

- ENTWURF -

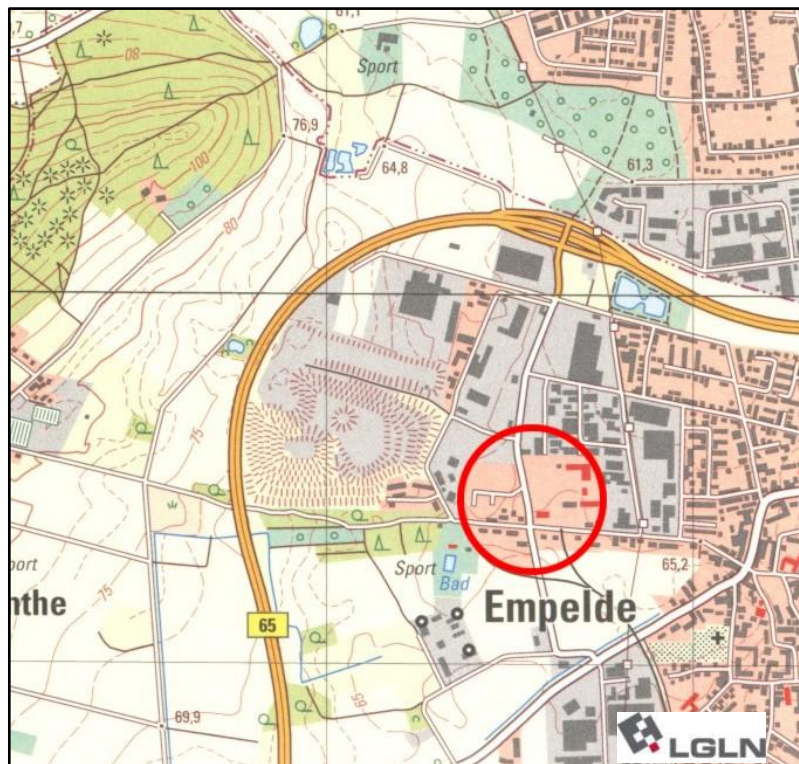


**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 113 A**  
**„RATHAUS-UMFELD“**  
- 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG -  
- *BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG* -



STADT RONNENBERG

ST. EMPELDE



Auszug aus TK25 (verkleinert)

© 2005 LGLN

Stand: 07.03.2016

Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELT  
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0  
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

# BEGRÜNDUNG

## Inhalt

<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3. Planerische Vorgaben	6
1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
<b>2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>11</b>
<b>3. PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>12</b>
3.1. Nutzungsstruktur	12
3.2. Verkehrserschließung, ÖPNV	12
3.3. Natur und Landschaft	12
<b>4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>13</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung	14
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4. Verkehrsflächen	14
<b>5. VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>6. IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>15</b>
<b>7. STÄDTEBAULICHE WERTE</b> .....	<b>16</b>
7.1. Flächenbilanz	16
<b>8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>16</b>
8.1. Bodenordnende Maßnahmen	16
8.2. Kosten, Finanzierung	16

## VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat am 22.10.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 113 A „Rathaus-Umfeld“ - 1. Änderung und Erweiterung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb eines mit Baurechten gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ausgestatteten Bereiches liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe der Grundfläche mit maximal 3.485 m<sup>2</sup> unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.<sup>1</sup>

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

---

<sup>1</sup> Größe MI: 8.712 m<sup>2</sup>, Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 → 8.712 m<sup>2</sup> x 0,4 = 3.485 m<sup>2</sup>

## 1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Empelde. Im Westen erfolgt die Abgrenzung durch die Straße „In der Beschen“, im Süden durch die "Hansastraße" und im Osten verläuft sie in einem Abstand von 21 m parallel zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 167/6. Im Norden wird der Bebauungsplan jeweils durch die Flurstücke 168/33 (Grundstück THW) und 168/3 (Wendehammer "Am Pütt") begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 168/32 der Flur 1, Gemarkung Empelde.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,9 ha.

