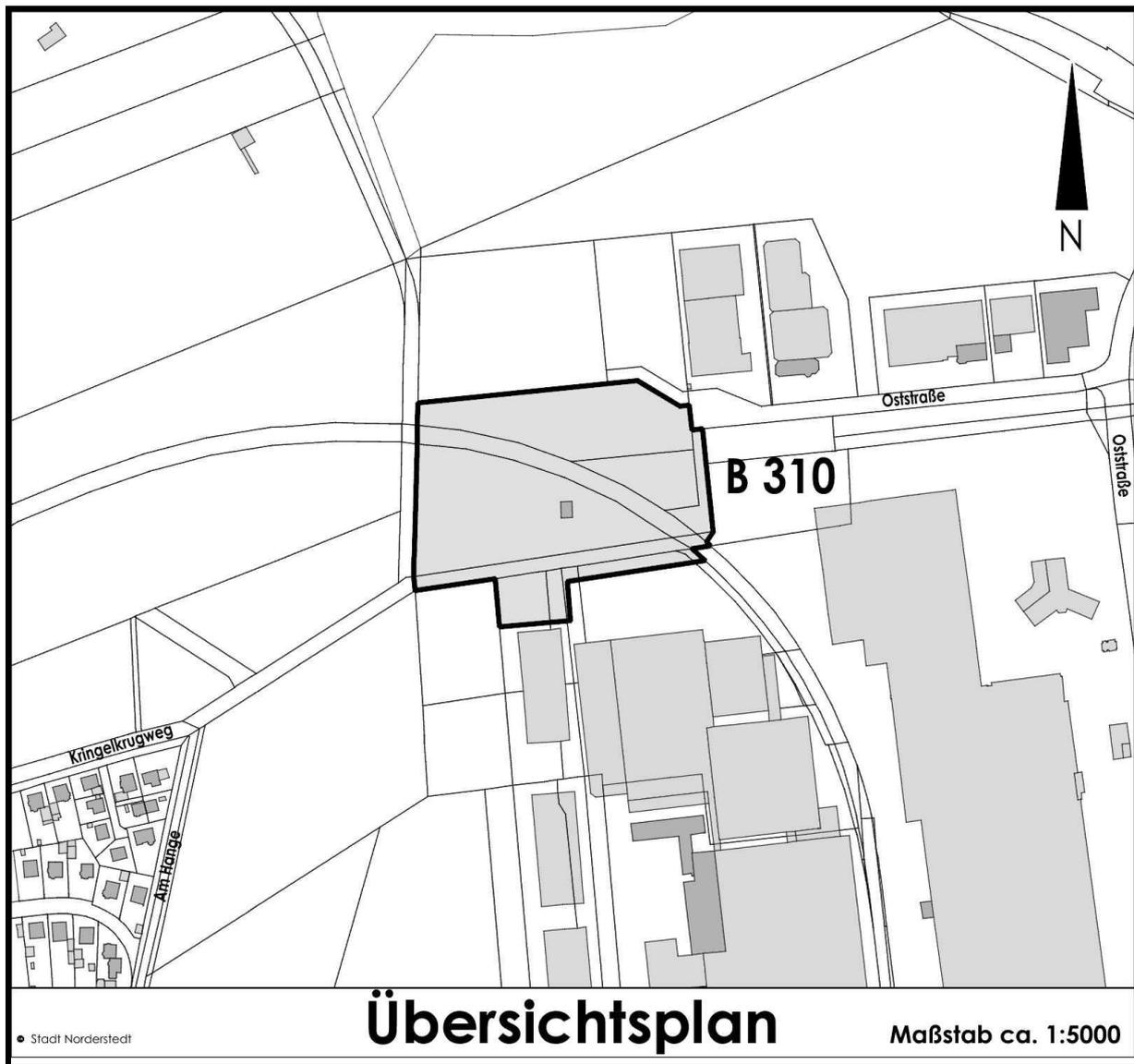


Begründung - Vorentwurf

Zum Bebauungsplan Nr. 310 Norderstedt "Erweiterung Gewerbegebiet Harkshörn - Am Industriestammgleis"

Gebiet: südlich Flurstück 268, 266, Flur 2, Ha; westlich Flurstücke 25/15, 25/29, 25/44, Flur 2, Ha; nördlich Flurstücke 30/3, 203 und in den Flurstücken 30/2, 235, 233, 234, 205, Flur 2, Ha und östlich Flurstücke 66/7, 6/12, 6/11, 6/29, Flur 2, Ha

