

---

**STADT BAD HÖNNINGEN**



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„QUARTIER HAUPTSTRASSE 82“–**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach  
§ 3 (2) BauGB und  
der Behörden sowie sonstiger  
Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (2) BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Projekt:**

Stadt Bad Hönningen  
Bebauungsplan „Quartier Hauptstraße 82“  
Begründung

**Stand:**

12.01.2021



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....</b>	<b>6</b>
2.1	Übersicht über Verfahren .....	6
2.2	Formelle Auswirkungen .....	6
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	7
<b>3</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.2.1	Grund- und Geschoßflächenzahl .....	11
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	17
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	18
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	18
4.4	Bauweise .....	19
4.5	Stellung baulicher Anlagen .....	19
4.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	19
4.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
<b>5</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>22</b>
6.1	Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter .....	22
6.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	26

6.4	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	.....27
<b>7</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>.....28</b>
7.1	Wasserversorgung	.....28
7.2	Abwasserbeseitigung	.....28
7.3	Stromversorgung	.....28
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>.....28</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>.....28</b>

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Stadt Bad Hönningen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Hauptstraße 82“.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung bzw. die Anpassung an eine geänderte städtebauliche Situation auf der Parzelle Gemarkung Bad Hönningen, Flur 47, Nr. 130/2 herbeigeführt werden. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 1.299 m<sup>2</sup>.

Die Parzelle ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2.14 „Kurmittelhaus/Bahnhof“ bzw. des Sanierungsgebiets „Innenstadt“.

Die punktuelle Überplanung der vorgennannten Parzelle ergibt sich aus dem Grund, dass die ursprüngliche Nutzung aufgeben und die Gebäude ersetzt werden sollen. Somit stellen sich die zur Überplanung anstehenden Grundstücke als brachliegende bzw. ungenutzte Flächen im ansonsten bebauten Zusammenhang in innerstädtischen Lage dar.

Für die künftige Nutzung der Parzelle liegt eine konkrete Planungsabsicht eines Privaten vor. Demnach soll auf der Parzelle nach wie vor eine dem geltenden Bebauungsplan entsprechende Misch-Nutzung möglich sein. Überwiegend soll auf der Parzelle jedoch das innerstädtische Wohnen untergebracht werden.

Aufgrund ihrer Lage im Innenbereich weist die zur Überplanung anstehende Parzelle die Merkmale einer sogenannten Maßnahme der Innenentwicklung auf. So kann durch die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans eine bauliche Neuordnung und somit eine Anpassung an geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen infolge der Nutzungsaufgabe und des geplanten Gebäudeabrisses erfolgen.

Mit dieser Vorgehensweise wird zudem an die in § 1a (2) BauGB verankerte Bodenschutzklausel angeknüpft. Demnach ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu sollen für eine bauliche Nutzung im Gemeindegebiet die zur Verfügung stehenden Innenpotenziale insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und von anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig herangezogen werden.

In Anlehnung an dieses Optimierungsgebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch die vorliegende Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche ermöglicht werden. Auf diese Weise kann eine Flächenneuinanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegenwirkt werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind u.a. brachliegende Flächen in bereits besiedelten Bereichen, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen, geeignet.

Das übergeordnete Planungsleitziel für den vorliegenden Bebauungsplan ist die verdichtete Nutzung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur in der Umgebung mit einem Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben sowie gastronomische Einrichtungen soll ein gemischtgenutztes und verdichtetes Gebiet entwickelt werden. Hierbei ist für die Stadt Bad Hönningen von Bedeutung, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht ein ansprechendes Wohnraumangebot in innerstädtischer Lage geschaffen werden kann.

Im Bebauungsplangebiet selbst ist wegen der Plangebietsgröße aus planungsrechtlicher Sicht nur eine kleinflächige Nutzungsmischung möglich. Dies bewirkt in erster Linie eine stärker in die Vertikale gerichtete Bebauung. Gesamtheitlich wird mit der angestrebten Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO der Charakter in der Umgebung aufrechterhalten.

Für die Stadt Bad Hönningen besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Möglichkeit einer Erneuerung und Anpassung in diesem innerstädtischen Gebiet.

In Ergänzung hierzu kann eine optimierte Ausnutzung der nach wie vor zur Verfügung stehenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) aufrechterhalten und verfestigt werden. Dies führt zu der Möglichkeit nach Umsetzung eines kostengünstigen Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Übersicht über Verfahren

Der Stadtrat von Bad Hönningen hat in der Sitzung am 09.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die einstufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert.

Die Öffentlichkeit wurde i.S. § 13a (3) Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich seines Festsetzungsgehalts die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. des § 30 (1) BauGB nicht.

Es handelt sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben richtet sich daher nach den Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. § 34 BauGB.