### 1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, die in Teilbereichen als Bolzplatz genutzt wird.

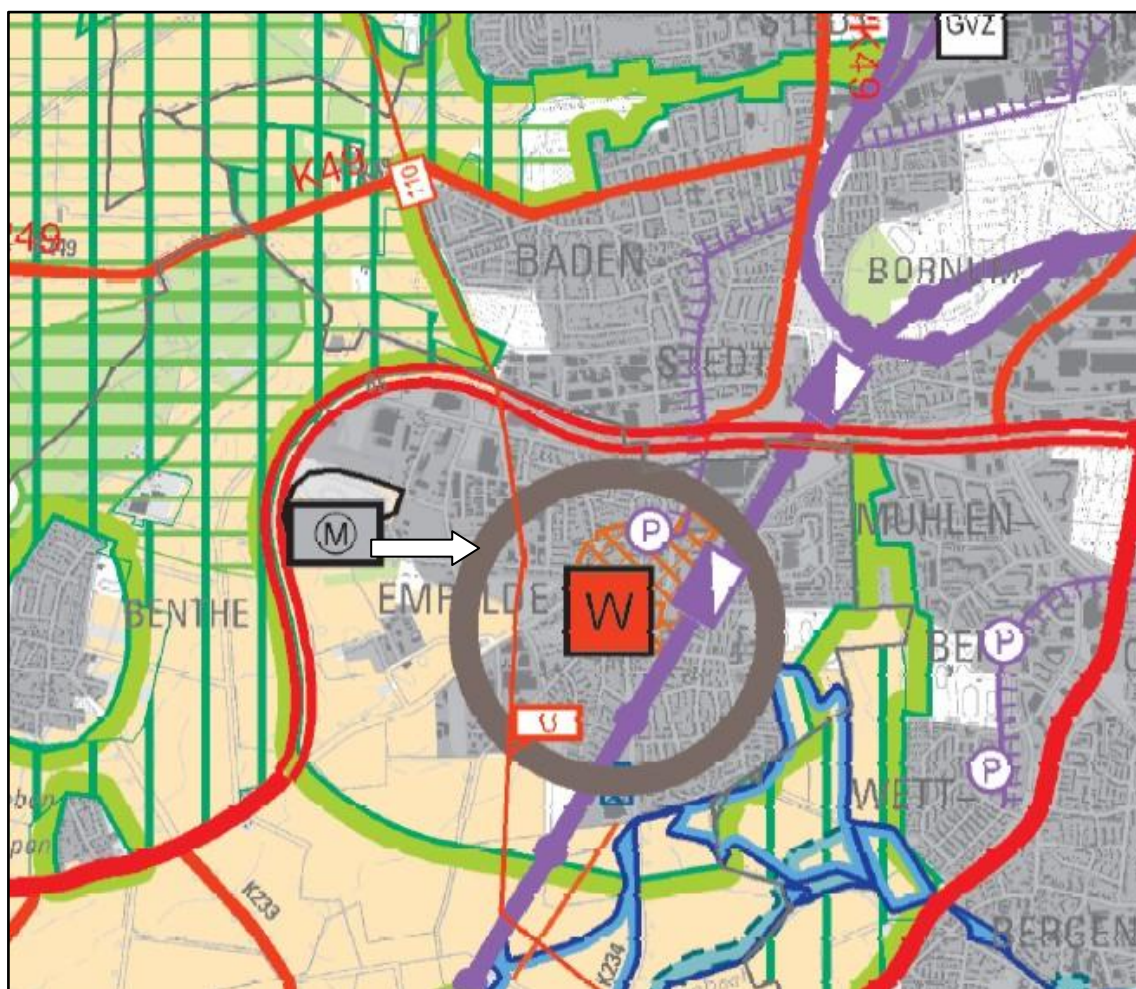
Der weitere Geltungsbereich wird in Richtung Süden durch das Rathaus und zum Teil baumbestandene Grünflächen geprägt. Durch das Plangebiet verläuft von West nach Ost die Straße "An der Halde".

