

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 97 für das Gebiet zwischen Lindenstraße, Liethberg und Bismarckstraße**

### **1. Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 01.08.94, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 97 dient u. a. der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Im Verfahren werden deshalb z. T. die Regelungen des § 2 BauGB MaßnahmenG angewendet.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 11.02.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06. bis 20.02.95 in Form eines Aushanges des Planentwurfes statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB - MaßnahmenG fand in der Zeit vom 01.03 bis 05.04.95 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB - MaßnahmenG fand in der Zeit vom 10.07.95 bis 24.07.95 statt.

### **2. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den zu überplanenden Bereich an der Lindenstraße als gemischte Baufläche (M), an der Bismarckstraße als Wohnbaufläche (W) dar. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausweisungen als Mischgebiet (MI) an der Lindenstraße und als allgemeines Wohngebiet (WA) an der Bismarckstraße entsprechen dem im Flächennutzungsplan niedergelegten städtebaulichen Leitgedanken, auch wenn der rückwärtige Grundstücksteil des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes Meifort (Lindenstraße 61) im Bebauungsplan für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und nicht als Mischgebiet vorgesehen ist. Da jedoch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nicht parzellenscharf ist und da es hier lediglich um einen kleinen Grundstücksteil geht, ist davon auszugehen, daß die geplanten konkretisierenden Festsetzungen vom Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB getragen sind. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **3. Plangeltungsbereich und Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Lindenstraße, im Südosten durch das Grundstück Lindenstraße 51 - 55, im Südwesten durch die Bismarckstraße und im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Liethberg 1 - 11 begrenzt.

Es handelt sich um eine ca. 2,8 ha große stadtzentrumnahe Fläche. Die Entfernung zur Fußgängerzone Itzehoes beträgt ca. 600 m, zum Bahnhof ca. 800 m. Die an das Plangebiet angrenzende Lindenstraße stellt eine der wesentlichsten Stadteinfahrtsstraßen aus Richtung Norden und Westen dar und ist dementsprechend stark befahren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet, dessen wesentliche Bausubstanz Ende letzten und Anfang dieses Jahrhunderts entstand. An der Lindenstraße hat sich eine gemischte Nutzungsstruktur, bestehend aus Einzel-

handels-, Dienstleistungs- und kleineren Handwerksbetrieben sowie Wohnnutzungen in überwiegend zweigeschossigen Baukörpern entwickelt. Einen flächenmäßig relativ großen Anteil am Plangebiet hat das bisher gewerblich genutzte Grundstück der Firma Meifort - Landmaschinen. Es handelt sich um eine Sonderform eines Kfz-Betriebes mit Werkstatt, Ausstellung und Verkauf.

An der Bismarckstraße befinden sich überwiegend 2- bis 3geschossige Wohngebäude und ein Einzelhandelsbetrieb.

Sowohl an der Linden- als auch an der Bismarckstraße wurden die Gebäude in einer deutlich ablesbaren straßenbegleitenden Gebäudeflucht errichtet. Die Gebäudefrontlängen betragen im gesamten Baublock typischerweise jeweils 10 - 13 m, wobei sowohl das Meifort'sche Betriebsgebäude als auch das relativ neue Wohn- und Geschäftshaus Lindenstraße 71 - 73 (Aldi usw.) hiervon eine Ausnahme bilden.

Der Blockinnenraum stellt sich bis auf das Betriebsgrundstück Meifort als Grün- und Ruhezone dar und wird hauptsächlich gärtnerisch genutzt.

Im Geltungsbereich ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Das Geländeniveau im Plangebiet variiert zwischen 14 und 19 m über NN. Zwischen der Linden- und Bismarckstraße fällt das Gelände im Mittel um 2 m.

#### 4. Anlaß und Ziele der Planung

Aufgrund der unmittelbar bevorstehenden Betriebsumsiedlung der Firma Meifort nach Dägeling werden ca. 0,7 ha bisher gewerblich genutzte Fläche in innenstadtnaher Lage frei. Um auf diesen und den angrenzenden Flächen eine in die Zukunft gerichtete geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Itzehoe befindet sich geographisch in der südwestlichen Ecke Schleswig-Holsteins an der verkehrlichen (A 23) und regionalen Achse Hamburg-Westküste. Als Wohn- und Gewerbestandort mit den Funktionen eines Mittelzentrums und einer Kreisstadt kommt der Stadt Itzehoe eine besondere Bedeutung zu. Hierzu gehört vor allem auch die Bereitstellung von Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe. Neben der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im Außenbereich oder auf Konversionsflächen will die Stadt Itzehoe vor allem durch Maßnahmen der Innenentwicklung, d. h. Verdichtungen in Zentrumsnähe, dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung tragen.

