



Übersichtsplan

Stadt Marlow

Land Mecklenburg - Vorpommern

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf“

südlich der Ortslage Marlow, nordöstlich des Vogelparks
zwischen der L 18 im Westen und der L 181 im Osten

zusammenfassende Erklärung

Stadt Marlow, 22.02.2007




Schütt
Bürgermeister

Inhalt

1	ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	3
2	VERFAHRENSABLAUF	4
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	5
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN BETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	6

1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ der Stadt Marlow ist seit dem 16.12.1995 rechtskräftig. Mit der Planung des Feriendorfes im Jahre 1995 sollte ein Beitrag zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in einem strukturschwachen Raum geleistet werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 38 ha, davon 11,2 ha Baugebiete. Im Bebauungsplan sind Ferienhausgebiete (§ 10 BauNVO), ein sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO) und ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Mit dem sonstigen Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ (0,6 ha) sollte die ehemalige Station Junger Naturforscher zukünftig als Schullandheim genutzt werden.

Die bestehende Siedlung Marlow Ausbau wurde mit der Festsetzung des Dorfgebietes (0,5 ha) berücksichtigt.

Damit stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 10,1 ha Baugebietsflächen für eine Ferienhausbebauung zur Verfügung. Dieses Flächenangebot konnte bis heute nur zum Teil genutzt werden. Lediglich einige Teilflächen der festgesetzten Ferienhausgebiete SO FH 2,3 und 4 sowie das Ferienhausgebiet SO FH 8 sind bereits mit Ferienhäusern bebaut worden. Die übrigen Baugebietsflächen sind baulich nicht genutzt und auch noch nicht erschlossen.

Die derzeitige städtebauliche Situation ist unbefriedigend, da die vorhandene Bebauung örtlich isoliert von der nördlich gelegenen Ortslage wirkt. Die bereits hergestellten Erschließungsanlagen werden nur zum Teil genutzt, weil nur eine punktuelle Bebauung stattgefunden hat. Der vorausgeschätzte Bedarf von 800 Betten ist in dieser Größenordnung, trotz der naturräumlich attraktiven Lage des Plangebietes, nicht eingetreten. Stattdessen ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern in letzter Zeit deutlich gestiegen. Es ist nahe liegend, das bisher nicht genutzte Baurecht innerhalb des Bebauungsplans Nr. 3 hierfür zu nutzen.

Wichtiges kommunalpolitisches Ziel ist die Sicherung des Grundschulstandortes in der Stadt. Hierfür müssen alle Anstrengungen unternommen werden, um die ansässige Bevölkerung im Ort zu halten und auch Neuansiedlungen zu ermöglichen. So beabsichtigt eine Hausbaufirma, Mitarbeiter nach Marlow zu holen. Dies wird ausdrücklich durch die Stadt unterstützt. Aufgrund der Nähe zum Firmensitz und der attraktiven naturräumlichen Lage, bietet der B-Plan Nr. 3 nahezu ideale Voraussetzungen für die zukünftige Ansiedlung von Mitarbeitern.

Weiterhin werden derzeitige Anstrengungen unternommen, um der Bundeswehr attraktive Ansiedlungsangebote zu unterbreiten. Auch hier bietet der B-Plan Nr. 3 als qualitativ ansprechender Standort die besten Voraussetzungen für künftige Ansiedlungen.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen besteht ein dringendes städtisches Interesse an der Umnutzung einer Teilfläche des B-Plans Nr. 3 „Feriendorf“ zum dauerhaften Wohnen. Aus diesem Grunde soll das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplans, bestehend aus den Ferienhausgebieten SO FH 1 bis 5 in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die übrigen Sondergebiete stehen weiterhin für eine Ferienhausbebauung zur Verfügung.

Anlass der Teilaufhebung

Im Rahmen der Planungstätigkeiten zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 ist festgestellt worden, dass der Lärmschutzwall nicht nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans gebaut wurde. Zum Teil treten Differenzen von bis zu 15 m zur eigentlichen Lage auf. Die ursprünglich für den Lärmschutzwall festgesetzten Flächen sind zum Teil an private Eigentümer veräußert worden. Das betrifft die Flurstücke 10/1, 12/1, 13/2 und 14/1 der Flur 2 Marlow, im Nordosten des Gebietes.

