

Anlage

B

Außenbereichssatzung „Wandweg“

- Begründung

Stand: Entwurf; September 2023

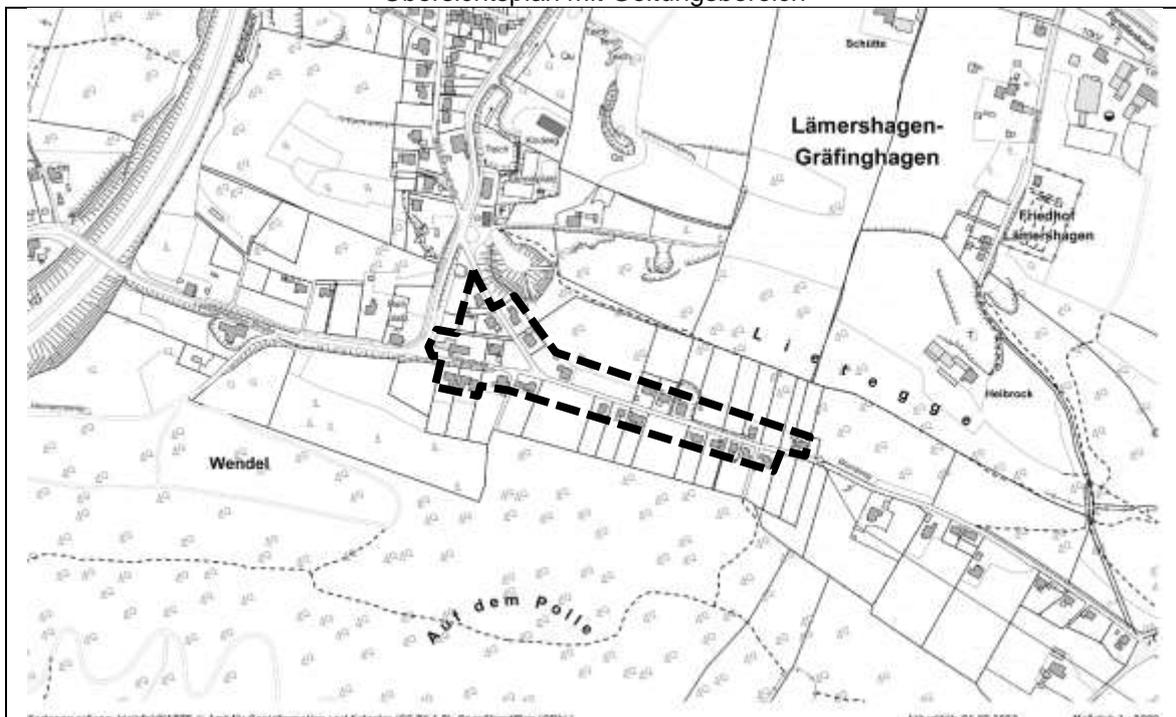
Außenbereichssatzung
Gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„Wandweg“

Begründung

Entwurf
September 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

**B1: Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung
„Wandweg“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele der Satzung**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Inhalt der Außenbereichssatzung**
- 5. Verkehr und Erschließung**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Belange des Umweltschutzes**
 - 9.1 Umweltverträglichkeit
 - 9.2 Eingriffsregelung
 - 9.3 Artenschutz
 - 9.4 Altlasten und Kampfmittel
- 10. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 10.1 Bodenordnung
 - 10.2 Finanzielle Auswirkungen
 - 10.3 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 11. Vorliegende Gutachten**

1. Anlass und Ziele der Satzung

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, im Außenbereich südlich des Ortskerns von Lämershagen entlang der Straße Wandweg eine Außenbereichssatzung aufzustellen, um eine einheitliche, städtebaulich vertretbare und abgewogene planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage zu erhalten.

Anlass für die Aufstellung der Satzung sind verschiedene Anfragen bzw. Anträge im Satzungsgebiet gewesen. Eine Anwohnerin hatte sich mit der Bitte der Ausweisung von Baugrundstücken im Oktober 2022 zudem an die Bezirksvertretung Stieghorst gewandt, woraufhin die Verwaltung mit der Prüfung der Eröffnung weiterer Baumöglichkeiten im Gebiet beauftragt wurde.

