
Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 64535/03 Arbeitstitel: Südlich Oranjehofstraße in Köln-Seeberg

1. Planungsanlass/Planungsziel

Der Seeberger Pflanzenhof an der Oranjehofstraße in Köln-Seeberg hat sich im Wandel der Zeit von einem landwirtschaftlichen Betrieb zu einem modernen Gartencenter entwickelt, das nach dem gültigen Bebauungsplan, der an dieser Stelle noch Fläche für die Landwirtschaft festsetzt, nicht mehr zulässig ist und auf der Grundlage eines neuen Bebauungsplanes nachträglich genehmigt werden soll. Zu diesem Zweck weist der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Garten- und Pflanzenfachmarkt aus. Hierdurch soll der Fortbestand des Seeberger Pflanzenhofes an seinem heutigen Standort im Interesse von Wirtschaft und Arbeit sowie zur Versorgung der Bevölkerung planungsrechtlich abgesichert werden.

Eine Teilfläche des Betriebsgrundstücks soll als Wohngebiet ausgewiesen und mit vier Einfamilienhäusern bebaut werden, die zur Deckung von Wohnbedarf im Kölner Stadtgebiet beitragen.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren, da der Bebauungsplan dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung nach § 1a Absatz 2 BauGB Rechnung trägt und die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt, das Ergebnis der nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls inbegriffen, wonach mit der Genehmigung des Fachmarktes keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zugelassen werden und damit keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

2. Plangebiet

Der Seeberger Pflanzenhof liegt auf der Südseite der Oranjehofstraße beziehungsweise auf der Ostseite der Straße Am Hetzepetsch, über die das Plangebiet sowie die benachbarten Wohnhäuser erschlossen werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Oranjehofstraße liegen weitere Wohngrundstücke. Im Osten grenzt das Betriebsgelände an einen bewaldeten Grüngürtel. Das Plangebiet ist über die Oranjehofstraße, die die Mercatorstraße im Westen mit der Neusser Landstraße im Osten verbindet, an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet beziehungsweise Betriebsgrundstück ist rund 1,1 ha groß und etwa zu 90 % durch betriebliche Aufbauten und Außenanlagen versiegelt. Das Hauptgebäude gliedert sich in zwei Verkaufshallen mit Kalt- und Warmhaus sowie in eine Produktionshalle zur Gewächszucht. Die Nebengebäude mit dem Wohnsitz der Betriebsinhaberin sowie Büro- und Personalräumen stehen seitlich zur Straße Am Hetzepetsch. Die Baukörper sind durchweg eingeschossig. Zu den Außenanlagen zählen der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz sowie eine Außenverkaufs- und Lagerfläche, die außerhalb der Gartensaison nur eingeschränkt genutzt wird. Die Anlieferung liegt gegenüber der Grundstückszufahrt an der Oranjehofstraße. Vegetation existiert ausschließlich in den Randzonen des Betriebsgeländes.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar und wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB angepasst. Eine 0,1 ha große Teilfläche des Betriebsgrundstücks, die künftig zu Wohnzwecken veräußert werden soll, liegt unterhalb der darstellungsrelevanten Größenordnung von 0,5 ha des Flächennutzungsplanes und wird daher in dessen generalisierende SO-Darstellung aufgenommen; das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB wird dadurch nicht verletzt.

Der Bebauungsplan 6452 Na/02 aus 1965 setzt für das Betriebsgrundstück gemäß der ursprünglichen und aufzuhebenden Nutzung landwirtschaftliche Fläche fest. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Weiler und außerhalb des Landschaftsplanes.

3.0 Planinhalt

3.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in erster Linie dem Fortbestand des Seeberger Pflanzenhofes gewidmet. Im Interesse der Standortsicherung sind im Rahmen seiner Möglichkeiten begrenzte Entwicklungsspielräume für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sowie zur Sortimentsabrundung eingeplant.

Der Betrieb besteht in seiner heutigen Struktur seit Ende der 90er Jahre. Gegenüber seinem ursprünglichen Zustand als rein landwirtschaftlicher Betrieb ist die Verkaufsfläche zum Angebot von Gartenbedarf aller Art erweitert worden, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden und am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben. Der Seeberger Pflanzenhof ist nach heutigen Maßstäben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment einzustufen, da sich sein Warenangebot auf die Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Gütern konzentriert. Der Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und innerhalb eines im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches.