### 2.2 Formelle Auswirkungen

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Flurstück Gemarkung Bad Hönningen, Flur 47 Nr. 130/2.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die bisher geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 2.14 „Kurmittelhaus/ Bahnhof“ für das vorgenannte Flurstück unwirksam.

Sofern der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht werden kann bzw. diese erlangt, gilt der ursprüngliche Bebauungsplan unverändert weiter.

Die „restlichen“, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke bleiben hiervon unberührt und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

### **2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Anpassung an die geänderten städtebauliche Rahmenbedingungen mit Ziel der Folgenutzung eines brachliegenden Grundstücks ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt.

#### **a) Grundfläche**

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1.299 m<sup>2</sup>, so dass der durch den Gesetzgeber definierte Schwellenwert nicht erreicht wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

#### **b) Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

c) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies bedeutet, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Im vorliegenden Planungsfall ist der zur Überplanung anstehenden Parzelle im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch keine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB zugewiesen.

d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt weder in einem Natura-2000-Gebiet noch ist in räumlicher Nähe (< 300 m) ein solches Schutzgebiet vorhanden.

Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet überschritten, so dass es keiner Verträglichkeitsabschätzung bedarf.

e) Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor.

---

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Hönningen stellt die zur Überplanung angedachten Grundstücke als gemischte Baufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen, da der vorliegende Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorsieht.



---

## 4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Bereits der wirksame Flächennutzungsplan beinhaltet durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die grundsätzliche Vorgabe für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in der Ebene des Bebauungsplans. Die Vorgabe zur Art der baulichen Nutzung wurde zudem schon durch den derzeit noch geltenden Bebauungsplan Nr. 2.14 „Kurmittelhaus/ Bahnhof“ durch die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO aufgegriffen.

Die zu der Darstellung einer gemischten Baufläche gehörigen Gebietsarten Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO sowie Kerngebiet nach § 7 BauNVO scheiden wegen den fehlenden Anwendungsvoraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan aus.

Während gegen die Festsetzung eines Dorfgebiets die nicht vorhandene landwirtschaftliche Prägung spricht, scheidet das Urbane Gebiet wegen den fehlenden Einrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke aus. Ebenso wenig sind im Plangebiet bzw. in seiner Umgebung kerngebietstypische Strukturen anzutreffen.

Somit verbleibt als einzig städtebaulich begründbare Gebietsart das Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Insbesondere die in der Umgebung entlang der „Hauptstraße“ vorhandenen Einrichtungen und Anlagen mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe, freie Berufe und Dienstleistungen und (kleinflächiger) Einzelhandel vermitteln einen mischgebietstypischen Charakter i.S. der Zweckbestimmung des § 6 BauNVO.

Aus diesem Grund wird für den vorliegenden Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung – wie schon im derzeit noch geltenden Bebauungsplan - ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festlegung des Zulässigkeitskatalogs hat sich aufgrund der im Plangebiet bzw. in der Umgebung anzutreffenden Rahmenbedingungen die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung gezeigt.

Dies gilt insbesondere für die allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen gewisser Einzelhandelsbetriebstypen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, wobei hiervon auch der in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise Betriebstyp der Vergnügungsstätten erfasst wird.

Für diese Einrichtungen bietet das Bebauungsplangebiet nicht die entsprechenden Voraussetzungen bzw. die Ansiedlung einer dieser Nutzungsarten würde zu einem städtebaulichen Missstand führen.

Im Zulässigkeitskatalog werden zum einen Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Die innerstädtische Fläche sowie die Zuordnung zu stadtbedeutsamen Einrichtungen ist für die Unterbringung eines Gartenbautriebs als zu hochrangig einzustufen. Hierfür stehen an anderer Stelle im Bedarfsfall besser geeignetere Grundstücke zur Verfügung. Für die Unterbringung einer Tankstelle erfüllt das Grundstück wegen seiner geringen Größe und der Erschließung mit angrenzenden verkehrsberuhigten Zonen keine günstigen Voraussetzungen.

Ein wesentliches Kriterium für die Einschränkung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ist neben den in Kapitel 1 definierten Planungszielen die Tatsache, dass diese Anlagen und Einrichtungen aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen.

Dabei handelt es sich in erster Linie um solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä..

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort und einem Kippen der Siedlungsstruktur vorgebeugt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten höhere Bodenrenditen zu erzielen sind.

Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem gewerblichen Trading-Down-Effekt führen, mit der Folge, dass sich eine qualifizierte, der innerstädtischen Lage entsprechende Nutzung nicht mehr im Plangebiet ansiedelt. Dies gilt insbesondere für das angestrebte Ziel nach der Bereitstellung eines zusätzlichen Angebots für das innerstädtische Wohnen.

In Ergänzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten werden zudem auch Wettannahmestellen sowie Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops], sowie Videotheken).

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine vertikale Gliederung mit entsprechender Nutzungsverteilung in den einzelnen Geschossen vorgenommen. Dieser Gliederung liegt das Planungsziel nach Umsetzung der Zweckbestimmung des Mischgebiets entsprechenden Nutzungsdurchmischung zugrunde. Insbesondere im Erdgeschoss soll aus planungsrechtlicher Sicht die Mischnutzung möglich sein.

Ab dem 1. Obergeschoß ist nur noch das Wohnen zugelassen. Damit soll zum einen das planerische Ziel nach Förderung des innerstädtischen Wohnens unterstützt werden. Gleichzeitig soll in den „Wohngeschossen“ ein höchstmögliches Maß an Wohnruhe gewährleistet werden. Weiterhin soll einer „Feierabend-Verödung“ im innerstädtischen Bereich entgegengewirkt werden. Diese äußert sich darin, dass die im Plangebiet Beschäftigten nach Feierabend ihre Arbeitsstätte verlassen und die Einrichtungen und Anlagen „leer“ sind. Zur Belebung der innerstädtischen Bereiche soll jedoch insbesondere die Wohnbevölkerung beitragen, die nach Feierabend im Rahmen ihrer Freizeitgestaltung die innerstädtischen Einrichtungen aufsucht und belebt.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur in der Umgebungsbebauung insgesamt ein mischgebietstypischer Charakter erhalten bleibt, auch wenn beim Planvollzug im vorliegenden Bebauungsplangebiet die Wohnnutzung aus quantitativer Sicht überwiegen sollte.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung und den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung.

### 4.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Zur Umsetzung des in Kapitel 1 der Begründung definierten Planungsleitziels nach Umsetzung einer sinnvollen Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial werden bei der Festsetzung der Grund (GRZ)- und Geschoßflächenzahl (GFZ) die in § 17 BauNVO definierten Höchstwerte für ein Mischgebiet von GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 überschritten.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 1 verwiesen. Insbesondere die angestrebte Nutzung einer brachgefallenen Fläche innerstädtische Lage rechtfertigt die angestrebte Überschreitung der GRZ und GFZ.

Durch die festgesetzte Überschreitung der Obergrenzen soll den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Insbesondere ist hierbei das begrenzte Flächenpotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nennen, so dass durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die angestrebte Verdichtung durch eine in die Vertikale gerichtete Bebauung herbeigeführt werden soll.

Die angestrebte Nutzungsdurchmischung sowie die zusätzliche Bereitstellung von Wohnraum in innerstädtischer Lage beanspruchen eine entsprechende Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Nur auf diese Weise kann das definierte Planungsziel umgesetzt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 17 (2) BauNVO sind neben dem Vorliegen der zuvor unter Verweis auf Kapitel 1 angeführten städtebaulichen Gründe die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Hierzu schreibt Absatz 2 vor, schreibt vor, dass die Überschreitungen der Obergrenzen entweder (bereits) durch Umstände ausgeglichen sind oder durch (noch zu treffende) Maßnahmen ausgeglichen werden können.

#### I. Ausgleichsumstände und -maßnahmen

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1.299 m<sup>2</sup>.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 wird der nach § 17 (1) BauNVO höchstzulässige Wert von 0,6 um 0,1 überschritten.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auf die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO zu verweisen. Diese lässt eine Überschreitung der Grundflächen der in § 19 (4) Nrn. 1 bis 3 aufgelisteten untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen bis zu 50 vom Hundert zu, höchstens jedoch bis 0,8.

Unterstellt man, dass die zulässigen Hauptgebäude die Obergrenze der GRZ = 0,7 ausschöpfen, so ist eine Flächeninanspruchnahme von ca. 909,3 m<sup>2</sup> möglich. Dies stellt gegenüber dem grundsätzlich höchstzulässigen Wert von GRZ = 0,6 (= 779,4,4 m<sup>2</sup>) eine Mehr-Inanspruchnahme an Fläche von ca. 129,9 m<sup>2</sup> dar.

Bei Umsetzung der grundsätzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO und der dann geltenden GRZ = 0,8 wäre eine Flächeninanspruchnahme von 1.039,2 m<sup>2</sup> möglich.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass mindestens 50% der Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Hieraus ergibt sich bei einer Ausschöpfung der eingeräumten höchstzulässigen GRZ von 0,7 durch Hauptgebäude ein Mindestanteil begrünter Dachflächen von rund 454,65 m<sup>2</sup> im Bebauungsplangebiet.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann ein Ausgleich für die über das höchstzulässige Maß hinausgehende Bodenversiegelung herbeigeführt werden. Durch die Festsetzung ist die Vorgabe zur Umsetzung der Dachbegrünungsmaßnahme zudem planungsrechtlich auf Dauer gesichert.

