

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 11.05.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 24.05.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Urtelen - Teil 1", Balingen

Satzungsbeschluss

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 21.09.2021
4. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 21.09.2021
5. Begründung, Wick+Partner vom 27.04.2022
6. Städtebaulicher Entwurf, Wick + Partner vom 29.09.2021
7. Flächennutzungsplanberichtigung
8. Grünordnungsplan, Grünwerk zuletzt geändert September 2021
9. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 29.08.2016
10. Strukturelle Verkehrsentwicklung, Planungsgruppe SSW vom März 2021
11. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Aug. 2021
12. Geruchsuntersuchung, Müller BBM GmbH vom 17.03.2021
13. Fortschreibung der Geruchsuntersuchung, Müller BBM GmbH vom 18.05.2021
14. Straßenplanung Lageplan, Büro Kovacic Stand 09.02.2017, geändert September 2020
15. Straßenplanung Regeldetail, Büro Kovacic vom 09.02.2017
16. Entwässerungsplanung, Büro Kovacic Stand 09.02.2017, geändert September 2020
17. Entwässerung Regelquerschnitt, Büro Kovacic vom Februar 2017
18. Bodengrunduntersuchung, GeoTech Kaiser vom 10.10.2016

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen zu dem mit Beschluss vom 20.10.2020 gebilligten und mit Beschluss vom 25.01.2022 geänderten und erneut gebilligten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften, die in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 und in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 ausgelegt wurden, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Urtelen – Teil 1“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem

beigefügten Entwurf (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden (Anlage 7).

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten pauschal	ca.	35.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf / Planung	ca.	39.000,00 €
Planungskosten / Änderung	ca.	40.000,00 €
Quartiersplatz Gestaltung LPH 1-3	ca.	17.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
Grünordnungsplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Vorprüfung des Einzelfalls	ca.	10.000,00 €
Erschließungsplanung	ca.	140.000,00 €
Lärmgutachten	ca.	20.000,00 €
Geruchsgutachten	ca.	15.000,00 €
Baugrunduntersuchung	ca.	18.000,00 €
Rechtliche Beratung	ca.	10.000,00 €
Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Städtebaul. Verträge)	ca.	20.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 30. September 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Balingener Baugebiet „Urtelen“ gefasst. Das insgesamt ca. 6,0 ha große, innerörtliche Areal liegt an der Geislinger Straße, zwischen der südlich verlaufenden, überwiegenden bebauten Talstraße und dem nördlich gelegenen Talgraben. Der Geltungsbereich des nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Urtelen - Teil1“ umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Es handelt sich um einen zentralen Standort in integrierter Lage, der vollständig von bestehender Bebauung umrahmt ist.

Der Bahnhof und die Balingener Innenstadt sind fußläufig in ca. 700 m erreichbar. In der Nähe des Neubaugebietes steht mit der Sichelschule eine Gemeinschaftsschule zur Verfügung, ebenso wie der städtische Kindergarten Hermann-Berg. Aktuell beabsichtigt die Stadt Balingen zudem die Einrichtung zweier Kita-Gruppen innerhalb des Baugebietes. In weniger als 500 m Entfernung befindet sich das E-Center als Nahversorger. Mit dem westlich angrenzenden Bereich um das Gewann Bonland hat das Baugebiet zudem einen unmittelbaren Anschluss an Naherholungsbereiche.

Durch die Überplanung und Nachverdichtung soll die Lücke im Siedlungsbereich geschlossen werden. Das Baugebiet erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Urtelen“ wurde vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Erster Bebauungsplanentwurf 2017 (Vorlagen Nr. 2017/068)

Im ersten, mit Datum vom 13. Februar 2017 gebilligten Bebauungsplanentwurf wurde ein Allgemeines Wohngebiet und zu Teilen ein Mischgebiet ausgewiesen. Die öffentliche Erschließung der Gebäude Geislinger Straße 75 bis 77 wurde auf Wunsch der Anwohner in die Planung mit einbezogen.

Um ein breites Angebot an Wohnformen zu bieten und gleichzeitig der großen Nachfrage nach Einzelhausbauplätzen in der Kernstadt Balingen (damals im Jahr 2017 über 200 registrierte Bauplatzinteressenten) zu entsprechen, wurden schwerpunktmäßig Einzelhausbauplätze, Doppelhäuser sowie entlang der Geislinger Straße Bauplätze für Mehrfamilienhäuser geplant. Die Planung ging auf eine modifizierte städtebauliche Konzeption des Planungsbüros Lehen 3 zurück.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 durchgeführt.