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teile der Stadtverwaltung, ein Kindergarten und ein Feuerwehrgerätehaus sowie Wohnnutzungen. Nördlich grenzt ein Grundstück mit einem Gebäude für das Technische Hilfswerk an.

### 1.3. Planerische Vorgaben

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover (Entwurf 2015) stellt ein gesamtträumliches Leitbild für die Region dar. In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Empelde als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" gekennzeichnet. Das Plangebiet wird dargestellt als "vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich".



Kartenauszug aus dem RROP, Stand: Entwurf 2015

Zur Siedlungsentwicklung ist dem RROP folgendes zu entnehmen:

## **"Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

#### **2.1.1 Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung**

01 Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es erforderlich, die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur zu lenken. Das sind insbesondere die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte und hier vorrangig die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs.

02 Im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV (1.500 m-Radius) sollen höhere Siedlungsdichten durch verdichtete Bau- und Wohnformen erzielt werden, um einen leistungsstarken und wirtschaftlichen öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen.

03 Zum Erhalt der Landschaftsqualität und der biologischen Vielfalt und Vernetzung muss der Zersiedelung der Landschaft Einhalt geboten werden. Siedlungen sollen durch Grünzüge gegliedert werden. Die vielfältigen Freiraumqualitäten müssen besser erkannt und geschützt werden.

Im derzeit noch wirksamen Regionalem Raumordnungsprogramm von 2005 wird die Änderungsfläche ebenfalls als "vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich" dargestellt.

### **Flächennutzungsplan**

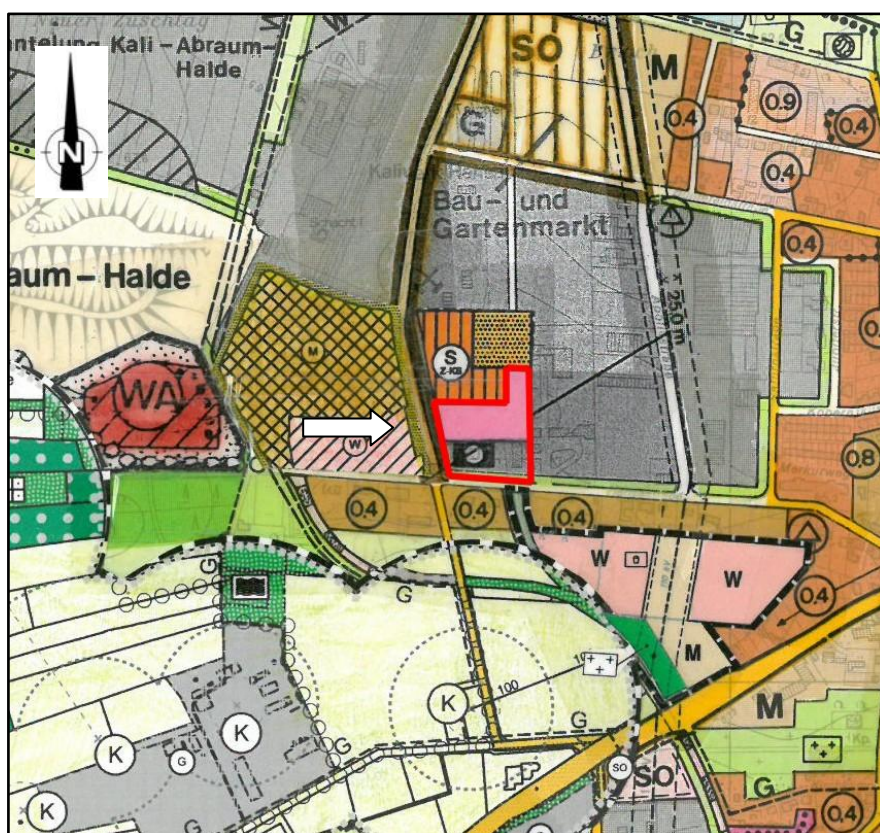
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg aus dem Jahre 1981 stellte für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ursprünglich gewerbliche Bauflächen dar.