Die Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen würde ein Verschieben des Walls, verbunden mit zusätzlichem Grunderwerb zur Folge haben. Aus diesem Grunde sollen die Festsetzungen auf den o.g. Flurstücken aufgehoben und die jetzige Lage des Lärmschutzwalls beibehalten werden.

Im Nordwesten des Plangebietes greift der rechtskräftige Bebauungsplan in ein bebautes Privatgrundstück ein und setzt eine öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Es handelt sich um das Flurstück 165/1 der Flur 6 Marlow. Die festgesetzten Anpflanzungen dienen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen durch den Bebauungsplan. Um diese Planungsziel verwirklichen zu können wäre ebenfalls zusätzlicher Grunderwerb und der Abbruch baulicher Anlagen notwendig. Da die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen der Stadt Marlow gehören, wird die festgesetzte Grünfläche soweit nach Süden verschoben, dass sie innerhalb der städtischen Flächen liegt. Die Festsetzungen auf dem Flurstück 165/1 werden aufgehoben.

Im Osten greift der Bebauungsplan in das Flurstück 86/2 der Flur 2 Marlow ein. Es handelt sich hierbei um die Landesstraße L 181. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dem Flurstück 86/2 in einer Tiefe von ca. 5 m eine Grünfläche festgesetzt worden. Da für Landesstraßen der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB greift, werden die Festsetzungen für das Flurstück 86/2 aufgehoben.

2 VERFAHRENSABLAUF

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 28.09.2005 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier“ vom 03.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bereitstellung der Planunterlagen zu jedermans Einsichtnahme in der Stadtverwaltung Marlow in der Zeit vom 11.04.2006 bis zum 10.05.2006.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2006 nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Am 19.09.2006 hat die Stadtvertretung die Ergebnisse der Beteiligung nach den §§ 3(1) und 4(1) BauGB geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleichzeitig ist der Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt in der Zeit vom 16.10.2006 bis zum 16.11.2006 in der Stadtverwaltung Marlow. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ am 06.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 13.12.2006 hat die Stadtvertretung Marlow den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 gefasst.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Schutzgut Mensch

Bei der Bewertung von Immissionsauswirkungen durch das Wohnen und das Wohlbefinden wird auf eine rechnerische Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Lärmimmissionen verzichtet, da es sich ausschließlich um das Freizeitwohnen handelt und keine störenden gewerblichen Nutzungen geplant sind. Auf das Schutzgut Mensch sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das positive Wohnumfeld bzw. das diesbezügliche Schutzgut Mensch ist weder anlage- noch handlungsbedingt von Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. Die Erholung für den ortsansässigen Erholungssuchenden sowie für Touristen ist durch den Bebauungsplan nicht gefährdet. Es sind ebenfalls keine kumulativen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die Erholung und die Landschaft zu erwarten, da der überwiegende Flächenanteil schon einer Bebauung unterliegt und hier ergänzt wird.

Schutzgut Flora und Fauna

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung (anlagenbedingte Auswirkungen) sind keine naturnahen Biotope oder besonders schutzwürdige Arten und Biotope betroffen. Es werden sich ferner keine negativen Auswirkungen auf die Biotopausstattung und das Artengefüge im übergeordneten Raum ergeben. Die durch den Verlust von Vegetationsflächen, welche kurzrasige und artenarme Flächen sind, hervorgerufene Auswirkungen auf die örtlichen Arten- und Lebensgemeinschaften sind als nicht erhebliche Umweltauswirkungen zu bewerten. Vielmehr wirkt sich die Versiegelung auf andere im Naturhaushalt immanente Funktionen aus, die aber ausgleichbar sind.

Zerschneidungs- oder Verinselungseffekte, die lokale Populationen betreffen, sind ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die Planung auf schon bebaute Bereiche bzw. deren nähere Umgebung bezieht und sich die dort lebenden Arten mit ihren lokalen Populationen an diese Störungen längst angepasst haben.