Bisher ist die Genehmigung der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude als sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB in dem Bereich nicht möglich, da auf Grund der Verfestigung bzw. Erweiterung der Splittersiedlung durch neu hinzukommende Gebäude öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden.

Mit dem Instrument der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber Kommunen, für solche Siedlungsflächen im Außenbereich zugunsten der Wohnbebauung sowie kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange zurückzustellen, die einem entsprechenden Vorhaben ansonsten nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstünden. Insbesondere unter Berücksichtigung des in Bielefeld angespannten Wohnungsmarktes ist die Erleichterung der Zulassung von Wohnbauvorhaben durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung in dem ohnehin durch Wohnbebauung geprägten und für die Landwirtschaft bereits eingeschränkten Gebiet städtebaulich vertretbar und sinnvoll. Dies wird durch die im Flächennutzungsplan bereits vorhandene Darstellung als Wohnbauflächen nochmals unterstrichen.

Die Außenbereichssatzung ermöglicht lediglich die Schließung einzelner freier Grundstücksflächen innerhalb der Splittersiedlung, eine Ausdehnung der Bebauung in den Freiraum hinein wird nicht vorbereitet. Es handelt sich um eine städtebaulich vertretbare Verdichtung des Siedlungsansatzes im geringen Umfang.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich südlich des Ortskerns von Lämershagen und umfasst ca. 25 Wohngebäude entlang der Straße Wandweg. Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der bereits eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, jedoch nicht das Gewicht eines eigenständigen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils besitzt und siedlungsstrukturell als Splittersiedlung zu qualifizieren ist.

Die vorhandene Bebauung im Satzungsgebiet befindet sich straßenbegleitend am Wandweg und besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss.

Zwischen den Häusern befinden sich zum Teil noch freie, unbebaute Grundstücke, sodass durch die Außenbereichssatzung eine Lückenschließung ermöglicht wird. Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt nicht vor.



Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches im Luftbild

[eigene Darstellung, Quelle: Bezirksregierung Köln, Juni 2023]

Die Abgrenzung umfasst nur die straßenzugewandten, tatsächlich bebauten Grundstücksflächen bzw. dazwischenliegende potenziell bebaubare Grundstücksflächen und endet nach Süden und Norden hin jeweils an den Rückseiten der am weitesten vom Wandweg abgerückten, vorhandenen Bauungsstrukturen. Dabei handelt es sich um die Häuser am Wandweg 18, 38 und 50 im Süden und am Wandweg 37 im Norden. Da für die hinteren, zum Teil mit Wald bestandenen Grundstücksflächen ohnehin keine Bebauung ermöglicht und somit eine Erweiterung der Splittersiedlung ausgelöst werden soll, werden diese Bereiche nicht mit einbezogen. Sie unterliegen in großen Teilen dem Landschaftsschutz und befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, sodass diese Aspekte als öffentliche Belange der Zulassung einer potenziellen Bebauung an dieser Stelle weiterhin entgegenstehen würden.

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches wurde bewusst nicht mit einbezogen. Die nördlich gelegene Siedlung wird durch den Bebauungsplan III/L 2 „Niederfeld“ erfasst, welcher ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist für dieses Gebiet somit bereits geregelt. Die straßenbegleitende Bebauung östlich und westlich des Geltungsbereichs entlang des Wandweges sowie der Lämershagener Straße wird nicht in die Satzung einbezogen, da sie größere Freiflächen zwischen den bestehenden Gebäuden aufweist. Im Vergleich zu der Bebauung im Geltungsbereich würde es sich somit nicht mehr um eine geringfügige Ergänzung des Bestands, sondern eher um eine Erweiterung der Streubebauung handeln. Zudem liegen die Bereiche östlich und westlich des Satzungsgebietes innerhalb des Landschaftsplanes und eines Landschaftsschutzgebietes. Einer Bebauung in diesen Bereichen widersprechen deshalb öffentliche Belange, welche sich durch die Satzung nicht aufheben lassen.