Im Bebauungsplan wird der Seeberger Pflanzenhof gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Garten- und Pflanzenfachmarkt festgesetzt. Die zulässigen Einzelhandelssortimente orientieren sich zum Schutz der städtischen Zentrenstruktur an der vom Rat am 28.08.2008 beschlossenen Kölner Sortimentsliste sowie am Warenbestand.

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes beträgt 4 200 m² - aufgeteilt in die beiden Verkaufshallen mit einer Geschossfläche von zusammen 2 100 m² sowie in die saisonbedingte Außenverkaufsfläche von ebenfalls 2 100 m². Die maximale Größe der Verkaufsflächen mit dem zulässigen Warenangebot ist im Bebauungsplan festgeschrieben.

Analog zum Einzelhandelserlass NRW ist im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment von maximal 10 % des Kernsortimentes gleich 420 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei die Verkaufsflächen bestimmter Einzelsortimente stärker eingeschränkt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente - wie Lebensmittel und Getränke - werden am stärksten eingeschränkt, um negative Auswirkungen auf die Versorger der näheren Umgebung auszuschließen.

Das Gartencenter wurde zuletzt vollständig saniert. Die Nebengebäude mit dem Wohnsitz der Betriebsinhaberin sowie mit Büro- und Personalräumen sollen hingegen abgerissen und an etwa gleicher Stelle neu errichtet werden. Als betriebsbezogene Nutzungen werden sie in die SO-Fläche und Baugrenzen integriert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich ebenfalls am Nutzungsbestand, zuzüglich begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten. Bei einer ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 3,0 werden die gemäß BauNVO in SO-Gebieten einzuhaltenden Obergrenzen von GRZ 0,8 und BMZ 10,0 als Ausdruck einer maßvollen baulichen Dichte deutlich unterschritten. Die einzelnen Baukörper werden durch die Festsetzung der Firsthöhe nach oben hin begrenzt. Das höhere Maß für die Nebengebäude von 56,00 m über NHN gleich 9,50 m resultiert aus dem eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach der Betriebsinhaberin; die Firsthöhe des Gartencenters liegt 3,00 m tiefer.

Durch die Neuordnung der Nebengebäude kann der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz des Gartencenters um 20 auf insgesamt 96 Stellplätze vergrößert werden. Die Ein- und Ausfahrt an der Oranjehofstraße bleibt an alter Stelle und dient zugleich als Zufahrt für die Warenanlieferung. Die Nebenzufahrt für Anlieferfahrzeuge über die Straße Am Hetzepetsch entfällt aufgrund der auf dieser Seite des Betriebsgeländes geplanten Wohnhäuser.

Da ein Großteil der Verkaufsflächen im Freien liegt und gleichzeitig ein ausreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung gestellt werden muss, kann die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Garagen sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dieser Wert entspricht der tatsächlichen Grundstücksversiegelung.

Der Seeberger Pflanzenhof ist inzwischen fester Bestandteil des Ortsbildes, das durch seinen offenen und durchgrüneten Siedlungsgrundriss geprägt ist. Neben der Wohnnutzung in Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern haben sich vereinzelt Läden für den täglichen Bedarf angesiedelt. Das Gartencenter in seinen Abmessungen weicht von diesem Bild ab. Aufgrund seiner dezentralen Lage am Siedlungsrand und dank seiner Flachbauweise, die sich der Höhenentwicklung des Siedlungsraumes unterordnet, wird das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Eine rund 0,1 ha kleine Teilfläche des Betriebsgrundstücks zur Straße Am Hetzepetsch soll nicht mehr als solche genutzt und zum Zwecke der Wohnbebauung veräußert werden. Realisiert werden sollen vier eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss als Doppelhaushälfte oder freistehendes Einzelhaus, die sich in den Siedlungsraum mit seiner kleinteiligen Wohnstruktur einfügen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit die Grundstücksfläche in die Baugebietskategorie des südlich angrenzenden Wohngebietes und des dort geltenden Bebauungsplanes in verträglicher Weise aufgenommen wird. Zur Wahrung des örtlichen Wohnsiedlungscharakters sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - wie Verwaltungsgebäude, Gewerbebetriebe, Tankstellen - ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 gemäß der in WA-Gebieten einzuhaltenden Obergrenze in Verbindung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Ein Dachgeschoss ist nur als Nicht-Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Die als Obergrenze festgesetzte Gebäudehöhe von 56,00 m über NHN gleich 9,50 m ist sowohl dem Dachausbau der Wohnhäuser als auch dem Ortsbild der Umgebung angemessen.

