dass möglicherweise Bauschutt/Trümmerschutt in den Bombentrichter eingefüllt worden sein kann. Nach Angaben von Zeitzeugen wurde der Bombentrichter aber nach Kriegsende mit Mutterboden verfüllt, die Fläche seitdem als Hausgarten genutzt.

Im Hinblick darauf soll für den Bombentrichter keine orientierende Untersuchung gemäß § 3 Abs. 3 BBodSchV durchgeführt werden. Da aber ein Anhaltspunkt gemäß § 3 Abs. 2 BBodSchV für eine schädliche Bodenverunreinigung vorliegt und dort nach Altlastenerlass eine Nachforschungspflicht besteht, soll diese im Rahmen eines Bauantragsverfahrens durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Kinderspielplatz Konradswüste ist im Rahmen des Kinderspielplatz-Untersuchungsprogramms 1996 und 1998 geprüft worden. Die Untersuchungen 1996 hatten auffällige Schadstoffgehalte von PAK⁴ wie BaP⁵ in den Randbepflanzungen und in einer Rammkernsondierung aufgezeigt. Der auffällige Horizont in der Sondierung ist durch eine Teerpappe-Beimengung charakterisiert und befindet sich nicht oberflächennah, sondern in einer Tiefe von 0,55 – 0,75 m. Die Nachuntersuchung (1998) im Bereich der Randbepflanzung hat aufgezeigt, dass dort zwar eine BaP-Belastung gegeben ist, diese liegt aber unterhalb des Prüfwerts Boden-Mensch Nutzungsszenario Kinderspielflächen. Auch die etwas älteren Prüfwertüberschreitungen lassen aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit der intensiven Nutzung dieser Flächenteile durch Kleinkinder eine Einschätzung gemäß dem Nutzungsszenario Park- und Freizeitflächen zu, so dass eine grundsätzliche Gefährdung nicht gegeben ist.

Sollten auf der Gesamtfläche Bodeneingriffe z.B. im Rahmen einer Umgestaltung des Kinderspielplatzes stattfinden, so ist dafür Sorge zu tragen, dass die belasteten Auffüllungshorizonte ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden und diese nicht in die oberflächennahen Bereiche gelangen. Daher wurde die Spielfläche seinerzeit im Flächennutzungsplan 2005 gekennzeichnet.

4.5 Immissionssituation

Anhaltspunkte zur Immissionssituation bieten u.a. die im Rahmen der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie durchgeführten Berechnungen für den Straßenverkehr. Diese weisen für Teile des Geltungsbereichs eine Vorbelastung nach. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber um bis zu 7 dB (A) und nachts vereinzelt um bis zu 10 dB (A) überschritten.

⁴ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Summenparameter aus 16 Einzelsubstanzen

⁵ Benzo(a)pyren, Einzelsubstanz aus der Summe der PAK

Hauptemittent ist die Bundesautobahn 1, die in ca. 320 m Entfernung unterhalb des Plangebiets vorbeiführt. Tagsüber sind die im südlichen und östlichen Rand des Planbereichs gelegenen Wohngebäude einem Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB (A) ausgesetzt. Ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau der BAB 1 prognostiziert tagsüber im Bereich Wüsterfeld teilweise bis 62 dB (A). Nachts wird für die Straßen Am Hufeisen und Wüsterfeld ein Wert zwischen 50 und 55 dB (A) angegeben. Alle anderen Bereiche liegen innerhalb des für Allgemeine Wohngebiete empfohlenen Rahmens von tagsüber 55 dB (A) bzw. nachts 45 dB (A).