Parallel zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde für den nördlichen Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 113 A die 43. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Für den betreffenden Bereich des Ursprungsbebauungsplans wurde die gewerbliche Baufläche in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ geändert. Die südliche Fläche wird aktuell noch als gewerbliche Baufläche dargestellt.

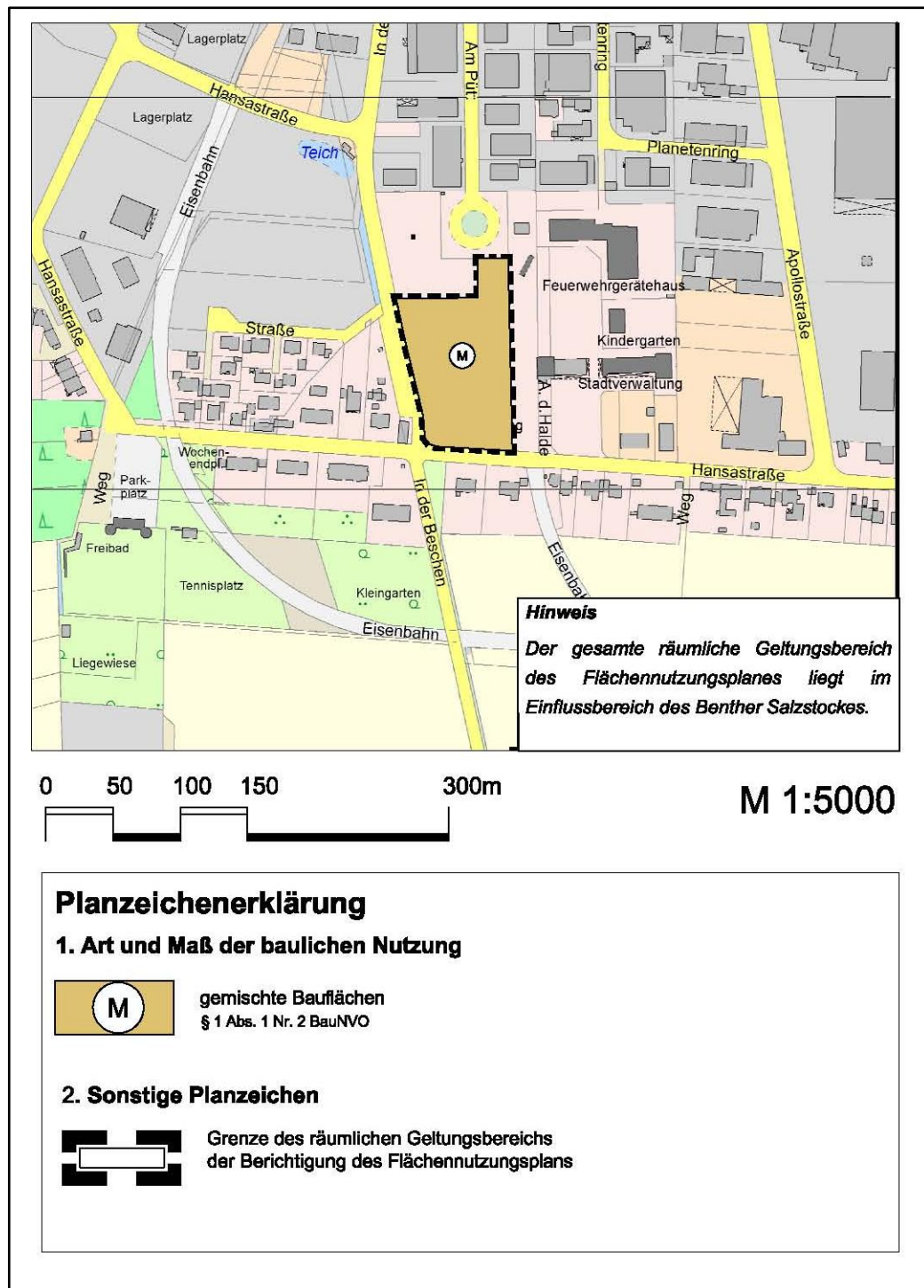
Da der vorliegende Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet darstellt, kann er nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes stimmen somit nicht mehr mit den nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen überein. Daher sind

diese in Anwendung des § 13 a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen (s. folgende Abbildungen). Damit entfällt zwar das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan; allerdings muss die städtebauliche Ordnung insgesamt dennoch gewahrt bleiben.

**Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der 43. Änderung (Ausschnitt, o. M.) mit Kennzeichnung des Plangebietes**



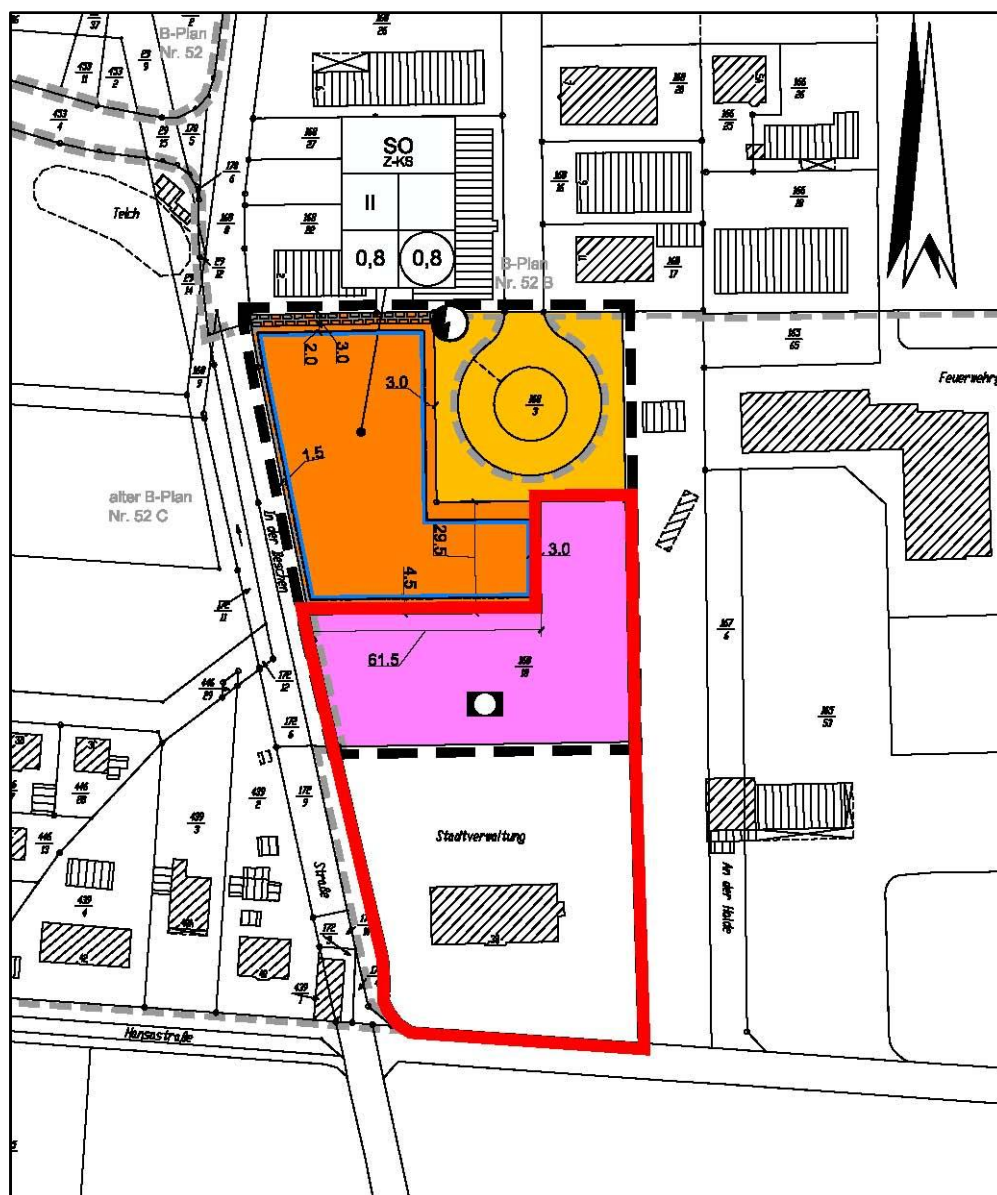
## Zeichnerische Darstellung der Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Planbereich