Um neben der städtebaulichen auch eine gestalterische Einbindung in das Ortsbild zu erzielen, werden Vorgaben über die Dachform und Farbgebung der Wohnhäuser gemacht, die zugleich ein harmonisches Nebeneinander innerhalb des geplanten WA-Gebietes selbst bewirken sollen. Die Dachlandschaft der Umgebung ist gekennzeichnet durch ausgebaute Dachgeschosse und geneigte Dachflächen, die als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Gebäudefassaden und Dachflächen sind in ortstypischen und unaufdringlichen Farbtönen zu halten; zu diesem Zweck sind auch bestimmte Materialien vorgegeben.

Um günstige Voraussetzungen für Solardächer zu schaffen, wird auf die Festsetzung einer bestimmten Gebäudefirstrichtung verzichtet. Da die Firstrichtung im Umfeld des geplanten WA-Gebietes regelmäßig wechselt, führt dieser Verzicht zu keinem stadtgestalterischen Bruch.

Im Interesse eines begrünten und offenen Straßenraumes sind Einfriedungen der Vorgärten nur in Gestalt standortheimischer Heckenarten mit maximal 1,00 m Höhe zulässig, da die Straße Am Hetzepetsch nur 5,00 m breit ist und keinen Grünanteil besitzt. Die Art der Vorgartengestaltung steht ebenfalls im Einklang mit der Örtlichkeit.

Die privaten Stellplätze können aufgrund der offenen Einzel- und Doppelhausbauweise innerhalb der seitlichen Abstandflächen der Gebäude angeordnet werden.

4. Erschließung

Infrastrukturelle Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits bedarfsgerecht über die Oranjehofstraße sowie über die Straße Am Hetzepetsch verkehrstechnisch sowie versorgungs- und entwässerungstechnisch erschlossen ist.

Das zusätzliche Angebot von zwanzig Stellplätzen auf dem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz des Gartencenters kommt der Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vom ruhenden Verkehr zugute. Der Ziel- und Quellverkehr des geplanten WA-Gebietes Am Hetzepetsch mit lediglich vier Wohneinheiten fällt verkehrlich nicht ins Gewicht.

5. Umweltschutz

Laut Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG sind durch die Bestandssicherung des Seeberger Pflanzenhofes keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Da gemäß § 13a BauGB kein ausführlicher Umweltbericht erforderlich ist, erfolgt eine Kurzbeschreibung der planungsrelevanten Umweltauswirkungen:

5.1 Gewerbelärm

Einzelhandelsbetriebe zählen in der Regel zu den schwach emittierenden Gewerbebetrieben. Bei Großflächigkeit wie im vorliegenden Fall arbeiten solche Betriebe aufgrund ihrer höheren Verkehrserzeugung jedoch geräuschintensiver. Die Geräuschentwicklung durch den Betrieb des Seeberger Pflanzenhofes wurde daher anhand einer schalltechnischen Untersuchung überprüft, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Lärmrelevante Emissionsquellen im Freien sind der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit insgesamt 96 Stellplätzen sowie die Warenanlieferung mit vier bis zehn Transporten pro Tag in der Hauptsaison; ferner der Wechsel der Abfallcontainer sowie der Einsatz eines Gabelstablers. Innerhalb der Gebäude werden keine geräuschintensiven Tätigkeiten ausgeübt. Im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bleibt der Betrieb geschlossen.

Als repräsentative Immissionsorte wurden die dem Betrieb unmittelbar zugewandten Wohngebäude innerhalb der angrenzenden WA-Gebiete gewählt. Die Bewertung der hierfür errechneten Lärmpegel erfolgte anhand der TA Lärm, wo der Schutzanspruch der Nachbarschaft vor Gewerbelärm geregelt wird. Im Ergebnis wird innerhalb des auf der Westseite des Gartencenters geplanten WA-Gebietes der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Tag von 55 dB(A) eingehalten und bis zu 3 dB(A) unterschritten. Im bestehenden WA-Gebiet südlich des Gartencenters wird der Richtwert um mindestens 6 und maximal 9 dB(A) unterschritten.

