

Stadt Ettlingen - Stadtteil Schluttenbach

Bebauungsplan “Lange Straße Nord”

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –



Karlsruhe
6. November 2020

Stadt Ettlingen - Stadtteil Schluttenbach

Bebauungsplan “Lange Straße Nord”

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Ettlingen

im November 2020

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme
- A - 2 Ziele der Planung
- A - 3 Umweltbericht (Bestandsanalyse)

Anlagen

- B - 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 2 Städtebauliches Konzept
- B - 3 Kenndaten der Planung
- B - 4 Fachbeitrag Geotechnik
- B - 5 Artenschutzrechtliche Prüfung
- B - 6 Potenzialstudie Klimaneutralität

Teil A - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme

1. Erfordernis der Planung

Nach der im Flächennutzungsplan prognostizierten Einwohnerentwicklung besteht in der Stadt Ettlingen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Im Bereich des Plangebiets ist daher im Flächennutzungsplan unter dem Namen 'Zwäräcker' eine Wohnbaufläche (Planung) ausgewiesen. Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat zudem am 16.03.2016 den 'Wohnbauflächenatlas Ettlingen' beschlossen. Für diesen sind verschiedene Entwicklungspotenziale der Stadt Ettlingen untersucht, bewertet und mit einem Entwicklungsziel versehen. Das Plangebiet ist im Wohnbauflächenatlas als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt, dass durch einen Bebauungsplan entwickelt werden soll. Auch vor dem Hintergrund der Entwicklung der Wohnbevölkerung („WiE 2035“) ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Ettlingen von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grunde hat die Stadt beschlossen, eine städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Schluttenbach durchzuführen.

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Planerisches Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die den nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Schluttenbach erweitert und neu definiert. In direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung wird ein attraktives, klimaneutrales Wohngebiet mit vielfältigen Gebäudetypologien angestrebt.

2. Verfahren

Aufgrund der Lage im Außenbereich und um die zukünftige Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie, der umgebenden Bebauung und der Landschaft zu definieren und in eine städtebauliche und funktionale Ordnung zu bringen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Umweltbericht erforderlich. Die Gebietsentwicklung soll zwecks Grundstücksneuordnung von einer Umlegung begleitet werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumlichen Geltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha liegt nördlich an der Langen Straße am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Schluttenbach. Er umfassen in der Gemarkung 3564 (Schluttenbach) teilweise die Flurstücke Nummer 1/8 (Lange Straße), 187, 188/1, 189, 190, 191, 193, 194, 196, 199, 200, 201, 203, 204/2, 205, 206, 207/1, 207/2, 208, 209, 210/1, 211, 212, 213/1, 213/2,

214, 215, 216, 218, 219, 221 und 222. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-1) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt das Mittelzentrum Ettlingen in der Region Mittlerer Oberrhein im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim im Mittelbereich Ettlingen zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe (- Pforzheim) und Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt).

Mittelzentren übernehmen die Bedarfsdeckung der gehobenen zentralörtlichen Versorgung und sind maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche. Das Mittelzentrum Ettlingen weist Verflechtungen zur Region Nordschwarzwald, Mittelbereich Bad Wildbad und hier besonders zu den Gemeinden Bad Herrenalb und Dobel auf.

4.2 Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) als abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung festgelegt. Die Fläche liegt zudem am Rand eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung/Erholungsgebiet (Ziel der Raumordnung). Dem wird hier aufgrund der nicht flächenscharfen Ausweisung des großräumigen Bereichs sowie durch die Wahl eines ruhigen Gebietstyps mit Durchwegung mit Blickbeziehungen zur Landschaft und mit der Erstellung eines Spielplatzes am Ortsrand angemessen entsprochen.

An den Geltungsbereich grenzen eine Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) sowie ein Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II (Grundsatz der Raumordnung) an. Westlich des Gebietes liegen zudem ein Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen, ein Wald und ein Wasserschutzgebiet.