## 1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 113 A „Rathaus-Umfeld“ ist mit Bekanntmachung vom 11.10.2012 rechtsverbindlich geworden. Er weist für das Plangebiet "Fläche für den Gemeinbedarf" aus.

### Zeichnerische Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 113 A "Rathaus-Umfeld" (o. M.) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



## 2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Ronnenberg betreibt seit Anfang der 90er Jahre eine räumliche Stadtentwicklungsplanung für das Gesamtstadtgebiet und die einzelnen Stadtteile. Die hier überplante Fläche entspricht den festgelegten Leitbildern der Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig an den vorhandenen Erschließungsanlagen und Einrichtungen des ÖPNV sowie vorhandener Infrastruktur.

Für die nachgefragte Fläche kann eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der sich in der Erarbeitungsphase befindlichen Integrierten Stadtentwicklungsplanung festgestellt werden.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wurde im Wohnraumversorgungskonzept (GEWOS 2015) festgestellt und die Änderung des B-Plans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 113 A „Rathaus-Umfeld“ wird vornehmlich mit der Zielsetzung aufgestellt, die innerstädtische Freifläche bedarfsgerecht zu entwickeln und planungsrechtlich abzusichern. Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sollen zukünftig gemischte Nutzungen entstehen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Entwicklung von Wohnnutzungen vorgesehen, während im südlichen Abschnitt die Fläche für die Stadtverwaltung gesichert wird. Zusätzlich sollen hier Flächen für weitere Nutzungen, wie ergänzende Verwaltungsgebäude oder Gewerbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bereitgestellt werden. Zu ändern ist daher die Gebietsfestsetzung. Zusätzlich ist ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung festzulegen, damit im nördlichen Abschnitt eine zeitgemäße Wohnnutzung und im südlichen Bereich eine angemessene weitere Nutzung realisiert werden kann.

Die Ziele lauten im Einzelnen:

- Festsetzung einer neuen, bedarfsorientierten Nutzungsart (Mischgebiet),
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Einbindung der neu entstehenden Nutzung in die vorhandene städtebauliche Struktur.

### **3. PLANUNGSKONZEPT**

#### **3.1. Nutzungsstruktur**

Im Mischgebiet 1 sind 4 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Haupteerschließung erfolgt von Westen über die Straße "In der Beschen".

Für das Mischgebiet 2 liegen aktuell noch keine Entwicklungspläne vor.

#### **3.2. Verkehrserschließung, ÖPNV**

Erschlossen wird das Plangebiet über die vorhandene Straße "In der Beschen". Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über private Wege.

Im Bereich des Rathauses befindet sich eine Haltestelle der Regiobus Hannover GmbH. Hier halten regelmäßig die Busse der Linie 510, die Linderte und Benthe über Weetzen, Ihme, Ronnenberg und Empelde miteinander verbindet.

#### **3.3. Natur und Landschaft**

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Für die betroffene Änderungsfläche liegen bereits Baurechte vor.

Die Eingriffsregelung entfällt, da bei Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Es gelten jedoch die allgemeinen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz. In diesem Fall ist das Tötungs- und Störungsverbot (§ 44 (1) 1 und 2 BNatSchG) beachtlich.

