

# **Gemeinde Feldberger Seenlandschaft**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Luzinweg“ (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch)**

### **Begründung**

#### **1.0 PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat im Zeitraum der Jahre 2001 bis 2005 den Bebauungsplan Nr. 13 „Luzinweg“ aufgestellt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 ist mit Ablauf des 04.02.2005 in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung von Gewerbeflächen, die die Ansiedlung und Erweiterungsmöglichkeiten ansässiger und anzusiedelnder Betriebe verbessern. Die Voraussetzungen für die Flächenverfügbarkeit innerhalb des Planbereichs wurden durch den Abriss und Beräumung sowie die Entsiegelung alter gewerblicher Strukturen geschaffen und damit auf die Inanspruchnahme bisher nicht städtebaulich genutzter Flächen verzichtet.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Luzinweg“ umfasst eine Fläche von ca. 9 ha, die als Misch- und Gewerbegebietsfläche entwickelt werden sollten.

Eine Entwicklung fand nur im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, der als Mischgebiet festgesetzt ist, statt. Hier siedelte sich ein Einkaufszentrum mit Verbrauchermarkt (Lidl), Getränkemarkt u.a. an.

In der gesamten festgesetzten Gewerbefläche und der weiteren Mischgebietsfläche an den Luzinweg angrenzend, fand trotz jahrelanger Vermarktungsversuche keine Ansiedlung statt. Diese zum Innenbereich gehörigen Flächen liegen seither brach.

Die Gemeinde ist zu der Auffassung gelangt, dass die Vorhaltung der Misch- und Gewerbegebietsflächen in der geplanten Größenordnung im Planbereich des Bebauungsplanes nicht aufrecht erhalten werden sollte und hat am 13.06.2013 einen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Ziel der Änderung Bebauungsplanes war gemäß Aufstellungsbeschluss, die Mischgebiets- und anschließende Gewerbegebietsfläche südlich der Luzinklinik einschließlich der Verkehrsfläche und östlich der geplanten Straße B (Weg zum Waldsportplatz) in ein allgemeines Wohngebiet mit der Ausrichtung für altengerechtes Wohnen zu ändern. Untersetzt wurde der Beschluss durch den steigenden Bedarf dieser Wohnform und den entsprechenden Antrag eines Investors zur Errichtung einer Anlage für altengerechtes Wohnen mit 20 Häusern mit je 2 WE im Planbereich.

Der südliche Bereich des neu festzusetzenden Allgemeinen Wohngebietes wurde nur durch die Planstraße B von dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO getrennt. Um den Immissionsschutz der Gebiete zueinander zu gewährleisten, wurde eine Pufferzone im Abstand von 100 m zum Allgemeinen Wohngebiet mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Am 06.03.2014 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Luzinweg“ beschlossen und

wurde am 13.04.2014 rechtskräftig. In der Begründung zur 1. Änderung wird zu den Planungsfestsetzungen dargelegt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet die Grundflächenzahl mit 0,8 und die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 12 m festgesetzt ist. Es ist in der Begründung nicht ausgeführt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet auch eine Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt ist. Wahrscheinlich durch einen Übertragungsfehler ist in der Satzung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 in der Planzeichnung eine max. 1- Geschossigkeit als zulässig dargestellt. Dies war nicht im Ursprungsplan und war auch mit der 1. Änderung nicht gewollt, denn eine 1- Geschossigkeit in Verbindung mit einer max. zulässigen Höhe von 12 m funktioniert nicht. Die Geschossigkeit muss daher aus der Planzeichnung wieder durch die 2. Änderung entfernt werden und nur noch die Höhe mit max. 12 m festgesetzt werden, wie im Ursprungsplan.

Dies erfordert eine 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 „Luzinweg“. Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt werden

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN**

Von der ca. 9 ha großen Fläche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes(B-Plan) Nr. 13 „Luzinweg“ umfasst das Änderungsgebiet der 2. Änderung eine Fläche von ca. 0,52 ha.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V

Kartengrundlage:

Katasterkarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Gemarkung Feldberg, Stand September 2013 in digitaler Form.

## **Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist mit Ablauf des 18.12.2004 wirksam geworden.

Inzwischen wurden ein 2., 3. und 4. Änderungsverfahren durchgeführt. Mit dem Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde die Berichtigung der Flächen entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Luzinweg“ vorgenommen. Die 4. Änderung des FNP ist rechtskräftig. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 „Luzinweg“ entspricht somit dem FNP und wird aus dem FNP entwickelt.

## **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) nimmt der Hauptort Feldberg den Status eines Grundzentrums ein. Nach Programmsatz 3.2(1) RREP MS soll Feldberg als Zentraler Ort demnach überörtliche Bündelfunktionen übernehmen und als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ausgebaut werden. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Dies betrifft auch Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen; Programmsatz 4.2(7) RREP MS; die bedarfsgerecht und städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur erfolgen sollen.