Zweiter Bebauungsplanentwurf 2019/2020 (Vorlagen Nr. 2020/069)

Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern und die Anforderungen von Investorenseite zu erfüllen sowie vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen wurde am 16. März 2019 im Rahmen einer Klausurtagung beschlossen, den gebilligten Bebauungsplanentwurf „Urtelen – Teil 1“ zu ändern und eine Nachverdichtung vorzunehmen (Vorlage Nr. 2019/082). Damit sollte ein Schwerpunkt im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und des bezahlbaren Wohnraums, ergänzt durch einzelne soziale, kulturelle und sonstige die Wohn- und Quartiersfunktion unterstützenden Einrichtungen geschaffen werden. Aus der im ersten Bebauungsplanentwurf 2017 vorgesehenen 2- bis 3-geschossigen Bebauung wurde eine Bebauung mit 3 bis 5 Vollgeschossen konzipiert.

Zur planerischen Umsetzung wurden die Wohn- und Mischgebiete entlang der Geislinger Straße durch Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO ersetzt. Urbane Gebiete ermöglichen neben einer größeren Flexibilität an Nutzungen, auch die höhere bauliche Verdichtung zur verbesserten Gesamtwirtschaftlichkeit. Sie wurden mit der Planungsrechtsnovelle 2017 als § 6a erstmalig in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Erweiterung des Festsetzungskanons aufge-

nommen. Leitgedanke war dabei auch die ‚Stadt der kurzen Wege‘, denn die neue Gebietskategorie erlaubt im Vergleich zum Mischgebiet eine breiter angelegte Nutzungsmischung. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§6a BauGB). Die Innenentwicklung wird gefördert und Nutzungsgemischte Quartiere entwickelt, die verkehrlich gut erschlossen werden können bzw. bereits erschlossen sind.

Dritter Bebauungsplanentwurf 2020 (Vorlagen Nr. 2020/275) – Billigung und Auslegungsbeschluss

Der dritte Bebauungsplanentwurf „Urtelen – Teil 1“, schaffte entsprechend einer nochmals erneuerten Zielsetzung des Gemeinderates die Rahmenbedingungen für Konzeptvergaben. Die starke Verdichtung in Teilen des Plangebietes wurde wieder auf eine in Balingen übliche und in der Vergangenheit zahlreich umgesetzte 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss als sogenanntes Nichtvollgeschoss reduziert. Zugleich wurde der Bebauungsplan so angepasst, dass ausreichend Flexibilität für eine Bauplatzvergabe im Wege der Konzeptvergabe möglich ist. Als Art der baulichen Nutzung soll an der geplanten Nutzungsdurchmischung festgehalten werden.

Um das Wissen über Konzeptvergaben zu vertiefen, wurde am 20. Juni 2020 eine Klausurtagung mit zwei Gastrednern durchgeführt (Vorlagen Nr. 2020/186). Hierbei wurden Erfahrungen aus den Planungen und Vergabeverfahren zum Steingauquartier in Kirchheim unter Teck sowie Bauvorhaben und Vergaben in und um Tübingen präsentiert.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 durchgeführt.

Vierter Bebauungsplanentwurf 2021/2022 (Vorlage Nr. 2022/008) – Änderung des gebilligten Entwurfs und erneute Billigung mit Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss vom 25.01.2022 wurde, unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen als zuständige Behörde für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betriebe und der Firma FKM Buster, Geislinger Straße 99/1, der bereits ausgelegte Bebauungsplanentwurf „Urtelen – Teil 1“ dahingehend geändert, dass die Festsetzungen der Baufenster MU2 und MU3 mit bedingten Festsetzungen zur Überwindung der Geruchs- bzw. Lärmproblematik versehen wurden.

Für das Baufenster MU2 wurde festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen unzulässig sind, bis am Gebäude Geislinger Straße 99/1 eine Schornsteinhöhenberechnung nach TA-Luft mit entsprechender baulicher Umsetzung durchgeführt wurde und der Beurteilungswert der GIRL am Baufenster „MU2“ eingehalten ist oder die genehmigte Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben oder entsprechend geändert wird. Der Nachweis für die Umsetzung erfolgt durch eine Bestätigung des Regierungspräsidiums Tübingen.

Für das Baufenster MU3 wurde festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen unzulässig sind, bis die Rückkühlanlage der emulsionsaufbereitenden Anlage am Gebäude Geislinger Straße 99/1 einen maximalen Schallleistungspegel von 80 dB(A) aufweist und der Immissionsrichtwert der TA-Lärm am Baufenster „MU3“ eingehalten ist oder die genehmigte Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben oder geändert wird.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 durchgeführt.