Besondere Konflikte im Hinblick auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Planung beim derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 113 A „Rathaus-Umfeld“, 1. Änderung und Erweiterung, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. Nr. 5, S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2014 (Nds.GVBl. Nr. 14, S. 206)

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet im Norden für Wohnnutzungen und im Süden für die Stadtverwaltung zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den MI-Gebieten werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Durch Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wären übermäßige PKW-Verkehre sowie auch sonstige negative städtebauliche Wirkungen zu erwarten. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese einen hohen Flächenbedarf aufweisen und somit nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung der Innenverdichtung übereinstimmen.

In dem Mischgebiet MI<sub>2</sub> sind Wohngebäude in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO

grundsätzlich nicht zulässig. Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll die aktuelle Nutzung durch die Stadtverwaltung vorrangig gesichert werden. Wohnnutzungen wären an dieser Stelle nicht zweckentsprechend und sollen vermieden werden. Zudem soll durch den Ausschluss von Wohnnutzung im südlichen Abschnitt eine räumliche Gliederung des gesamten Mischgebietes erreicht werden.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse

In den Mischgebieten MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> entsprechen die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen. Hierdurch wird eine maximale Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Damit wird dem Gedanken der Nachverdichtung der innerstädtischen Flächen Rechnung getragen.

Damit eine zweckentsprechende Bebauung realisiert werden kann, wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Mischgebiete mit III festgesetzt. Zudem passen sich 3 Geschosse der Umgebung bzw. dem Bestandsgebäude im Plangebiet an.

Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden insgesamt so gewählt, dass eine zweckentsprechende Nutzungen gewährleistet sind.

#### **4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie orientieren sich grundsätzlich an den geplanten Bauvorhaben sowie an den äußeren Grenzen der Mischgebiete.

#### **4.4. Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan wird die bereits vorhandene Fläche der Straße „An der Halde“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind bereits durch Bestandsleitungen in der Straße "In den Beschen" sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

Trinkwasser: Energie- und Wasserversorgung GmbH

Abwasser: Stadt Ronnenberg

Strom: Avacon AG

Gas: Enercity Stadtwerke Hannover

Abfall aha Abfallwirtschaft Region Hannover

Das anfallende **Regenwasser** wird durch das öffentliche Regenwassernetz zum Regenwasserrückhaltebecken an der „Lange Straße“ abgeleitet.

Die **Löschwasserversorgung** ist in ausreichendem Maß sichergestellt (bis zu 1.600 l/min über die Dauer von 2 Stunden).

Die Mischgebiete sollen nicht durch die Müllfahrzeuge befahren werden. Stattdessen werden Sammelstellen für Abfallbehälter vorgesehen. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag zur Abfuhr an der Straße "In den Beschen" bereitzustellen.

## 6. IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

### Immissionen

Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes durch unzulässige Immissionen sind nicht zu erwarten.

### Altlasten

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe eines ehemaligen Kalibergwerks. Zur Untersuchung von möglichen Bodenbelastungen im gesamten Gebiet liegt eine Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2008 vor (Büro GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrogeologie und Umweltanalytik mbH, Garbsen, Orientierende Bodenuntersuchungen und Beurteilungen des Plangebiets „In der Beschen“ in Ronnenberg/Empele vom 01.08.2008). Demgemäß liegen für das Plangebiet keine bedenklichen Bodenbelastungen vor.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Stadt Ronnenberg oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungstätte ist für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

## 7. STÄDTEBAULICHE WERTE

### 7.1. Flächenbilanz

<b>Bruttofläche</b>	ca.	8.713	m <sup>2</sup>	=	0,87	ha	=	100
MI 1	1.	3.463	m <sup>2</sup>	=	0,35	ha	=	39,7
MI 2	2.	4.719	m <sup>2</sup>	=	0,47	ha	=	54,2
Verkehrsfläche, "An der Halde"	3.	531	m <sup>2</sup>	=	0,05	ha	=	6,09

## 8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 8.1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dafür sind privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für notwendige bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

### 8.2. Kosten, Finanzierung

Da es sich um städtische Grundstücke handelt, werden die Kosten in den Kaufverträgen an die privaten Investoren weitergegeben.

Die Kosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie für das Telekommunikationsnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.