Stand: 09.05.2017



Begründung

Zum **Bebauungsplan Nr. 310 Norderstedt "Erweiterung Gewerbegebiet Harkshörn - Am Industriestammgleis"**

Gebiet: südlich Flurstück 268, 266, Flur 2, Ha; westlich Flurstücke 25/15, 25/29, 25/44, Flur 2, Ha; nördlich Flurstücke 30/3, 203 und in den Flurstücken 30/2, 235, 233, 234, 205, Flur2, Ha und östlich Flurstücke 66/7, 6/12, 6/11, 6/29, Flur 2, Ha

Stand: 09.05.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	4
1.3. Bestand	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1. Städtebauliche Konzeption	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Gestalterische Festsetzungen	6
3.4. Verkehrsplanung und Erschließung	6
3.5. Ver- und Entsorgung	7
3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	7
3.7. Umweltbericht	9
4. Städtebauliche Daten	9

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
FNP	Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt für den Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar, überlagert mit der Darstellung von Flächen / Standorten, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können. Weiterhin verläuft die Grenze der Wasserschutzgebiete Norderstedt und Henstedt - Rhen durch das Plangebiet. Der Flächennutzungsplan wird im parallelen Verfahren geändert, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020) entwickelt ist. Die 9. Änderung zum Flächennutzungsplan Norderstedt wird Gewerbegebiet darstellen. Die übrigen Darstellungen bleiben unverändert.
Baumschutzsatzung	Die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016 ist zu berücksichtigen.
Wasserschutzgebiet	Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Henstedt-Rhen, ein Teil liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Auf die Vorschriften der jeweiligen Verordnungen wird verwiesen.
Planungsrechtliche Situation	Für einen Teil des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Dieser Bereich ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. In Teilen überplant der Bebauungsplan Nr. 310 Norderstedt Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 274 „Westerweiterung des Gewerbegebietes Harkshörn“, Nr. 186 „Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet Harkshörn“ sowie Nr. 140, 4. Änderung und Ergänzung „Harkshörn-Nord / Am Stammgleis“.
Benachbarte Bebauungspläne	Folgende Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet an bzw. werden in Teilen überplant: <ul style="list-style-type: none"> • B 186 Norderstedt „Gewerbegebiet Harkshörn - Nördliche Erweiterung“ (Rechtskraft 04.10.1985) • B 186 Norderstedt 1. Vereinfachte Änderung „Gewerbegebiet Harkshörn Nord“ (Rechtskraft 08.11.1985) • B 186 Norderstedt 2. Änderung " „Gewerbegebiet Harkshörn - Nördliche Erweiterung“ (Rechtskraft 16.11.2006) • B 140 3. Norderstedt Vereinfachte Änderung „Gewerbegebiet

Harkshörn Nord“ (Rechtskraft 28.08.2008)

- B 140 4. Norderstedt Änderung und Ergänzung „Harkshörn Nord / Am Stammgleis“ (Rechtskraft 02.04.1999)
- B 140 Norderstedt 7. Vereinfachte Änderung „Gewerbegebiet Harkshörn“ (Rechtskraft 16.11.2006)
- Vorhabenbezogener B 274 Norderstedt „Westerweiterung des Gewerbegebietes Harkshörn“ (Rechtskraft 20.11.2008)

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt in der Gemarkung Harksheide. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes Harkshörn und wird durch die Bahntrasse des Industriestammgleises gekreuzt.

Geltungsbereich Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft folgendermaßen:

- südlich Flurstück 268, 266, Flur 2, Ha;
- westlich Flurstücke 25/15, 25/29, 25/44, Flur 2, Ha;
- nördlich Flurstücke 30/3, 203 und in den Flurstücken 30/2, 235, 233, 234, 205, Flur2, Ha und
- östlich Flurstücke 66/7, 6/12, 6/11, 6/29, Flur 2, Ha

1.3. Bestand

Plangebiet Das Plangebiet befindet sich nördlich der VW-OTLG am westlichen Rand des Gewerbegebietes Harksheide. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine im Jahr 2014 fertiggestellte, betriebseigene Parkplatzanlage für die Angestellten.

Die Grünfläche südlich der Gleisanlage wird momentan noch durch den Verein für Deutsche Schäferhunde als Hundesportplatz genutzt. Die Verlagerung des Hundesportvereins wird mit der parallel laufenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet.