Gegenüber den weiter westlich und nördlich existierenden Wohngebieten werden ebenfalls keine gebietsübergreifenden Emissionen verursacht.

Da das geplante WA-Gebiet an die oben beschriebenen Emissionsquellen heranrückt und die TA Lärm sich nur auf den Schutz der Wohngebäude beschränkt, wird an der Grenze zum SO-Gebiet des Gartencenters eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz der Außenwohnflächen festgesetzt. Mit dem Bau der Lärmschutzwand wird der Lärmpegel um bis zu 5 dB(A) gesenkt und der städtebauliche Orientierungswert nach DIN 18005 von ebenfalls 55 dB(A) bereits an der Grenze des WA-Gebietes eingehalten. Die Höhe der Lärmschutzwand entspricht einer gewöhnlichen Gartenmauer und dient zugleich der optischen Abschirmung.

Durch die haustechnischen Anlagen des Gartencenters werden keine relevanten Lärmemissionen erzeugt.

Bezüglich der Verkehrsgeräusche durch den betriebsbezogenen Verkehr im Bereich öffentlicher Straßen ist davon auszugehen, dass sich der Kunden- und Anlieferverkehr mit dem Verkehr auf der Oranjehofstraße vermischt und keine Lärmvorkehrungen im Sinne der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erforderlich sind.

5.2 Straßenverkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurde neben der gewerblichen auch die straßenverkehrliche Geräuschentwicklung überprüft, um auch diesbezüglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die örtliche Lärmentwicklung durch den öffentlichen Straßenverkehr wird bestimmt durch die Oran-jehofstraße als Haupteinfahrstraße des Plangebietes, die Seitenstraße Am Hetzepetsch sowie durch die Bundesautobahn A 1, die in einem Abstand von rund 250 m im Süden verläuft. Folgende Verkehrsdaten gemäß den Angaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörden wurden der Lärmberechnung zugrunde gelegt:

Tabelle: Eingangsdaten Straßenverkehr

Straßenbezeichnung	DTV	tags		nachts		max. km/h
		Kfz/h	%	Kfz/h	%	
Autobahn A 1	95 557	5 328	13,4	1 289	24	120
Oran-jehofstraße	8 040	482	10	88	3	30
Am Hetzepetsch (ist)	316	19	1,3	3	1,3	30
Am Hetzepetsch (soll)	328	20	1,3	4	1,3	30

DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
Kfz/h = maßgebende Verkehrsstärke pro Stunde
% = Lkw-Anteil in Prozent
max. km/h = zulässige Höchstgeschwindigkeit

Die Berechnung der Schallemissionspegel erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Im Ergebnis liegt der Außenlärmpegel innerhalb des Plangebietes tagsüber bei 65 dB(A) und nachts bei 60 dB(A), wobei die Immissionserhöhung von maximal 0,3 dB durch den Verkehr der vier geplanten Wohnhäuser Am Hetzepetsch lärmtechnisch unbeachtlich ist.

Die in WA-Gebieten einzuhaltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts werden damit tagsüber um 10 dB(A) und nachts um 15 dB(A) überschritten. Im SO-Gebiet werden die für Gewerbegebiete angesetzten Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts am Tag eingehalten und in der Nacht um 5 dB(A) überschritten. Der nächtliche Lärmpegel innerhalb des SO-Gebietes ist nur für das Wohnhaus der Betriebsinhaberin von Bedeutung, da der Betrieb nachts nicht tätig ist.

Aktive Lärmschutzanlagen als Wall oder Wand an den Grenzen des Plangebietes zwecks Einhaltung der oben genannten Orientierungswerte kommen aus stadtgestalterischen und erschließungstechnischen Erwägungen nicht in Betracht.

Als Alternative werden für die Aufenthaltsräume innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 festgesetzt, wonach der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bestimmte Lärmpegelbereiche analog zum maßgeblichen Außenlärmpegel zugeteilt werden. Für das Plangebiet ergibt sich der Lärmpegelbereich III. Lediglich die Gebäudeaußenwand entlang der südöstlichen Grenze des WA-Gebietes ist aufgrund des Autobahnverkehrs dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Bei einem Außenlärmpegel von nachts über 45 dB(A) müssen die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung des empfohlenen Innenpegels von 35 dB(A) zu gewährleisten. Da im gesamten Plangebiet die nächtlichen Orientierungswerte überschritten werden, sind für Schlaf-räume fensterunabhängige schalldämmte Lüfter vorzusehen, um gesunden Schlaf bei ungeöff-netem Fenster zu ermöglichen.