Schutzgut Boden-Wasser-Grundwasser:

Grundwassernahe Böden werden im Planungsraum nicht berührt. Durch Neuversiegelung treten Funktionsverluste auf, die bei Umsetzung der Planung nicht vermeidbar sind. So wird, wenn auch auf einer geringen Fläche, durch die Neuversiegelung die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird es jedoch nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. das Schutzgut Wasser kommen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die neu entstehende Freizeitwohnnutzung können neue Wärmeinseln und somit geringfügige Änderungen der mikroklimatischen Situation entstehen. Diese werden durch die vorhandenen Ausgleichsfaktoren (Heckenstrukturen und Feuchtgebiete) sofort kompensiert und wirken sich deshalb nicht messbar auf das Mesoklima aus..

Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachwerte

Die topografischen Gegebenheiten deuten auf mögliche erhaltenswerte historische Siedlungsstrukturen hin. Die Überprüfung der aktuellen Topografie ergab, dass diese gegenüber den kartografischen Aussagen stark verändert ist, was eventuell im Zuge der Bebauung von schon bestehenden Feriengebäuden eintrat. Es ist demnach davon auszugehen, dass potentielle Bodendenkmäler beseitigt oder zumindest durch Erdarbeiten überprägt wurden. Beeinträchtigungen können deshalb anlagebedingt auftreten, d.h. im Zuge weiterer Erdarbeiten. Handlungsbedingte Auswirkungen auf dieses Schutzgut entstehen nicht.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN BETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Zahl der Vollgeschosse

Für Mansarddächer sollte ursprünglich eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden. Im Dachraum von Mansarddächern sollte entgegen dem ansonsten vorgeschriebenen einen Vollgeschosses, ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden. Die Festsetzung scheitert an der derzeitigen Rechtsprechung, wonach eine solche Festsetzung aufgrund des fehlenden Rechtsbezugs unzulässig ist. Aus diesem Grunde wird die Zulässigkeit nur eines Vollgeschosses im gesamten Änderungsbereich beibehalten.

Grundflächenzahl

Mit dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans war eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 vorgesehen. Hiermit sollte die Möglichkeit geschaffen werden, auch auf kleineren Grundstücken Wohngebäude errichten zu können. Dadurch würde aber gleichzeitig eine dichtere Bebauung gegenüber dem rechtskräftigen Plan zugelassen werden. Nach Abwägung mit anderen Belangen (höheres Ausgleichserfordernis, Ziele der Raumordnung) wird die jetzige GRZ von 0,2 beibehalten. Damit wird die ursprünglich geplante aufgelockerte Bebauung, die dem Standort eher angemessen ist, beibehalten.

Wertstoffcontainerstellplatz

Im Nordosten des Plangebietes war im Vorentwurf ein Wertstoffcontainerstellplatz festgesetzt worden. Der dortige Standort hätte bedeutet, dass Entsorgungsfahrzeuge längere Wege innerhalb des Gebietes zurücklegen müssten. Der jetzige Standort im Eingangsbereich des Gebietes ist daher günstiger, zumal alle Ferienhausnutzer beim Verlassen des Gebietes ohnehin daran vorbeikommen. Aus diesem Grunde wird der Wertstoffcontainerstellplatz im Südwesten des Gebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Bodendenkmale

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege hat mitgeteilt, dass innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Es wird gefordert, eine Untersuchung von qualifizierten Fachleuten zu veranlassen, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Anhand dieser Prüfmethode (z.B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Luftbilder) soll der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung des vermuteten Bodendenkmals festgestellt werden.

Die Umweltprüfung wurde vom Gesetzgeber auf Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte eingeschränkt. Die Bestimmungen zum Umweltbericht erfordern solange keine gesonderten Untersuchungen, wie nicht Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der jeweilige öffentliche Belang erheblich beeinträchtigt wird.