Bislang verläuft abgehend von der Oststraße entlang der östlichen Gebietsgrenze eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, welche im südlichen Plangebiet die Gleisanlage quert. Dieser Rad- und Fußweg ist Bestandteil des Radroutennetzes. Im weiteren ost-westlichen Verlauf schließt diese im Westen des Plangebietes an den Kringelkrugweg an.

Umgebung Der Geltungsbereich ist hauptsächlich umgeben von Gewerbeflächen.

Südlich der Planfläche befindet sich eine Firma, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 310 Norderstedt erweitert werden soll (Flurstücke 30/3, 30/2, 235, 233, 234, 205, 206, Flur 2, Ha). Östlich schließen die Oststraße sowie weitere Gewerbeflächen an (Flurstücke 25/15, 25/29, 25/44, Flur 2, Ha).

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Grünflächen, welche gemäß des Bebauungsplanes Nr. 186 der Stadt Norderstedt potentielle Gewerbeflächen darstellen (Flurstück 246, Flur 2, Ha).

Lediglich im Westen schließen Waldflächen an, welche gemäß FNP 2020 geschützte Biotope nach § 25 LNatSchG SH darstellen.

Topografie Die Geländehöhe liegt innerhalb des Geltungsbereiches zwischen 34 und 37 m ü. NHN.

Eigentumsverhältnisse Der nördliche Bereich des Plangebietes (Stellplatzanlage) ist in privatem Eigentum. Die Gleisanlage sowie die Grünfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Norderstedt.

Planungsrechtliche Situation	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 310 der Stadt Norderstedt überplant Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 274 Norderstedt „Westerweiterung des Gewerbegebiets Harkshörn“, Nr. 186 Norderstedt „Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet Harkshörn“ sowie Nr. 140 Norderstedt 4. Änderung und Ergänzung „Harkshörn-Nord / Am Stammgleis“.
FNP-Änderungsverfahren	Während sich die Nutzung des nördlichen Geltungsbereiches aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2020 entwickeln lässt (gewerbliche Baufläche), ist das südliche Gebiet dort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Daher wird der Flächennutzungsplan mit der 9. Änderung parallel zur Aufstellung des B-Planes geändert.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Die Norderstedter Firma mit Sitz „Am Stammgleis“ plant auf den Flurstücken 25/6 und 25/21 Flur 2 Gemarkung Harksheide eine Erweiterung ihres Firmenstandortes. Das Grundstück weist eine Größe von ungefähr 10.500 m ² auf. Ziel dieser Planung ist die Schaffung gewerblicher Baurechte, welche sich an den Festsetzungen des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 274 orientieren.
Planungsziele	Mit dem Aufstellungsverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des Gewerbegebietes • Verlagerung und langfristige Sicherung der vorhandenen Rad- und Fußwegeverbindung • Sicherung der Grünverbindung entlang des Industriestammgleises

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Bauliches Konzept	Aufgrund des Ausbaus der Sparte Elektromobilität/Hybride strebt eine im Gewerbegebiet Harkshörn ansässige Firma bauliche Investitionen im Logistikbereich sowie eine gleichzeitige Arrondierung ihres Betriebsgeländes an. Diese Planung soll unter Wahrung größtmöglicher Flexibilität neben der Erhöhung der Lagerkapazitäten ebenfalls zu einer Optimierung der Betriebsabläufe beitragen. Die HAUPTERSCHLIEßUNG dieser Betriebserweiterung findet über das nördliche Plangebiet statt. Die Planung sieht außerdem eine Eingrünung der neuen Bebauung vor, um einen maßvollen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und zum weiter westlich gelegenen Wohngebiet zu schaffen.
-------------------	---

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung	Das Baugebiet ist gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Zulässig gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind: <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, - Lagerhäuser und Lagerplätze, - öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
-----------------	---

Nutzungs- beschränkungen	Die gemäß § 8 Abs. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
Maß der Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes entspricht den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 274. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt demzufolge 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) 10,0. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18 m beschränkt.
Bauweise	Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Eine Abstandfläche vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist nicht erforderlich.
Baugrenzen	Sowohl nördlich als auch südlich der Gleisanlage wird jeweils ein zusammenhängendes Baufenster für die Umsetzung der entsprechenden Bauabschnitte festgesetzt. Die Baugrenze entlang der neuen öffentlichen Rad- und Fußwegeverbindung ist von dieser abgesetzt. Um die bestehende Stellplatzanlage planungsrechtlich abzusichern, soll eine ergänzende Festsetzung formuliert werden, die eine Bebauung außerhalb der überbaubaren Fläche für Stellplatzanlagen und andere nicht hochbaulichen Anlagen ermöglicht.