Lärm und Geruch, Städtebauliche Verträge

Der Trennungsgrundsatz aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde vorliegend geprüft. Er soll im Rahmen der Planung und Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen-

den Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz lässt Ausnahmen zu. So gilt der Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe bei der Beplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage nicht ausnahmslos.

An die Firma FKM Buster (Geislinger Straße 99/1) grenzt bereits heute im Norden eine ältere, aus den 1950er und 1960er Jahre stammende Wohnbebauung an. Die FKM Buster betreibt erst seit dem Jahr 2002 die bestehende Altölaufarbeitungsanlage. Eine erstmalige immissionsschutzrechtliche Genehmigung für diesen Standort, stammt aus dem Jahr 2001. Bis ca. 1980 wurde auf dem Areal eine Betonfertigungsanlage der Bau- und Transportunternehmung Bossert betrieben. Zwischen den Jahren 1980 und 1998 ist keine Nutzung für das Grundstück bekannt. Die vorliegende Planung führt nunmehr dazu, dass vom Süden mit dem Baugebiet ‚Urtelen‘ eine weitere schutzbedürftige Bebauung an den vorhandenen Bestand der FKM Buster heranrücken.

Ähnliches gilt für den Gewerbebetrieb der Mehrer Compression GmbH. Entlang der Geislinger Straße, in unmittelbarer Nähe des Betriebs, befinden sich weitere Wohngebäude. Auch dieser Gewerbebetrieb hat bereits heute auf die Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich Rücksicht zu nehmen. Der vorliegende Bebauungsplan mit dem Ziel der Innenentwicklung führt dazu, dass schutzbedürftige Nutzungen auch im Anschluss an das Gebäude Geislinger Straße 75, weiter nach Norden entlang der Geislinger Straße und im Innern des Plangebiets errichtet werden können.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten und im Rahmen von Lärm- und Geruchsgutachten (Anlage 11 bis 13) erarbeiteten Maßnahmen, kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unzumutbare Geruchs- und Lärmimmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden können. Eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz kann unter dieser Voraussetzung zugelassen werden, da die Umgebung der beiden Gewerbebetriebe ohnehin schon als Gemengelage durch umfangreiche Wohnnutzung vorgeprägt ist und entsprechende Beschränkungen durch den Rücksichtnahmegrundsatz bestehen. Hinzu kommt die durch die zentrale Lage zur Innenstadt bedingte besondere Eignung des Gebiets für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Innenentwicklung werden bei der Planung entsprechend stark gewichtet.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Erweiterung Urtelen (Flst.Nr. 2889)‘ (Vorlage Nr. 2022/123)

Für das Firmengelände der Firma FKM Buster soll nun ein eigenständiger, qualifizierter Bebauungsplan mit Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. April 2022 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen gefasst. Durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie gestalterische Festsetzungen soll eine zukünftige Nutzung und Erschließung des rund 4.578⁰m² großen Areals im Wege einer möglichen Konversion neu und verträglich geregelt werden.

Der Firma soll es grundsätzlich ermöglicht werden, das bisher gewerblich genutzte Gelände einer wirtschaftlichen Wohn- und Mischnutzung zuzuführen, analog der Planung und Festlegungen für das Baugebiet Urtelen.

Das Verfahren wurde in Abstimmung und auf Wunsch der Geschäftsführung der Firma FKM Buster eingeleitet, als langfristige Perspektive für das heutige Firmenareal.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit zwei Baufenster für einen dreigeschossigen Wohnungsbau zuzüglich Staffelgeschoss. Der Versiegelungsgrad soll insgesamt reduziert und der Gewässerrand des Talgrabens aufgewertet und das bestehende Biotop entsprechend geschützt werden. Die Erschließung kann über die bestehenden Straßen innerhalb des Neubaugebietes erfolgen.

Durch eine mögliche Betriebsverlagerung an einen anderen, dafür gut geeigneten Standort kann die heute bestehende Gemengelage mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Steinenbühl und Rohrlochstraße gelöst und nicht grundsätzlich ausschließbare Nach-

barschaftskonflikte mit der geplanten Neubebauung ausgeschlossen werden. Gutachterlich und planungsrechtlich kann zwar grundsätzlich ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnbebauung und bestehendem Gewerbebetrieb nachgewiesen werden. Konflikte zwischen den Bewohnern der Wohnnutzungen und dem immissionschutzrechtlich genehmigten Betrieb können aber grundsätzlich nicht vollständig in Abrede gestellt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Erweiterung Urteilen (Flst. Nr. 2889)“ soll vom 16.05.2022 bis 24.06.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Parkierung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird an einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgehalten. Die Parkierung soll zum einen in Tiefgaragen nachgewiesen werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Im Bereich des Pflanzgebotes 2 (Pfg2) wird zudem auf bis zu 50% der Fläche, durch einen in der Regel 6 m breiten Abstand der Gebäude zur Verkehrsfläche, auch oberirdisches Parken ermöglicht. Im Bereich des Pflanzgebotes 1 (Pfg 1) wird das Parken mit Blick auf die Wohnqualitäten der Erdgeschossnutzungen ausgeschlossen. Die Bereiche an den Süd- und Westfassaden der Gebäude sollen zudem für die Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen.

