

Gz.: 61-schtz-fu

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Bonlanden - Teil III -

Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen und Gemarkung Ohmenhausen

1. Erforderlichkeit

Für das gesamte Gewerbegebiet Bonlanden besteht seit dem Jahr 1970 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der allerdings nicht realisiert wurde. Es wurden stattdessen Änderungsverfahren für Teilbereiche im Zusammenhang mit den jeweiligen Umlenungsverfahren durchgeführt (Teil I genehmigt 1976, Teil II genehmigt 1980), wobei im wesentlichen das Erschließungssystem hinsichtlich der Lage und der Dimensionierung der Straßen geändert wurde. Die Nachfrage nach Gewerbebauplätzen macht es erforderlich, auch den letzten Teilbereich des Gewerbegebiets Bonlanden in Fortsetzung der Teile I und II auszuweisen und zu erschließen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 18 ha und bildet den südwestlichen Abschluß des Gewerbegebiets Bonlanden, das auch zum gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen gehört. In Anpassung an das vertraglich festgelegte gemeinsame Wirtschaftsgebiet wurde das dem Aufstellungsbeschluß vom 26.06.1980 zugrunde liegende Plangebiet nach Westen hin geringfügig vergrößert. Diese Erweiterung wurde ebenso in die 9. FNP-Änderung einbezogen wie die geringfügige Erweiterung des Plangebiets nach Norden bis an die ehemalige Trasse der Württembergischen Nebenbahnen. Damit ist die Übereinstimmung der vorbereitenden mit der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

3. Erschließung

Das Gewerbegebiet Bonlanden wird derzeit, ebenso wie das Industriegebiet Mark-Süd, lediglich über die Markwiesenstraße von der L 384 her erschlossen. Im Zusammenhang mit der Ausweisung und Erschließung des Teils III wird es daher für erforderlich gehalten, einen zweiten Anschluß an die L 384 vorzusehen, da das Gebiet Bonlanden mit einer Längenausdehnung von über 1,5 km nicht nur über den ohnehin überlasteten Knoten an der Markwiesenstraße erschlossen werden kann. Diese zweite Anbindung ist im Bereich der verlängerten Ferdinand-Lassalle-Straße vorgesehen: Aufgrund des Verkehrsaufkommens erhält die L 384

aus Richtung Ohmenhausen eine Linksabbiegespur. Zur gefahrlosen Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird in unmittelbarer Nähe der Einmündung Brühlstraße eine Unterführung unter die L 384 gebaut und nördlich ein Geh- und Radweg geführt.

Für eine weitere Anbindung des Gewerbegebiets an den öffentlichen Personennahverkehr werden etwa in Verlängerung der Adolf-Kolping-Straße an der L 384 Busbuchten angelegt und mittels einer Fußgängerunterführung miteinander verbunden. Für beide Unterführungen und die notwendigen Veränderungen an der L 384 wird aus Verfahrensgründen ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung kann das Plangebiet an das öffentliche Leitungs- und Kanalnetz angeschlossen werden. Die erforderlichen Leitungstreifen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Mit der GVS wurde vereinbart, daß eine Teilverlegung der Gasleitung durchgeführt wird, soweit die künftige Bebauung der angrenzenden Grundstücke dies erforderlich macht.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

In Anlehnung an die Festsetzungen der Teile I und II wird auch im vorliegenden Plan die Festsetzung eines Gewerbegebiets vorgesehen mit Nutzungswerten von 0,8/2,0 und einer maximalen 4geschossigen Bebauung. In den südlichen und südwestlichen Randbereichen wird im Hinblick auf die etwas größere Geländeneigung und den beginnenden Außenbereich eine maximal 3geschossige Bebauung festgesetzt. Diese relativ hohen Nutzungswerte werden im Hinblick auf eine möglichst optimale Ausnutzung der planungsrechtlich abgesicherten Gewerbebauflächen für erforderlich gehalten.

Nachdem das Plangebiet in der Nähe des Ortsteils Ohmenhausen liegt, soll durch Ausschluß von Handels- und Einzelhandelsbetrieben die vorhandene Nahversorgung vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen insoweit gesichert werden, als nicht durch zusätzliche Kaufkraftabschöpfung der Bestand der örtlichen Läden gefährdet wird.

