



Begründung

zum einfachen Bebauungsplan für das
Gebiet

**"Eschelen-Erweiterung
Studentenwohnheim 28 + 30,
1. Änderung"
im Stadtbezirk Schwenningen**

vom 14.11.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1.0 Planungsgegenstand	3
1.1 Anlass der Planaufstellung	3
1.2 Planungsrecht / Verfahren	4
2.0 Planbild	6
2.1 Sondergebiet "Campus Hochschule und studentisches Wohnen"	6
3.0 Textliche Festsetzungen	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.0 Örtliche Bauvorschriften	7
5.0 Hinweise	7
5.1 Bodendenkmalschutz / Baulicher Denkmalschutz	7
5.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen / Flächenversiegelung	7
5.3 Natur und Landschaft	9
5.4 Grundwasserschutz	9
5.5 Geotechnik	10
6.0 Rechtsgrundlagen	12
7.0 Flächenbilanz	13
7.1 Nutzungen	13
8.0 Auswirkungen der Planung	13
8.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	14
8.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	14
8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	14
8.4 Auswirkungen auf Klima, Natur und Landschaft	14
8.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	14
8.6 Durchführung der Bodenordnung	14

1.0 Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 25.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Eschelen – Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28 + 30, 1. Änderung" im Stbz. Schwenningen gefasst.

Ziel der Planaufstellung ist es der schon an Standort ansässigen Dualen Hochschule notwendig Erweiterungsmöglichkeiten (Seminarräume) planungsrechtlich zu sichern.

Die Fakultät Sozialwesen ist schwerpunktmäßig am Standort Schramberger Straße 26 sowie in einem angemieteten Gebäude in der "Bürkstraße 1" untergebracht.

Das ehemalige REFA-Schulungsgebäude und auch das benachbarte ehemalige Dialysezentrum wurden Mitte der 1970ziger unmittelbar beim Krankenhausareal genehmigt.

Das Gebäude "Bürkstraße 1" wurde im Rahmen des Sanierungsgebiets "Marktplatz" durch die Stadt Villingen-Schwenningen für kommunale Zwecke erworben und weist einen erheblichen Sanierungstau auf. Eine Weiterführung der Nutzung unter Verlängerung des Mietvertrages oder ein Erwerb der Immobilie wurde von Seiten des Landes BW ausgeschlossen.

Das Vermögen- und Hochbauamt Konstanz (VBA) versuchte vergeblich Ersatzräume zu finden. Im Sinne der Zusammenführung der Fakultät "Sozialwesen" sollen nun die fehlenden Raumkapazitäten am Standort "Schramberger Straße" im ehemaligen Dialysezentrum untergebracht werden.

Das ehem. Krankenhausareal umgeben von den Baugebieten "Strangen", "Riemenäcker" und "Waldweg" wurde inzwischen zu dem Wohngebiet "Eschelen" entwickelt. Dominierend ist im Gesamtbereich somit eine Wohnnutzung, hiervon abweichende Nutzungen müssen sich in dieses Umfeld einfügen.

Das alte Dialysegebäude wurde durch das Studierendenwerk Freiburg erworben und für studentisches Wohnen umgebaut (4 Wohngemeinschaften mit insgesamt 51 Zimmern), im Erdgeschoss sind 4 Seminarräume untergebracht, die an die DHBW vermietet sind.

Das Bauvorhaben umfasst somit den Gebäudebestand der ehemaligen Dialyse (Schramberger Straße 28) bislang genutzt als Wohnraum für Studierende.

Die Hochschulen sind von großer Bedeutung für die Entwicklung von Schwenningen und folglich deren Erhalt- und Weiterentwicklung vorrangiges Ziel der Stadt.