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 310 enthält gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO SH gestalterische Festsetzungen für Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe, welche zu einem Einfügen der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild beitragen sollen.

3.4. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr	Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Oststraße. Somit ist eine Anbindung im Weiteren an die Schleswig-Holstein-Straße gewährleistet, über die die BAB A7 erreicht werden kann und eine Anbindung an den Norden Hamburgs gewährleistet ist. Das Plangebiet ist daher gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
Industriestammgleis	Zum Zwecke der Anbindung des südlichen Geltungsbereiches wird die Gleisanlage des Industriestammgleises höhengleich gequert. Hierfür ist ein separates Genehmigungsverfahren gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.
Öffentlicher Rad- und Fußweg	Im Zuge der Planung wird der vorhandene Fuß- und Radweg an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt. Die Querung der nördlichen Zufahrt ist für die Radfahrer und Fußgänger sicher auszugestalten. Wie dieses erfolgt, wird im weiteren Verfahren geklärt.
Ruhender Verkehr	Im Falle einer Überbauung der jetzigen Stellplatzanlage würden die erforderlichen Stellplätze über die Errichtung einer Tiefgarage / eines Parkdecks gewährleistet werden.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV findet über die Buslinien 393 und 593 statt, deren Haltestelle „Harkshörn (Nord)“ sich direkt am Betriebsgelände in der Oststraße befindet. Über weitere Haltestellen der Linie 393 („Am Stammgleis“, „Am Stammgleis (West)“, „Oststraße“) ist die Erreichbarkeit des gesamten Betriebsgeländes durch den Personennahverkehr gewährleistet.

3.5. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung	Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Erdgas und Elektrizität ist über den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Norderstedt gewährleistet.
Schmutzwasser-entsorgung	Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.
Niederschlagswasser	Das Niederschlagswasser ist im Gewerbegebiet vollständig abzuleiten.
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß Übertragungssatzung des Kreises Segeberg für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.
Telefonanschluss	Die Einrichtungen zur Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom AG oder einen anderen autorisierten Anbieter hergestellt.
Feuerwehrelange	Der für das Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf wird über Hydranten sichergestellt.
Geh- Fahr- und Leitungsrecht	Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen; Regenwasserkanal und Telekommunikationsleitung, sind über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

3.6. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Grünordnerischer Fachbeitrag, Eingriff und Ausgleich	Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Inhalt sich am Leistungsbild „Grünordnungsplan“ der HOAI orientiert. Neben einer Bestandsanalyse und einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden u. a. Gestaltungs-, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dargelegt.
Wald	Östlich grenzt eine Waldfläche an den Geltungsbereich, zu der gemäß § 24 LWaldG ein Abstand von 30 m zu baulichen Anlagen einzuhalten ist. Eine Unterschreitung dieses Waldabstandes kann unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Diesbezüglich wurde bereits Kontakt mit der zuständigen Forstbehörde aufgenommen. Inwieweit eine Unterschreitung möglich ist, ist von den Ausweisungen im B-Plan abhängig und wird im weiteren Verfahren geklärt.
Baumerfassung	Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume werden mit Art, Stamm- und Kronendurchmesser und Zustand erfasst und im Hinblick auf Erhaltungsfähigkeit und Entwicklungspotential beurteilt.
Artenschutz	Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird für den Geltungsbereich des B-Planes eine artenschutzrechtliche Beurteilung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt.
Stadtklima	In der aktualisierten Stadtklimaanalyse 2014 werden die klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Norderstedt dargestellt. Im Vordergrund stehen dabei austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedungsräumen sowie lufthygienischen Belastungen einhergehen. Unter diesen meteorologischen Rahmenbedingungen können nächtliche Kalt- und Frischluftströmungen aus dem Umland und innerstädtischen Grünflächen zum Abbau der Belastungen beitragen.

Die bislang nicht überbauten Flächen des Plangebietes sind aktuell als Freifläche mit mäßiger Kaltluftlieferung einzustufen. Südlich und östlich schließen Gewerbegebietsflächen an, deren bioklimatische Situation als ungünstig bewertet wird, die sich aber noch im

Wirkungsbereich lokaler Strömungssysteme befinden, die Kaltluft aus den Entstehungsgebieten Zwickmoor und Wöbmoorniederung heranführen. Zurzeit wird den Freiflächen des Plangebietes als Ausgleichsraum und Grünfläche mit Bezug zu bereits belasteten Gebieten eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zugeschrieben, die mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen einhergeht.