In Ergänzung der Landeseentwicklungsachsen verknüpft die Regionale Entwicklungsachse Karlsruhe - Ettlingen - Malsch - Rastatt parallel zur Achse des Landesentwicklungsplans entlang der B 36 das Oberzentrum Karlsruhe mit dem Rastatter Raum.

4.3 Flächennutzungsplanung

Im Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, wirksam seit dem 24.07. 2004 mit Aktualisierungsstand vom November 2017, eine Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Im Erläuterungsbericht (Einzelbetrachtung Nr. ET-011) ist das Gebiet dem Siedlungstyp D nach dem Dichtemodell für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe zugeordnet mit einer Mindest-Geschossflächenzahl von 0,4 mit angesetzten 40 Wohnungen bzw. 90 Einwohnern bei 1,2 ha Größe. Gemäß Tab. F 1.3 des Erläuterungsberichts beträgt der Orientierungswert der Wohndichte für diesen Siedlungstyp 30 Wohnungen je ha Bruttobauland.

Der Bebauungsplan ist aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan entwickelt.

Randlich des Gebiets liegen Fläche für Landwirtschaft (Bestand), südlich Wohnbauflächen (Bestand) sowie östlich eine gemischte Bauflächen (Bestand). Außerdem befinden sich umliegend ein Betrieb für gartenbauliche Erzeugnisse, ein Friedhof, ein Wasserschutzgebiet sowie Wald.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan liegt im unbeplanten Außenbereich, angrenzend zum Innenbereich.

4.5 Wohnbauflächenatlas Ettlingen

Für die Stadt Ettlingen wurde ein Wohnbauflächenatlas entwickelt, der insbesondere untersucht, wo in Ettlingen die Flächen liegen, die dem Grunde nach zur Wohnbebauung geeignet sind. Der Bereich Lange Straße wird hier mit 75 potenziellen Einwohnern dargestellt; der Bereich soll durch einen Bebauungsplan entwickelt werden.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände befindet sich in einem stark hangigen Gelände. Die Lange Straße verläuft angrenzend zum Plangebiet gleichmäßig von Ost nach West um mehr als 25 Meter hinauf. Im geplanten Baugebiet steigt das Gelände zusätzlich etwas nach

Norden, sodass die vorhandenen Flurstücksgrenzen in etwa die Höhenlinien nachzeichnen. Dies greift die östlich anschließende Baustruktur bereits auf.

5.2 Erschließungssituation

5.2.1 Fließender Verkehr

Das Plangebietes liegt direkt an der Langen Straße. Diese wird östlich des Plangebiets zur einzigen Hauptstraße des Stadtteils und mündet östlich des Ortes in die K 3546 in Richtung Ettligen bzw. zur Bundesautobahn A5 und K 3547 in den nahegelegenen Ortsteil Schöllbronn.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Straßenbegleitendes Parken spielt nur eine untergeordnete Rolle. Der ruhende Verkehr findet hauptsächlich auf dem Privatgrund statt.

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestelle 'Zellmarktstraße' nahe des Plangebiets verbindet dieses über die Linien 101 und 102 mit Schöllbronn und Ettligen.

Anschlüsse an den regionalen Schienenverkehr sind über den Umsteigepunkt der Bus- bzw. S-Bahnhaltestelle Ettligen Stadt zu erreichen (z.B. in Richtung Karlsruhe und Bruchsal im Norden bzw. Raststatt und Forbach - Schwarzwald im Süden).

5.2.4 Radverkehr und Fußgänger

Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen. Die Lange Straße ist am Plangebiet auf Tempo 30 begrenzt.

Zwischen Schluttenbach und Schöllbronn verlaufen mehrere gut ausgebaute separate Radwege. Nach Ettligen kommt man durch den Wald (z.B. entlang des Beierbachs über Ettligenweier). Die Topografie erschwert das Radfahren, die landschaftliche Einbindung schafft einen Anreiz.

Fußläufige Anbindungen an den Ortskern sind über das öffentliche Gehwegenetz möglich. Außerdem führen Spazierwege nach Schöllbronn und in die umliegende Landschaft und den Wald. Ein Waldparkplatz liegt westlich das Plangebiets am Ende der Langen Straße.