Der Geltungsbereich ist im Satzungsplan verbindlich festgesetzt.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist nicht mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder einer sonstigen planungsrechtlichen Satzung überplant.

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich überwiegend als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Nördlich und südlich schließen „Waldbereiche“ an, für die im Süden zudem die Stand: Entwurf; September 2023

Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dargestellt wird. Im Entwurf des Regionalplans OWL 2020 werden diese Darstellungen bis auf eine zusätzliche Eintragung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ am nördlichen Rand beibehalten.

Trotz der von den Planungszielen abweichenden Darstellung des Regionalplans sind raumplanerische Belange nicht berührt, da die Größe des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung unterhalb der Grenze einer regionalplanerisch raumbedeutsamen Planung von 10 ha liegt und die Planungsziele des Regionalplans darüber hinaus durch die von der Außenbereichssatzung ermöglichten baulichen Nutzung nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

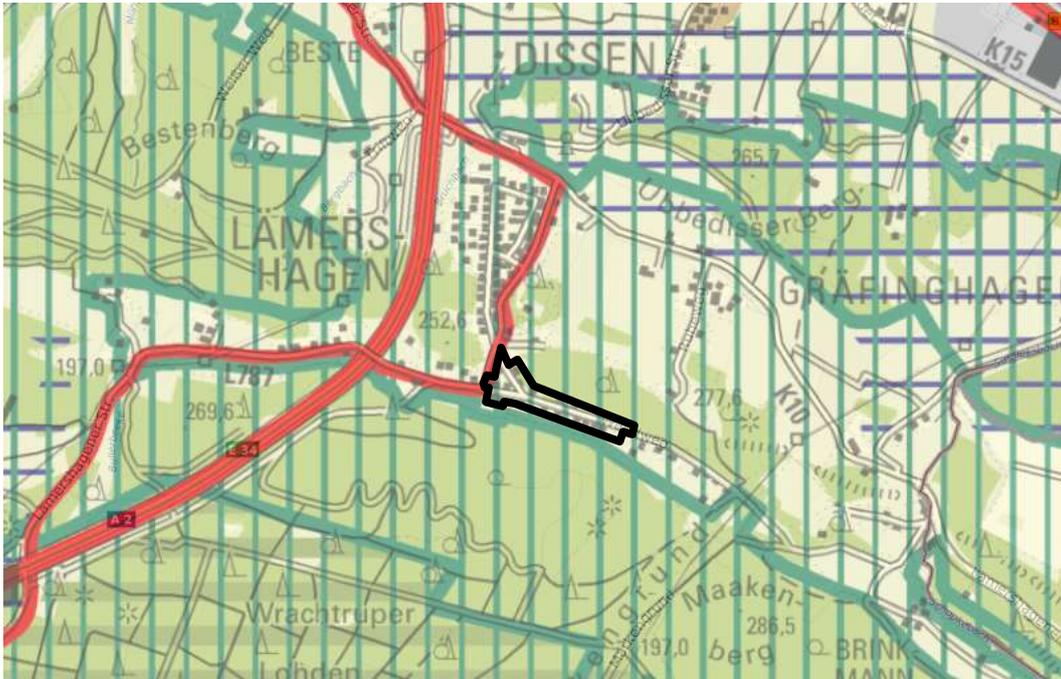


Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan

[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Juli 2023]

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt für den Bereich der Satzung Wohnbauflächen dar. Im Norden und Süden schließen die Darstellungen von Flächen für Wald bzw. Landwirtschaftlicher Flächen mit dem Hinweis auf geeignete Erholungsräume an. Zudem wurden Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich übernommen.

Eine Bebauung ist mit der Satzung nur im Bereich der Darstellung der Wohnbauflächen möglich. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist somit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Die Satzung erleichtert nur die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wohnzwecken dienenden Vorhaben bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht stören.

