

Anlage 4



Begründung zum

Bebauungsplan

Nr. GI 03/07, 3. Änderung

**Gebiet „Dulles-Siedlung“
(Teilfläche US-Zahnklinik und Funkturm mit Umgriff)**

Planstand:

- Entwurf -

Stand: 9.06.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	2
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	2
4.	Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen.....	3
5.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	4
6.	Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen.....	7
7.	Verfahrensart und –ablauf, Konfliktbewältigung.....	8

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach Durchführung von 2 Änderungsverfahren für Teilgebiete des in 2008 erlassenen Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ (Kunstrasenplatz-Errichtung, Miller Hall- und middle school-Nachfolgenutzungen) und erfolgter Veräußerung der ehemaligen US-Zahnklinik mit dem angrenzenden Gelände des Funkmastes an die Fa. Revikon werden in einem dritten Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung (Umbau Zahnklinik und Neubau nach Abriss des Funkturmes mit insgesamt ca. 55 Wohneinheiten im niedrigpreisigen Segment) geschaffen.

Die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (Mischgebiet und Grünfläche) müssen dementsprechend angepasst werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der zur 3. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ vorgesehenen Teilfläche wird von der Grünberger Straße im Süden, der Lincolnstraße im Westen, der Hannah-Arendt-Straße im Norden sowie von einem verbleibenden Mischgebiet mit Gebäuden der Gesellschaft für Soziales Wohnen (GSW) im Osten abgegrenzt. Das Plangebiet ist zum Entwurf etwa 1,15 ha groß und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 53 Nrn. 3/15-17, 3/18 teilweise (tlw.) und 412/9tlw. (Stand 6/2015).

Neben den durch die Fa. Revikon erworbenen Teilflächen ist auch ein Wohnbaugrundstück der Gesellschaft für Soziales Wohnen/GSW einbezogen, für das eine Ergänzung der Stellplatzflächen vorgesehen wird. Ferner sind städtische Flächen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen enthalten, um dort eine Neuordnung zur Wohnumfeldaufwertung und Verbesserung der Abwicklung des Busverkehrs zu erreichen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Verfahren sollen insbesondere die Art und das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließung (inkl. Stellplatzversorgung) für die geplante Nachnutzung planungsrechtlich geregelt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die zu Einleitung und zum Entwurf der 3. Planänderung beschlossenen vorläufigen städtebaulichen und grünordnerische Ziele haben sich wie folgt konkretisiert:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Umbaus und der Nachfolgenutzung der ehemaligen US-Zahnklinik zu Wohnzwecken sowie des Neubaus eines weiteren dreigeschossigen Wohngebäudes auf der benachbarten Grünfläche, nach Abriss des Funkturmes mit Stellplatznachweis unter Einbeziehung der städtischen Stellplatzfläche im Einmündungsbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße,
- Festsetzung einer Stellplatzreihe für das GSW-Gebäude Edlef-Köppen-Weg 2 zur Ergänzung des dortigen Stellplatznachweises,
- Umwandlung des festgesetzten Mischgebietes sowie der privaten Grünfläche (Funkturn) im Bereich der o.g. 3 Gebäude zum Allgemeinen Wohngebiet,
- Änderung und Reduzierung der Verkehrsflächenanteile im Streifen nördlich der Grünberger Straße zu Gunsten einer Vergrößerung/Durchbindung des straßenbegleitenden Grünzuges und zum Rückbau/zur Verlegung der (überdimensionierten) Bushaltestelle auf der Nordseite.

Die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ist erforderlich, da in den drei betreffenden Gebäuden künftig fast ausschließlich eine Wohnnutzung erfolgen wird. Die Umwidmung an der stark befahrenen Grünberger Straße wurde bereits lärmgutachterlich untersucht und unter der Maßgabe der Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster zur Straße hin) für vertretbar angesehen. Die Abgrenzung des Wohngebietes mit einem verbleibenden Mischgebietsbereich zum neuen Lidl-Lebensmittelmarkt am ehemaligen PX-Standort berücksichtigt auch die dortigen Lärmschutzanforderungen.