5.2.5 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt angrenzend zum innerörtlichen Bereich. Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur bestehen über die Lange Straße.

Der Steckbrief zur großräumigen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau lässt nur eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit des Bodens erwarten.

Gemäß dem geotechnische Bericht des Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH vom 18.12.2019 (Anlage B-4) liegt im Bereich der anstehenden Böden liegt lediglich eine geringere Wasserdurchlässigkeit vor. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist damit nicht oder nur bedingt möglich.

5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Plangebiet bestehen überwiegend Wiesen-, Weide- und Ackerflächen sowie vereinzelt Obstbäume. Es ist bis auf ein kleines Holzhaus in einem Garten unbebaut. Im Westen wird der Geltungsbereich durch einen versiegelten Feldweg in Verlängerung der südlichen Straße Schönblick mit Anbindung zum nördlich liegenden Friedhof gequert.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Süden und im Osten durch Wohnbebauung geprägt, insbesondere durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Hierbei fallen bei der östlich angrenzenden Grundstücken die extrem tiefen rückwärtigen Gärten auf.

Die nördliche und westliche Umgebung wird von landwirtschaftlicher Nutzung und sonstigen Vegetationsflächen geprägt. Im Nord-Osten liegt eine FFH-Mähwiese außerhalb des Plangebiets. Im Westen besteht in geringer Entfernung ein Wanderparkplatz am Waldrand.

Unweit südwestlich des Plangebiets besteht der 'Hofladen Hasenhündl'. Zudem liegen in fußläufiger Entfernung ein gastronomischer Betrieb, ein Kindergarten und die Ortsverwaltung.

Teil A - 2 Ziele der Planung

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein neues Wohnquartier am Ortsrand geschaffen werden. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des festgestellten Bedarfs an Wohnbauflächen in Ettlingen geleistet werden.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Ein durchmischter Wohngebietscharakter, der unterschiedliche Wohntypologien beinhaltet.
- ▶ Eine hochwertige Weiterentwicklung des bestehenden Ortsrands und eine möglichst konfliktfreie Eingliederung des Baugebiets in die umgebende Nutzungsstruktur des dörflich geprägten Ortsteils.
- ▶ Anstreben eines möglichst klimaneutralen Wohngebietes.
- ▶ Berücksichtigung der bestehenden Topografie, so dass zur Erschließung möglichst geringe Erdbewegungen nötig werden.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.
- ▶ Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung unter Berücksichtigung des Dichtemodells für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe.

6.2 Untersuchte Planungsalternativen

Um zu einer städtebaulichen Struktur zu gelangen, welche die vorgenannten Grundsätze möglichst umfassend berücksichtigt, wurden zunächst drei Bebauungsvarianten entwickelt, die im Kontext der Umgebung vorstellbar sind. Diese Varianten wurden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität geprüft. Hierbei wurden auch die Zielvorgaben des Flächennutzungsplans und des Wohnbauflächenatlas zur angestrebten Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten bzw. der zukünftigen Einwohner berücksichtigt.

Alternative 1 sah drei entlang der Höhenlinien/Bestandsparzellen schräg zur Langen Straße orientierte, beidseitig angebaute Stichstraßen mit rückwärtiger Wegeverbindung vor. Über diese wurden auf ca. 1,4 ha insgesamt 38 Wohneinheiten auf 30 Baugrundstücken mit überwiegend Reihenhäusern, außerdem Einfamilienhäusern und untergeordnet Doppel- und Mehrfamilienhäusern ohne Tiefgarage erschlossen.

Alternative 2 beinhaltet eine im Norden einseitig angebaute Schlaufenerschließung senkrecht zur Langen Straße in Verlängerung der Straßen Schönblick und Langenacker. Über diese werden vorwiegend Reihen- und Doppelhäuser, jedoch auch Einfamilienhäuser und wenige Mehrfamilienhäuser ohne Tiefgarage erschlossen. Im Erschließungsring gruppieren sich die Gebäude um die innenliegenden Gärten. Die Hausformen liegen jeweils straßen- oder landschaftsseitig. Die Anordnung orientiert sich nicht an der Topografie.