Weiterhin ist auf die günstige Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich zu verweisen.

So befinden sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet verschiedene Nutzungen und Einrichtungen wie etwa nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen sowie Freizeit- und Bildungsangebote. Die Entfernung zu diesen Einrichtungen beträgt < 800 m, so dass diese Einrichtungen in einer fußläufig zumutbaren Entfernung liegen (< 10 min.).

Diese Fußgängerfreundlichkeit kann sich positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken. Hinzu kommt, dass unmittelbar am Plangebiet ÖPNV-Haltestellen einschließlich des Bahnhofs liegen. Somit befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsgebiet des öffentlichen Personennahverkehrs.

Der Bebauungsplan schränkt zudem die Unterbringung der Flächen für den ruhenden Verkehr auf die überbaubaren Grundstücksflächen ein. Darüber hinaus werden unterirdische Garagen-geschosse zugelassen. Mit dieser Regelung kann zumindest für die nicht bebaubaren erfassten Flächenteile gewährleistet werden, dass hierauf keine baulichen Anlagen und Einrichtungen für den ruhenden Verkehr errichtet werden.

Darüber hinaus wird für bauliche Anlagen und Einrichtungen i.S. von § 19 (4) BauNVO eine Nicht-Anrechenbarkeit auf die Grundflächenzahl angerechnet, sofern eine entsprechende i.S. einer stadökologisch verträgliche Ausführung erfolgt.

## II. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Beeinträchtigungsverbot stellt die Grenze für Überschreitungen der Obergrenzen dar; es kann auch nicht im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB „überwunden“ werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen.

In § 17 (2) BauNVO sind diese Anforderungen als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für die Überschreitung der Obergrenzen formuliert. Allerdings ist diese Vorgabe auf das Maß der baulichen Nutzung beschränkt.

Demnach sind nur solche Anforderungen beachtlich, die durch das Maß baulicher Nutzung berührt werden können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse betreffen insbesondere

1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
2. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
3. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
4. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
5. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, sowie
6. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets.

In Ergänzung hierzu treten die relevanten Vorgaben der Landesbauordnung wie etwa die Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, ggf. i. V. m. technischen Normen) sowie „sonstige“ Regelwerke wie TA Lärm, TA Luft, DIN 18005 u.a..

Auf diesen Grundlagen ist die Situation im Bebauungsplangebiet wie folgt zu bewerten:

1. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung für eine geringere Tiefe der Abstandsflächen. Somit ist in der Planvollzugsebene die Regelung der Abstandsflächen nach § 8 LBauO unverändert anzuwenden.

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise fest. Dies bedeutet, dass eine Bebauung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.

Die Bebauung auf den benachbarten Parzellen Nrn. 134/23, 344/128 und 345/129 mit Hauptgebäuden reicht bis an die seitlichen Grenzen der Parzelle Nr. 130/2 heran. Zudem war die ursprüngliche Bebauung auf der Parzelle Nr. 130/2 als Grenzbebauung an der südöstlichen Grenze zur Parzelle Nr. 344/128 und 345/129 ausgebildet.

Demnach sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Die gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten werden eingehalten.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Erschließung des Plangebiets ist ausschließlich über die „Hauptstraße“ bzw. die entlang der nordöstlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze verlaufende

Wegeparzelle Nr. 239/7 und 239/8 möglich. Gegenüber der bisherigen Situation tritt keine Änderung ein.

Festsetzungen in Form von öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB für die innere Erschließung beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan nicht.

Sofern sich in der Planvollzugsebene die Notwendigkeit innerer (privater) Verkehrsflächen ergibt (z.B. Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage) bedarf es auf der Grundlage der konkreten Objektplanung i.V.m. dem Nachsteuerungsinstrument des § 15 BauNVO in dieser Ebene einer abschließenden Betrachtung.

Dieser Umstand gilt jedoch unabhängig von der Überschreitung der höchstzulässigen Obergrenzen.

Auswirkungen entfaltet die Überschreitung der Obergrenzen zu diesem Belang nicht.

### 3. Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Durch die angestrebte Nutzungsdurchmischung sowie die in der Umgebung bereits vorhandene durchmischte Struktur kann ein Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten sind gering. Diese Einrichtungen liegen in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Diese Fußgängerfreundlichkeit kann sich positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken.

Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Geruch, Staub sind nicht zu erwarten. Die Festsetzung eines Mischgebiets und die geltende Zweckbestimmung nach § 6 (1) BauNVO definieren den zulässigen Störgrad. Die bereits dargestellte Nutzungsstruktur in der Umgebung entspricht dem Grundgedanken des § 50 BImSchG nach einer verträglichen Nutzungszuordnung. Die Ansiedlung störender Betriebe ist aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen.

