Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 20/0399-01

Bebauungsplan

„Tannenstraße / Schemelsbruch – L 16“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation 3

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 3

1.2 Bestandsbeschreibung 4

2. Planungsrechtliche Situation 5

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan 5

2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan 5

2.3 Landschaftsplan 6

2.4 Sonstige Planungen 7

3. Anlass und Ziel der Planung 7

3.1 Anlass zur Planaufstellung 7

3.2 Ziele der Planung 7

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 9

3.4 Gender Mainstreaming 9

4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen .. 10

4.1 Verfahren 10

4.2 Umweltprüfung 10

4.3 Planungsalternativen 11

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19 ha im Süden des Stadtteils Speldorf, an der östlichen Grenze des Friedhofes Speldorf. Am südlichen Rand des Siedlungszusammenhangs gelegen bildet das Plangebiet den Übergang zum südlich angrenzenden Broich-Speldorfer Wald.

Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Tannenstraße und bezieht im Südwesten die westlich hiervon gelegenen, mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücksbereiche mit ein. Im Süden erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes sowie des geschützten Landschaftsbestandteils. Somit werden die Wohngebäude und zugehörigen Gartenbereiche südlich der Straße Fuchsgrube sowie westlich des Broicher Waldweges mit in das Plangebiet einbezogen.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die Straße Schemelsbruch, die Verlängerung der Straße Fuchsgrube sowie den Broicher Waldweg.