Beide Alternativvarianten erfüllten anders als das gewählte Planungskonzept nicht die Vorgaben des Dichtemodells des Flächennutzungsplans. Sie schaffen weniger Wohneinheiten und entsprechen weniger dem Grundsatz des flächensparenden Bauens. Die niedrigere Dichte und Zahl der Wohneinheiten ist zudem für die angestrebte Nahwärmeversorgung von Nachteil. Variante 1 lässt zudem in der Straße kein ringförmiges Nahwärmenetz zu. Variante 2 hat zwar eine optimalere Südorientierung. Dies wiegt die vorgenannten Nachteile jedoch nicht auf.

Gemeinsam mit den kommunalen Gremien wurden die Varianten erörtert und die Gestaltungskonzeption gemäß dem Teil B-2 beschlossen. Diese bildet die Grundlage für das im Folgenden dargestellte Planungskonzept.

6.3 Planungskonzept

Es wird ein allgemeines Wohngebiet geplant. Das Planungskonzept orientiert die Ausrichtung der Straßen und Gebäude an den Höhenlinien entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung.

Drei relativ ebene Mischverkehrsflächen werden schräg an die Lange Straße angebunden und rückseitig zick-zack-artig mit Gefälle miteinander verbunden. An alle Straßen wird beidseitig angebaut, einzelne Grundstücke werden auch direkt von der Langen Straße aus erschlossen. Der Stellplatzbedarf wird oberirdisch, bei Mehrfamilienhäusern durch Tiefgaragen gedeckt. Zentral und neben einem Spielplatz wird an landwirtschaftliche Flächen und den bestehenden Weg angebunden.

An dieser Erschließungsstruktur sieht die Planung vielfältige Haustypen vor – randlich Mehrfamilienhäuser (z.B. mit 5 oder 3 Wohneinheiten), dazwischen Reihenhäuser, Kettenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. So soll dem Bedarf nach unterschiedlichen nachgefragten Wohnformen entsprochen und eine soziale Durchmischung erreicht werden. Durch die zick-zack-förmige und versetzte Gebäudeanordnung wird für die meisten Gebäude eine (schräge) Blickachse in die Landschaft erreicht.

Eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. GRZ, zwingende Zahl der Vollgeschosse, maximale Traufhöhe und Dachneigung) sowie abgestimmte örtliche Bauvorschriften (z.B. zur Dachform und -neigung) unterstützen eine abgestimmte Baustruktur unter Berücksichtigung der umgebenen Bebauung und des dörflichen Charakters des Stadtteils.

Grünordnerisch wird eine Ortsrandeingrünung und eine Begrünung im Gebiet angestrebt, die weiter konkretisiert werden soll. Ergänzend wird ein Spielplatz vorgesehen. Die Anlage und Gestaltung von Grünstrukturen, Gärten sowie eines Spielplatzes fördert die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und den Erholungswert in der Siedlung.

6.4 Klima- und Energiekonzept

Die "Potentialstudie für eine klimaneutrale Energieversorgung des Neubaugebietes Lange Straße Nord in Ettligen-Schluttenbach" (s. Anlage B-6) untersucht, ob das Baugebiet grundsätzlich klimaneutral mit Wärme und Strom versorgt werden kann. Hierfür wird das örtliche verfügbare Wärmepotential sowie das Potential für die Solarstromerzeugung abgeschätzt. Auf Basis der Potentialanalyse werden die Klimabilanz sowie Investitions- und Betriebskosten abgeschätzt. Ergänzend dazu werden mögliche Förderprogramme identifiziert und bewertet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass eine klimaneutrale Wärmeversorgung durch Erdsonden unter öffentlichen Flächen und ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz in Verbindung mit Wärmepumpen in den Häusern wirtschaftlich und mit sehr hoher künftiger Preisstabilität möglich sind. Zusätzlich können ggf. externe Abnehmer an dieses angebunden werden. Das gewählte Planungskonzept bietet dabei dem Grunde nach auch die Möglichkeit eines Ringschlusses des Wärmenetzes.