Hinsichtlich der Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, allerdings ohne die Längenbeschränkung auf 50 m, die den Anforderungen an Produktionsstätten oftmals nicht gerecht wird. Lediglich in einigen Randbereichen wird eine maximale Gebäudelänge von 70 m festgesetzt; im übrigen Gebiet besteht keine Längenbeschränkung.

4.2 Freihaltetrasse

Die südliche Begrenzung der gewerblichen Bauflächen bildet die Freihaltetrasse für die geplante Ortsumgehung von Ohmenhausen. Diese Umgehungsstraße wurde im Rahmen der 9. FNP-Änderung beschlossen. Die freizuhaltende Fläche soll bis zur L 384 festgesetzt werden, um für Lärmschutzanlagen und die Verlegung des Augrabens genügend große Flächen zur Verfügung zu haben. Sofern sich nach Abschluß eines Planfeststellungs- bzw. Bebauungsplanverfahrens für die Umgehungsstraße zeigen sollte, daß noch ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen, so sollen sie einer angemessenen baulichen Nutzung zugeführt werden.

4.3 Anpflanzungsvorschriften

Um die nachteiligen Folgen einer großflächigen Industrieansiedlung zu mildern, sind insbesondere zur Abschirmung, Auflockerung und Gliederung des Gebiets folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlegung von durchgehenden 5 m breiten Gehölzstreifen entlang der L 384, der künftigen Ortsumgehung sowie am südwestlichen Rand des Plangebiets.
- Im Zuge eines hochwassersicheren, naturnahen Ausbaus des Firstbaches wird in Ergänzung und Fortsetzung entsprechend den Maßnahmen in den Teilen I und II eine Uferbepflanzung angelegt.
- Entlang den Grundstücksgrenzen und den Erschließungsstraßen sind 2 bzw. 3 m breite Gehölzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen, wodurch die Straßen einen alleeartigen Charakter erhalten sollen.
- Auf den Parkplätzen ist je 6 Stellplätze und darüber hinaus je 1 000 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
- Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen, wobei entsprechend Ziff. 2.2 des Textteils auf diesen Anteil die Pflanzstreifen (Pflanzgebote 1 bis 4), die Dachbegrünungsflächen sowie teilweise auch begrünte Stellplatzflächen angerechnet werden.

Die durchgehenden und vielfach miteinander verbundenen Gehölzstreifen und Grünflächen und die umfangreichen Baumpflanzungen sollen nicht nur dem Erscheinungsbild des Gewerbegebiets dienen, sondern sind auch von erheblicher ökologischer Bedeutung.

4.4 Stellplatzflächen

Die in Gewerbe- und Industriegebieten üblicherweise umfangreichen Stellplatzflächen sind im Fall einer totalen Befestigung von erheblicher Auswirkung auf die Regenwasserbeseitigung. Der Bebauungsplan enthält daher die Vorschrift, daß die nach der LBO für Betriebsangehörige erforderlichen Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgebildet werden müssen. Diese Vorschrift hat einmal den Zweck, die Menge des anfallenden, durch die Vorflut abzuführenden Regenwassers zu begrenzen, daneben aber auch den gestalterischen Zweck der Auflockerung der Parkplatzflächen. Selbst ohne Raseneinsaat wirken solche Flächen, z. B. aus Gittersteinen, aufgelockerter, als durchgängig asphaltierte Stellplätze. Wenn solche Stellplätze aufgrund ihrer Herstellung eine dauernde Begrünung gewährleisten, dann können die tatsächlich offenen Flächenanteile bis zur Hälfte auf die vorgeschriebene Begrünungsfläche (25 % der Baugrundstücke) angerechnet werden.