1.2 Planungsrecht / Verfahren

Im März 2019 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Eschelen – Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28+30" rechtsverbindlich. Ziel des VEP ist die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum für Studierende vor Ort. Mit diesem VEP wurde nördlich des Bestandsbaus des ehemaligen Dialysezentrums ein Neubau für studentisches Wohnen (Einzelappartements und Wohngruppen mit insgesamt 92 Zimmer) in mehreren Bauabschnitten und eine große Stellplatzanlage ermöglicht sowie der Bereich des Bestandsbaus ebenfalls für Studierendenwohnen planungsrechtlich gesichert. Im Einvernehmen mit den Projektträgern wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind lediglich gebietsversorgende Schulbauten als kulturelle Einrichtungen grundsätzlich zulässig. Gebietsverträglich sind Einrichtungen dann, wenn diese hinsichtlich Größe, Einzugsgebiet und der damit verbundenen Auswirkungen so einzuschätzen sind, dass diese das Wohnen nicht stören. Bei einer Bildungseinrichtung für 550 bis 600 Erwachsene ist diese allgemeine Zulässigkeit nicht mehr gegeben, eine Änderung des Planungsrechts in Bezug auf die Art der Nutzung ist hierfür notwendig.

Im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung und planerischen Zurückhaltung wäre, da nur Umbaumaßnahmen im Bestand und keine Erweiterungsbauten geplant sind, für den betroffenen Teilbereich (ehem. Dialyse) lediglich die Art

der Nutzung in eine Sonderbaufläche "Campus Hochschule und studentisches Wohnen" zu ändern.

Hierzu soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Rechtskraft gem. § 9 (2) BauGB auf die Dauer des Mietverhältnisses, also 15 Jahre nach Satzungsbeschluss, befristet ist. Die sonstigen Parameter der Zulässigkeit ergeben sich gemäß § 34 BauGB aus dem jeweiligen baulichen Zusammenhang. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Mit Ablauf der Befristung sollen die bislang rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen wieder in Kraft treten.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das Verfahren gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei werden nach § 13 (3) BauGB insbesondere

- auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4(1) BauGB verzichtet.
- von einer Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB, von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	25.09.2024
Offenlagebeschluss	25.09.2024
Offenlage und Behördenbeteiligung	07.10.2024 – 08.11.2024
Satzungsbeschluss	18.12.2024
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	17.02.2025

2.0 Planbild

2.1 Sondergebiet "Campus Hochschule und studentisches Wohnen"

In Aufnahme der benachbarten und im Geltungsbereich zusammenzuführenden Bestandsnutzungen wird das Plangebiet als Sondergebiet "Campus Hochschule und studentisches Wohnen" festgesetzt.

Auf einer Grundstücksfläche von ca 4.800 m² befinden sich die in Gebäude der ehemaligen Dialyse. Sie wurden im Zuge des Erwerbs durch das Studierendenwerk Freiburg umgenutzt zu Studierendenwohnungen und umfasst eine Wohngemeinschaft mit 11 Zimmern.

Dieses Sondergebiet ermöglicht die Erweiterung der benachbarten Hochschulnutzung auf das Gelände des Studentenwohnheims unter Beibehalt der studentischen Wohnnutzung.

Der hierfür erforderliche Stellplatznachweis ist bauordnungsrechtlich im Rahmen der Zuordnung des Stellplatzbestandes zu sichern.

Der bestehende Durchführungsvertrag ist hinsichtlich seiner Aussagen zu dem Stellplatznachweis für den damaligen Bestand anzupassen.

3.0 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB]

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind für die Dauer von 15 Jahren nach Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes Hochschuleinrichtungen sowie Wohnungen für Studierende zulässig.
- (2) Nach Ablauf dieser Frist oder mit Aufgabe der Nutzung unter 3.1 (1) dieser Festsetzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Eschelen – Erweiterung, Studentenwohnheim Schramberger Straße 28 + 30" im Stbz. Schwenningen vom 22.03.2019.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Die geltenden örtlichen Bauvorschriften werden keiner Änderung unterzogen.

