

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr.125

"Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen" 5. Änderung

Begründung

Stand 15.02.2021

Die Entwurfsverfasser:
Pfaffenhofen, den

Vermessungsbüro
Joachim Sigmund
Am Markt 11, 73207 Plochingen
Tel.: 07153/83960

Für die Entwurfsverfasser

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	3
1.1.	Allgemeines.....	3
1.2.	Geltungsbereich.....	3
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.4.	Anlass und Ziel der Planänderung.....	4
2.	PLANUNGSGEBIET.....	4
2.1.	Lage im Stadtgebiet.....	4
2.2.	Baubestand und Nutzung.....	4
2.3.	Verkehr.....	5
2.4.	Schallimmissionen.....	5
2.5.	Altlasten.....	5
2.6.	Landschaftsbild.....	5
2.7.	Topographie.....	5
2.8.	Boden und Geologie.....	5
2.9.	Grünbestand.....	5
2.10.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	5
2.11.	Nutzung erneuerbarer Energien.....	5
3.	Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.....	6
3.1.	Teilbereich 1 und 1a.....	6
3.2.	Teilbereich 2.....	6
3.3.	Teilbereich 3.....	7
3.4.	Teilbereich 4.....	7
3.5.	Teilbereich 5.....	7
3.6.	Teilbereich 6.....	8
3.7.	Sonstige Änderungen.....	8
3.7.1.	Stellung der baulichen Anlagen.....	8
3.7.2.	Nebenanlagen.....	8
3.7.3.	Dachform und Dachneigung.....	8
3.7.4.	Geländeänderungen.....	8
3.8.	Abweichende Abstandsflächen.....	9
4.	Planungsstatistische Zahlen.....	9

1. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Allgemeines

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 125 „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“ seit dem 11.01.2011 rechtskräftig.

Im Gewerbegebiet sollen die Festsetzungen für die Bauflächen GE1 und GE5 aufgrund aktueller Anfragen von Bauherren unter städtebaulichen Gesichtspunkten geändert werden.

Im Zuge der hierzu notwendigen Bebauungsplanänderung werden weitere Änderungen mit aufgenommen:

Es werden die Zulässigkeit von Sammelwerbeanlagen geregelt, neue Ausgleichsflächen festgesetzt, die infolge der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Eberstetten“ entfallen sind, der Standort der Trafostation am Dr.-Hans-Müller-Ring festgeschrieben und die Errichtung eines Doppelhauses am Dr.-Hans-Müller-Ring ermöglicht.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat deshalb in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“ 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 7 Teilbereiche.

Es sind folgende Flurstücke der Gemarkung Eberstetten betroffen:

Teilbereich 1: Nr. 313/2 (Teilfläche) und Nr. 956 (Teilfläche von Ludwig-Hirschberger-Allee)

Teilbereich 2: Nr. 947/4, Teil von 947/5 und 947/3

Teilbereich 3: Nr. 937;

Teilbereich 4: Nr. 932 und 932/1,

Teilbereich 5: Nr. 909 (Teilfläche von Dr. Hans-Müller-Ring)

Teilbereich 6: Nr. 974, 975, 976, 883/1

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Summe der Teilflächen umfasst eine Größe von ca. 1,03 ha.

1.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan die Belange der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung erörtert.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) aus.

Die Gebietsart wird nicht geändert.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, da durch das beschleunigte Verfahren keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine neuen Anhaltspunkte für zusätzliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung und weist eine zulässige Grundfläche von unter 20.000m² auf.

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Die Eigentümer sind in das Verfahren eingebunden.

1.4. Anlass und Ziel der Planänderung

Teilbereich 1 und 1a

Die Stadt Pfaffenhofen hat ein einheitliches System zur Beschilderung der Gewerbegebiete entwickelt. An der Einfahrt zu den Gewerbegebieten werden Sammelhinweisanlagen errichtet, die auf die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe hinweisen.

Die Bebauungsplanänderung soll die Errichtung solcher Werbeanlagen an prominenter Stelle ermöglichen.