4.5 Immissionsschutz

Der Teil III des Gewerbegebiets Bonlanden liegt verhältnismäßig dicht am Ortsbereich von Ohmenhausen. Um Rauch- und Rußbelästigungen des angrenzenden Wohngebiets auszuschließen, enthält der Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe. Der Luftreinhaltungszweck wird trotz der Ausnahmeregelungen erreicht.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Werbeanlagen

Um zu verhindern, daß das Gewerbegebiet durch zu viele Werbeanlagen und deren Anbringung auf den Freiflächen oder auf Dächern beeinträchtigt bzw. verunstaltet wird, sollen größere Werbeanlagen nur am Ort der Leistung angebracht werden, d. h. jeweils nur an den eigenen Betriebsgebäuden und auch nur bis zur Oberkante des Dachgesimses.

5.2 Abstandsvorschriften

Die gegenüber den Regelungen der LBO vergrößerten Abstandsflächen sollen ein zu dichtes Aneinanderrücken der einzelnen Gebäude verhindern.

6. Bodenordnung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird für das Plangebiet ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Nach dem Stand der derzeit geführten Zuteilungsverhandlungen mit den Beteiligten ist davon auszugehen, daß auf der Grundlage des vorliegenden Zuteilungsentwurfs das Verfahren zum Abschluß gebracht werden kann.

7. Kosten

Für die Erschließung des Plangebiets einschließlich der Veränderungen an der L 384 (Bushaltestelle, Unterführungen, Linksabbiegespur) ist mit folgenden überschlägigen Kosten zu rechnen:

a) Kanalisation	ca.	2 000 000,00	DM
b) Brückenbau	ca.	1 250 000,00	DM
c) Straßenbau	ca.	2 050 000,00	DM
d) Beleuchtung	ca.	250 000,00	DM
<hr/>			
insgesamt	ca.	5 550 000,00	DM

Erschließungsträgerin der Gesamtmaßnahme ist die KGE, die nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Reutlingen und Kusterdingen zu 92,5 % von Reutlingen und zu 7,5 % von Kusterdingen finanziert wird.

Die Finanzierungsraten für den von der Stadt zu tragenden Kostenanteil werden zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereitgestellt.

Peterme

Ergänzung der Begründung zur Bebauungsplanänderung
Bonlanden - Teil III -
Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen und
Gemarkung Ohmenhausen

1. Aufgrund von Anregungen und Bedenken zur öffentlichen Auslegung und anderweitiger Überlegungen wurden folgende Änderungen notwendig:
 - 1.1 Infolge Verlegung der Gashochdruckleitung der GVS ist auf dem Flst. 3089 u. 3090 (Flur Betzingen) ein Leitungsrecht (Irr 3) neu festgesetzt. Das Leitungsrecht für das stillgelegte Teilstück der Gasleitung entfällt.
 - 1.2 Nachtrag eines Leitungsrechts auf den Flst. 942, 943 u. 950 (Gmkg. Ohmenhausen) für ein Teilstück der bestehenden Gashochdruckleitung der GVS südlich des FW. 180 Gemarkung Ohmenhausen und dadurch bedingte Anpassung des Pflanzgebotstreifens.
Gleichzeitig wurde im Textteil die Ziff. 1.5.4 eingefügt, in der die Beschränkung bezüglich des Schutzstreifens der GVS-Gashochdruckleitung festgesetzt werden.
 - 1.3 Leitungsrechte zugunsten der Stadt Reutlingen für notwendige Abwasserleitungen.
 - 1.4 Ausweisung einer Busbucht mit Wartehalle an der Hohe Str. in Richtung Gomaringen zur Verbesserung der ÖPNV-Versorgung des äußersten Teils der Ortslage Ohmenhausens.
2. Wegen der Gefährlichkeit der Überquerung der Landesstraße 384 mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen im Zuge des FW 6/1 - 6/2 Gemarkung Ohmenhausen wurde die bisherige Unterführung des Radweges im Bereich der Brühlstraße nach Westen verschoben in den Bereich des FW 6/1 - 6/2. Diese Unterführung erhält eine lichte Höhe von 3,5 m, so daß der landw. Verkehr diese Unterführung benutzen kann. Die bisherige niveaugleiche Querung der L 384 wird geschlossen.
3. Die Einmündung der westl. Erschließungsstraße in die F.-Lassalle-Str. und die damit verbundene starke Verschwenkung des Bonlandenbaches waren durch die vorgesehene Ansiedlung eines Industriebetriebes so erforderlich.