Nach den vorliegenden Unterlagen wurden die Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes in dem Planfeststellungsverfahren, soweit wirtschaftlich vertretbar, ausgeschöpft. Für einige besonders betroffene Grundstücke wurden darüber hinaus Entschädigungsansprüche für Kosten des passiven Lärmschutzes dem Grunde nach eingeräumt. Dies sind die Grundstücke Konradswüste Nr. 15, 17, 19, 24, 26, Am Hufeisen Nr. 7, 9, 11, 13, 17, Wüsterfeld Nr. 3 bis 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 23, 27 (Quelle: Planfeststellungsbeschluss Nr. 713-32-02/522 vom 21.01.1998 - Ausbau der BAB 1 -, S. 14f.). Da die vormals entscheidungserheblichen DTV-Prognosewerte (Prognosehorizont 2010) bisher nicht überschritten wurden, wird im Bezug auf den Gebäudebestand auch kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Die Errichtung von aktiven Lärmschutz entlang des Siedlungsbereiches muss mit Blick auf die gegebenen Lärmpegel und den örtlichen Geländebedingungen als unverhältnismäßig gegenüber den dafür erforderlichen wirtschaftlichen Aufwendungen und landschaftlichen Auswirkungen einer solchen Maßnahme gesehen werden. Die erforderliche Wohnruhe in den Wohnhäusern kann überpassive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) erreicht werden. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und den dazugehörigen Anforderungen an den passiven Lärmschutz gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) soll aber nicht erfolgen. Bei Bestandsgebäuden entfalten derartige Festsetzungen in der Regel keine Wirkung, da hierdurch keine Umbauverpflichtung ausgelöst wird. Entsprechend greift die Festsetzung nur bei Um- oder Neubauten von Wohngebäuden. Da die DIN 4109 im Bauordnungsrecht verankert ist, sind diese Regelungen ohnehin bei Baumaßnahmen zu beachten. Zur Wahrung der Anstoßfunktion auf die gegebene Lärmbelastung wird ein Hinweistext in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Lärmemissionen der Bahnstrecke Wuppertal-Remscheid treffen nach den Berechnungen im Rahmen der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie das Plangebiet nicht.

5. Verfahren

Wie dem Planungsziel (Sicherung des Bestandes, behutsame Nachverdichtung; vgl. 2.2) zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient. Die durch den Plan festgesetzte maximale überbaubare Fläche liegt bei ca. 20.424 qm. Demnach kann das Planaufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Anwendung kommen. Es ist auch nicht nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist bei der o.g. Größenordnung des Plans eine Vorprüfung im Einzelfall vorgeschrieben, ob der Plan vor-

aussichtlich Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in einer Abwägung berücksichtigt werden müssten.

Die überschlägige Prüfung (vgl. Kap. 8) hat ergeben, dass keine derartigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Veranstaltung im Jugendheim Konradswüste am 09.06.2010 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit zwischen 16.07.2010 und 16.08.2010 statt.

6. Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den mit WA₁ bis WA₃ bezeichneten Flächen soll „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, da der ursprüngliche Charakter der Siedlung als „Kleinsiedlungsgebiet“ im Laufe der Zeit weitgehend verloren gegangen ist. Zwar wird in vielen Gärten weiterhin Obst und Gemüse angebaut bzw. vereinzelt Kleintierhaltung betrieben, jedoch nicht mehr im Sinne einer Selbstversorgung, bei der eigene pflanzliche und tierische Erzeugnisse einen spürbaren Anteil an der Versorgung mit Lebensmitteln darstellen. Dominierend ist heute eine freizeitorientierte Nutzung der Gärten. Insgesamt hat sich die Siedlung zu einem Gebiet mit beinahe ausschließlicher Wohnnutzung verändert. Vereinzelt befinden sich in den Wohnhäusern Räume für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten bzw. in gleicher Weise ausgeübter gewerblicher Tätigkeiten. Diese sollen über die Festsetzung in ihrem Bestand gesichert werden.

Ebenfalls in seinem Bestand gesichert werden soll durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ein Wein- und Spirituosenladen, der sich in der Straße „Konradswüste“ befindet. Derartige Nutzungen sollen im Sinne einer wohnortnahen Versorgung - insbesondere mit Blick auf die vergleichsweise isolierte Lage der Siedlung am Ortstand - weiterhin zulässig sein. Die Festsetzung „WA“ lässt zumindest die Möglichkeit offen, dass zukünftig Nutzungen etabliert werden, die einen Beitrag zur besseren Versorgung der Siedlung leisten können.

Der im Zusammenhang mit der Festsetzung stehende Anspruch an Wohnruhe ist wegen der Vorbelastung durch Verkehrslärm der nahe gelegenen Bundesautobahn 1 in den südlichen und südöstlichen Randbereichen des Plangebiets eingeschränkt. Die Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes sind bereits ausgeschöpft (vgl. Planfeststellungsbeschluss Nr. 713-32-02/522 vom 21.01.1998 - Ausbau der BAB 1 und Kap. 4.5 der Begründung).