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt der gewachsenen Mischung von Wohnen und Gewerbe an der Lindenstraße
- Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten für innerstädtisches Wohnen
- Erhalt stadttypischer und gebietsprägender Strukturen
- Harmonisches Einfügen neuer Bausubstanz in die historische Umgebung hinsichtlich Gebäudestellung, Gebäudefrontlängen, Fassadengliederungen, Dachformen, Geschoßzahlen und Materialwahl der Außenhaut von Gebäuden
- Erhalt der erforderlichen blockinneren Grün- und Ruhezeiten
- Strukturierung gestörter Blockinnenbereiche

- Entwicklung wichtiger Wegebeziehung zugunsten eines fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegenetzes
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf Wohnbereiche
- Entwicklung einer geordneten Erschließung für die blockinneren Grundstücke an geeigneter Stelle
- Anlage, Gestaltung und Schutz von Baum- und Grünbeständen

## 5. Planinhalte

Dem Bestand entsprechend und um die Nutzungsmischung (Wohnen und damit verträgliches Gewerbe) zu erhalten, wurde parallel zur Lindenstraße ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es spiegelt die vorhandene und auch zukünftig gewünschte städtebauliche Vielfalt wieder. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind mit Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende verdichtete Wohnbebauung ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung gibt zugunsten einer standortgerechten Ausnutzbarkeit einen größeren Spielraum als bisher durch die überwiegend kleinteilige Baustruktur vorgegeben, ohne dabei den vorgeprägten Gebietscharakter zu beeinträchtigen. Die Festlegung auf eine Zweigeschossigkeit im vorderen Bereich an der Lindenstraße ist aus dem Bestand abgeleitet und soll dazu dienen, die charakteristische Maßstäblichkeit der städtebaulichen Struktur zu bewahren.

Gleiches gilt für die Festsetzung der maximalen Gebäudefrontlängen und Baulinien, die zur Wahrung und Betonung der städtebaulichen Typik in dem historischen Straßenzug aufgenommen wurden.

Im Blockinneren und an der Bismarckstraße soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) die vorhandene städtebauliche Nutzungsstruktur gesichert und erweitert werden. Im Blockinneren soll innenstadtnahes, zweigeschossiges Wohnen (mit ausgebautem Dachgeschoß), abgeschirmt durch die zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung an der Lindenstraße, ermöglicht werden. Eine räumliche Trennung zwischen dem Misch- und Wohngebiet erfolgt durch einen durchlaufenden Anpflanzstreifen.

Die für den gesamten Block einschließlich Umgebung prägende offene Bauweise wird in der Planung übernommen, wobei die historisch gewachsene Struktur in der Bismarck- und Lindenstraße (teilweise Grenzbebauung, teilweise Unterschreitung der Abstandsflächen) durch eine abweichende Bauweise berücksichtigt wurde.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatz von der Lindenstraße an einer möglichst zentralen Stelle. Die verkehrliche Erschließung der blockinneren neuen Wohngebäude soll zur Bündelung des Verkehrs über diese zentrale Erschließungsstraße und nicht über verschiedene, zum Teil bereits vorhandene Zu- und Abfahrten in die Lindenstraße erfolgen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Lindenstraße kann sich herausstellen, daß eine Linksabbiegespur und/oder eine Signalanlage zur reibungslosen Verkehrsabwicklung erforderlich werden. Die Straßenprofilbreite der Lindenstraße bietet hierfür ausreichend Fläche.

Die Erschließungsstraße soll als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Anbindung der Grundstücke im Blockinneren erfolgt über eine öffentliche Stichstraße. Zwischen den Baublöcken ④ und ⑥ kann vom betroffenen Grundstückseigentümer eine private Zuwegung errichtet werden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze können in den Mischgebieten auch außerhalb der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden. Um jedoch eine für die Wohnnutzungen unverträgliche Anhäufung von Stellplätzen im Blockinneren (allgemeines Wohngebiet) zu vermeiden, sind Stellplätze hier nur in Tiefgaragen zulässig. Weitere, besonders dargestellte Bereiche sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Hierdurch wird der typische Straßenraum mit Gebäudebegrenzung optisch und strukturell beibehalten (betrifft Lindenstraße) bzw. die innere Grünzone im Gartenbereich (betrifft Blockinneres) von diesen ggf. störend wirkenden Anlagen freigehalten.