Auf den Außenwohnflächen des geplanten WA-Gebietes bleibt der Lärmpegel zulasten der Auf-enthaltsqualität unvermindert hoch. Da für den Siedlungscharakter sowohl die ausgeübte Wohn-nutzung als auch der erhöhte Lärmpegel kennzeichnend ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmbelastung im Freien auch für die künftigen Anwohner tragbar ist. Die Planung selbst bewirkt keine relevante Erhöhung der Vorbelastung.

5.3 Naturschutz

Der Seeberger Pflanzenhof ist aufgrund seiner gewerblichen Zweckbestimmung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere von geringem natürlichen Wert. Das Grundstück wurde in den Landschaftsplan, dem Instrument zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebens-elemente, nicht aufgenommen.

Die spärliche Vegetation innerhalb der Randzonen in Gestalt von Zierrasen, Ziersträuchern und einzelner Laubbäume soll entlang der Oranjehofstraße durch die Anpflanzung von sechs Bäumen als belebende Elemente angereichert werden. Da die im Plangebiet vorhandenen Bäume (sieben Stück) unter dem Schutz der Kölner Baumschutzsatzung stehen, müssen sie im Falle der Beseitigung an geeigneter Stelle gleichwertig ersetzt werden; hiervon betroffen sind voraussichtlich alle vier Bäume innerhalb des geplanten WA-Gebietes Am Hetzepetsch.

Infolge der betrieblichen Anlagen und Aktivitäten können sich störempfindliche und besonders geschützte Tierarten nicht frei entfalten, so dass das Plangebiet lediglich Allerweltsarten des Siedlungsraumes Lebens- oder Nahrungsstätte bietet.

Alle neuen Baumaßnahmen sind auf bereits versiegelten Bodenflächen geplant und verursachen folglich keine nach § 1a Absatz 3 und § 13a Absatz 2 BauGB ausgleichsrelevanten Natureingriffe. Mit dem Gartenbau für die im WA-Gebiet geplanten Einfamilienhäuser wird eine Teilfläche des Betriebsgeländes zugunsten des Boden- und Grundwasserhaushaltes entsiegelt und zusätzlich bepflanzt. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist nach Maßgabe des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) grundsätzlich wiederzuverwerten und bei Verunreinigungen ordnungsgemäß zu behandeln. Bodenbelastungen liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Bezüglich der örtlichen Versickerungspflicht nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG) besteht keine Regelungsbedarf, da das Niederschlagswasser des Gartencenters gesammelt und zur Bewässerung der Pflanzen wiederverwendet wird. Das auf den Grundstücksflächen entlang der Straße Am Hetzepetsch anfallende Niederschlagswasser soll aus Platzgründen nach wie vor in den dortigen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Weiler wird nachrichtlich in das Plangebiet übernommen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten, um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Da die Planung im Wesentlichen der Bestandssicherung dient, wird sich die lokale Luft- und Klimaqualität nicht spürbar verändern. Die Luftbelastung durch die Abgase des betriebs- und wohnungsbezogenen Verkehrs führt aufgrund des offenen und durchgrünten Siedlungscharakters zu keinen maßgeblichen Umweltbeeinträchtigungen; gleiches gilt für die haustechnischen Anlagen der Gebäude.

Die passiv-solarenergetische Optimierung der Planung im Interesse des allgemeinen Klimaschutzes wurde nur im Hinblick auf die neue Wohnbebauung geprüft. Streng südwärts ausgerichtete Hauptgebäudefassaden zur optimalen Ausnutzung der Sonneneinstrahlung und zur Senkung des Energieverbrauchs sind jedoch nicht realisierbar, da es unter den gegebenen Umständen für die straßenbegleitende Baukörperstellung keine geeignete Alternative gibt.

6. Planrealisierung

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes kann der Seeberger Pflanzenhof baurechtlich genehmigt und gesichert werden. Der Bau der vier geplanten Einfamilienhäuser ist Sache der Betriebs- und Grundstückseigentümerin. Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Planung.