Auswirkungen sind durch die Überschreitung der Obergrenzen daher nicht zu erwarten.

### 4. Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Die vorliegende Planung berücksichtigt grundsätzlich den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und die hierin verankerte verträgliche Nutzungszuordnung der einzelnen Baugebietsarten zueinander .

Durch die Festsetzung der Überschreitung der Obergrenzen sind keine Auswirkungen auf die gemischte Nutzungsstruktur zu erwarten. Vielmehr greift der Bebauungsplan die Vorgaben aus der Umgebung auf und gewährleistet eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung.

Im Bebauungsplangebiet selbst ist wegen der Plangebietsgröße nur eine kleinflächige Nutzungsmischung möglich. Dies bewirkt in erster Linie eine stärker in die Vertikale gerichtete Bebauung.

5. Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO und die hierin enthaltene Zweckbestimmung geben den zulässigen Störgrad aus planungsrechtlicher Sicht eindeutig vor.

Hieraus leiten sich auch die Vorgaben der einschlägigen (immissionsschutzrechtlichen) Regelwerke (TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) ab. Bei Einhaltung der hier definierten Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Überschreitung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen.

Auf die Anwendbarkeit des Nachsteuerungsinstrumentariums des § 15 BauNVO wird hingewiesen.

6. Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets

Gesonderte Festsetzungen zur Infrastrukturausstattung beinhaltet der Bebauungsplan nicht.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen künftiger Nutzungen ergeben sich aus dem definierten Zulässigkeitskatalog des Mischgebiets.

Auswirkungen durch die Überschreitung der Obergrenzen sind nicht zu erwarten.

III. Auswirkungen auf die Umwelt

In die Ausgleichspflicht ist ausdrücklich die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt einbezogen.

Nach § 17 (2) BauGB sind durch die Überschreitung der Obergrenzen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Dies setzt zunächst voraus, dass die Überschreitung zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führt. Ist dies nicht der Fall, besteht insofern auch keine Ausgleichspflicht.

Hier ist insbesondere auf die Lage des Plangebiets im Innenbereich hinzuweisen. Für die im Plangebiet gelegene Fläche bestehen wegen der bereits vollzogenen Bebauung mit anschließendem Gebäudeabriss bereits anthropogenen Vorbelastungen.

Folgende Auswirkungen für die Schutzgüter können grundsätzlich auftreten:

Erhöhung Grundflächenzahl

- Versiegelung des Bodens,
- Beeinträchtigung der Bodenfauna und -flora,
- Einschränkung der gärtnerischer Gestaltung,

- Beeinträchtigung des Kleinklimas,
- fehlende Versickerung des Oberflächenwassers und somit Beeinträchtigung des Grundwasserreservoirs,
- zusätzliche oberflächige Ableitung des Niederschlagwassers in die Kanalisation.

Der Bebauungsplan sieht zur Minimierung bzw. Vermeidung verschiedene Maßnahmen vor wie etwa:

- Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, wobei allerdings der funktionsgerechte und dem Planungsleitziel einer verdichteten Bebauung ein Vorrang eingeräumt wird,
- Konzentration der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie unterirdisch zu errichtender Garagengeschosse,
- Mindest-Durchgrünungsanteil der Grundstücke,
- Grünordnerische Vorgabe der unbebauten Grundstücksteile im sogenannten „Vorgartenbereich“ und
- Festsetzung, dass mindestens 50% der Dachflächen der Hauptgebäude dauerhaft extensiv zu begrünen sind.

Mit diesen Maßnahmen können die über die planungsrechtliche Ist-Situation hinausgehende Mehr-Versiegelung ausgeglichen werden.

Zusätzlich wird aus stadökologischer Sicht ein positiver Beitrag für die umweltrelevanten Schutzgüter Wasser (Speicherung/ Verdunstung/ Klima sowie Pflanzen und Tiere) geleistet.

### Erhöhung Geschoßflächenzahl

- erhöhtes Verkehrsaufkommen des ruhenden und fließenden Verkehrs hieraus resultierend mehr Abgase, mehr Lärm, mehr Verkehrsflächen:

Eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht allein durch die Überschreitung der Obergrenze abzuleiten. Vielmehr hängt dies davon ab, welche Nutzungen sich entsprechend dem definierten Zulässigkeitskatalog ansiedeln werden.

Je nach Art und Umfang einer Nutzung können diese Auswirkungen auch ohne die Erhöhung auftreten. Auf das vorhandene ÖPNV-Angebot unmittelbar am Plangebiet wird nochmals hingewiesen.