Die Einbeziehung des städtischen Stellplatzes im Einmündungsbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße (nach erforderlicher Veräußerung an die Fa. Revikon) berücksichtigt auch die Eigenschaft des Edlef-Köppen-Weges als Privatstraße, indem das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Straßenraum minimiert wird.

4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen

Der derzeit geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Bestand aus.

Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird der Bereich als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Der Flächennutzungsplan stimmt daher mit dem Umwidmungs-Ziel des 3. Planänderungsverfahrens überein und muss nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Gießener Landschaftsplan (2004) enthält keine planerischen Aussagen zum Plangebiet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplanes stehen somit der Bebauungsplanung nicht entgegen.

Im bisher geltenden Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ sind festgesetzt:

- für die Teilfläche der US-Zahnklinik sowie des GSW-Gebäudes Mischgebiet,
- für die Teilfläche Funkturn private Grünfläche ohne überbaubare Grundstücksfläche,
- für die Teilfläche nördlich der Grünberger Straße Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche (Park, Grünzug) und private Stellplatzfläche.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorabstimmung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Steinert/Solms, Immissionsgutachten Nr. 1501/27.01.2015) erstellt, um die Verträglichkeit einer Umwidmung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet zu prüfen. Die

Untersuchung empfiehlt die Festlegung verschiedener Lärmpegelbereiche, in denen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 erfüllen müssen, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Städtebauliches Konzept

Die seit Jahren leer stehende ehemalige US-Zahnklinik sowie der nicht mehr genutzte Funkmast sollen nach inzwischen erfolgter Veräußerung an einen Investor einer wohnbaulichen Nachfolgenutzung zugeführt werden, die sich – auch bezüglich der angestrebten Bewohnerschaft im niedrigpreisigen Segment – gut in das Wohnquartier mit sozialer Infrastruktur und künftig auch benachbartem Lebensmittelmarkt einfügt.

Das Um- und Neubauvorhaben löst einen Neuordnungsbedarf für die private Stellplatzanordnung aus, in deren Zuge die Stadt eine städtische Stellplatzfläche veräußern kann.

Ferner sollen der Grünzug nördlich der Grünberger Straße durch Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen ergänzt und die Bushaltestelle auf der Straßennordseite verlegt und funktionsgerecht ausgebaut werden.

Variantenprüfung

Für das Planvorhaben stehen keinerlei planerische Alternativlösungen oder Varianten zur Diskussion.

Nachdem die ehemalige US-Zahnklinik durch den Bund jahrelang zum Verkauf angeboten wurde, fand sich erst unter der Bedingung einer Umwidmungs- und Planänderungsperspektive für Wohngebiet/Wohnungsneubau ein Eigentümer, der die Verkaufsbedingung einer Kostenübernahme des Funkmast-Rückbaus akzeptierte.

Ein Erhalt des sanierungspflichtigen und seit Jahren nicht mehr (beispielsweise für den Mobilfunk) genutzten Funkturmes kam nicht in Betracht. Mit seiner Beseitigung wird zwar ein „Wahrzeichen“, jedoch auch ein stadtgestalterischer Fremdkörper aus dem Giessener Stadtbild entfernt.

Stellplatz- und Verkehrskonzept

Alle vorhandenen und neu geplanten Wohngebäude erhalten ausreichende Stellplätze und Fahrradabstellplätze gemäß der städtischen Stellplatzsatzung.

Die Senkrechtaufstellung entlang des verkehrsberuhigt ausgebauten und genutzten Edlef-Köppen-Weges entspricht den verkehrs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, wenn sie im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird.

Durch eine Nutzung der zu veräußernden städtischen Stellplatzfläche und Durchbindung zu den neuen Wohngebäuden ohne Überfahung des Edlef-Köppen-Weges bleibt das Verkehrsaufkommen auf dieser Privatstraße in einem überschaubaren Rahmen.

Der Zugang aus dem Wohnquartier zur Grünberger Straße mit der dortigen Bushaltestelle wird über ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Der die Grünberger Straße auf der Nordseite begleitende Fuß- und Radweg bleibt erhalten und wird im Knotenbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße zur Erleichterung von Querungen ausgebaut.