Solange also keine konkreten Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich im Plangebiet tatsächlich Bodendenkmale befinden, wären Sonderuntersuchungen unverhältnismäßig. Um die Belange der Bodendenkmalpflege in angemessener Weise im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wird auf die Möglichkeit von Bodenfunden sowie auf § 11 DSchG M-V (Fund von Denkmalen) hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ebenfalls auf mögliche Bodenfunde hingewiesen.

raumordnerische Belange

Das Amt für Raumordnung hat darauf hingewiesen, dass der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nur unter dem Vorbehalt zugestimmt wurde, dass die Wohnbauflächen insgesamt deutlich reduziert werden. Im Flächennutzungsplan ist die Ausweisung von Wohnbauflächen neu überdacht und in einigen Bereichen zurückgenommen worden. Die aktuelle Planung verzichtet auf extensive Erweiterung von Wohnbauflächen und basiert damit auf Verdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen oder von Flächen für die bereits Baurecht besteht (B-Plan Nr. 3, Feriendorf Marlow). Die Entwicklung wird stärker als bisher auf den Gemeindehauptort Marlow gelenkt.

Eine Prüfung und Bilanzierung der Bebauungsmöglichkeiten in rechtskräftigen Bebauungsplänen ist vorgenommen worden. Im Ergebnis der Prüfung kann festgestellt werden, dass für derzeitig ca. 20 Baugrundstücke im Stadtgebiet Baurecht in rechtskräftigen Bebauungsplänen für die Errichtung von Einfamilienhäusern besteht. Das betrifft sowohl die Bebauungspläne in Marlow als auch in den Ortsteilen Allerstorf/Tressentin, Bartelshagen I und Gresenhorst. Damit sind die bestehenden Plangebiete zu 80% bebaut. Auf die Fortführung der Planungen für das Wohngebiet „An der Mühle“ an der Allersdorfer Chaussee wird verzichtet.

Durch die Verringerung der GRZ von 0,3 im Vorentwurf auf nunmehr 0,2 wird erreicht, dass größere Baugrundstücke gebildet werden müssen, als ursprünglich vorgesehen. Nach den jetzigen Parzellierungsvorstellungen sollen insgesamt 35 Grundstücke gebildet werden. Zusammen mit den bereits vorhandenen Reserven ergeben sich insgesamt 55 Baugrundstücke im Stadtgebiet von Marlow. Mit dieser Größenordnung könnte der vorhandene sowie der kurz- bzw. mittelfristig zu erwartende Wohnbedarf abgedeckt werden.

Negative Auswirkungen auf Wirtschaft und Tourismus

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3(1) BauGB wurden Befürchtungen vorgebracht, die B-Plan Änderung würde sich durch den Wegfall von Beherbergungskapazitäten negativ auf die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Stadt Marlow und die Region auswirken. Befürchtet wird u.a. eine Verschlechterung der Vermarktung der verbliebenen Ferienhäuser. Durch die Planänderung würde sich der Charakter der Ferienhaussiedlung ändern und der Beliebtheitsgrad bei den Gästen würde abnehmen.

Die vorhandenen Ferienhäuser können auch nach Planänderung beworben und vermietet werden. Für die Ferienhäuser gilt der aus dem Eigentumsrecht nach Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz von rechtmäßig errichteten Anlagen gegenüber nachträglichen Rechtsänderungen. Zum Anderen ergibt sich die Zulässigkeit aus den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans, wonach kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind. Ob eine Verschlechterung der Vermarktung tatsächlich eintritt, kann derzeit nur gemutmaßt werden. Möglicherweise führt auch eine Weiterentwicklung des Gebietes zu einer Attraktivitätssteigerung und damit zu einer Steigerung des Bekanntheitsgrades.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung geändert; das städtebauliche Grundkonzept sowie das Maß der baulichen Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplans wird beibehalten. Mit einer zukünftigen Bebauung mit Einfamilienhäusern bleibt die räumliche Struktur des Plangebietes unverändert. Auch die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,2 beibehalten. Das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Ferienhäuser ist dem von Wohngebäuden kaum zu unterscheiden. Bei einer vollständigen Bebauung des Gebietes, so wie mit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt, wird der Unterschied zwischen Ferienhäusern und Wohngebäuden kaum sichtbar. Eine räumliche Trennung, so wie befürchtet, ist nicht zu erwarten.