Teilbereich 2

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eberstetten“ ändert auch die Baufläche GE6 des Bebauungsplanes „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“. Die im Bereich GE6 festgesetzte naturschutzfachliche Ausgleichsfläche entfällt und muss an anderer Stelle im Plangebiet nachgewiesen werden. Dies erfolgt im Bereich der Zufahrt zum Kramerbräuhaus an der Burgfriedenstraße.

Teilbereich 3

Der städtebauliche Entwurf sah eine Bebauung der Baufläche GE5 Flurstücke Nr. 937 und 937/1 mit einem Gebäude vor.

Dies konnte so nicht realisiert werden und so wurde das Grundstück geteilt. Auf der nördlichen Teilfläche, dem Flurstück 937/1, wurde bereits eine Bebauung erstellt. Für die südliche Teilfläche sollen deshalb die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Gebäudehöhe und der Bezugshöhe den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Ferner wird entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Dachform – nur Flachdach - und die Geländegestaltung geändert.

Teilbereich 4

Für die Flurstücke 932 und 932/1 (GE1) sowie Nr. 937 (GE5) im Gewerbegebiet liegen Voruntersuchungen zur Bebauung dieser Grundstücke vor. Für die Flurstücke 932 und 932/1 ist eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um 4m auf 13,0m vorgesehen.

Gleichzeitig wird die Straßenfläche an den tatsächlichen Ausbau angepasst.

Teilbereich 5

Am Hans-Müller-Ring wurde eine Trafostation zur Versorgung des Gebiets errichtet. Die hierfür notwendige Planfestsetzung und Änderung von öffentlichen Stellplätzen wird in diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Teilbereich 6

Im Bereich des Dr.-Hans-Müller-Rings an der sogenannte „Harfe“ wurde abweichend vom Bebauungsplan die Bebauung mit zwei Doppelhäusern genehmigt. Das nördliche Doppelhaus wurde bereits erstellt. Die südliche Fläche ist noch unbebaut, weshalb die Festsetzungen nun auf die Bauweise und die Höhenlage der künftigen Baumöglichkeit angeglichen werden sollen.

2. PLANUNGSGEBIET

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Pfaffenhofen, an der Staatsstraße ST 2045 Eberstettener Straße um den Kramerbräuhaus.

Die Änderungen betreffen verschiedene Teilbereiche, die aus dem Bebauungsplan ersichtlich sind.

2.2. Baubestand und Nutzung

Die Aufsiedelung des Wohngebietes ist nahezu abgeschlossen. Es stehen nur noch wenige Wohnbauflächen zur Bebauung zur Verfügung.

Im Gewerbegebiet sind einzelne Bauten errichtet und weitere in der Planung.

2.3. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Eberstettener Straße erschlossen.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs durch die mögliche höhere Nutzung im GE1 wird nicht erwartet.

2.4. Schallimmissionen

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair vom 16.12.2008 bzgl. des Schienenverkehrslärms und den Lärmimmissionen vom Kramerbräuhaus hat weiterhin Gültigkeit. Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden auch in diese Bebauungsplanänderung übernommen.

2.5. Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

2.6. Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Wolznacher Hügelland – Hopfenlandschaft“.

Das Landschaftsbild wurde in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans ausführlich dargelegt. Es wird durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

2.7. Topographie

Das geneigte Gelände steigt nach Süden im Bereich des GE1 bis zu ca. 10m an. Weiter nach Osten im Bereich GE5 beträgt der Höhenunterschied ca. 4m.

2.8. Boden und Geologie

Im Plangebiet bestehen die Böden überwiegend aus Braunerden und Parabraunerden aus Kies, Sand und lehmigem Sand.

Im Hinblick auf die Tragfähigkeit der Böden sind im Zuge der Bauplanung entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

2.9. Grünbestand

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme von Gehölzen am Schindelhauser Graben frei von schützenswertem Grünbestand.

2.10. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bebauungsplanänderungen betreffen Anpassungen / Korrekturen, die im Rahmen der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes liegen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehen keine formal zusätzlichen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine vertiefende Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

2.11. Nutzung erneuerbarer Energien

Das gesamte Baugebiet wird über ein zentrales Blockheizkraftwerk versorgt, welches mit regenerativen Energieträgern beschickt wird.