Die überdimensionierte Bushaltestelle (ehemalige Umstiegs- und Endhaltestelle) auf der Nordseite der Grünberger Straße wird rückgebaut und näher am Knoten Flächen sparend, nach neuem Ausbaustandard und zur Beschleunigung des Busverkehrs neu angelegt.

Der Grünzug wird durch Baumanpflanzungen und Entsiegelungs-/Begrünungsmaßnahmen attraktiviert.

Für die Grünberger Straße außerhalb des Plangebietes wird eine Sanierungsplanung vorbereitet, bei der auch verbesserte Fuß- und Radwegebeziehungen sowie Straßenquerungen zur verbesserten Anbindung der Bushaltestellen vorgesehen sind.

Plan- und Textfestsetzungen

Der 3. Änderungs-Bebauungsplanentwurf sieht *neben* der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes (2008) insbesondere zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zum Immissionsschutz auch ergänzende Regelungen durch textliche Festsetzungen vor.

Die geänderten zeichnerischen Festsetzungen sehen vor:

- Umwidmung von Grundstücksflächen mit zwei vorhandenen Gebäuden (bisher Mischgebiet) sowie der privaten Grünfläche mit dem Funkmast-Standort als Allgemeines Wohngebiet, um eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung in künftig drei Gebäuden (1 Bestands-Wohngebäude, umgebaute und umgenutzte ehem. US-Zahnklinik sowie Neubau-Wohngebäude nach Abriss Funkmast) zu ermöglichen; dadurch wird vermieden, dass das übliche Mischungsverhältnis innerhalb eines Mischgebietes (max. 75/25%-Anteile zwischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzung, bezogen auf die Geschossflächen) außerhalb des planungsrechtlich zulässigen Rahmens liegt und daher auch kein Etikettenschwindel bewirkt wird.
- Ergänzung von Obergrenzen für die Grund- (0,40) und Geschossflächenzahl (1,10) unter Berücksichtigung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung.
- Neuabgrenzung/Änderungen und Ergänzungen bei den privaten Stellplatzflächen mit ihren Zufahrtbereichen, um einen gemäß Stellplatzsatzung ausreichenden Stellplatznachweis führen zu können und die Festsetzungen an den mittlerweile entwickelten Bestand anzupassen.
- Ergänzung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes.
- Festsetzung des vorhandenen Verbindungsweges zwischen dem auf der Nordseite die Grünberger Straße begleitenden Fuß- und Radweg und dem Edlef-Köppen-Weg als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie als Gehrechts-Teilfläche (für die Allgemeinheit) über einer privaten Stellplatzfläche zur Sicherung der Wegeverbindung.
- Neuordnung der städtischen/öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Festsetzung zu pflanzender Einzelbäume als Allee nördlich der Grünberger Straße zur Verlängerung des Grünzuges sowie Neuordnung der Bushaltestelle.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben wie bei der ersten Änderung bestehen und werden durch weitere Festsetzungen ergänzt oder teilweise geändert:

- Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen für Neubauvorhaben, bei denen die bisher geltende Festsetzung mit Bezugnahme zu den Bestandshöhen nicht angewandt werden kann, zur Realisierung einer durchgehenden Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss. Ergänzung von Höhenbezugsfestsetzung zur Ermittlung der geplanten Gebäudehöhen.