Ein Wegfall von Beherbergungskapazitäten mit den befürchteten negativen Folgen für die Stadt Marlow ist aus den eingangs geschilderten Sachverhalten durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Bisher hat nur eine punktuelle Bebauung des Plangebietes mit Ferienhäusern stattgefunden. Der vorausgeschätzte Bedarf von 800 Betten ist in dieser Größenordnung, trotz der naturräumlich attraktiven Lage des Plangebietes, nicht eingetreten. Im übrigen Plangebiet bleibt auch nach Änderung ein Flächenangebot von ca. 7 ha für eine Ferienhausbebauung erhalten. Das ist ein nach heutigem Ermessen ausreichendes Potential für die zukünftige touristische Entwicklung der Stadt.

immissionsschutzrechtliche Belange

Aus der (auszugsweise) vorliegenden Immissionsprognose vom TÜV Rheinland aus dem Jahre 1994 geht hervor, dass das Plangebiet ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt wird, wenn zur Sülzer Chaussee ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m über GOK und mit einem Abstand zur Straße von 10 m errichtet wird. Unter diesen Voraussetzungen können die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der Lärmschutzwall ist zwischenzeitlich bereits errichtet worden. Da die schalltechnischen Orientierungswerte seit 1994 unverändert sind bleibt zu prüfen, ob auf der Sülzer Chaussee ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist und ob der Lärmschutzwall entsprechend den Vorgaben errichtet wurde.

Zwischenzeitlich ist eine lage- und höhenmäßige Aufnahme des vorhandenen Lärmschutzwalls durchgeführt worden. Der Abstand des Lärmschutzwalls zur Landesstraße beträgt ca. 7 m, gemessen vom Wallfuß und ca. 11 m, gemessen von der Wallkrone. Die Höhe des Walls beträgt zwischen 2,30 m und 3,00 m, bezogen auf das westlich angrenzende Gelände. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben der Immissionsprognose mit der Realisierung des Lärmschutzwalls eingehalten wurden.

Die Entwicklung der Verkehrsmengen auf der angrenzenden Landesstraße L 181 seit erstmaliger Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1995 ist geprüft worden.

Die Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern, herausgegeben vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern weist auf der L 181 die Zählstelle 0085, zwischen Marlow und der Ortslage Schulenberg aus. Die Zählstelle kann für die Immissionsbetrachtung zum B-Plan Nr. 3 als repräsentativ angesehen werden, da zwischen Marlow und der Ortslage Schulenberg keine nennenswerte Änderung der Verkehrsströme zu erwarten ist. In Auswertung der vorliegenden Verkehrsmengenkarten und nach Rücksprache mit dem Baulastträger der Landesstraße, dem Straßenbauamt Stralsund, stellt sich die Verkehrsentwicklung wie folgt dar:

Jahr	DTV Kfz-Verkehr	davon DTV Schwerverkehr
1995	2.177	94
2000	2.172	63
2002	2.150	62

Seit 1995, dem Jahr der Aufstellung des Bebauungsplans, ist ein leichter Rückgang der Verkehrsbelastung auf der L 181 zu verzeichnen. Die noch unbestätigten Zählungen für das Jahr 2005 weisen einen deutlichen Rückgang der Verkehrsmengen gegenüber dem Jahr 2002 aus.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet in ausreichender Weise vor Verkehrslärm der L 181 geschützt ist.

Teilaufhebung des Bebauungsplans

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen Teilflächen des Ursprungsplans aufgehoben werden. Die Teilaufhebung hat folgende Gründe:

- abweichende Realisierung des Lärmschutzwalls gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans
- teilweise Überplanung des Grundstücks der Landesstraße L 181 als Grünfläche durch den rechtskräftigen Bebauungsplan
- Überplanung von bebauten Grundstücken zu Zwecken des Ausgleichs der Eingriffsfolgen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Festsetzungen für die Grundstücksflächen, die nicht mehr für den Lärmschutzwall benötigt werden, und die bereits an private Eigentümer veräußert wurden, sollen aufgehoben werden. Das betrifft ebenso die überplanten Teilflächen der Landesstraße L 181 sowie die privaten Grundstücksflächen zu Zwecken des Grünausgleichs. Durch südliche Verschiebung der geplanten Hecke wird sichergestellt, dass durch die Teilaufhebung das Flächenangebot für die Heckenpflanzung nicht verringert wird. Der auf dem Grundstück der Landesstraße geplante Grünstreifen kann westlich angrenzend, auf städtischen Flurstücken realisiert werden.

Die zusammenfassende Erklärung wird dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.