3. ÄNDERUNG GEGENÜBER DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN

3.1. Teilbereich 1 und 1a

Die Wirtschafts- und Servicegesellschaft der Stadt Pfaffenhofen hat ein einheitliches und funktionales Gewerbegebietsbeschilderungssystem für die Stadt Pfaffenhofen erstellt. Dieses wird an den Einfahrten zu den Gewerbegebieten aufgestellt und soll den Kunden und Zulieferern die Orientierung in den Gewerbegebieten erleichtern.

Diese Schilder haben eine Größe von ca. 1,40m Breite und eine Höhe von ca. 3,20m.

Die Aufstellung von Werbeanlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nur auf dem Grundstück des Gewerbebetriebes zugelassen.

Deshalb werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Flächen näher definiert, wo die Aufstellung dieser Gewerbegebietsbeschilderung zulässig ist. Dies ist zum einen an der Einfahrt zum Gewerbegebiet an der Eberstetterer Straße und zum anderen am Flachsbogen an der Abzweigung der Ludwig-Hirschberger-Allee.

Nachteilige Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und die Überschwemmungsflächen für den Schindelhauser Graben sind nicht zu erwarten, da die Rohre für die Werbetafeln nur auf Punktfundamenten errichtet werden.

Auch die Größe und die Anzahl der Werbeanlagen werden festgelegt. Somit ist das einheitliche Erscheinungsbild gesichert.

3.2. Teilbereich 2

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eberstetten“ wird auch die Teilfläche GE6 des Bebauungsplanes „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“ überplant. Durch diese Überplanung entfällt Ausgleichsfläche, die für das Bebauungsplangebiet „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“ notwendig ist.

Von Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, der auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Ursprungsbebauungsplan gefertigt hat, wurde eine Bilanzierung erstellt und diese mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Ergebnis ist in seiner Aktennotiz vom 10.07.2017 festgehalten, welches nachfolgend dargelegt wird:

Durch den Wegfall der Baufläche GE6 reduziert sich die Eingriffsfläche des Ursprungsbebauungsplanes um 1.575m². Damit reduziert sich auch der Ausgleichsflächenbedarf um ca.

$1.575\text{m}^2 \times 0,3 = \text{ca. } 473\text{m}^2$.

Im GE6 ist nordöstlich der Baufläche eine Ausgleichsfläche von ca. 1.121m² festgelegt, die nunmehr entfällt.

Damit ergibt sich für den Ursprungsbebauungsplan ein Defizit an Ausgleichsflächen von ca. $1.121\text{m}^2 - 473\text{m}^2 = \text{ca. } 648\text{m}^2$.

Aus der 4. Bebauungsplanänderung besteht ein „Überschuss“ an Ausgleichsfläche von ca. 150m². Unter Anrechnung dieses Überschusses sind somit ca. 500m² Ausgleichsfläche im Baugebiet an anderer Stelle auszuweisen um den Wegfall durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eberstetten“ zu kompensieren.

In der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wurden nun auch die Grundstücke für die Ausgleichsflächen im Liegenschaftskataster vermessen. Der Vergleich mit den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und den tatsächlichen Ausgleichsflächen zeigt, dass ein Defizit von 694m² besteht. Die Reserve von 150m² Ausgleichsfläche aus der 4. Bebauungsplanänderung steht weiterhin zur Verfügung.

Der Ausgleichsflächenbedarf von 694m² wird im westlichen Bereich des Grundstücks Flurstücks Nr. 947/4 an der Einfahrt zum Kramerbräuhaus an der Burgfriedenstraße ausgewiesen.

Die Fläche reicht bis zum Schindelhauser Graben und wird im Süden und Westen durch die Unterkanten der Straßenböschungen begrenzt. Die östliche Begrenzung ergibt sich aus dem Flächenbedarf.

Diese Fläche ist gemäß der „Kompensationsplanung“ zum Ursprungsbebauungsplan als Wasserlandschaft / Schindelhauser Graben anzulegen und zu pflegen. Die Fläche wurde im Zuge der Anpflanzung der übrigen Grünflächen bereits angepflanzt und wird durch einen Demeter-Betrieb naturnah bewirtschaftet.

