Stadt Groß-Umstadt

Flächennutzungsplan, 2. Änderung

in den Gemarkungen Groß-Umstadt, Richen und Semd

B e g r ü n d u n g

Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60090-P
Bearbeitet: NOvember 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Planung 2

2 Übergeordnete Planungen 2

3 Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes 3

4 Flächennutzungsplan 2011 4

5 Planung 5

6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 8

7 Verkehr 9

8 Ver- und Entsorgung 10

9 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 10

10 Umweltprüfung 11

11 Städtebauliche Daten 11

Anlagen

- Bestandskarte zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom April 2019, planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern
- „Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West“ Vorabzug, Arbeitsstand vom 04.03.2019, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen im Nordwesten von Umstadt unmittelbar anschließend an das entlang der B 45 hier bereits bestehenden Gewerbegebiet sowie die Sicherstellung einer angemessenen Erschließung durch eine weitere Anbindung der geplanten gewerblichen Flächen an die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 3115.

2 Übergeordnete Planungen

Bei einer Überlagerung des Geltungsbereiches der 2. Änderung mit den inhaltlichen Aussagen und Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 für das Plangebiet im Nordwesten von Umstadt (geplante Neuausweisung) wird ersichtlich, dass unterschiedliche regionalplanerische Zielsetzungen tangiert werden:

– „Vorranggebiet Siedlung“ im den nordöstlichen Plangebietsteil
– „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ für die übrigen Plangebietsteile

sowie einer das Plangebiet querenden „Rohrfernleitung – Bestand“.

Die Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung im Einzelnen ersichtlich.