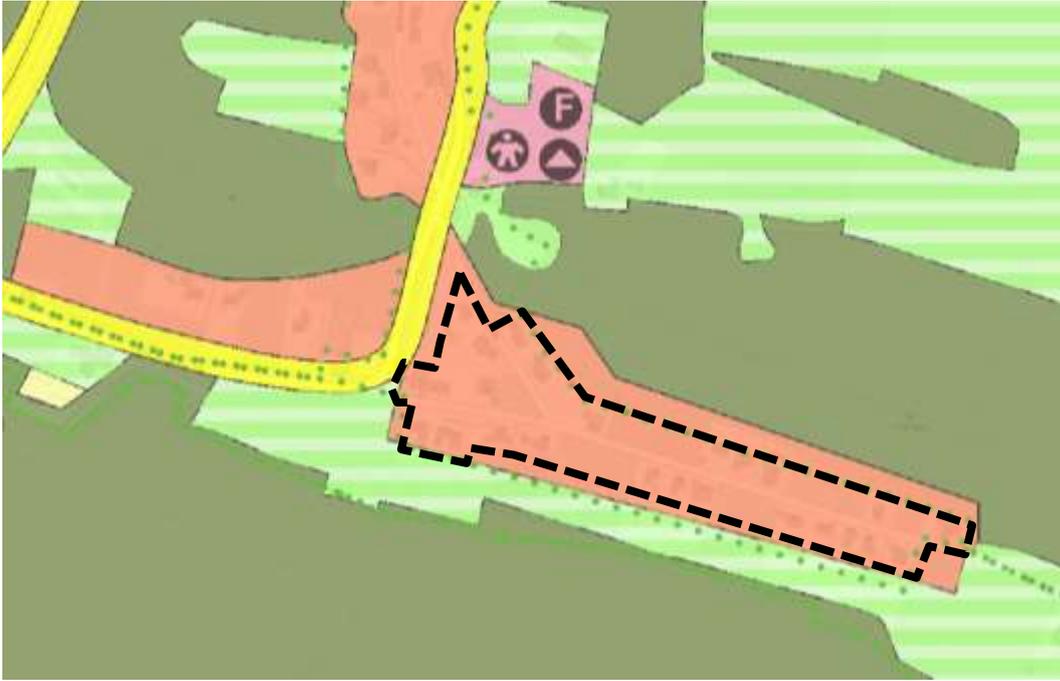


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan
[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Juni 2023]

Das Gebiet wird nicht durch den Landschaftsplan erfasst. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass er nur bis zu den Rückseiten der am weitesten vom Wandweg abgerückten Bestandsgebäuden reicht und somit vor der Grenze des Landschaftsplans sowie des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes endet bzw. teilweise ungefähr mit diesen übereinstimmt.



Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Landschaftsplan
[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Juni 2023]

4. Inhalt der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter Vorhaben durch die Festsetzung von Zulassungsvoraussetzungen. Eine Außenbereichssatzung hat damit eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung.

Gemäß § 35 Abs. 6 können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Innerhalb der im Satzungsplan festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Diesen Vorhaben darf nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Alle Belange, welche nicht Inhalt der Satzung sind, können einem Vorhaben jedoch weiterhin entgegengehalten werden.

Vorrangig sollen mit der Außenbereichssatzung Wohnzwecken dienende Vorhaben ermöglicht werden, jedoch wird auch die Zulassung handwerklicher und gewerblicher Nutzungen erleichtert, da das Satzungsgebiet sich zum Teil auch auf diese Nutzungen in der bestehenden Bebauung erstreckt. Da jedoch nur kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden, welche wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären, ist ein Nebeneinander mit der Wohnnutzung städtebaulich vertretbar.

Um das städtebauliche Bild der Umgebung zu erhalten und harmonisch zu ergänzen müssen Baukörper sich, analog zur Bewertung des § 34 BauGB, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Somit können auf potenziell bebaubaren Grundstücken im vorhandenen Gebäudebestand entsprechend nur kleinteilige Bebauungsstrukturen errichtet werden. Durch die eng entlang der vorhandenen Bebauung gefasste Abgrenzung entsteht entsprechend des Bestands eine straßenbegleitende Bebauung und das Orts- und Straßenbild wird gewahrt. Die angrenzenden Freiraumstrukturen werden vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig. Entlang des Wandweges ist jedoch eine Vorgartenzone von 5 m von baulichen Anlagen freizuhalten.

Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung orientiert sich an der gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB für bestehende Wohngebäude zulässigen Erweiterung auf maximal zwei Wohneinheiten. Zudem soll der Verkehr im Gebiet auf Grund der eingeschränkten Kapazität des vorhandenen Straßennetzes gering gehalten werden.

Durch die Zulässigkeitsbestimmungen wird sowohl eine Bestandssicherung als auch eine geordnete und unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich angemessene Weiterentwicklung ermöglicht.

5. Verkehr und Erschließung

Die Grundstücke im Satzungsgebiet sind über die Straße Wandweg erschlossen und über den Anschluss an die Lämershagener Straße (L 787) im Westen an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Bei der Straße „Wandweg“ handelt es sich um eine öffentliche Straße mit einer Breite von ca. 5,00 m (teilweise nur 4,70 m), in welcher Tempo 30 gilt, sodass ein Begegnungsverkehr PKW/LKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen möglich ist.

Im Osten endet der Wandweg vor der Hausnummer 94 jedoch als Sackgasse, eine Wendemöglichkeit ist nicht auf einem öffentlichen Grundstück vorhanden. Der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB) konnte eine private Wendeanlage für das Wenden von städtischen Fahrzeugen und für die von ihr beauftragten Fahrzeuge mieten, jedoch nicht für jedermann. Alternativmöglichkeiten gibt es nicht, da die vom ISB geführten Verhandlungen mit den jeweiligen Flächeneigentümern bisher erfolglos waren.

Zukünftig wird, insbesondere im Hinblick auf eine Nachverdichtung des Gebiets mit zusätzlichen Wohngebäuden, weiterhin die Schaffung einer Wendeanlage angestrebt.

Die Erschließung der innenliegenden freien Grundstücksfläche zwischen den vorhandenen Wohngebäuden westlich der Aufgabelung des Wandweges kann über einen privaten Stichweg erfolgen.

Die Außenbereichssatzung enthält keine Festsetzungen zur Erschließung, weshalb eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Erschließung, insbesondere im Bereich der Stichstraße, weiterhin im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist. Alle Belange, die nicht Inhalt der Satzung sind, können einem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Soweit zusätzliche Bauvorhaben nicht mehr vertretbare Belastungen der Straße bewirken, können entsprechende Baugenehmigungen wegen fehlender gesicherter Erschließung bis zu einem hinreichenden Ausbau der Straße nicht erteilt werden.

Der ruhende Verkehr ist jeweils auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht.

Über den Wandweg verlaufen die Wanderwege „Hausneuland-Weg“ und „Sennestadtrundweg“, sowie die nördliche Umgehung des Hermannsweg. Derzeit gibt es im östlichen Bereich des Wandweges keinen durchgehenden Ausbaustandard mit Bürgersteig.

Das Gebiet ist über die nördlich angrenzende Haltestelle „Wrachtrup“, welche von den Buslinien 30 (Brake – Heideblümchen), 127 (Hillegossen – Oerlinghausen) sowie 132 (Sieker – Heideblümchen) angefahren wird, an den ÖPNV angebunden.

6. Immissionsschutz

Im weiteren Umfeld könnten Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auftreten. Diese sind jedoch auf Grund der Lage im Außenbereich zu erwarten und als ortstypisch hinzunehmen.

Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch zukünftige Vorhaben ist nicht zu rechnen, da es sich lediglich um wenige zusätzliche Wohnnutzungen oder das Wohnen nicht störende, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe handelt.

Eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen ist im Bereich der westlich angrenzenden Lämershagener Straße gegeben. Gegebenenfalls abzuleitender Untersuchungsbedarf ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren aufzugreifen und sachgerecht zu regeln.