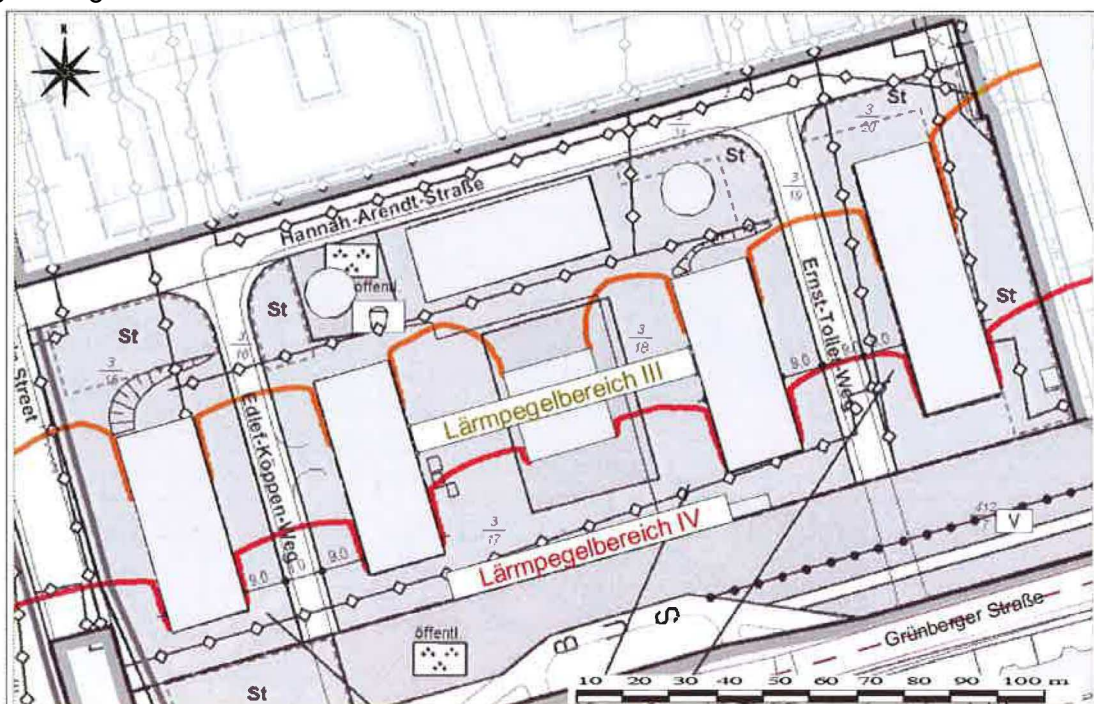
- Ergänzung einer ausnahmsweise Zulässigkeit der Baugrenz-Überschreitung (statt 2,00 m, ausnahmsweise bis 3,50 m) durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Balkone oder Außentreppen, soweit diese Anlagen möglichst transparent ausgeführt werden und somit die ablesbaren Baufluchten der Hauptmauerwerke nicht übermäßig beeinträchtigen.
- Vergrößerung des Zulässigkeitsspielraumes für Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. überdachte, zentrale Fahrradabstellanlagen oder Abfall-Sammelstandorte) von 20 auf 50 m³ Bruttorauminhalt aufgrund der (nach 2008, u.a. durch die neue Stellplatzsatzung sowie die abfallrechtlichen Vorgaben) gestiegenen Raumbedürfnisse.
- Ergänzung der Festsetzungen mit Pflanz- oder Erhaltungsvorgaben durch eine Festsetzung zur Anlage einer Dachbegrünung bei bis unter 20° alter Teilung geneigten Dachformen sowie zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei zu befestigenden Frei- und Stellplatzflächen, um der Neubebauung der bisher festgesetzten privaten Grünfläche eine grünordnerische Verbesserung entgegen zu stellen.
- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung durch die Zulässigkeitserweiterung bei den Dachformen (neben Sattel- und Pulldächern auch Zelt-dachlösungen zulässig, um einen stadtgesterischen Bezug zum Funkturm herzustellen) sowie einer Vergrößerung der Dachausbau-Spielräume bei der Breite zulässiger Dachaufbauten (statt 1/3 ausnahmsweise max. 50% der Dachbreite beidseits zulässig, wenn die Wahrnehmbarkeit der Haupt-Dachform sicher gestellt wird).

Lärmbegutachtung

Das Lärmgutachten bzw. die Immissionsprognose und Empfehlungen des von der Fa. Revikon beauftragten Büros Steinert (1/2015) wurden geprüft und für plausibel angesehen.

Auf dieser Grundlage werden Regelungen zum passiven Schallschutz in die Planänderung als ergänzte bzw. (gegenüber den Hinweisen des Ursprungsplanes) konkretisierende schallrechtliche Hinweise aufgenommen, die in den erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des Verkehrslärmes von der Grünberger Straße werden zwei Lärmpegelbereiche gebildet und durch die Ausnahme in die Planurkunde als planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage verbindlich.