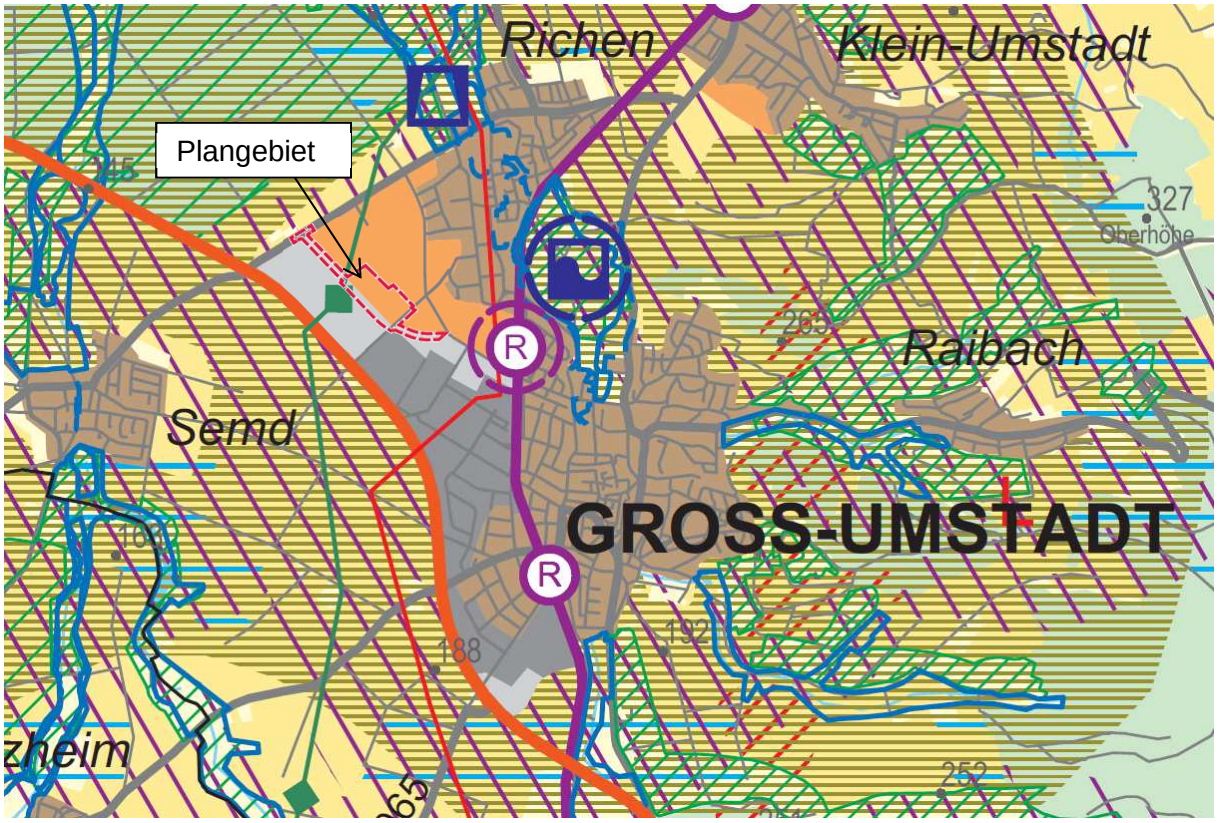

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Stadtteil Umstadt)

3 Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes

Das 2. Änderungsgebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt und nordöstlich der Bundesstraße 45 und nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes. Im Zusammenhang mit der geplanten in nordwestlicher Richtung bis zur L 3115 verlaufenden Erschließungsstraße schließt das Plangebiet im Osten an Flächen an für die bereits Baurecht besteht und die sich derzeit, wie der Bestandskarte entnommen werden kann, als Brachfläche / Baustellenbereich darstellen. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Die dabei im Plangebiet gelegenen Feldwege stellen sich in der Regel als Erd- / Graswege, z.T. geschottert, dar. Lediglich ein kleiner Anteil der Flächen im Plangebiet ist asphaltiert. Dabei handelt es sich zum einen um die Zufahrt von der Otto-Hahn-Straße zu einem Autohaus sowie um die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen der L 3115. In diesem Bereich befinden sich auch die einzigen im Geltungsbereich gelegenen Bäume, als Teil der straßenbegleitenden Bepflanzung entlang der Landesstraße.

Die aktuelle Nutzung kann auch, soweit aus Maßstabsgründen möglich, dem nachfolgenden Luftbild entnommen werden.

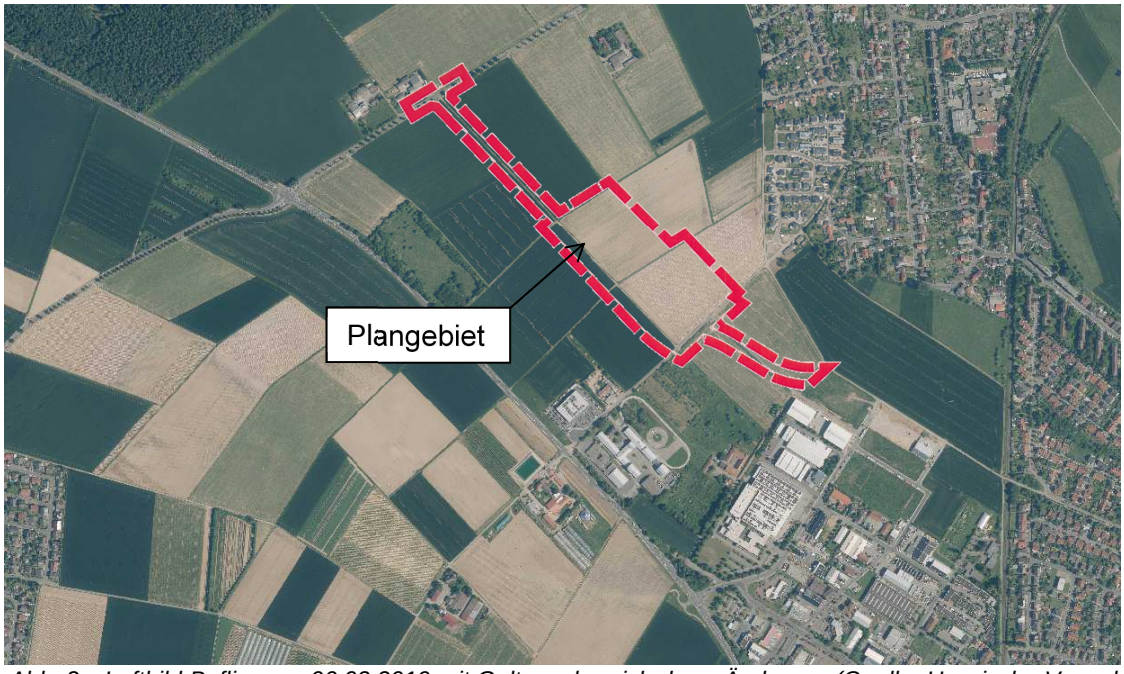

Abb. 2: Luftbild Befliegung 06.02.2019 mit Geltungsbereich der „. Änderung (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geoportal hessen)