Um auch für das mit Grenzbebauung bebaute Grundstück Bismarckstraße 34 die Errichtung und geordnete Anbindung von Garagen und Stellplätzen zu ermöglichen, darf der angrenzende öffentliche Geh- und Radweg im betroffenen Bereich als Zu- und Abfahrt genutzt werden.

Im Sinne der Gleichbehandlung wurde diese Möglichkeit auch für das Grundstück Bismarckstraße 36 geschaffen.

Die übrigen Grundstücke in der Bismarckstraße sind - wie bisher - ausschließlich über eben diese erschlossen.

Die blockinneren Baublöcke ⑤ und ⑥ sind nicht über den Geh- und Radweg Kfz-mäßig erschlossen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind am Wendeplatz angeordnet. Weitere Parkplätze stehen in der Linden- und Bismarckstraße an den Straßenrändern zur Verfügung.

Der Wendeplatz ist mit 16 m Radius derart konzipiert, daß ein zweiachsiges Müllfahrzeug dort wenden kann.

Da auch die Ergänzung des straßenunabhängigen, baublockverbindenden Wegenetzes von besonderer Bedeutung ist, wurde ein mindestens 3 m breiter Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen der Bismarck- und Lindenstraße vorgesehen.

Spielplätze für Kleinkinder werden von den Grundstückseigentümern auf den Grundstücken angelegt.

Eine Spielmöglichkeit für schulpflichtige Kinder ist innerhalb der öffentlichen Grünanlage "Planschbeckengelände" vorhanden und kann über die Poelstraße erreicht werden. Die Fußwegentfernung zum Baugebiet beträgt ca. 450 m. Eine weitere Spielmöglichkeit soll voraussichtlich in Sude, Ecke Dorfstraße/Gasstraße eingerichtet werden. Die Fußwegentfernung beträgt ebenfalls ca. 450 m.

## **6. Immissionsschutz/Altlasten**

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch den Verkehrslärm beeinträchtigt, der von der stark befahrenen Lindenstraße ausgeht. Durch die Realisierung der Bebauungsplaninhalte wird die vorhandene Verkehrssituation nicht oder nur unwesentlich verändert. Es handelt sich somit um eine faktische Vorbelastung, die für innerstädtische Siedlungsgebiete an Haupteinfahrtsstraßen typisch ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden nach Ermittlungen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens deutlich überschritten. Eine Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Lindenstraße und damit gleichzeitig des Verkehrslärmes kann nicht mit den Mitteln des Bebauungsplanes erzielt werden. Derartige Bemühungen werden auf der Ebene der städtischen Verkehrsplanung (Generalverkehrsplanung, ÖPNV Verbesserung, Fuß-

und Radwegeausbau) vorgenommen. Die Ausweisung von weniger schutzwürdigen Gebieten (z. B. eines GE-Gebietes) kommt nicht in Frage, da dies sowohl dem städtebaulichen Kontext als auch der planerischen Zielsetzung entgegenstehen würde. Die Standortgunst für eine Mischgebiets- und Wohngebietsausweisung ist zu berücksichtigen. Dabei enthält die gewählte Gebietsausweisung bereits eine auf den Immissionschutz abgestimmte Abstufung. Im Bebauungsplan werden ferner passive Lärmschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen an der Lindenstraße auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage) festgesetzt.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Meifort'schen Grundstückes (Lindenstraße 61 - 63) einschließlich der bekanntermaßen vorhandenen Lagerbehälter mit wassergefährdenden Stoffen war nicht auszuschließen, daß es in diesem Bereich zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Im Rahmen einer Altlastenrecherche wurden Analysen sowohl aus Sondierbohrungen als auch Oberbodenmischproben durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, daß nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder zu erwarten sind.