...

Nachdem diese Ansiedlung jedoch nicht erfolgt, kann die Einmündung der Erschließungsstraße nach Norden verschoben werden, so daß der Bonlandenbach im Bereich der Querung der F.-Lassalle-Straße in seiner jetzigen Lage belassen wird.

4. Die Linienführung der Ringerschließungsstraße wurde geringfügig geändert, um besser geformte Gewerbebauplätze zu erhalten.
5. Der südliche Teil des Bonlandenbaches soll nicht ausgebaut werden. Er wurde entsprechend dem vorhandenen Bachlauf festgesetzt mit Anpassung des begleitenden Fuß-/Radweges.
6. Die Bushaltebuchten an der L 384 im Bereich der Adolf-Kolping-Straße wurden so geändert, daß die stadteinwärtige Bucht näher an Ohmenhausen gelegt wurde und die stadtauswärtige Busbucht in Richtung Betzingen verschoben wurde. Außerdem wurde eine Fuß-/Radwegverbindung zum Vic. Weg 1/3 (Gemarkung Ohmenhausen) festgesetzt. Diese Verschiebung bringt den Vorteil, daß Fußgänger und Radfahrer aus Ohmenhausen kürzer an die Unterführung angebunden sind.
(Teile dieser Änderung sind im Bebauungsplan "L 384 - Unterführungen/Bushaltestellen/Linksabbieger für das Gebiet Bonlanden -" festgesetzt.)

Da sämtliche Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, werden diese im vereinfachten Verfahren gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Detmer



Begründung

Bebauungsplan

„1. Deckblattänderung Bonlanden Teil III“ im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen- West/Kusterdingen

Gemarkung Reutlingen / Flur Betzingen und Gemarkung Ohmenhausen

Inhalt:

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Planverwirklichung
7. Datengrundlagen

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Der am 17.08.1990 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bonlanden Teil III“ sieht für die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebietsflächen (Anlage 1). Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans war es, in den 90'ziger Jahre weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im Bereich des bereits bestehenden Gebietes Bonlanden zu schaffen. Insbesondere sollte durch den Teil III das produzierende Gewerbe unterstützt werden. Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe die der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Artikeln des täglichen und periodischen Bedarfs dienen nicht zulässig.

Im Jahr 2004 wurde bereits eine Änderung der textlichen Festsetzungen für die Bebauungspläne Bonlanden Teil I und Teil II durchgeführt. Insbesondere wurden die Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan umgestellt und Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Auch wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aktuell liegt der Baurechtsbehörde nun ein Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung im Bereich der Hans-Böckler-Straße 34, Flurstück 913/4, in eine Spielhalle vor. Eine Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet Bonlanden steht in vollständigem Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen des bestehenden Bebauungsplanes und dem Planungswillen der Gemeinde. Um dem Antrag mit planungsrechtlichen Mitteln entgegen treten zu können, ist eine Änderung der zulässigen Nutzung auf der Basis der aktuellen BauNVO nötig.

Des Weiteren kennzeichnet das Märkte- und Zentrenkonzept die Fläche des Geltungsbereichs als Zone III, Fläche für Industrie und Gewerbe. Wie bereits in der Beschlussvorlage zum Märkte- und Zentrenkonzept dargelegt wurde, soll zur Umsetzung des Konzepts, die Inhalte schrittweise in die betroffenen Bebauungspläne eingearbeitet werden.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es daher, die gewerblichen Flächen ihrem eigentlichen Zweck, insbesondere dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten und gebietsfremde Nutzungen auszuschließen, sowie das beschlossene Märkte- und Zentrenkonzept umzusetzen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Bonlanden, nördlich der L 384. Der Teil III stellt den westlichsten Teil des Gebietes an der Ferdinand-Lassalle-Straße und Hans-Böckler-Straße dar. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an den Geltungsbereich. Die Deckblattänderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bonlanden Teil III“.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Bestehendes Planungsrecht

Der am 17.08.1990 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bonlanden Teil III“ weist ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO aus. Vergnügungsstätten waren bisher zulässig und Einzelhandelsbetriebe die der Versorgung von Wohnbevölkerung mit Artikeln des täglichen und periodischen Bedarfs zu dienen bestimmt sind, waren nicht zulässig.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Deckblattänderung eine gewerbliche Baufläche dar.