5.0 Hinweise

5.1 Bodendenkmalschutz / Baulicher Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen / Flächenversiegelung

- 5.2.1 Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B., Recyclingbauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt, - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
- Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

5.3 Natur und Landschaft

- Auf die Vermeidungsgebote des § 21 NatSchG wird verwiesen.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen. Eingriffe in die Gebäudesubstanz sollten außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit erfolgen.
- Im Hinblick auf die Quartiernot der Gebäudebrüter infolge von Gebäudesanierungen wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. (vgl. z.B. www.artenschutz-am-haus.de , www.artenschutz-am-bau.de).
- Im Sinne der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird eine Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen.

5.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I – III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet "Keckquellen I – III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sowie die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes des Schwarzwald-Baar-Kreises vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“ kann nicht genehmigt werden.

Als Bodenbefestigungen sind folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund.

Für Flächenbeläge gilt ein Abflussbeiwert von max. 0,5

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbelägen im Bereich von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation, welche im Plangebiet zum Großteil von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt wird. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der Umgebung bekannt.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Rechtsgrundlagen

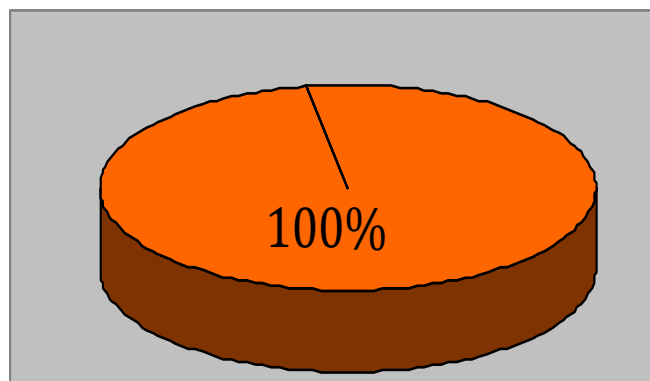
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

7.0 Flächenbilanz

7.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Sondergebiet "Campus Hochschule und studentisches Wohnen"	4.810
Gesamtfläche:	4.810

Flächenbilanz nach Nutzungsart



■ Sondergebiet

8.0 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Zur Sicherung der Erweiterungsmöglichkeit der benachbarten Hochschuleinrichtung wird, befristet auf eine Laufzeit von 15 Jahren, dem Bedarf an weiteren Seminarräumen entsprochen. Gleichzeitig wird weiterhin ein studentisches Wohnen ermöglicht. Diese auf die Hochschulnutzung ausgerichtete Struktur findet sich in einem Sondergebiet "Campus Hochschule und studentisches Wohnen" wieder.

Mit Ablauf der Frist lebt der Bebauungsplan "Eschelen – Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28 + 30", der die Wohnnutzung des Umfeldes aufgreift, wieder auf.

8.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der planungsrechtlichen Neuausrichtung wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs bieten die beiden privaten Parkierungsflächen ein hinreichendes Potential sowohl dem Studentischen Wohnen als auch der Hochschulnutzung zu entsprechen. Auf Grund der Besonderheit der Dualen Hochschule sich auf Starklast und Schwachlastsemester einstellen zu müssen, wird es oftmals zu einen Stellplatzüberhang kommen. Das Studierendenwerk hat sich bereit erklärt, die in der Schramberger Straße angebotenen Zimmer vorrangig an Studenten der Fakultät Sozialwesen zu vermieten umso das Verkehrsaufkommen weiter zu reduzieren.

8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Diese befristete Nutzungsintensivierung der Hochschulnutzung bringt keine weitere baugebietsfremde Nutzung in das Wohngebiet, sondern ermöglicht bestehenden Einrichtungen zeitlich begrenzt auf Mehrbedarfe zu reagieren. Eine Beunruhigung der Wohnruhe über den Rahmen der bestehenden Vorbelastung wird weitgehend vermieden und ist verträglich.

8.4 Auswirkungen auf Klima, Natur und Landschaft

Negative Folgen für das Klima, die Natur, für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

8.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Es entstehen keine Erschließungskosten. Weitere öffentliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht initiiert.

8.6 Durchführung der Bodenordnung

Eine Bodenordnung zur Realisierung der Bauleitplanung ist nicht notwendig.