An den straßenseitig orientierten Giebelseiten des Gebäudebestandes sowie den zur Grünberger Straße orientierten Abschnitten der Längsseiten gilt der Lärmpegelbereich IV, bei dem ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von 40 dB gemäß den Vorgaben der DIN 4109 nachzuweisen ist. An den übrigen Abschnitten der Gebäude-Längsseiten gilt der Lärmpegelbereich III mit einem Schalldämmmaß von 35 dB.

Durch diese schallrechtlichen Anforderungen werden gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen der Wohngebäude sicher gestellt. Die Frei- und Grünflächen unterliegen zwar einer höheren Lärmbelastung, sind jedoch im Planänderungsgebiet straßenabgewandt angeordnet oder möglich.

6. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt außerhalb des mittlerweile abgeschlossenen Baulandumlegungsverfahrens „Dulles-Siedlung“. Für den Änderungsbereich ist voraussichtlich kein neues Baulandumlegungsverfahren erforderlich.

Flächenbilanz

Flächenarten	Wohngebiets - Flächen (MI)	Öffentliche Verkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen	Private Anpflanzflächen (innerhalb WA)	Gesamt
m ²	8.013 m ²	1.353 m ²	2.145 m ²	(980 m ²)	11.511 m²
%	70	11,8	18,2	(12,2)	100

Städtebauliche Kosten

Aufgrund der rein privaten Umsetzung der Planungsziele mit Umerschließung zweier Wohngrundstücke entstehen der Stadt Gießen bei der Bebauungsplanänderung keine Kosten. Die Planungskosten werden von der Fa. Revikon übernommen.

Die Stadt erzielt darüber hinaus noch einen Erlös aus dem Verkauf der Stellplatzfläche im Eckbereich Grünberger/Lincoln Straße.

Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Hessische Bauordnung

(HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

Ferner wurden die einschlägigen Rechtsgrundlagen zum Immissionsschutz (TA Lärm 1998) berücksichtigt.

7. Verfahrensart und –ablauf, Konfliktbewältigung

Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die überwiegend der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebäudebestandes dient.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben, zumal der Ursprungs-Bebauungsplan GI 03/07 und die ersten beiden Änderungsverfahren ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt/durchgeführt wurden.

Es gilt:

- Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Änderung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Behördenbeteiligung erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch eingeschränkte Beteiligung betroffener Behörden und städtische Ämter sowie der betroffenen Anliegerschaft zum Bebauungsplan-Entwurf. Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

In beiden Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Da die zulässige Grundfläche im Planentwurf deutlich unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 2 ha liegt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange jedoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind zudem die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Nach §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe

auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darf in diesem Fall nicht verlangt werden.

Änderungsverfahren, Frühzeitige Beteiligung

Um dem Wunsch des Investors nach baulicher Realisierung des 1. Bauabschnittes (Umbau Zahnklinik und Abriss Funkmast) noch in diesem Jahr nachzukommen, wird ein im beschleunigten Verfahren generell zulässiger gleichzeitiger Beschluss zur Änderungseinleitung sowie zum Planentwurf angestrebt. Dies ermöglicht eine frühzeitige Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB (Planreife).

Die gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele und –auswirkungen soll aus zeitlichen Gründen in Form einer Informationsveranstaltung im Quartier, noch vor Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf, erfolgen.

Konfliktbewältigung

Vor Durchführung der Beteiligungsverfahren sind keine Konfliktlagen, die im Rahmen der Abwägung überwunden werden müssten, erkennbar.

Die Verträglichkeit der Umwidmung eines Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet wurde hinsichtlich der Verkehrslärm-Vorbelastung sowie der benachbart verbleibenden Baugebiete/Nutzungsstruktur (Mischgebiet, Lebensmittelmarkt) nachgewiesen. Ein vollständiger Stellplatznachweis für alle vorhandenen und geplanten Wohneinheiten ist möglich.