Die Planung und der Bau einer gemeinsamen Tiefgarage könnte grundsätzlich im Wege der Konzeptvergabe als sogenanntes Ankerprojekt erfolgen.

Kindertagesstätte (Vorlage 2021/022)

Um die Kinderbetreuung wohnstandortnah und bedarfsorientiert zu gewährleisten, sollen - ergänzend zu einer zusätzlichen Kindergruppe in der Kernstadt - mindestens zwei weitere Gruppen im Neubaugebiet Urteilen realisiert werden. Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan ermöglicht sowohl am zentralen Quartiersplatz als auch südlich, in Richtung Talstraße, die Errichtung von mehrgeschossigen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäuden. Hier könnte ebenerdig eine neue Kindertagesstätte mit großzügigen Freiflächen entstehen.

Konzeptvergabe für städtische Bauplätze

Bei der Konzeptvergabe handelt es sich um ein Verfahren bei welchem die Qualität des einzureichenden Konzeptes im Vordergrund der Entscheidung über die Vergabe von Grundstücken steht. Hierbei kann es sich um die Verwirklichung von hohen ökologischen Standards, einem angemessenen Verdichtungsgrad, der Umsetzung anspruchsvoller Architektur, der Schaffung von sozial verträglichem Wohnraum oder neuen Eigentums- und Bauherrenformen oder um die Stärkung der gesellschaftlichen und sozialen Vielfalt oder der Stärkung und Gemeinschaftsbildung im Quartier handeln.

Im Zuge von Konzeptvergaben für Teile des Baugebiets Urteilen besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, neben der städtebaulichen, der architektonischen, der sozialen und der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit, auch die bauliche Konzeption und Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu bewerten oder vorzugeben. Die Integration u.a. einer Kita in das Neubaugebiet Urteilen bietet gerade für die neuen Bewohner ein wohnortnahes Angebot und unterstützt den von Gemeinderat und Verwaltung gewünschten Ansatz zur Bildung eines attraktiven Quartiers.

Eine Kita im Quartier, wie auch unterschiedliche soziale Einrichtungen und Angebote sowie wohnortnahe gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen unterstreicht den Charakter des Urbanen Gebietes gemäß §6a Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Verfahren

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen

zu dem mit Beschluss vom 20.10.2020 gebilligten und mit Beschluss vom 25.01.2022 geänderten und erneut gebilligten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften, die in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 und in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 ausgelegt wurden, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) entschieden.

Dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 9) und ein Grünordnungsplan (Anlage 8) liegt vor. Die Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen sind entsprechend in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet und liegen den Planunterlagen bei.

Darüber hinaus wurde ein Straßenlageplan (Anlage 14) mit Regelquerschnitten (Anlage 15), ein Entwässerungskonzept (Anlage 16) mit Regelquerschnitten (Anlage 17) und ein Bodengrundgutachten (Anlage 18) erstellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001 ist das Areal „Urtelengasse“ mit einer Fläche von ca. 4.4 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die ehemalige Bebauung entlang der Geislinger Straße ist als Mischbaufläche dargestellt. Im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB soll die im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet ausgewiesene Fläche als Mischbaufläche dargestellt werden, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche bedarf keiner Berichtigung im FNP.

Umsetzung der Planung

Die Erschließung des Baugebiets „Urtelen Teil 1“ ist weitestgehend abgeschlossen. Im als MU 1 ausgewiesenen zentralen Quartier wird noch eine Anpassung der Erschließung erforderlich (siehe Anlage 14 und 16). Für das nordwestlich gelegene Baufenster WA3 (nördlicher Teil des Flst. Nr. 2866) steht noch die Fortführung der Erschließungsstraße (Flst. Nr. 2863) und der Anschluss an das Frisch- und Abwassersystem an.

Insgesamt können durch die Planung 11 Einzelhausbauplätze und 14 Mehrfamilienhausbauplätze mit insgesamt rund 200 Wohneinheiten realisiert werden. Für das Plangebiet „Urtelen Teil 1“ ergibt sich dadurch eine Bevölkerungsdichte von ca. 110 EW/ha.

Sabine Stengel