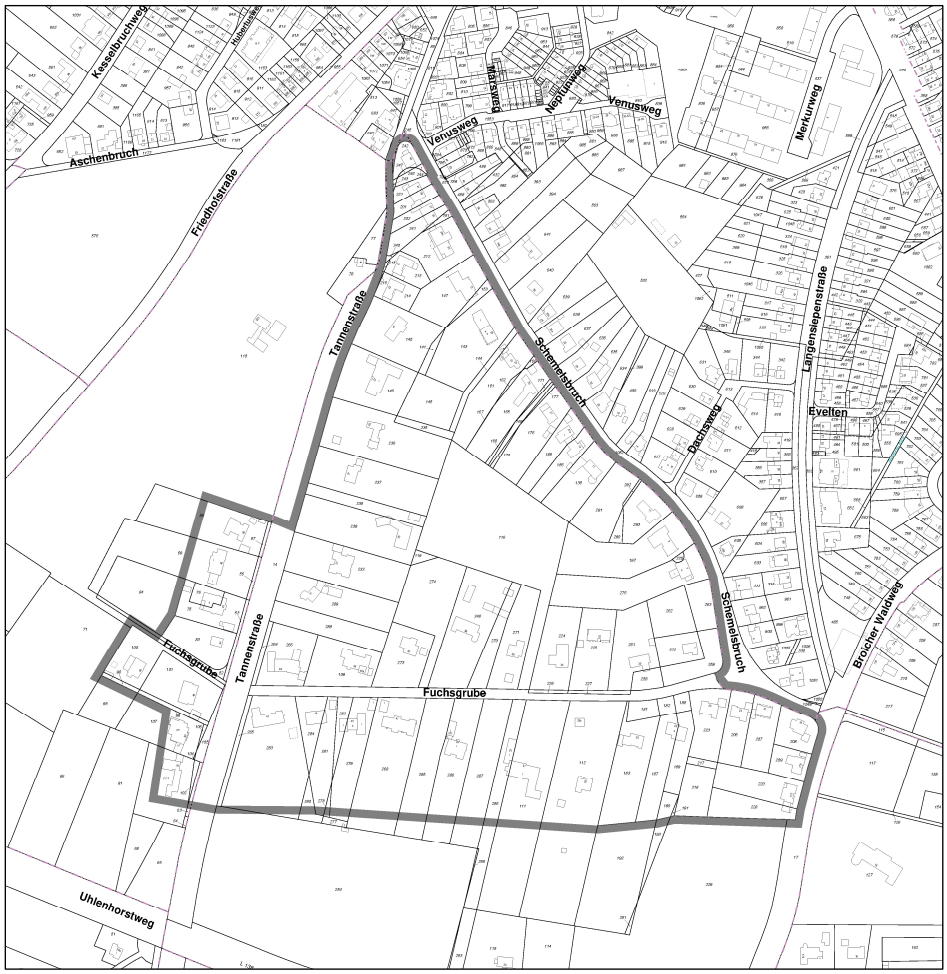

Abbildung 1: Plangebiet

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

in der Gemarkung Broich, Flur 22

- die Flurstücke 53, 56, 57, 75, 76, 83, 98-101 und 104-106 sowie
- teilweise die Flurstücke 52, 58, 63,69, 102, 107, 110 und 111.

in der Gemarkung Broich, Flur 23

- die Flurstücke 109, 116, 119, 138, 140, 141, 143-147, 151, 153, 161, 162, 165-171, 176, 177, 181-183, 185-191, 197, 201, 202, 206-209, 212-218, 220, 221, 223-228, 232, 235-244, 246-249, 258-264, 266, 270, 271, 273-276, 282, 284, 288-293 sowie
- teilweise die Flurstücke 14, 111, 112, 256, 265, 268, 278-281, 283 und 285-287.

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohngebiet, das aufgrund der großzügigen Grundstücke und des prägnanten Baumbestandes einen aufgelockerten und stark durchgrünten Charakter aufweist. Die vorhandene Wohnbebauung besteht ganz überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Lediglich im Bereich der Straße Schemelsbruch sind einzelne Mehrfamilienhäuser zu finden.

Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an den Siedlungszusammenhang des Stadtteils Speldorf, der auch hier überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist. Das stark aufgelockerte und durchgrünte Wohngebiet bildet somit den Übergang des Siedlungskörpers zu den im Westen (Friedhof Speldorf) und Süden und Südosten (Broich-Speldorfer Wald) angrenzenden Freiraumflächen.

Das Plangebiet ist durch die Tannenstraße sowie die Straßen Schemelsbruch und Fuchsgrube erschlossen. Über den Uhlenhorstweg im Süden sowie der Friedhofstraße im Nordwesten ist das Plangebiet an die Stadtteile Broich, Saarn und Speldorf sowie die Mülheimer Innenstadt angebunden. Auch das Duisburger Stadtgebiet sowie das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 3 und BAB 40) sind über die genannten Straßen zu erreichen.

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV sind die Endhaltestelle „Uhlenhorst“ der Straßenbahnlinie 102 (Verbindung über die Innenstadt bis nach Dümpten) sowie die Haltestelle „Speldorf Friedhof“ in der Friedhofstraße, die von den Buslinien 124 (Verbindung nach Speldorf, Innenstadt/Hauptbahnhof, Dümpten und Oberhausen) und 134 (Verbindung nach Broich, Saarn und Mintard) angefahren werden.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (insb. Kindertagesstätten und Schulen) bestehen nordöstlich des Plangebietes im Stadtteil Speldorf. Es bestehen keine Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Die nächstgelegenen Versorgungsstandorte liegen im Stadtteilzentrum Duisburger Straße

(ca. 2,5 km), Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße (ca. 3,5 km) und Stadtteilzentrum Prinzess-Louise-Straße (ca. 4 km).

Das bestehende Wohngebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. In der Straße Schemelsbruch verläuft ein Abwasserkanal.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im RFNP ist das Plangebiet größtenteils auf regionalplanerischer Ebene zeichnerisch als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) – zum Teil überlagernd als Bereich für Grundwasser und Gewässerschutz (BGG) – festgelegt und auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche dargestellt. Die bereits bebauten Flächen, die sowohl südlich der Fuchsgrube als auch westlich der Tannenstraße gelegen sind, sind im RFNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB) mit den überlagernden Festlegungen Regionaler Grünzug sowie Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung gesichert.