Konflikte auf Grund von Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist auch keine Betroffenheit des Satzungsgebiets durch sog. Störfallbetriebe gegeben.

7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Schmutzwasser der Anlieger Wandweg wird im Verlauf der Straße östlich des Satzungsgebietes über eine Druckrohrleitung entwässert und anschließend - in dem betroffenen Geltungsbereich - über eine Mischwasserkanalisation. Für die Nachverdichtung, welche im Rahmen der Außenbereichssatzung auf wenigen Grundstücken ermöglicht wird, ist die vorhandene Kanalisation hydraulisch ausreichend, sodass weitere Anschlüsse möglich sind.

Falls das Niederschlagswasser dennoch versickert werden soll, ist die Möglichkeit bei Bedarf im Einzelnen über Bodengutachten zu prüfen, da der Untergrund im Gebiet nicht gut für eine Stand: Entwurf; September 2023

Versickerung geeignet ist. Wasserrechtliche Erlaubnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind keine Denkmäler vorhanden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltverträglichkeit

Eine Außenbereichssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, weshalb sie nicht der Umweltprüfung unterliegt und kein Umweltbericht erstellt wird. Mit der Außenbereichssatzung wird gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

9.2 Eingriffsregelung

Durch die neben der Bestandssicherung ermöglichte geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung innerhalb der festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Auf die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich nicht um einen Bauleitplan, welcher verbindliches Baurecht schafft. Die Genehmigung von Bauanträgen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erfolgt im Sinne des § 35 BauGB. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind somit, wie bei jeder anderen Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich, unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und ggf. durchzuführen.

9.3 Artenschutz

Die zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes sind durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung aller Voraussicht nach nicht berührt.

Die Satzung ermöglicht eine Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen sowie Neu- und Ersatzbauten innerhalb des Geltungsbereiches. Der Einwirkungsbereich der Satzung beschränkt sich auf einzelne noch unbebaute Grundstücke zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung und es werden nur Vorhaben außerhalb des Landschaftsschutzgebiets begünstigt. Ausgeprägte Lebensräume für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind in diesen Bereichen nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der durch die Außenbereichssatzung zulässigen Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Allerdings ändert sich der planungsrechtliche Status der Grundstücke durch die Außenbereichssatzung nicht und sie werden weiterhin nach § 35 BauGB beurteilt. Somit wird im Rahmen der Bauantragstellung unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde dennoch der Aspekt des Artenschutzes geprüft.

9.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Westen des Gebiets befindet sich die Altablagerung Nr. AA 386. Dabei handelt es sich laut Anwohnerbefragung um die Verfüllung einer ehemaligen Senke mit Abraummateriale aus dem Bau der A2 sowie aus einem nahegelegenen Steinbruch. Im Zuge einer Baumaßnahme wurde für einen Teilbereich der Deponie im Jahr 1995 eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Im Ergebnis wurde eine Verfüllung bis in eine Tiefe von 4,10 m festgestellt; deponiespezifische Gase konnten nicht nachgewiesen werden. Vor einer Bebauung der betroffenen Flächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine aktuelle altlastentechnische Untersuchung der Deponie vorzunehmen.

Zudem befinden sich drei weitere Altablagerungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs im nahen Umfeld, bei denen es sich um Anfüllungen mit Boden, Bauschutt, aber auch um Verfüllungen mit Hausmüll handeln soll.

10. Umsetzung der Bauleitplanung

10.1 Bodenordnung

Durch die Inhalte der Satzung wird die Bodenordnung nicht verändert.

10.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Folgekosten ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

10.3 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in Gebieten, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die Errichtung von Wohngebäuden erleichtern indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen. Die hier vorhandene Situation entspricht diesen Voraussetzungen.

Das Satzungsverfahren erfolgt nach § 35 Abs. 6 BauGB. Gemäß Satz 5 sind die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Aufgrund der städtebaulichen Grundstruktur bleibt der vorhandene Wohnsiedlungsbereich in seinem grundsätzlichen Charakter erhalten.

11. Vorliegende Gutachten

Es liegen keine Gutachten vor.