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell für unzulässig erklärt da diese Nutzungen sich nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Darüber hinaus steht zu befürchten, dass sich die damit verbundenen Verkehrsbelastungen vom bestehenden Verkehrssystem nicht verträglich abwickeln lassen.

In den mit WR bezeichneten Flächen wird „Reines Wohngebiet“ festgesetzt, da dieser Bereich der Siedlung in die Grün- und Erholungsbereiche des Scharpenacken / Barmer Waldes hineinragt und von einer besonderen Wohnruhe gekennzeichnet ist. Andere Nutzungen, die diese Wohnruhe beeinträchtigen könnten, sollen hier ausgeschlossen sein.

Der Spielplatz einschließlich des aufstehenden Siedlerheims wird bestandsbezogen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Größe B/C festgesetzt und aus den Vorgaben des FNP entwickelt. Damit wird den Siedlern und der Siedlerjugend auch zukünftig eine räumliche Möglichkeit geboten, die Siedleraktivitäten in einem gemeinschaftlichen Raum entfalten zu können.

6.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll im gesamten Plangebiet (bis auf WA 3) auf zwei beschränkt werden. Die Festsetzung soll zur Erhaltung des Gebietscharakters (Prägung vorwiegend durch Einfamilienhäuser) beitragen und die Entstehung von Mehrfamilienhäusern unterbinden. Damit verbunden ist auch eine Begrenzung der Wohndichte aus verkehrlichen Gründen. Das weitgehend eng dimensionierte Straßen- und Wegenetz – mit nur wenigen öffentlichen Besucherparkplätzen – ist nicht geeignet, wesentliche zusätzliche Verkehre aufzunehmen, die sich aus einer großflächigen Verdichtung des Wohnungsbestandes ergäben. Im WA 3 bieten die kleinen Grundstücke darüber hinaus auch nur Raum für eine geringe Zahl privater Stellplätze. Auch würden die privaten Grün- und Freiflächen durch ausgedehnte Anlagen für Garagen und Stellplätze zunehmend in Anspruch genommen. Aus diesen Gründen wird in den Reihenhäusern auf kleiner Grundstücksfläche im WA 3 die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit beschränkt.

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1.3.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt werden. Die Grundflächenzahlen sollen in den mit WA₁ und WA₂ sowie mit WR bezeichneten Flächen hinter dem nach der BauNVO zulässigen Höchstmaß bei „Allgemeinen Wohngebieten“ zurückbleiben. Grund dafür sind die vergleichsweise großen Grundstücke mit bis zu 1.000 qm Fläche und das planerische Ziel der Beibehaltung einer aufgelockerten Bebauung. Für das Baugebiet WA₃ soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden, um den genehmigten Bestand zu sichern, der auf relativ kleinen Grundstücken eine Reihenhausbauung vorsieht.

6.1.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen soll durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt werden. Dadurch soll die derzeit weitgehend einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude erhalten werden. Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf das bestehende Grundstück samt aufstehenden Gebäude. Sie ist als Höhenbezugspunkt nach dem Messwert Normalhöhennull (NHN)

bemessen. Für alle Wohnhäuser werden die derzeitig vorhandenen Gebäudehöhen mit einem konstruktionsbedingten Zuschlag von ca. 0,5 Meter festgesetzt. Durch den Zuschlag von 0,5 Meter sollen Dachsanierungen bzw. energetische Optimierungen der Dächer ermöglicht werden, ohne das gegebene städtebauliche bzw. architektonische Siedlungsbild wesentlich zu verändern. Dies erfolgt auch, um bei (Ersatz-)Neubauten eine Anpassung der Raumhöhen an heutige Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Technische Aufbauten sollen die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Aufgrund der bewegten Topographie ist nur eine grundstücksbezogene Höhenfestsetzung möglich, die das bestehende Siedlungsbild auch mit Blick auf kleinräumige Höhenversprünge berücksichtigt. Die Höhenfestsetzungen in den noch nicht bebauten Baufenstern sind durch Interpolation, d.h. durch eine Mittelung zwischen den Höhen der seitlich angrenzenden Bestandsgebäuden, ermittelt worden.