Mittlerweile wurde der Fuß- und Radweg in der Talaue des Schindelhauser Grabens gebaut und vermessen. Er weicht in Teilen von der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan ab. Die tatsächliche Lage wird nun neu im Bebauungsplan festgesetzt. Südlich des Fuß- und Radweges entsteht eine neue Fläche, die der Fläche des Kramerbräuhofes zugeordnet wird. Deshalb wird diese Fläche als Baufläche „MD- Dorfgebiet“ ohne Baumöglichkeiten festgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan enthält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR, FR, LR2) welches zu dem heutigen Flurstück 947/5 führte. Die Brücke über den Schindelhauser Graben in diesem Bereich wurde abgebrochen, das Flurstück 947/5 wird nicht mehr als Zufahrt zum Kramerbräu-hof benötigt. Es wurde mittlerweile auch an die Nachbarn veräußert. Deshalb werden diese Rechte in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht mehr dargestellt.

3.3. Teilbereich 3

Im städtebaulichen Entwurf zum Ursprungsbebauungsplan war vorgesehen, das Grundstück GE5 mit einem Gebäude zu bebauen. Deshalb wurde für diesen Planbereich eine Bezugshöhe bezogen auf die nördliche Erschließungsstraße festgelegt.

Der nördliche Teilbereich ist zwischenzeitlich bebaut und das Grundstück real geteilt. Somit ist für den südlichen Bereich die Festsetzung einer neuen Bezugshöhe sinnvoll. Diese wird festgesetzt auf 447,0m und bildet das mittlere Geländenniveau des Grundstücks ab.

Durch die Anhebung der Bezugshöhe (alt 441,0; neu 447,0) muss aber auch die seitherige maximale Gebäudehöhe von 10,0m überprüft werden. Diese wird nun mit 6,5m festgesetzt. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass die seitherige maximale Gebäudehöhe von 451,0m auf 453,5m angehoben wird. Diese Höhe ist aufgrund der Hangsituation als städtebaulich verträglich anzusehen.

Es hat sich herausgestellt, dass die bevorzugte Dachform das Flachdach ist. Mit der 3. Bebauungsplanänderung wurde für den Planbereich GE 2 nur noch das Flachdach mit einer Dachneigung bis 5° zugelassen. Diese Dachform wird nun auch für den Teilbereich 3 als einzige Dachform zugelassen.

3.4. Teilbereich 4

Für diesen Planbereich wurde eine städtebauliche Studie entwickelt, die eine höhere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und eine Innenverdichtung der Ausweisung von zusätzlichem Bauland vorzuziehen ist.

Die städtebauliche Studie sieht eine um ein Geschoss erweiterte 4 geschossige Bebauung mit Flachdach vor. Die Oberkante dieses Gebäudes überragt die südlich gelegene Bergkuppe nicht! Die mögliche Bebauung fügt sich auch an die zulässige Bebauung im östlichen Bereich GE2 an, welche durch die 3. Bebauungsplanänderung ermöglicht wird.

Auch für diesen Bereich wird ausschließlich ein Flachdach mit einer Dachneigung bis 5° zugelassen.

Die ausgebaute Erschließungsstraße weicht etwas von der festgesetzten Verkehrsfläche im Ursprungsbebauungsplan ab und wird nun im Zuge dieser Änderung angepasst.

3.5. Teilbereich 5

Die Erschließungsplanung zum Ursprungsbebauungsplan hat ergeben, dass im Solardorf eine Trafostation erforderlich ist. Diese wurde im Bereich der öffentlichen Stellplätze platziert.

Die Verschiebung der öffentlichen Stellplätze (die Anzahl wird beibehalten!) und Ausweisung einer Fläche für die Stromversorgung macht eine Änderung des Bebauungsplanes an dieser Stelle erforderlich.

3.6. Teilbereich 6

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Bebauung ausschließlich für Hausgruppen fest. In einem Teilbereich wurde jedoch bereits ein Doppelhaus genehmigt. Im Teilbereich 6 soll ebenso ein Doppelhaus errichtet werden. Deshalb ist die Bauweise neu festzusetzen.

Um eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zu ermöglichen ist eine Anpassung der Bezugshöhe erforderlich. Diese Bezugshöhe orientiert sich an den Festsetzungen der östlichen und westlichen Gebäude und wird mit 443,3m festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten weiterhin.