Im Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Stand April 2018) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Das Plangebiet erstreckt sich vollständig über den Teilbereich I der Abgrenzungssatzung „Uhlenhorster Wald“ (in Kraft getreten am 15.03.2017) und bezieht darüber hinaus die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung südlich der Straße „Fuchsgrube“ ein, die bislang außerhalb der Abgrenzungssatzung liegen. Als Abgrenzungssatzung gibt sie gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB – rein deklaratorisch – den tatsächlichen Grenzverlauf zwischen Innen- und Außenbereich wieder. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit im überwiegenden Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Bereich der Tannenstraße besteht der am 24.11.1961 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan mit der Bezeichnung „Teilflächen der Verbandsgrünfläche Nr. 5 (Uhlenhorstweg, Katzenbruch, Friedhofstr. und Tannenstraße)“ - Nr. 113 Bd. 5. Dieser sichert im südwestlichen Plangebiet eine Straßenfluchtlinie entlang der Tannenstraße sowie eine Baufluchtlinie westlich des Kreuzungsbereiches mit der Straße Fuchsgrube.

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch - L16“ werden die Abgrenzungssatzung sowie die durch den Geltungsbereich erfassten Fluchtlinien aufgehoben.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird sich zukünftig gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen (weiterhin) nach den Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB ergeben.

2.3 Landschaftsplan

Im Westen und Süden reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis an das im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr gesicherte Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.6 (LSG Speldorf - Styrumer Ruhraue) heran. Das bebaute Grundstück an der südlichen Tannenstraße (Flurstück 111, Flur 22, Gemarkung Broich) liegt teilweise innerhalb des LSG. Da das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist und zudem innerhalb der Abgrenzungssatzung „Uhlenhorster Wald“ gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB liegt, ist die Festsetzung des LSG in diesem Bereich gemäß § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW außer Kraft getreten.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an den geschützten Landschaftsbestandteil (4.2.6 Hangquellen des Bummelbaches). Zudem befinden sich südlich und westlich des Plangebietes Rotbuchen, die als Naturdenkmale (2.3.2.17 und 2.3.2.18) geschützt sind.