4 Flächennutzungsplan 2011

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2011 stellt das Änderungsgebiet derzeit noch überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Des Weiteren werden im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung Flächen überplant, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ dargestellt sind, überlagert mit der Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung“. Letztere erfolgte seinerzeit im Hinblick auf die Ortrandlage der Flächen bzw. deren angemessener Eingrünung.
Im Südwesten und Südosten schließt das Plangebiet an Flächen an für die der Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ trifft. Im Nordosten reicht es bis zu einem im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug („Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, Kleingärten). Im Nordwesten und Nordosten sind die bis zur L 3115 hin und nordöstlich der B 45 gelegenen Flächen ebenfalls als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes 2011 werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

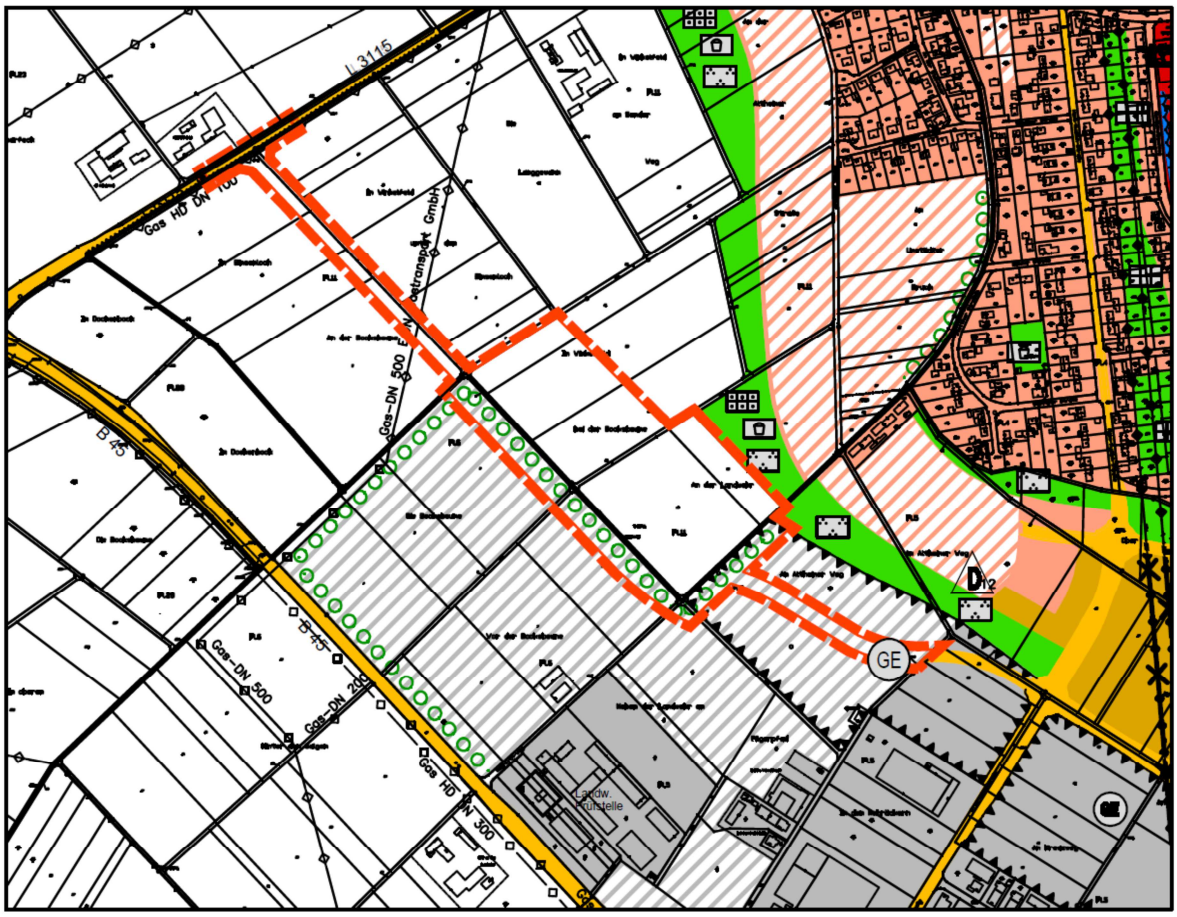

Abb.6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011 mit Geltungsbereich der 2. Änderung

5 Planung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Stadt gegenüber den bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes geänderte Planungsabsichten in Übereinstimmung mit den Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010

Die geplanten Gewerbegebietsflächen samt der geplanten Erschließungsstraße und der Grünfläche erstrecken sich im mittleren Teil des Pangebietes unmittelbar nordwestlich des Max- Eyth-Weges und reichen bis zu einem ca. 365 m weiter nordwestlich gelegenen Feldweg. Der weiter nördlich gelegene Planteil mit der geplanten Erschließungsstraße schließt dann im Nordwesten an die L 3115 an.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Erschließung der z.T. bestehenden sowie der im Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ bzw. „Gewerbegebiet, geplant“ dargestellten Flächen ist eine Weiterführung der Erschließungsstraße im Bereich der verlängerten Otto-Hahn-Straße vorgesehen mit Anbindung an die im Nordwesten verlaufende L 3115. Gleichzeitig wird in Ergänzung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen eine bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche miteinbezogen und als „Gewerbegebiet, geplant“ dargestellt, um zum einen der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zukünftig Rechnung tragen zu können und andererseits der unmittelbaren Nachbarschaft zu den geplanten Gewerbeflächen und einer dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Konzeption, eine weitere Wohnbauflächenentwicklung entlang des Ortsrandes der Gustav-Hackersiedlung zu ermöglichen, getrennt durch einen Grünzug bzw. landwirtschaftliche Flächen zu den im Süden bzw. Südwesten gelegenen bzw. geplanten Gewerbeflächen.

Für die dabei zur freien Landschaft hin gerichteten Außengrenzen der geplanten Bauflächen trifft die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung „landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzungen“ um sicherzustellen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine angemessene Eingrünung der Gewerbeflächen erfolgt. Gleichzeitig entfallen die entsprechenden landschaftsplanerischen Darstellungen für die bislang im Süden und Osten des Änderungsgebietes gelegenen gewerblichen Bauflächen, da diese zukünftig unmittelbar an die geplante Erschließungsstraße bzw. weitere gewerblichen Bauflächen angrenzen und nicht mehr die Außengrenzen des geplanten Gewerbegebietes darstellen.

Ergänzend zu den bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan am südlichen bzw. westlichen Rand der geplanten Wohnbauflächen dargestellten Grünflächen, die neben einer Eingrünungsfunktion auch die Funktion eines Puffers zwischen geplanter Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbe dienen sollen, sieht die vorliegende 2. Änderung eine Ergänzung dieser Fläche für ein im Nordosten des Plangebietes gelegenes Teilstück vor.

Bedingt durch die Nachbarschaft zu den im Osten und Nordosten dargestellten geplanten Wohnbauflächen ergibt sich aus Gründen des Immissionsschutz das Erfordernis bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung klarzustellen, das innerhalb des nordöstlich der Erschließungstrasse gelegenen geplanten Gewerbegebietes weitere Maßnahmen zum Schutz der weiter im Osten gelegenen geplanten Wohnbauflächen erforderlich sein werden. Dies erfolgt durch eine entsprechende Darstellung als „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen“. Die dabei konkret erforderlichen Maßnahmen etwa zum Lärmschutz sind dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und ggf. in Form von Emissionskontingenten festzusetzen.