- durch größere Masse und Höhe der Gebäude (Hochhäuser) weniger Licht- und Sonneneinfall, Verschattung,

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung für eine geringere Tiefe der Abstandsflächen. Somit ist in der Planvollzugsebene die Regelung der Abstandsflächen nach § 8 LBauO unverändert anzuwenden.

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise fest. Dies bedeutet, dass eine Bebauung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.



Die Bebauung auf den benachbarten Parzellen Nrn. 134/23, 344/128 und 345/129 mit Hauptgebäuden reicht bis an die seitlichen Grenzen der Parzelle Nr. 130/2 heran. Zudem war die ursprüngliche Bebauung auf der Parzelle Nr. 130/2 als Grenzbebauung an der südöstlichen Grenze zur Parzelle Nr. 344/128 und 345/129 ausgebildet.

Somit werden die gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten eingehalten und durch die Überschreitung der Obergrenzen nicht berührt.

- Veränderung des Kleinklimas,

Es wird auf die Ausführungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl und hier die Festsetzung einer Dachbegrünung und deren Auswirkung verwiesen.

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt nicht aus, um in einem Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern.

So könnte beispielsweise in der Planvollzugsebene die auf dem Begriff des Vollgeschoss basierende Festsetzung umgangen werden, in dem es zu einer Ausbildung von Geschossen kommt. Da die Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, könnte eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung erfolgen. Unter Berücksichtigung der grundsätzlich heterogenen Vorgaben aus der weiteren Umgebungsbebauung, bei der sich Zahl der Vollgeschosse zumeist an der jeweiligen funktionalen Nutzung des Gebäudes orientiert, könnte es aus städtebaulicher Sicht zu einem „optischen Chaos“ kommen.

Jedoch weist insbesondere die entlang der „Hauptstraße“ gelegene Bebauung - und hier die unmittelbare Umgebung des Plangebiets - eine noch einheitliche Höhenentwicklung mit gleichmäßig verteilten und ausgebildeten Geschossen aus.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wahrung des Gesamteindrucks ein wichtiger Belang, da insbesondere die „Hauptstraße“ als Zubringer in den innerstädtischen Kernbereich an das Erscheinungsbild für den „neutralen“ Betrachter entsprechende Anforderungen stellt.

Während die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung ermöglicht, soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zum einen der optische Eindruck der Bestandsbebauung gewahrt werden. Des Weiteren soll einer zu stark verdichteten Bebauung, die bei Ausnutzung der höchstzulässigen Höhe i.V.m der Umsetzung „lediglich“ der Mindesthöhe der landesrechtlichen Begriffsdefinition des Vollgeschosses entgegenwirken, entgegen gewirkt werden.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse durch ein Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit Z = III-IV festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Unter- und Obergrenze kann die Aufrechterhaltung des Orts-/ Straßenbildes entlang der „Hauptstraße“ ermöglicht werden.

### 4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet geboten.

Um für künftige Planvorhaben einen konkreten und klar definierten Beurteilungsrahmen bereitstellen zu können, ist die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen eine unabdingbare Voraussetzung. Dies betrifft neben der Bereitstellung einer dem festgesetzten Mischgebiet entsprechenden und funktionsgerechten Bebauung auch die Berücksichtigung des Erscheinungsbildes der Bebauung besonders entlang der „Hauptstraße“. Als „Stadteinfallsstraße“ lassen sich hieraus gewisse Anforderungen an das Ortsbild ableiten.

Da die erwähnte alleinige Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wegen der nicht hinreichenden Begrenzung einer absoluten Höhe diesen Ansprüchen nicht gerecht werden kann, ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen aus städtebaulicher Sicht geboten.

So regelt der Bebauungsplan die jeweils höchstzulässige First- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils an das Plangebiet angrenzende, anbaufähige Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen („Hauptstraße“ sowie Wegefläche entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze) sind bereits ausgebaut. Die Festlegung auf diesen Maßbezugspunkt bietet den Vorteil einer hinreichend konkreten Vorgabe. Insbesondere besteht für die Bestimmung des unteren Maßbezugspunkts der Vorteil, dass dieser – im Gegensatz zum natürlichen Gelände - nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

### 4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) werden durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei. Diese soll sich künftig auf die an die öffentlichen Erschließungsflächen angrenzenden Grundstücksteile erstrecken.

Vor diesem Hintergrund sind zwei sogenannte Baubänder im nordöstlichen sowie im südwestlichen Grundstücksteil mit einer Tiefe von 12 m bzw. 15 m festgesetzt.

An die entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Wegeparzelle grenzt die vordere Baugrenze an. Dies entspricht den Vorgaben aus der Bestandbebauung. Aus diesem Grund ergibt sich für die Bebauung entlang der „Hauptstraße“ ein Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie. Mit der Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die vorderen, zur jeweils angrenzenden Erschließungsfläche gelegenen Grundstücksteile kann im inneren Grundstücke eine von Bebauung freizuhaltende Freifläche bereitgestellt werden.