Die Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse 2014 für das Szenario des FNP 2020 legt ihrer Prognose für das Plangebiet die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich des Stammgleises als Grünfläche sowie der nördlich anschließenden Flächen als Gewerbeflächen zugrunde. Die Bewertung der Grünfläche als Bereich mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung bleibt auch für die Zukunft unverändert bestehen. Die geplante Überbauung wird daher sowohl auf der Fläche selbst zu erheblichen negativen Veränderungen führen als auch über den Verlust der Kaltluftentstehungsfläche zur Verschlechterung der Situation in den bioklimatisch ohnehin hoch belasteten anschließenden Gewerbeflächen beitragen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist Wohnbevölkerung jedoch durch die insbesondere nächtlich auftretenden Belastungen nicht betroffen.

3.7. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Im weiteren Verfahren wird eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeitet.

3.8. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 310 befindet sich eine verfüllte Kiesgrube, die im Altlastenkataster des Kreises Bad Segeberg als Altablagerung 4-10 geführt wird. Diese wurde in den 40er Jahren bis in ca. 6 m Tiefe bis in das Grundwasser ausgekiest. Die Wiederverfüllung begann mit der Auskiesung und wurde bis ca. 1981 fortgesetzt. Das eingelagerte Material besteht überwiegend aus Boden mit Bauschuttanteilen. Hausmüll wurde nicht nachgewiesen und ist wahrscheinlich nur in den 40er und 50er Jahren vermehrt eingebracht worden.

Bei der ersten Untersuchung 1992 wurden punktuell erhöhte CKW und BTX Werte, Kohlendioxid und Spuren von Methan festgestellt. Aktuelle Deponiegaskonzentrationen liegen nicht vor.

Zur Abschätzung des Altlastenrisikos wurden bereits im Jahr 2013 weiterführende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Bei den untersuchten Bodenproben sind in der Mehrzahl Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten. In einem geringen Anteil finden sich Mineralölkohlenwasserstoffe. Die Gehalte unterschreiten die Werte der BBodSchV für Industrie und Gewerbe. Hausmüll oder Industrieabfall wurde nicht angetroffen.

Erbohrt wurden auf dem Flurstück 245 (jetzige Stellplatzanlage) unterhalb des Oberbodens bis in ca. 6,50 m Tiefe künstliche Auffüllungen aus Mittelsanden, in die vereinzelt Ziegel- und Betonbruch eingeschaltet waren. Darunter folgten anstehende Mittel- und Grobsande.

Auf dem südlich der Industriebahn gelegenen Grundstück 25/6 wurden weniger mächtige (oder gar keine) anthropogene Auffüllungen als auf der Fläche nördlich der Bahngleise angetroffen.

Auch hier wurde kein Hausmüll erbohrt. Mit Ausnahme einer Bohrung, mit einer erheblichen Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK, gab es eine flächendeckende Kontamination mit PAK, deren Gehalte jedoch mit einer Gewerbenutzung vereinbar sind.

Im Grundwasser wurden Spuren von PAK, LHKW (Leichtflüchtig halogenierte Kohlenwasserstoffe) und BTX (Benzol, Toluol und Xylol) angetroffen, wobei die Belastung teilweise bereits im Anstrom zum Plangebiet festgestellt wurde. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Henstedt-Rhen.

Eine flächendeckende Abdeckung mit unbelastetem Mutterboden ist nicht vorhanden. Weiterhin fehlen Oberbodenuntersuchungen nach den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes. Es ist deshalb erforderlich, dass auf nicht versiegelten Freiflächen eine Abdeckung von 30 cm aufgebracht wird.

Des Weiteren ist das Auftreten von Deponiegas (ehemaliger Hundesportplatz) nicht gänzlich auszuschließen. Daher sind nach derzeitigem Stand aktive Entgasungen erforderlich. Sollten weitere Untersuchungen erfolgen und andere Erkenntnisse liefern, kann ggf. auf die aktive Entgasung verzichtet werden. Gesunde Arbeitsverhältnisse können im Rahmen einer Bebauung gewährleistet werden.

3.9. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt bearbeitet.

4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes

2,87 ha