Über verschieden orientierte Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern und Speichersysteme kann ergänzend der Strombedarf für den Haushaltsstrom, die Wärmepumpen und die Elektromobilität im Gebiet netto gedeckt werden. Hierzu sollen die Mehrfamilienhäuser Pultdächer erhalten. Dies kann auch für die sonstigen Gebäude geprüft werden.

Insgesamt kann hierdurch eine Klimaneutralität des Quartiers erreicht werden, am kostengünstigsten durch ein gemeinschaftliches Genossenschaftsmodell.

6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Lange Straße und Mischverkehrsflächen entsprechend dem Planungskonzept angebunden. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, bei den Mehrfamilienhäusern durch Tiefgaragen.

Im Öffentlichen Personennahverkehr sind durch die Planung keine Änderungen angedacht. An der derzeitigen ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

Die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt durch Anschlüsse im Gebiet, den bestehenden landwirtschaftlichen Weg bzw. von Norden.

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger wird durch die Durchlässigkeit im Gebiet und weiterhin über die angrenzenden Straßen gesichert.

6.6 Technische Erschließung

In der Lange Straße sind grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten an die dortigen Leitungssysteme gegeben. Die Wärme- und Stromversorgung soll netto im Gebiet erreicht werden, ohne gänzlich auf einen externen Stromanschluss verzichten zu wollen.

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken sind die wenig versiegelten Gartenflächen von Vorteil. Ob eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist, kann im weiteren Verfahren geprüft werden.

6.7 Grünordnung

Den Planunterlagen ist die Bestandsanalyse des Umweltberichts beigelegt (s. Teil A-3). Diese wird zur Offenlage um Festsetzungsvorschläge, die Bewertung der Umweltauswirkungen, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eine Ausgleichskonzeption ergänzt werden.

Grünordnerische Vorgaben sollen zur Qualitätssicherung im Gebiet beitragen und entsprechend auch für die Privatgrundstücke festgesetzt werden, z.B. durch allgemeine Pflanzgebote auf den Grundstücken und am Ortsrand.

Abgezielt wird darauf, die Versiegelung von Flächen zum Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu minimieren. Dies schlägt sich zum einen im niedrigen Verkehrsflächenanteil im Gebiet nieder. Zudem soll die Bodenversiegelung durch versickerungsfähige Beläge von z.B. Stellplätzen und

Nebenwegen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen werden.

6.8 Artenschutz

Für die Gebietsentwicklung wurde vom Institut für Botanik und Landschaftskunde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage B-5).

Danach sind bei entsprechenden Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse voraussichtlich keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Hierzu zählen die Vermeidung von Gehölzrodungen in der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit, die Neupflanzung heimischer Gehölze im Baugebiet und die insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Empfohlen werden zudem die Anpflanzung einer Baumreihe und eines Solitärbaumes außerhalb des Plangebiets, außerdem im Plangebiet die Einrichtung von Nisthilfen/Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse sowie Fassadenbegrünung.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen soll durch örtliche Bauvorschriften ein Gestaltungsrahmen erstellt werden, um neue bauliche Anlagen gut in ihre Umgebung einzubinden. Diese werden unter anderem Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Stützmauern und Einfriedungen sowie zum Stellplatzschlüssel beinhalten.

Teil A - 3 Umweltbericht (Bestandsanalyse)

Teil B - 1 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 2 Städtebauliches Konzept

Teil B - 3 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet	12.730
Verkehrsfläche	2.050
Öffentliche Grünfläche	345
Private Grünfläche	195
Gesamt	15.320

Teil B - 4 Fachbeitrag Geotechnik

Teil B - 5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Teil B - 6 Potenzialstudie Klimaneutralität