Insgesamt weisen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Dimensionierung auf, die den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück einräumt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der Bebauung auf den benachbarten Grundstücken und der festgesetzten geschlossenen Bauweise bis an die seitlichen Geltungsbereichsgrenze herangeführt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 4.6 erläuterte Regelung getroffen.

#### **4.4 Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt wie schon erwähnt eine geschlossene Bauweise fest. Dies bedeutet, dass eine Bebauung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.

Die Bebauung auf den benachbarten Parzellen Nrn. 134/23, 344/128 und 345/129 mit Hauptgebäuden reicht bereits bis an die seitlichen Grenzen der Parzelle Nr. 130/2 heran. Zudem war die ursprüngliche Bebauung auf der Parzelle Nr. 130/2 als Grenzbebauung an der südöstlichen Grenze zur Parzelle Nr. 344/128 und 345/129 ausgebildet.

In Anlehnung an die bereits vollzogene bzw. ursprünglich vorhandene Bebauung wird daher die geschlossene Bauweise festgesetzt und fortgeführt.

#### **4.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die Firstlinie muss parallel zu der jeweils an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straße verlaufen.

Mit der Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen wird die Ausrichtung der Längsachse entsprechend dem Verlauf parallel zu den angrenzenden Straßen bestimmt.

Die Längsachse ergibt sich bei Gebäuden mit Satteldach i. d. R. aus der Firstrichtung, bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern aus dem Verhältnis der Seiten zueinander.

In Verbindung mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Steuerung der Lage der Gebäude auf den künftigen Baugrundstücken vorgenommen. Gleichzeitig erfolgt eine Süd-Südwest-orientierte Ausrichtung der Gebäude, was insbesondere einer energieoptimierten Gebäudeausrichtung entspricht und „Anreize“ für die Unterbringung von PV-Solaranlagen am und/ oder auf dem jeweiligen Gebäude schafft.

#### **4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie müssen jedoch zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Erschließungsstraßen einen Abstand von einem Meter - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - einhalten.

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des

Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus den o.a. Gründen zum Abstand von Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie wird für Garagen und Carports ein Abstand von 5 m vorgeschrieben.

Auf diese Weise wird ein ausreichend bemessener Stauraum zur angrenzenden öffentlichen Straße geschaffen. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage/ Carport wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

#### **4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche durch die Verwendung einheimischer Pflanzarten anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Als weitere grünordnerische Festsetzung wird auf den privaten Grundstücken entlang der „Hauptstraße“ die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen.

Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen der vollversiegelten öffentlichen Verkehrsfläche und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen.

Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Weiterhin sind die Dächer der Hauptgebäude mit einem Anteil von mindestens 50% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Maßnahme dient zum einen dem Ausgleich für die über das höchstzulässige Maß hinausgehende Bodenversiegelung (siehe Ausführungen in Kapitel . Durch die Festsetzung ist die Vorgabe zur Umsetzung der Dachbegrünungsmaßnahme zudem planungsrechtlich auf Dauer gesichert.

Ferner wird mit der Umsetzung dieser Maßnahme aus stadtoökologischer Sicht ein positiver Beitrag für die umweltrelevanten Schutzgüter Wasser (Speicherung/ Verdunstung/ Klima sowie Pflanzen und Tiere) geleistet.

---

## 5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist lediglich eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.

Diese Regelung resultiert aus dem Problem, dass bei der Umsetzung von Baugebieten die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt wird. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- je Wohneinheit 1 Stellplatz.,