Die geplanten Darstellungen des 2. Änderungsplanes können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

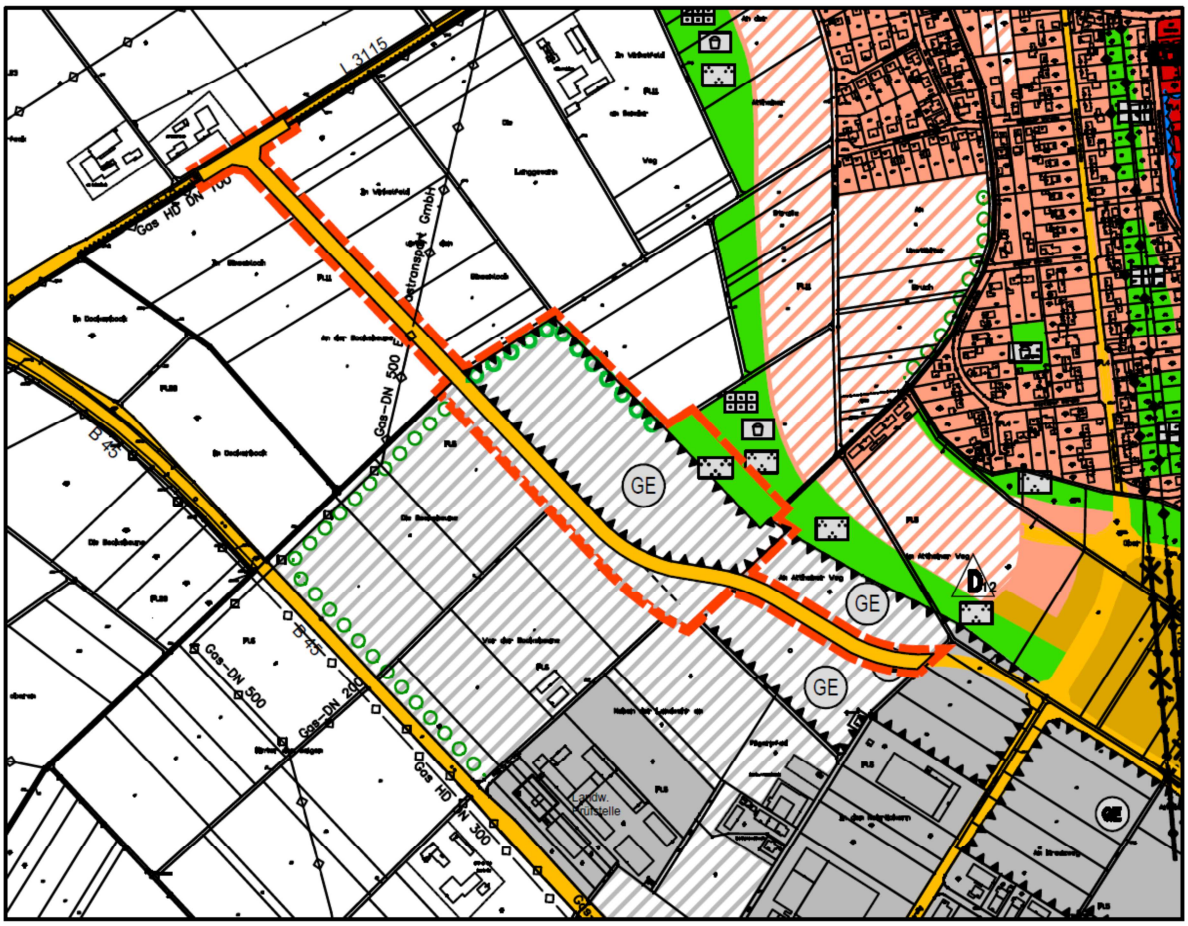

Abb. 8: Auszug aus dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Landschaftsplan Groß-Umstadt 2001 des Büros für Landschaftsökologie kommt für die nördlich der geplanten Erschließungsstraße gelegenen und im Regionalplan als Siedlungsbereich, Zuwachs mit insgesamt 58,7 ha ausgewiesenen Flächen zu der folgenden landschaftsplanerischen Einschätzung:

Naturschutzfachliche Standortbeurteilung

Nr. in der Entwicklungskarte	Flächengröße	Planungsstand
1 in Groß-Umstadt - Siedlung	ca. 58,7 ha	Darstellung als Siedlungsbereich-Zuwachs im Regionalplan, eine Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt

Aktuelle Nutzung/Vorhandene Biotoptypen
Acker, Grünland, Streuobstwiese, Gehölze, vor allem entlang eines Grabenzuges und des südlichen Ortsrandes der Hacker-Siedlung, landwirtschaftlicher Hof, Obstbaumreihe, randlich Straßenbäume

Bedeutung der Schutzgüter / Konfliktpotenzial

Boden
Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Beeinträchtigung von Böden mit guter Eignung für ackerbauliche Nutzung

Konfliktpotenzial: mittel ▣

Wasser
Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung

Konfliktpotenzial: mittel ▣

Klima
Verringerung von Kaltluftproduktion in Ortsrandlage

Konfliktpotenzial: mittel ▣

Arten und Lebensgemeinschaften
Zerstörung von Grünland und einer gemäß § 23 HENatG geschützten Streuobstwiese in Ortsrandlage, ansonsten ist überwiegend Ackerland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen.

Konfliktpotenzial: überwiegend gering □, im Bereich des südlichen Ortsrandes der Hacker-Siedlung mittel ▣ bis hoch ■

Erholungsvorsorge
Der Bereich ist von geringer Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Randlich verläuft jedoch ein stark genutzter Fuß- und Radwanderweg, der die Kernstadt mit Richen, dem Mittelforst und Dieburg verbindet.

Konfliktpotenzial: mittel ▣

Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen innerhalb des geplanten Baugebietes

Die Planung ist vertretbar.

Bei der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sollte darauf geachtet werden, dass eine angenehme Wegeverbindung in Richtung Norden durch die Schaffung eines durchgängigen Grünzuges südlich und westlich der Hacker-Siedlung erhalten bleibt. Hierzu kann das am südlichen Ortsrand der Hacker-Siedlung vorhandene Band aus Grünland mit der geschützten Obstwiese genutzt werden. Die am Ortsrand und entlang des Grabenzuges vorhandenen Gehölzstrukturen sollten erhalten und in den Grünzug integriert werden.

An den Außenrändern des neuen Baugebietes sollte durch eine Eingrünung eine Einbindung in die Landschaft erfolgen. Dies kann zur Bundesstraße hin mit Lärmschutzmaßnahmen verbunden werden.

Hinweise zum Ausgleich außerhalb des geplanten Baugebietes
Bei einer beabsichtigten Beseitigung der geschützten Streuobstwiese ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Befreiungsantrag gemäß § 23 Abs. 4 HENatG zu stellen und bei einer Antragsgenehmigung ein angemessener Ausgleich durch die Neuanlage einer Obstwiese zu schaffen.

Geeignete Ersatzmaßnahmen für die sonstigen beeinträchtigten Werte und Funktionen sind:
Entwicklung von Grünland, Streuobstwiesen, Hecken und sonstigen Gehölzstrukturen in Ortsrandlage der neuen Baugebiete der Kernstadt

Erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des geplanten Baugebietes: ca. 30 ha

Die Anregungen zur Eingrünung der geplanten Bauflächen werden durch Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzung“ bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zu den Außengrenzen der geplanten Bauflächen nach aufgegriffen nach Nordwesten und Nordosten hin sowie durch Darstellung einer an das Gewerbegebiet angrenzenden Grünfläche aufgegriffen, als Teil eines von Südost nach Nordwest verlaufenden Grünzuges, der gleichzeitig eine Zäsur zwischen den dargestellten gewerblichen Bauflächen und den dargestellten Wohnbauflächen bilden soll.

6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen; insbesondere sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei Betrachtung bzw. Auswertung der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des „Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (Ergebniskarte: Gesamtbewertung der Feldfunktionen mit Datum vom 26.08.2004) wird ersichtlich, dass die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen unter die Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) fallen. Bei den Funktionen handelt es sich um die Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion sowie Schutzfunktion. Genauere Ausführungen zur qualitativen Einstufung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen werden im weiteren Verfahren in dem zu erstellenden Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird wie folgt begründet:

Schon die bisherige städtebauliche Zielsetzung der Stadt ist von einer stetigen Nachverdichtung geprägt. Auch in Zukunft soll die städtebauliche Entwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden.
Allerdings ist auch festzuhalten, dass gerade die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen andere Ansprüche an Lage, Größe und Erschließung stellen und dies nicht durch einzelne kleine Bauflächen im Stadtgebiet gegeben ist. Großflächige für eine gewerbliche Ansiedlung geeignete Flächen sind im Stadtgebiet nicht gegeben. Ebenso sind Konversionsflächen nicht vorhanden.
Somit ist letztendlich, um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen Rechnung tragen zu können die Inanspruchnahme vom landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich.
Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu bereits vorhandenen gewerblich genutzten Flächen, der Lage an der Bundesstraße und den von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen die überplanten Flächen für eine weitere gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Zudem ist festzuhalten, dass auch die überörtliche Planungsebene, der Regionalplan Südhessen 2010, grundsätzlich die Flächen nordöstlich der B45 und nordwestlich der bestehenden Gewerbegebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ bzw. als „Vorranggebiet Siedlung“ ausweist und diese Ausweisung auch nach Abwägung mit den Interessen der Landwirtschaft erfolgte.

Im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen und im 2. Änderungsplan dargestellten Nutzung soll gleichzeitig auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Erschließung der geplanten und bestehenden gewerblichen Flächen sicherzustellen unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer langfristigen baulichen Entwicklung in diesem Bereich von Groß-Umstadt.

Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen werden die Planung und Darstellung einer Straßenverbindung sowie eines Gewerbegebietes auf bislang unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand als sachgerecht eingestuft und im Rahmen der Abwägung der Neuausweisung von Bauflächen samt der erforderlichen

Erschließungsflächen Vorrang vor einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

7 Verkehr

Für die Erschließung der neuen Baufläche für den Kfz-Verkehr bzw. auch der zukünftig für eine gewerbliche Entwicklung laut Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen wird derzeit eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, deren erste Ergebnisse dem der Begründung als Anlage beigefügten Vorabzug der Verkehrsuntersuchung entnommen werden können.
Ziel ist es neben einer Bestandsermittlung im Rahmen einer darauf aufbauenden Prognose für die geplante gewerbliche Entwicklung im Nordwesten von Umstadt eine funktionierende Verkehrserschließung nachzuweisen. Hierbei werden verschiedene Straßennetzkonfigurationen untersucht und die betroffenen wesentlichen Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit betrachtet.

Zur Sicherung der Verkehrserschließung wird dabei der in der Verkehrsuntersuchung dargelegte Planfall B bevorzugt.

„Dieser umfasst neben der Entwicklung der Gewerbegebiete West I und II und des Gebietes Otto-Hahn-Straße das Gewerbegebiet West III sowie das Gebiet Nordspange. Die Erschließung wird durch eine Anbindung im Norden an die L 3115 ergänzt. Die Erschließung erfolgt somit über die Otto-Hahn-Straße, Hans-Kudlich-Straße, eine neue Bahnunterführung Nordspange und die Anbindung an die L 3115.
Für Planfall B wurden die Verkehrsmengen in der beiliegenden Verkehrsuntersuchung ermittelt und die knotenstrombezogenen Verkehrsmengen sowie die Qualitätsstufen der jeweiligen Knotenströme der untersuchten Knotenpunktformen dargestellt.
Es wurde festgestellt, dass die bestehenden Knotenpunktformen im Planfall B folgende Qualitätsstufen erreichen:
• K1: „D“
• K2: „D“, mit Rückstau in K3
• K3: „F“

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden mehrere alternative Knotenpunktformen geprüft. Dabei trugen folgende Ansätze zu guten Lösungen bei:

• K1: Dieser Knotenpunkt kann leistungsfähig mit LSA abgewickelt werden. Sollte eine Umgestaltung in Betracht gezogen werden, würde ein Turbo-Kreisverkehr mit zwei Fahrstreifen in Nord-Süd- und Süd-Nord-Richtung zwei Ein- und Ausfahrten im Norden und Süden sowie zwei Einfahrten aus östlicher Richtung die Qualitätsstufe „B“ erreichen.
• K2: Dieser Knotenpunkt kann leistungsfähig mit LSA abgewickelt werden. Sollte eine Umgestaltung in Betracht gezogen werden, würde ein Turbo-Kreisverkehr mit zwei Fahrstreifen in Nord-Süd-Richtung mit zwei Einfahrten im Norden und einer Ausfahrt im Süden sowie einem Bypass aus östlicher Richtung die Qualitätsstufe „B“ erreichen.
• K3: Dieser Knotenpunkt könnte auch durch einen separaten Fahrstreifen in Ost-West-Richtung nicht leistungsfähig gestaltet werden. Eine leistungsfähigere und perspektivisch sinnvollere Lösung, wäre der Ausbau zu einem kleinen Kreisverkehr oder als lichtsignalgeregelter Knotenpunkt. So kann der Knotenpunkt die Qualitätsstufe „B“ erreichen.
• K4: Dieser Knotenpunkt kann sowohl vorfahrtsgeregelt als auch als Kreisverkehr leistungsfähig gestaltet werden. Vorfahrtsgeregelt er-reicht dieser die Qualitäts-

stufe „B“ und als Kreisverkehr die Qualitäts-stufe „A“. Aufgrund der guten Qualitätsstufen wurde ein signalisierter Knotenpunkt nicht ermittelt.“
Die beiliegende Verkehrsuntersuchung in der vorliegenden Fassung kommt hinsichtlich der Beurteilung des Planfalles B zu folgendem Ergebnis:

„Der Planfall B beinhaltet die Bahnunterführung Nordspange und sorgt somit zur Verlagerung des Verkehrs. Zudem wird in Verlängerung an die Bahnunterführung Nordspange eine neue Verknüpfung mit der L 3115 geschaffen. In diesem Planfall werden die Entwicklungsflächen vollständig angesetzt.
Die Verkehrsbelastungen auf der B 45 zwischen Otto-Hahn-Straße und L 3115, auf der L 3115 östlich des neuen Knotenpunktes K4 sowie auf der Ortseinfahrt Georg-August-Zinn-Straße kann durch die Verkehrsnetzergänzungen reduziert werden. Durch die Verkehrsnetzergänzungen wird sich auf der B 45 nördlich des Semder Kreuzes, südlich des Anschlusses Otto-Hahn-Straße, der L 3115 zwischen dem neuen K4 und dem Semder Kreuz, auf der Otto-Hahn-Straße und Hans-Kudlich-Straße sowie der neuen Planstraße eine Verkehrszunahme ergeben.
Für die Knotenpunkte K1 und K2 kann in diesem Planfall die Leistungsfähigkeit in der bestehenden Knotenpunktform nachgewiesen werden. Der Knotenpunkt K3 wäre inkl. Rückstaudetektion für K2 umzubauen und K4 neu herzu-stellen.“

Dabei werden auch unterschiedliche Begleitmaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen laut Untersuchung erforderlich. „Damit der Knotenpunkt K2 nicht umgebaut werden muss, ist zumindest für die Planfälle Zwischenstand und B ein Rückstau in Knotenpunkt K3 auszuschließen. Vor dem Hintergrund eines reibungslosen Verkehrsfluss und der guten Leistungsfähigkeit wurde empfohlen, K3 als Kreisverkehr auszu bilden. Damit dessen Kreisfahrbahn nicht durch den Rückstau von K2 für andere Verkehrsteilnehmer blockiert wird, ist eine Rückstaudetektion vor der Zufahrt Georg-August-Zinn-Straße erforderlich. Eine weitere Rahmenbedingung stellt an dieser Stelle die Bushaltestelle dar. Hierfür wurden separate Busfahrstreifen angelegt, an denen der fließende Kfz-Verkehr vorbeifahren kann. Eine entsprechende Entwurfsskizze ist in Plan 13 der beiliegenden Verkehrsuntersuchung dargestellt.“

8 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Eine geordnete Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden konkretere Erhebungen und Nachweise zu führen sein.

9 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit auch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

10 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

11 Städtebauliche Daten

Plangebiet gesamt	ca. 7,95 ha
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege	ca. 1,99 ha
Gewerbegebiete /Gewerbliche Bauflächen, geplant:	ca. 5,43 ha
Grünfläche – Parkanlage	ca. 0,53 ha

Anlagen