6.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es soll eine offene Bauweise festgesetzt werden, um den Gebietscharakter mit seiner aufgelockerten Bebauung beizubehalten. In diesem Sinne sollen auch Einzelhäuser festgesetzt werden. Im Falle der historischen Doppel- und Reihenhäuser sollen zum Erhalt dieser städtebaulichen Strukturen entsprechend nur Doppel- bzw. Reihenhäuser festgesetzt werden. Das WR wird durch 3 Reihenhausergruppen mit jeweils vier Häusern geprägt. Diese städtebauliche Struktur wird bestandsbezogen gesichert, in dem dort auch zukünftig nur Hausgruppen in dem jeweils festgesetzten Baufenster zulässig sind.

6.1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Als überbaubare Grundstücksfläche soll jeweils ein parallel zu den Erschließungsstraßen verlaufender Streifen durch Baulinien und Baugrenzen in der Weise festgesetzt werden, dass die Vorgärten zur Straße hin und die Gartenflächen im rückwärtigen Bereich als ein charakteristisches Element der städtebaulichen Gestaltung der historischen Siedlung von Bebauung frei bleiben.

Es soll eine Orientierung am Bestand erfolgen. Soweit in einzelnen Straßenzügen die ursprünglichen Fluchtlinien noch einheitlich vorhanden sind, sollen zu deren Erhalt Baulinien festgesetzt werden, um an diesen Stellen beim Neubau von Gebäuden das deutlich ablesbare städtebauliche Erscheinungsbild der Straßenzüge zu erhalten. Ansonsten sollen Baugrenzen festgesetzt werden.

Die Tiefe der Baufenster soll in der Regel 13 m betragen, um ein zu tiefes Hineinstreben der Bebauung in die rückwärtigen Freiflächen zu verhindern. Um die jeweilige Bestandssituation zu berücksichtigen, soll davon bei bereits tiefer gehenden Bestandsgebäuden oder Gebäudeteilen sowie den Doppel- und Reihenhäusern abgewichen werden (Sicherung des Bestands). Um dabei eine gewisse Flexibilität im Bezug auf untergeordnete Bestandteile der Hauptgebäude, vor allem im Bezug auf die wohnungsbezogene Freiraumgestaltung zu erhalten, sollen Terrassen sowie Balkone und überdachte Freisitze auch außerhalb der gartenseitigen Baugrenzen zulässig sein.

6.1.5 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB)

Nebenanlagen (auch Einfriedungen) sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein mit Ausnahme des Bereichs der Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze). Hier sollen Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen sein. Dadurch sollen die offenen Vorgartenzonen, die den schmalen Straßenquerschnitt optisch kompensieren und ein charakteristisches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung der historischen Siedlung Konradswüste sind, erhalten werden. Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen (z.B. Gartengerätehäuser) trägt auch dem Umstand der relativ großen Grundstücke und deren Bewirtschaftung Rechnung.

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb oder angrenzend seitlich bzw. hinter den vorgegebenen Baufenstern anzuordnen. Die dahinter liegenden Grundstücksflächen bzw. Gartenbereiche sind von Zufahrten, Stellplätzen und Garagenbauten freizuhalten. Im Bebauungsplan werden diese Gartenbereiche zeichnerisch dargestellt.

Der über Jahre gewachsene Grünbereich, welcher auch als Ruhezone angesehen wird, soll in der vorhandenen Form erhalten bleiben und nicht durch Fahrzeuge und deren Immissionen gestört werden.

6.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen soll der Bestand – auch hinsichtlich der Eigentumssituation – festgesetzt werden. Die schmalen Mischverkehrsflächen sind ein Charakteristikum der Siedlung und sollen in ihrem Erscheinungsbild beibehalten werden. Aufgrund der topographischen und baulichen Bestandssituation besteht auch keine Möglichkeit, Ausbaumaßnahmen vorzunehmen. Die zu erwartenden zusätzlichen Erschließungsverkehre bei partieller Nachverdichtung können durch das bestehende Erschließungssystem noch abgewickelt werden.

Die bestehenden Fußwegeverbindungen sollen ebenfalls beibehalten und in Orientierung am Bestand festgesetzt werden.