## 7. Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 ist eine Inanspruchnahme von Flächen der "offenen Landschaft" nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt im innerstädtischen Siedlungsgefüge. Im Vorentwurf zum Landschaftsplan der Stadt Itzehoe wird der Bereich als Vorranggebiet für bauliche Nutzung (Siedlungstypen: "Einfamilienhäuser mit eingewachsenen Gärten", "Industrie- bzw. Gewerbegebiete") ausgewiesen. Es wird lediglich ein Gehölz bzw. Gebüsch und eine Baumreihe als Bestand dargestellt. Ein schutzwürdiger Lebensraum ist im Planbereich nicht vorhanden.

Erhaltenswerte Grünbestände werden in der Planung weitgehend berücksichtigt. Hierdurch und durch diverse Anpflanzgebote können die Durchgrünung und Gliederung des Gebietes sichergestellt sowie die voraussichtlichen Eingriffe gemindert werden. Durch spezielle Erhaltungsgebote wird die wertvolle naturnahe Gehölzstruktur auf dem Flurstück 55/8 geschützt. Zugunsten künftiger Bebauung entfallende Gehölze sind nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zu ersetzen.

Durch die Aufstellung des B-Planes werden lediglich im blockinnengelegenen allgemeinen Wohngebiet (Baublöcke 5 und 6) Voraussetzungen für einen Eingriff in Natur und Landschaft geschaffen. Da es sich um Hausgärten bzw. sogar um gewerblich genutzte Flächen handelt, ist bei den betroffenen Flächen von einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz auszugehen. Somit besteht nach den Hinweisen aus der Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.94 ein Ausgleichserfordernis von 1 : 0,3. Der Bereich des wertvollen Gehölzbestandes auf dem Flurstück 55/8 im Baublock 5 hat jedoch eine höhere Wertigkeit und wurde entsprechend in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Versiegelungen und Biotopverlust in den Bauflächen werden durch die Entsiegelungsmaßnahmen einschließlich Rekultivierung des Bodens sowie diverse Anpflanzgebote voll kompensiert. Der Eingriff, der durch die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt, wird durch die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeglichen. Zur Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird auf die Anlage zur Begründung verwiesen.

Aufgrund der Größenordnung und Struktur des vorliegenden Gebietes ist eine vertiefende Darstellung der Ziele des Naturschutzes in einem eigenständigen Fachgutachten (Grünordnungsplan) nicht erforderlich.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Ortssatzung. Oberflächenwasser von Dachflächen u. ä. ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern.

## 9. Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 hat eine Größe von ca. 2,8 ha und befindet sich ausschließlich in Privatbesitz. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

1. Mischgebiet (MI)	ca.	9.910 m <sup>2</sup>
2. allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	16.387 m <sup>2</sup>
3. öffentliche Verkehrsflächen	ca.	<u>1.500 m<sup>2</sup></u>
<b>gesamt:</b>	<b>ca.</b>	<b>27.797 m<sup>2</sup></b> <b>=====</b>

In den Baublöcken ⑤ und ⑥ (allgemeines Wohngebiet) können schätzungsweise 50 - 60 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau entstehen. Im Mischgebiet sind etwa 30 Wohnungen zusätzlich zur damit verträglichen gewerblichen Nutzung denkbar.

## 10. Kostenschätzung

Kosten entstehen im wesentlichen durch die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Folgende Kosten wurden geschätzt:

a) Straßenbau (einschl. Radweg)	ca.	203.000 DM
b) Schmutzwasserkanal	ca.	50.000 DM
c) Regenwasserkanal	ca.	<u>85.000 DM</u>
	<b>ca.</b>	<b>338.000 DM</b> <b>=====</b>

Um den vorgegebenen Regenwasserabflußwert einhalten zu können, wird unter Umständen der Einbau eines unterirdischen Kanalstauraumes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich werden. Hierfür würden schätzungsweise 50.000,00 DM zusätzlich anfallen.

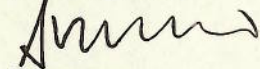
## 11. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind von den betroffenen Eigentümern Flächen an die Stadt Itzehoe abzutreten. Für diese Flächen steht der Stadt ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff. BauGB zu. Die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) wird für den Fall vorgesehen, daß der Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen durch die Stadt Itzehoe nicht im Wege freier Vereinbarungen möglich ist.