3.7. Sonstige Änderungen

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung dahingehend angepasst, dass nur noch die Festsetzungen getroffen werden, die für die Änderungsbereiche maßgebend sind. Die übrigen Festsetzungen, die andere Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes betreffen, wurden aus Gründen der besseren Lesbarkeit herausgenommen.

3.7.1. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen sollte im Ursprungsbebauungsplan entsprechend den im zeichnerischen Teil festgesetzten Schemas erfolgen. Diese Festsetzung ist im Wohngebiet sinnvoll, lässt sich im Gewerbegebiet so nicht durchsetzen. Es ist mehr Flexibilität erforderlich. Die Festsetzung wurde deshalb dahingehend geändert, dass die Stellung der baulichen Anlagen ohne Auflage innerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

3.7.2. Nebenanlagen

Die Festsetzung verfolgte ursprünglich das Ziel, Nebenanlagen generell zuzulassen und nur in einem definierten Streifen entlang der Verkehrsfläche auszuschließen.

Im Vollzug des Bebauungsplanes hat sich nun ergeben, dass Grundstückszufahrten auch zu den Nebenanlagen zählen und somit jedes Mal befreit werden müssen. Dies wird nun dahingehend geändert, dass Zufahrten generell zulässig sind.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass Müllhäuser nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und so zu einem positiven Gesamterscheinungsbild führen.

3.7.3. Dachform und Dachneigung

Das im Ursprungsbebauungsplan angebotene Pultdach erfährt geringe Nachfrage.

Die bevorzugte Dachform ist das Flachdach.

Um eine einheitliche Gestaltung des Baugebietes am Hangbereich zu erreichen, wird deshalb festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig sind.

Diese sind zu begrünen.

Nicht erforderlich ist die Begrünung bei untergeordneten Eingangsvordächern und Dachterrassen.

Diese Regelung wurde im Hinblick auf Erleichterungen beim Vollzug des Bebauungsplanes aufgenommen.

Für den Planbereich 6 gilt weiterhin das Satteldach mit einer Dachneigung von 20-25°.

3.7.4. Geländeänderungen

Der Ursprungsbebauungsplan regelt nur Stützmauern zwischen Grundstück und öffentlicher Verkehrsfläche. Er enthält keine Festsetzungen zur Geländemodellierung in dem stark geneigten Gelände im Bereich der 5. Bebauungsplanänderung.

Für eine harmonische Gestaltung des Geländes auch im Hinblick auf die benachbarten Grundstücke wird festgesetzt, dass Böschungen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu Böschungslänge von 1:2 ausgeführt werden dürfen.

Um sehr hohe Stützmauern zu verhindern, wird festgesetzt, dass diese eine maximale Ansichtshöhe von 1,5m nicht überschreiten dürfen. Größere Höhenunterschiede sind durch Terrassierungen zu überwinden.

Die Stützmauern / Böschungen sind an den Grundstücksgrenzen profilgleich auszuführen, so dass dort eine einheitliche Gestaltung erreicht wird.

3.8. Abweichende Abstandsflächen

Bzgl. der **Abstandsflächenregelung** wird festgelegt, dass als Geländeoberfläche zur Berechnung der Wandhöhen das geplante Gelände maßgebend ist.

Dies ist damit begründet, dass im ganzen Baugebiet umfangreiche Geländemodellierungen durchgeführt wurden. Das ursprüngliche Gelände zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde an die Erschließungsstraßen angepasst.

Die Gestaltung muss sich deshalb an den umliegenden Verkehrsflächen orientieren.

Nachbarschützende Belange werden durch diese Festsetzung nicht berührt, da die Nachbarn ebenso von dieser Festsetzung profitieren.

4. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung gliedert sich wie folgt:

Teilbereich 1	ca. 306 m ²
Teilbereich 1a	ca. 199 m ²
Teilbereich 2	ca. 1925 m ²
Teilbereich 3	ca. 1200 m ²
Teilbereich 4	ca. 7150 m ²
Teilbereich 5	ca. 80 m ²
Teilbereich 6	ca. 490 m ²
<hr/> Gesamtfläche	ca. 10265 m ²