6.1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach allem, was im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB 1 durch den Landesbetrieb Straßenbau ermittelt und prognostiziert wurde, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Teile des Plangebiets von tagsüber bis zu 7 dB (A) und nachts von bis zu 10 dB (A) durch Verkehrslärm zu verzeichnen (rechnerischer Beurteilungspegel). Nach den vorliegenden Unterlagen wurden die Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes in dem Planfeststellungsverfahren, soweit wirtschaftlich vertretbar, ausgeschöpft (vgl. Kap. 4.5). Für einige besonders betroffene Grundstücke wurden darüber hinaus Entschädigungsansprüche für Kosten des passiven Lärmschutzes dem Grunde nach eingeräumt. Da die vormals entscheidungserheblichen DTV-Prognosewerte (Prognosehorizont 2010) bisher nicht überschritten wurden, wird auch kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Für den betroffenen Gebäudebestand im Plangebiet wird die Immissionsproblematik damit als bereits erschöpfend bearbeitet betrachtet.

Im Bezug auf die durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubauten soll ein Hinweis auf die bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Festsetzungen zu baulichen und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollen daher nicht getroffen werden.

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zum Erhalt der überwiegend einheitlichen städtebaulichen Gestaltung (Satteldach, einheitliche Trauf- und Firsthöhe) sollen die Dachform mit Firstrichtung, und die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt werden. Damit soll erreicht werden, dass die Kubatur bzw. das Erscheinungsbild der Gebäude zu den öffentlichen Straßen hin die bislang vorhandene Einheitlichkeit behält. Untergeordnete Nebenanlagen sowie rückwärtige Anbauten können im Einzelfall – wie bereits heute im Bestand erkennbar – von der vorgesehenen Firstrichtung abweichen, wenn bautechnische Gründe dies erfordern.

Die Vorgartenzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie sollen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sein, um die charakteristische offene Vorgartenzone beizubehalten. In diesem Sinne sind im Bereich der Vorgartenzonen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, damit die vorhandenen schmalen Straßen keine zusätzliche optische Beeinträchtigung im Sinne einer „Verschmälerung“ erhalten.

6.3 Hinweise

6.3.1 Kampfmittel

Da das Plangebiet im ehemaligen Kampf- bzw. Bombenabwurfgebiet liegt können Funde von Munitionsresten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten ist daher besondere Vorsicht geboten. Dies gilt insbesondere für einen bisher nicht auswertbaren Bereich des Plangebiets, der die Grundstücke Konradshöhe 1 bis 7 und Wüsterfeld 3 und 4. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211 / 475-2165) zu verständigen.

6.3.2 Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Grundstücks Konradswüste 15 liegen Hinweise auf einen Bombenrichter vor, der ggf. nicht sachgerecht verfüllt worden ist. Die Verfüllung kann sich auch auf eine ungünstige Baugrundbeschaffenheit auswirken. Darüber hinaus wird auf eine Bodenverunreinigung im Bereich der öffentlichen Grünfläche hingewiesen.

6.3.3 Niederschlagsentwässerung auf bebauten Grundstücken

Auf den Privatgrundstücken ist, soweit noch nicht geschehen, für eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers zu sorgen.

Die Entwässerungssituation auf den privaten Grundstücken soll in einem nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahren gelöst werden. Ein Hinweis auf die Missstände zur Information der Eigentümer (Anstoßfunktion) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3.4 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser bei Neubauten

Da die Auslastung der bestehenden Kanäle derzeit nicht im Detail bekannt ist, ist bei Neubauten eine hydraulische Prüfung der Kanalsituation erforderlich und die WSW Wasser und Energie AG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen..

6.3.5 Vorbelastung durch Verkehrslärm

Da im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der BAB 1 die wirtschaftlich vertretbaren Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes bereits ausgeschöpft wurden und für die betroffenen Grundstücke auch Regelungen zum passiven Lärmschutz getroffen wurden, kann im Rahmen der Bauleitplanung nur noch auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm im Bereich der Grundstücke Konradswüste Nr. 15, 17, 19, 24, 26, Am Hufeisen Nr. 7, 9, 11, 13, 17, Wüsterfeld Nr. 3 bis 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 23, 27 hingewiesen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber um bis zu 7 dB (A) und nachts um bis zu 15 dB (A) überschritten.