Das in der Nähe des Plangebietes liegende Naturschutzgebiet „Hullerbusch und Schmaler Luzin“ hat gemäß Programmsatz 5.1(4) des RREP den Status eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege. Hier sind dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Durch die geplante Nutzung für altengerechtes Wohnen auf dem ehemals gewerblich genutzten, anthropogen vorbelasteten Standort sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Luzinweg“ Feldberg wurden die Ziele der Raumordnung berücksichtigt. Die Inanspruchnahme des vorge nutzten Standortes entspricht den Vorgaben nach Innen- vor Außenentwicklung gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS. Durch die Einordnung von altengerechten Wohnungen an diesem siedlungs- und infrastrukturell gut integriertem Standort des Grundzentrums Feldberg wird die Planung sowohl dem Grundsatz als auch dem Programmsatz 4.1(4) gerecht.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 18.10.2013 vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt, da es sich um eine siedlungsstrukturell verträgliche Umnutzung eines vorgeprägten innerstädtischen Standortes handelt. Die Größenordnung des Vorhabens mit 40 Wohneinheiten ist raumordnerisch angemessen. Die Umwidmung des angrenzenden 100 m breiten GE-Streifens in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Wirkung als Pufferzone im Sinne der Vermeidung von Nutzungskonflikten) wurde als sinnvoll und notwendig erachtet.

Somit entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Luzinweg“ der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

## **Verfahren**

Laut Aufstellungsbeschluss soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Luzinweg“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt werden. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden, da die Gesamtflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ursprünglich bebaute Flächen waren. Nach § 13a BauGB können Gemeinden „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Dies Verfahren wurde für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 „Luzinweg“ angewandt und soll folgerichtig auch für die 2. Änderung angewendet werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 oder Nr.2 BauGB aufgestellt werden. Kriterium ist die Größe der zulässigen Grundfläche.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:

weniger als 20.000m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1)

20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.2).

Gemäß der 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 kann abgesehen werden / von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 , von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 wird abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.)

Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000 –Gebiete im 1. Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 13 wurde festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2646-304 „Schmaler Luzin, Zansen und Carwitzer See“ sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands“ bestehen. Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen somit nicht vor.

### **3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst den Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes westlich der Planstraße B der bestandskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 „Luzinweg“.

Das Plangebiet ist in dem Übersichtsplan entsprechend ausgegrenzt.

Das Plangebiet der 2.Änderung wird im Einzelnen begrenzt:

im Norden durch die weiterhin rechtswirksam bleibenden Gewerbefläche des Geltungsbereichs der B-Planes Nr. 13,

im Westen von der westlichen Begrenzungslinie der Planstraße B und von der weiterhin rechtswirksam bleibenden Gewerbefläche des Geltungsbereichs der B-Planes Nr. 13,

im Süden von der Planstraße B und

im Osten von der rechtswirksam bleibenden Fläche für das allgemeine Wohngebiet aus der 1. Änderung des B-Planes.

Das Plangebiet der 2.Änderung B-Plan Nr. 13 „Luzinweg“ ist ca. 0,52 ha groß und umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Feldberg:

FS 110/26, 110/27, 118/4 und 117/11 alle teilweise und 117/12.

#### **4.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN**

Ende der 1990-er Jahren wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 alte gewerbliche Baustrukturen abgebrochen, geräumt und Flächen entsiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die bisher vorhandenen städtebaulichen Innenbereichsstrukturen durch die Ansiedlung neuer und die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Eine Entwicklung und Ansiedlung gemäß der im Jahr 2005 rechtskräftig gewordenen B-Plan- Satzung fand nur in dem als Mischgebiet festgesetzten westlichen Planbereich statt. Diese Fläche umfasst nur 25% der Gesamtfläche des Geltungsbereichs. Die weiteren als Misch- und Gewerbegebiet sowie die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind unbebaute Brachflächen.

Dies trifft auch auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes zu.

#### **5.0 Inhalt der 2. Änderung**

##### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut.

Die Fläche des Planbereichs ist im rechtswirksamen B-Plan 1. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt und soll auch so in der 2. Änderung des B-Planes ausgewiesen bleiben. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde als Pufferzone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Gewerbegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, in dem nur Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit werden im GEe nur die laut Typisierung der Baunutzungsverordnung in Misch- und Dorfgebieten zulässigen Gewerbebetriebe zugelassen. Ein Teil der Fläche wird von der IPSE (Innovative Beschäftigungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH Neustrelitz) als Wirtschaftshof genutzt. Die Ausdehnung des GEe in nordwestlicher Richtung ist so bemessen, dass der Abstand zwischen dem WA und dem GEe 100 m beträgt. Die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt hauptsächlich über die Planstraße A (nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung), die an die Planstraße B anbindet. Von der Planstraße A aus werden auch das Mischgebiet und das verbleibende Gewerbegebiet außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung erschlossen.

## **5. 2 Planfestsetzungen**

Mit der 2.Änderung wird die Festsetzung zur Geschossigkeit in diesen Flächen herausgenommen. Im Planbereich außerhalb der Teilfläche der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Luzinweg“ verbindlich.