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

## 6 UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 6.1 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	<p>Die Lage im innerstädtischen Bereich, die anthropogenen Vorbelastungen in Form der Bebauung, Verkehrsstraßen, Bahntrasse und Bewegungsunruhe sowie der gegenwärtige Zustand der zur Überplanung anstehenden Parzelle nach erfolgtem Gebäudeabriss führen zu der Einschätzung, dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu erwarten ist.</p> <p>Vor dem Gebäudeabriss ist eine objektbezogene Untersuchung zu empfehlen.</p>
Fläche, Boden und Geologie	<p>Für das Schutzgut bestehen aufgrund der bereits erfolgten baulichen Nutzung anthropogene Vorbelastungen.</p> <p>Die Gebäude und sonstigen Flächenversiegelungen aus der Vornutzung wurden beseitigt. Dies ist jedoch nur als temporärer Zustand einzustufen, da eine bauliche Nutzung folgen soll.</p> <p>Hierbei wird den geltenden Grundsätzen der übergeordneten Planungen sowie den Vorgaben des Baugesetzbuchs zum Vorrang der Innenstadt Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine Konsequenz hieraus ist, dass eine über das eigentliche Höchstmaß hinausgehende Grundflächenzahl festgesetzt wird.</p> <p>Durch die Planung sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. werden entsprechend der Vornutzung fortgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dauerhafter Verlust durch die zu erwartende Versiegelung,</li> <li>▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,</li> <li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter und Pufferfunktion sowie</li> <li>▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.</li> </ul> <p>Allerdings gehen diese Beeinträchtigungen nicht über das bisher schon zulässige Maß hinaus und führen zu keiner Verschlechterung für das Schutzgut.</p>
Wasser	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Oberflächengewässer und keine Schutzgebiete vorhanden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen bleiben durch die „neue“ Bebauung folgende Beeinträchtigungen bestehen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,</li><li>▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,</li><li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,</li><li>▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und</li><li>▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.</li></ul> <p>Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor.</p> <p>Auch für dieses Schutzgut gilt, dass keine über das bisher schon zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser tritt durch die vorliegende Planung nicht ein.</p>
Luft und Klima	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher bereits baulich genutzte Flächen im bebauten Siedlungszusammenhang.</p> <p>Eine Bedeutung als Katluftproduktionsfläche für den Kaltluftabfluss haben die zur Überplanung anstehenden Flächen nicht.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen für dieses Schutzgut wie etwa .</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,</li><li>▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die Versiegelung in Form von Aufwärmung.</li></ul> <p>Diese Beeinträchtigungen bleiben grundsätzlich auch nach Umsetzung der Planung bestehen. Allerdings werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung dieser Beeinträchtigungen getroffen wie etwa die Herstellung von Dachbegrünung auf Teilflächen der Gebäudedächer.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
Landschaft	<p>Die vorliegende Planung erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete innerörtliche Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen bzw. eine vorhandene Bebauung ersetzt. Allerdings sind durch die Innerortslage keine landschaftsbildbeeinträchtigenden Auswirkungen in Form einer</p>

	<p>Einsehbarkeit bzw. eine Fernwirkung der hinzukommenden Vorhaben zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen für das Landschaftsbild werden nicht hervorgerufen.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung hat die zur Überplanung anstehende nicht. Für die Allgemeinheit sind die Flächen wegen der Besitzverhältnisse grundsätzlich nicht zugänglich.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Mit der angestrebten Planung wird es gegenüber der bisherigen Situation zu keiner Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen.</p> <p>Nach Einschätzung sowie unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Die angestrebte Nutzungszuordnung mit Ausweisung eines Mischgebiets entspricht grundsätzlich dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Insbesondere entspricht die künftige Nutzungszuordnung der Umgebungsbebauung. Die bereits im noch geltenden Bebauungsplan Nr. 2.14 „Kurmittelhaus/ Bahnhof“ enthaltene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird fortgeführt.</p> <p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch außerhalb des Plangebiets gelegene Lärmquellen sind zum derzeitigen Stand der Planung unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse nicht zu erwarten.</p> <p>Zu möglichen Beeinträchtigungen zu Verkehrslärm ist auf die innerstädtische Lage und die bestehende Vorbelastung zu verweisen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der beengten interstädtischen Lage nicht umsetzbar. Somit kommen allenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Bad Hönningen sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.</p>



<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Entwässerungsnetz gewährleistet.</p>
<p>Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>
<p>unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt hierzu keine Betroffenheit vor.</p>
<p>Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen</p>	<p>Für die angestrebte Bebauung werden keine landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Fläche beansprucht.</p>
<p>Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft</p>	<p>In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>Dies bedeutet, dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.</p>

Fazit	Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.  Eine umweltverträgliche Planung ist möglich.
-------	--

## 6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Nr. 2.14 „Kurmittelhaus/ Bahnhof“ überplant.

Eine bauliche Nutzung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans wäre möglich.

## 6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind unvermeidbar.

### Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse und
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen der neu hinzu kommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild.

#### **6.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Satzung und der Planvollzugsebene berücksichtigt werden:

##### 1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung des Baugrundstücks,
- Überstellung von Stellplatzflächen mit Bäumen,
- Ausschluss von reinen „Steingärten“.

##### 2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Steuerung der Versiegelung durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

##### 3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung von Zuwegungen, Parkplatzflächen etc..

##### 4. Ortsbild:

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung.
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise entsprechend den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung,
- Umsetzung einer Dachbegrünung,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

##### 5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück und Vermeidung der Bildung von Wärmeinseln,

- Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen an und auf baulichen Anlagen.

---

## 7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu klären.

### 7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch das örtliche Netz sichergestellt.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

---

## 8 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Merkmal</b>	<b>Flächenanteil</b>
Mischgebiet	1.299 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>1.299 m<sup>2</sup></b>

---

## 9 BODENORDNUNG

---

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB entbehrlich.