7. Städtebauliche Kennzahlen

Plangebiet	79.313	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	68.081	qm
davon		
WA	63.446	qm
WR	4.635	qm
Öffentliche Erschließung	9.754	qm
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	994	qm
Privatstraßen und -wege	484	qm

8. Umweltbericht

Auf einen Umweltbericht kann gem. §§ 13a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 2 BauGB verzichtet werden. Die nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführende überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Der Bebauungsplan ändert mit Blick auf die Umweltbelange nicht wesentlich den Zulässigkeitsmaßstab der bereits vorhandenen Bebauung bzw. einer bereits nach § 34 BauGB zuzulassenden Nachverdichtung. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da eine Vorprägung durch Bebauung vorhanden ist und nicht in die freie Landschaft oder Biotopstrukturen eingegriffen wird.

Das Plangebiet selbst ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit Hausgärten geprägt, in denen sich eine entsprechende Flora und Fauna gebildet hat. Diese Bereiche werden durch den Plan weitgehend erhalten. Lediglich an einigen Stellen kann eine bauliche Nachverdichtung erfolgen, in deren Folge Gartenflächen teilweise überbaut werden. Die Veränderungen sind jedoch nicht so gra-

vierend, dass erhebliche Auswirkungen auf die Flora und Fauna sowie die klimatische Situation zu erwarten wären. Gleiches gilt für das Umweltmedium Boden. Die zusätzliche Versiegelung durch Nachverdichtung ist vergleichsweise gering, schützenswerte Böden sind darüber hinaus nicht betroffen. Im Übrigen trägt die Nachverdichtung im Innenbereich dazu bei, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten und dient somit der Schonung von noch nicht durch Bebauung in Anspruch genommenen Böden in der freien Landschaft.

Für den Bombenrichter im Garten Konradshöhe 15 liegt ein Anhaltspunkt gemäß § 3 Abs. 1 BBodSchV vor, so dass dort nach Altlastenerlass eine Nachforschungspflicht besteht und eine orientierende Untersuchung gemäß § 3 Abs. 3 BBodSchV durchzuführen ist. Im Hinblick auf die im Rahmen des Verfahrens getätigte Aussage von Zeitzeugen, dass der Trichter mit Mutterboden verfüllt wurde sowie der Tatsache, dass eine Bebauung der Fläche durch Hauptanlagen aufgrund der fehlenden Baugrenzen im Bereich des Bombenrichters planungsrechtlich nicht zulässig ist, soll im Rahmen des B-Planverfahrens auf eine orientierende Untersuchung verzichtet werden und diese gegebenenfalls im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis als „schädliche Bodenveränderung“ auch im Hinblick auf eine ungünstige Baugrundbeschaffenheit wird im Bebauungsplan sowohl in der zeichnerischen Darstellung als auch als textlicher Hinweis aufgenommen.

Oberflächengewässer sind durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die derzeit unbefriedigende Ableitung des Niederschlagswassers soll in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Ein entsprechender Antrag durch die Stadtwerke ist in Vorbereitung.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Die Siedlung steht nicht unter Denkmalschutz und ist auch nicht als denkmalwürdig einzustufen. Das Planungsziel, die städtebauliche Eigenart der Siedlung - soweit noch ablesbar - zu erhalten trägt jedoch dazu bei, die Strukturen der ursprünglichen Siedlung zu sichern. Da es sich um einen bebauten Bereich handelt, sind keine Festsetzungen des Landschaftsplans von dem Plan betroffen.

Der Plan regelt Baurechte für einige zusätzliche Wohngebäude (z.B. Einfamilienhäuser). Da die Siedlung von ausgedehnten Frei- und Grünflächen umgeben ist (Barmer Wald, Scharpenacken) und die Hausgärten durch den Plan als wohnungsnaher Erholungsräume weitgehend abgesichert werden, sind durch die moderate Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf die Menschen zu erwarten. In das Wirkungsgefüge aller Umweltgüter wird nicht wesentlich über die bestehende Vorbelastung hinaus eingegriffen.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die festgesetzten Bauflächen (WA und WR) entsprechen in ihrer Ausdehnung den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbauflächen). Der im Flächennutzungsplan dargestellte Spielplatz ist im Bebauungsplan in gleichem Umfang festgesetzt. Insofern ergibt sich kein Änderungsbedarf.