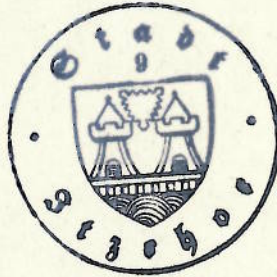
Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB,

Itzehoe, 07.09.95

Stadt Itzehoe  
Der Magistrat



Brommer  
Bürgermeister



Anlagen

- Berechnung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- schalltechnisches Gutachten, TÜV, Febr. 95

## Anlage

### zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 97

#### Berechnung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffenen Voraussetzungen für die weitere Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß den Hinweisen aus der Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.94 (IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120). Die Beeinträchtigungen resultieren im wesentlichen aus den blockinneren Versiegelungen in den A) Wohngebieten und B) öffentlichen Verkehrsflächen. Die Beeinträchtigungen betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser.

#### A) Wohngebiete (Baublöcke 5 und 6)

##### Baublock 5

Baublockgröße: ca. 3.400 m<sup>2</sup>

Bei einer GRZ von 0,35 und einer max. zusätzlichen Versiegelung von 50 % ergeben sich ca. 1.780 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von

$$1.780 \text{ m}^2 \times 0,3 \cong 530 \text{ m}^2$$

Teilweise handelt es sich jedoch um eine besondere Fläche für Naturschutz (Grünfläche mit altem Baumbestand, ca. 250 m<sup>2</sup>), die nur langfristig wiederherstellbar ist. Daher kommt hierfür der folgende Ausgleichsflächenbedarf hinzu:

$$250 \text{ m}^2 \times 3,0 = 750 \text{ m}^2$$

Der Ausgleichsflächenbedarf kann um die Flächen mit Anpflanzgeboten ermäßigt werden:

- Pflanzstreifen ca. 240 m<sup>2</sup> x 0,75 = 180 m<sup>2</sup>
- ca. 11 Einzelbaumpflanzungen (11 x 12 m<sup>2</sup> x 0,75) = 100 m<sup>2</sup>

Es ergibt sich ein auszugleichender Flächenbedarf von insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

##### Baublock 6

Baublockgröße: ca. 3.230 m<sup>2</sup>

Bei einer GRZ von 0,35 und max. Versiegelung von 50 % ergeben sich ca. 1.700 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche.



Da bereits ca. 1.670 m<sup>2</sup> in diesem Baublock bestehende Gebäude oder Vollversiegelungen vorhanden sind, kommt es in diesem Bereich zu keinen zusätzlichen Versiegelungen. Ein weiterer Ausgleichsbedarf liegt nicht vor.

Neben den o. g. Vollversiegelungen sind jedoch weitere ca. 890 m<sup>2</sup> der Fläche zum heutigen Zeitpunkt durch die betriebliche Nutzung stark beeinträchtigt (verdichtet, teilversiegelt, evtl. belastet). Diese Flächen werden bei Realisierung der Wohnbebauung als Gartenflächen rekultiviert und erfahren somit eine deutliche Aufwertung. Zusammen mit den Anpflanzgeboten im Baublock 6 (ca. 200 m<sup>2</sup> Anpflanzfläche und ca. 11 Einzelbaumpflanzungen) wird durch diese Aufwertung der o. g. auszugleichende Flächenbedarf von 1.000 m<sup>2</sup> hergestellt.

### **B) Öffentliche Verkehrsfläche**

Im Eingriffsbereich werden ca. 300 m<sup>2</sup> durch die neue Erschließungsstraße vollversiegelt. Der Fuß- und Radweg (ca. 420 m<sup>2</sup>) erhält eine wassergebundene Decke und Pflanzstreifen und ist daher nur zur Hälfte anzurechnen. Bei einer anzurechnenden Versiegelungsfläche von ca. 510 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von  $510 \text{ m}^2 \times 0,3 \cong 150 \text{ m}^2$ .

Dieser wird durch Einzelbaumpflanzungen und Strauchpflanzungen innerhalb der Parkplatzfläche sowie entlang des Fuß- und Radweges abgedeckt.

### **C) Zusammenfassende Bewertung**

In der Gesamtbilanzierung wird durch die getroffenen Festsetzungen die volle Kompensation der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet hergestellt.

Unabhängig davon ist die innerstädtische Verdichtung zur Deckung des Wohnbedarfs zugunsten der Schonung von Flächen in der freien Landschaft aus grünplanerischer Sicht in jedem Fall positiv zu bewerten.