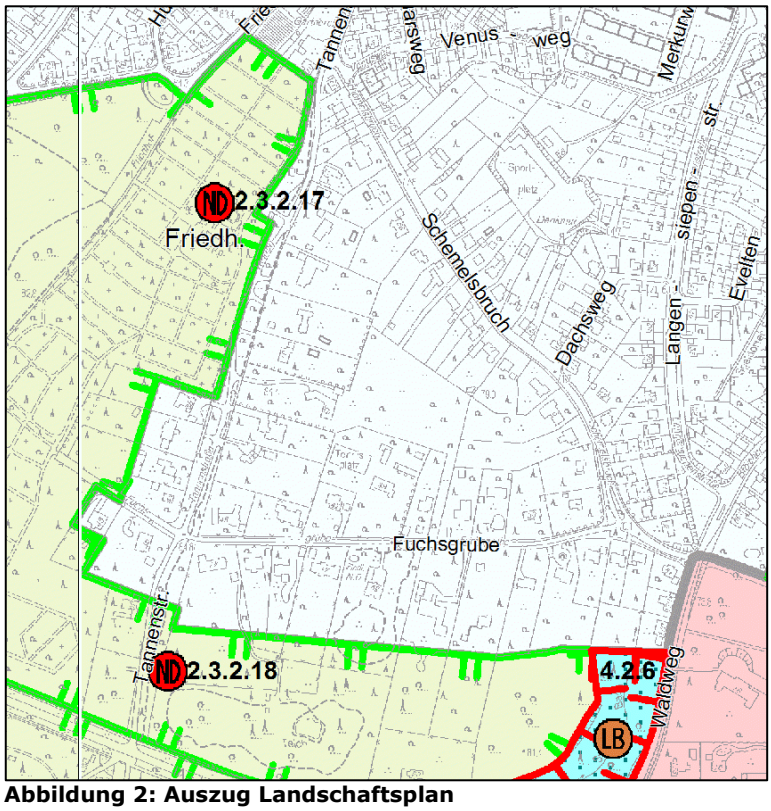

Abbildung 2: Auszug Landschaftsplan

2.4 Sonstige Planungen

Sonstige im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Das bestehende Wohngebiet weist aufgrund der überwiegend sehr großzügigen Grundstücke weitreichende Potentiale zur Nachverdichtung auf. Auf einzelnen Grundstücken werden diese bereits genutzt. So liegt der Stadt Mülheim an der Ruhr aktuell ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich des Wohngebäudes Tannenstraße Nr. 31 vor.

Die Nachverdichtung geht in der Regel mit der Errichtung zusätzlicher (Wohn-)Gebäude sowie einer steigenden Anzahl an Wohneinheiten einher. Durch eine zunehmende Bebauung und insbesondere die vermehrte Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet ist eine Veränderung des bislang überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern locker bebauten und stark durchgrünten Gebietscharakters zu befürchten. Die steigende Anzahl der Wohnungen führt zudem zu einem wachsenden Verkehrsaufkommen sowie einem erhöhten Parkdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen. Weder die Erschließungsstraßen mit ihrer geringen Ausbaubreite noch die übrige technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind in ihrer Ausgestaltung sowie Dimensionierung auf einen übermäßigen Anstieg der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im Plangebiet ausgerichtet. Die Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlicher Verkehre bzw. Wohneinheiten sind begrenzt, sodass bei einem übermäßigen Anstieg von Wohn- und Nutzungseinheiten mit Überlastungen im bestehenden Straßennetz sowie in den übrigen Ver- und Entsorgungssystemen zu rechnen sind.

3.2 Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund bestehender Nachverdichtungstendenzen wird beabsichtigt, den locker bebauten und stark durchgrünten Gebietscharakter des Wohngebietes mit seiner dominierenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu bewahren und mögliche negative Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen sowie Erschließungssysteme abzuwenden. Hierzu ist es erforderlich, die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet gebietsverträglich und angepasst an die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungssysteme planerisch zu steuern. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch eine ungesteuerte Zunahme der Wohneinheiten das Erfordernis zum Ausbau bzw. die Anpassung der bestehenden technischen Infrastruktur begründet wird.

Zentrales Ziel des Bebauungsplanes ist somit die planerische Steuerung der Wohndichte durch die quantitative Beschränkung der hinzutretenden Wohneinheiten.

Mit dem Bebauungsplan soll die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten begrenzt werden. Dies soll kombiniert werden mit Festsetzungen zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Zulässigkeit von nur Einzel- und Doppelhäusern. Im Übrigen erscheinen die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB ausreichend, um innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne der o.g. Zielstellungen für das Plangebiet sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Im weiteren Verfahren wird zu prüfen sein, inwieweit ggf. weitere Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Gebäudeformen (nur Einzel- und Doppelhäuser) stellen die Zurücksetzung des privaten Belanges der Grundstückseigentümer dar, auf den Grundstücken im Plangebiet eine im Vergleich rentablere Nutzung (d.h. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen) zu verwirklichen. Die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Bebauung der Grundstücke verbleiben im Rahmen des §§ 34 bzw. 35 BauGB weiterhin bestehen. Durch den Bebauungsplan wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, die Überbaubarkeit der Grundstücke sowie die zulässige Gebäudeform (nur Einzel- und Doppelhäuser) begrenzt. Diese Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist gerechtfertigt und städtebaulich erforderlich. Das Interesse der Allgemeinheit stellt hier den gewichtigeren Belang dar, da durch die Bauleitplanung zur Bewahrung des Gebietscharakters und Vermeidung negativer Auswirkungen auf die bestehenden Straßen sowie Erschließungssysteme die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Das private Interesse einer uneingeschränkten Nutzbarkeit eines Grundstückes ist dem gegenüber geringer zu werten; ein Anspruch auf eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksnutzung besteht nicht.