Im Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 nur:

- gewerbliche Betriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für i.S. v. § 8/1/3 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde ein Baufeld festgelegt. Der Abstand zu den Gebietsgrenzen beträgt 3 m. Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet wird kein Abstand festgelegt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 mit 0,8 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 12 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die geplante Straßenhöhe der Straße B im Kreuzungsbereich mit Straße A.

## **Öffentliche Verkehrsflächen**

Als Haupterschließungsstraße vom Luzinweg aus führt die Planstraße B (Zum Waldsportplatz) in das Gebiet. An die Straße B wird die innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen. Der Straßenraum ist im rechtskräftigen B-Plan mit 16 m Breite festgesetzt, der sich untergliedert in: Fahrbahn 6,5 m breit, beidseitiger Rad- und Fußweg je 1,25 m breit und beidseitiger Grünstreifen je 3,5 m breit. Die Festsetzungen werden nicht verändert. Die Planstraßen A + B sind nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes. Die Planstraße A bindet an die Planstraße B an und erschließt das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie außerhalb des Geltungsbereichs der 1 + 2. Änderung das Gewerbe- und Mischgebiet.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 werden keine Veränderungen hinsichtlich der Haupterschließung des Gebietes vorgenommen.

Der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird hauptsächlich von der Planstraße A erschlossen.

#### **5.4.2 Technische Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich gesichert. Versorgungsträger ist der Wasserzweckverband Strelitz, vertreten durch die Stadtwerke Neustrelitz. Zur Versorgung des Gebietes ist die teilweise Neuverlegung von Leitungen erforderlich. Die Hauptverkehrsflächen, Planstraße B und Planstraße A sind dafür ausreichend dimensioniert. Die innere Erschließung des Gebietes ist beim Versorgungsträger Wasserzweckverband Strelitz zu beantragen und abzustimmen.

Löschwasserversorgung:

Zusätzlich zur Nutzung der Löschwasserversorgung des Planbereichs der 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 „Luzinweg“ aus Hydranten, ist der vorhandene Feuerlöschteich am Waldsportplatz zu nutzen. Es muss eine Löschwasserversorgung mit 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden.

Abwasserentsorgung

Das Stadtgebiet Feldberg ist abwasserseitig erschlossen. Zur Entsorgung des Plangebietes ist die Neuverlegung von Leitungen erforderlich. Der Planbereich der 2. Änderung kann über den Anschlusspunkt in der neu zu verlegenden Leitung in der Planstraße A entsorgt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger Wasserzweckverband Strelitz zu treffen.

Regenentwässerung

Nach dem rechtwirksamen B-Plan soll das anfallende und nicht verunreinigte Regenwasser vor Ort versickert oder verdunstet werden.

#### **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über das Leitungsnetz der E.ON edis AG gesichert. Im Plangebiet sind an der Westseite der Planstraße B (Straße Am Waldsportplatz) Stromleitungen der E.ON edis AG vorhanden. Im Rahmen der Erschließungsplanung des konkreten Vorhabens sind die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand aktuell einzuholen und bei der Planung zu berücksichtigen. notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu treffen. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

#### **Telekommunikationstechnische Versorgung**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau ist die Deutsche Telekom AG so früh wie möglich einzubeziehen und es sind die notwendigen Abstimmungen zu treffen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

#### **5.5 Immissionsschutz**

Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von B-Plänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Können ausreichende

Abstände nicht eingehalten werden, muss durch andere Maßnahmen für angemessenen Schallschutz gesorgt werden.

Das hauptsächliche Ziel der 1. Änderung des B-Planes, die Änderung einer Misch- und Gewerbegebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet, hätte durch die Nachbarschaft des südlichen Teils des WA zum Gewerbegebiet, nur durch die Planstraße B getrennt, zu einem Konflikt geführt. Deshalb wurde der Änderungsbereich bis zu einem Abstand von 100 m vom WA auf das Gewerbegebiet ausgedehnt und anstelle des Gewerbegebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Pufferzone festgesetzt.

Zulässig sind nur Handwerks- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. Gewerbebetriebe die laut Typisierung der BauNVO in Mischgebieten und Dorfgebieten zulässig sind. Außerdem werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und beherbergungsbetriebe nicht zugelassen.

An der Grenze zum WA sind Beurteilungspegel von 55dB tags und 45 bzw. 40 dB nachts einzuhalten. Durch die festgesetzten Baufelder im GEe und dem WA ergibt sich ein Mindestabstand von 27 m. Da in dem GEe nur Nutzungen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten und damit in direkter Nachbarschaft zum WA möglich wären, ist davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel eingehalten werden.

Die Auswirkungen auf die Luftqualität ist abhängig von der Art der Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet und dem anschließenden Gewerbegebiet ansiedeln. Darüber liegen in der Phase der Bebauungsplanung noch keine konkreten Informationen vor, so dass für eine Prognose der Luftqualität die erforderlichen Grundlagen fehlen.

## **5.6 Flächenbilanz**

Fläche Geltungsbereich 2.Änderung gesamt ca.0,52 ha

davon:

Eingeschränktes Gewerbegebiet ca.0,52 ha