3.2. Märkte- und Zentrenkonzept

Der Gemeinderat hat im Oktober 2007 das Märkte und Zentrenkonzept für die Stadt Reutlingen beschlossen. Das Konzept formuliert folgende Kernziele:

- Stärkung Reutlingens insgesamt als traditioneller Einkaufsstandort in der Region und als Teil des Oberzentrums Reutlingen-Tübingen.
- Bedarfsgerechte Sicherung von Gewerbeflächen für Produktion und Dienstleistung und damit Stärkung Reutlingens als Produktionsstandort.

Das Märkte- und Zentrenkonzept kennzeichnet die Fläche des Geltungsbereichs als Zone 3, Fläche für Industrie und Gewerbe. In der Zone 3, sollen die Flächen für die gewerbliche Nutzung im Bereich der Produktion und Dienstleistung vorgehalten werden. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sind unzulässig.

3.3. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

4. **Planungskonzeption**

4.1. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene städtebauliche Struktur des Bebauungsplans wird beibehalten. Geändert wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan werden die Rechtsgrundlagen umgestellt. Insbesondere im Hinblick auf die zwischenzeitlich überarbeitete Baunutzungsverordnung 1990, soll der planerische Wille unterstützt werden, das Gewerbegebiet vorwiegend dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Bauweise und Baumasse bleiben bestehen. Durch die Umstellung der Rechtsgrundlagen, insbesondere auf die BauNVO 1990, wird zukünftig ein Nachweis nach § 19 (4) BauNVO erforderlich. Da aber bereits eine bestehende Festsetzung zur Grundstücksbegrünung einen Prozentsatz von mindestens 25 % vorsieht, wird keine Reduzierung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sowie weitere Nutzungsarten mit sexuellem Charakter werden im gesamten Geltungsbereich der Deckblattänderung ausgeschlossen. Damit wird einem Verdrängungsprozess von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben durch minderwertige Nutzungen entgegengewirkt. Darüber hinaus gilt es, einem Attraktivitätsverlust durch aufdringliche Werbeanlagen und –darstellungen von Nutzungsarten mit sexuellem Charakter, wie sie auch für Erotikshops üblich sind, vorzubeugen.

Einzelhandel

Ziel des Bebauungsplans ist es, das beschlossene Märkte- und Zentrenkonzept umzusetzen und bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen von Einzelhandel und produzierendem Gewerbe, letzterem Vorrang einzuräumen, um die traditionell hohe Bedeutung Reutlingens als Standort für Gewerbe und Produktion weiterhin zu stützen und zu stärken. Auch zur Klarstellung der bisherigen Festsetzung sind zukünftig Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art nicht zulässig. Wegen des Bestandsschutzes wird festgesetzt, dass eine vorhandene genehmigte Einzelhandelsnutzung, die nach der neuen Regelung unzulässig wäre, auf den Bestandsgrundstücken erneuert werden darf.

Sonstige Nutzungen

Von den Gewerbebetrieben aller Art i. S. des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO werden „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sowie nach Nr. 4 „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist ebenfalls dadurch begründet, die Gewerbegebietsflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten.

4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Die vorhandene Erschließung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

4.4. Immissionen

Die geltenden Regelungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

4.5. Sonstige Festsetzungen (Nebenanlagen, Leitungsrechte, Hochwasserschutz, etc.)

Die sonstigen Festsetzungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

6. Planverwirklichung

6.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha.

6.2. Planverwirklichung

Die Grundzüge der Planung werden von den geplanten Änderungen nicht berührt. Es besteht keine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes bedürfen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Um städtebaulich nachteilige Entwicklungen zu vermeiden und die Sicherung der Planung zu gewährleisten, ist der Beschluss einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB für den Bereich des Flurstücks 913/4 erforderlich.

Dvorak