Die im Plangebiet bereits bestehenden und genehmigten Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen genießen Bestandschutz.

Der Bebauungsplan dient der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Vorhandene Nachverdichtungspotentiale werden hierbei nicht grundsätzlich beschnitten. Da der einfache Bebauungsplan kein erstmaliges Baurecht schafft, wird keine Inanspruchnahme von Freiraumflächen begründet. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Beschränkung der Wohneinheiten soll vielmehr eine ggf. nachträglich erforderliche Anpassung der bestehenden Erschließungssysteme vermieden werden. Somit steht der Bebauungsplan mit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Einklang und wird den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche

Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB gerecht. Der Bebauungsplan ist zudem mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und aus dem RFNP entwickelt (siehe 2.1).

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan bezieht sich ganz überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und führt als einfacher Bebauungsplan nicht zu einer wesentlichen Änderung des bestehenden Zulässigkeitsmaßstabes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes L 16 und im Übrigen nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Somit begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten, sondern zielt vielmehr darauf ab, den Umfang der Nachverdichtungstätigkeiten zukünftig zu begrenzen. Mit der vorgesehenen Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude, der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Gebäudeform (nur Einzel- und Doppelhäuser) soll einem ungesteuerten Anstieg der Wohnungseinheiten sowie Verkehrsmengen entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungssysteme wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da die Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht durch diesen Bebauungsplan erstmalig begründet werden.

3.4 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

4.1 Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Verfahrenserleichterungen des einfachen Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB finden keine Anwendung, da deren Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Nach dem Einleitungsbeschluss werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Es wird zudem zu prüfen sein, inwiefern Untersuchungen oder Gutachten erforderlich sind. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sowie der ggf. erforderlichen Gutachten und Untersuchungen werden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Planbegründung und der Umweltbericht erstellt. Diese dienen als Planunterlagen für die anschließende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr legt dabei für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter).

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die genannten Schutzgüter zu prüfen sein und im Umweltbericht dargelegt. Die

Ergebnisse ggf. erforderlicher Gutachten und Untersuchungen werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Mit dem einfachen Bebauungsplan L 16 sollen die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässigen Gebäudeformen (nur Einzel- und Doppelhäuser) beschränkt werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im Übrigen auch weiterhin entsprechend der Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen durch diesen Bebauungsplan geändert werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden.

4.3 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, oder die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass innerhalb des Plangebietes weiterhin auch Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen im Rahmen der §§ 34 BauGB und 35 BauGB zulässig wären. Die überwiegend sehr großzügigen Grundstücksflächen im Plangebiet bieten weitreichende Möglichkeiten der Nachverdichtung. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zu einer Änderung des aufgelockerten Gebietscharakters sowie zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Erschließungssysteme führen. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß der §§ 34 und 35 BauGB nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Auch mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthält, können Regelungen zur Beschränkung der Wohneinheiten getroffen werden. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes bedeutet jedoch ggf. einen erheblich höheren Verfahrens- und Kostenaufwand, z.B. durch die Erstellung von Fachgutachten. Das BauGB regelt in § 1 Abs. 3, dass Bebauungspläne aufzustellen sind sofern und soweit sie erforderlich sind. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und über die Beschränkung der Wohneinheiten hinaus derzeit kein Regelungsbedarf besteht, wird entsprechend des § 1 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes das Instrument gewählt, mit dem die städtebauliche Ordnung in angemessener und verhältnismäßiger Weise geregelt werden kann. Die Zulässigkeit von

Vorhaben bestimmt sich im Übrigen nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist somit keine Alternative.