

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ • Übersichtspläne, Planzeichnung • Begründung – Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Planungsstand: Vorentwurf, Mai 2015
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

Bebauungsplan

Nr. I/St 49

„Logistik-Park-Fuggerstraße“

Verfahrensstand: Vorentwurf Mai 2015



Lageplan im Stadtbezirk, ohne Maßstab

Inhalt

1	ÜBERSICHTSPLÄNE, PLANZEICHNUNG UND FESTSETZUNGEN.....	4
1.1	Übersichtsplan / Abgrenzungsplan	4
1.2	Bestandssituation: Luftbild	5
1.3	Bebauungskonzept	6
1.4	Geplante Nutzungsarten	7
2	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG -	
	KURZBEGRÜNDUNG.....	9
2.1	Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung	9
2.2	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans	10
2.3	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
	2.3.1 Landes- und Regionalplanung.....	10
	2.3.2 Flächennutzungsplan	11
	2.3.3 Wasserschutzgebiet	12
	2.3.4 Landschaftsschutzgebiet.....	12
	2.3.5 Bisheriges Planungsrecht	12
2.4	Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation	12
2.5	Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung	14
	2.5.1 Planungsalternativen	16
2.6	Fachbelange / Fachgutachten.....	17
2.7	Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen	17
2.8	Flächenbilanz.....	18

1 Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1.1 Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“

Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015 / Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

1.2 Bestandssituation: Luftbild



Quelle: OLKD Stadt Bielefeld, Stand 09.01.2015 ohne Maßstab, Geltungsbereich markiert

1.3 Bauungskonzept



Planung: Alpha Industrial Holding S.A. / Architekturbüro Kühling, Planungsstand: April 2015,

Maßstab im Original 1:1.000, hier Ausschnitt verkleinert

1.4 Geplante Nutzungsarten



Nutzungsplan / Plangrundlage: Stadt Bielefeld / Bearbeitung FIRU mbH,

Planungsstand: Mai 2015 / Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

**Bebauungsplan
Nr. I/St 49
„Logistik-Park-Fuggerstraße“**

Kurzbegründung

Planungsstand:
Vorentwurf Mai 2015

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurz Begründung

2.1 Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung

Planungsanlass

Im Stadtbezirk Sennestadt befindet sich südlich der Fuggerstraße, nördlich der Bahnanlage der Bahnstrecke Bielefeld - Paderborn der Logistik- und Gewerbebereich Fuggerstraße. Das Plangebiet umfasst rund 23,5 ha.

Das Unternehmen Alpha Industrial GmbH & Co. KG plant auf dem Gelände des heutigen „Logistik-Park-Bielefeld“ im Stadtbezirk Sennestadt eine Revitalisierung des alten Gewerbebestandes und eine Umstrukturierung zum „Logistik-Park-Fuggerstraße“ einschließlich des Baus neuer Lagerkomplexe. Ziel ist es, den gesamten Standortbereich entsprechend den heutigen baulichen, ökonomischen und energetischen Anforderungen weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen schrittweise mindergenutzte Flächen neugeordnet und nachverdichtet sowie die vorhandenen Lagerhallen schrittweise ersetzt werden.

Konkreter Anlass für die Neustrukturierung ist die beabsichtigte Ansiedlung eines internationalen Paketlogistikbetriebes mit einem zusammenhängenden Flächenbedarf von ca. 6,1 ha. Hierfür sollen die im westlichen Teil der Liegenschaft vorhandenen Nutzungen in einem neuen Gebäude räumlich konzentriert werden. Nach Abbruch der Bestandsgebäude kann der neue Betrieb auf der frei werdenden Fläche untergebracht werden.

Im östlichen Teil des Logistikstandorts sollen ebenfalls die vorhandenen Hallen perspektivisch beseitigt werden und durch funktional und energetisch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden.

Mit der schrittweisen Realisierung des Vorhabens ergibt sich die Möglichkeit, einen bereits bestehenden gewerblichen Standort an die heutigen Anforderungen der Nutzer anzupassen und somit langfristig und nachhaltig zu sichern. Dieser Ansatz entspricht dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen.

Lediglich im Nordwesten des Plangebietes erfolgt zur Optimierung des Flächenzuschnitts eine Erweiterung von 2,1 ha in den bisherigen Außenbereich (vorhandene Waldflächen).

2.2 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Sennestadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die vorhandenen Logistiknutzungen, die Verkehrsfläche der Fuggerstraße, die geplante nordwestliche Erweiterungsfläche sowie ergänzende Flächen im Außenbereich, die ggf. als Flächen für Ausgleichmaßnahmen in Betracht kommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 49 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fuggerstraße und Waldgebiete,
- im Osten durch die Verler Straße,
- im Süden durch Bahnflächen der Trasse Bielefeld-Paderborn und
- im Westen durch die Kampstraße.

Das Plangebiet umfasst rund 23,5 ha.

Betroffene Flurstücke: 119, 890, 982, 1040, 1224, sowie teilweise 1223 (gem. vorliegender Teilung v. 23.02.2015) und teilweise 983.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der im Übersichtsplan vorgenommenen Abgrenzung.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

In dem seit 2004 wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird der bestehende gewerbliche Standort Fuggerstraße als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt und entspricht somit grundsätzlich dem beabsichtigten Planungsziel. Die GIB-Darstellung reicht nach Westen über die Kampstraße hinaus bis zur Bundesautobahn A2/ bzw. südlich bis zur A 33 über die Bahnstrecke hinaus bis zur Bundesautobahn A 33. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist im Regionalplan als Waldbereich mit der überlagernden Darstellung der Freiraumfunktionen Grundwasser- und Gewässerschutz sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Randflächen im nordwestlichen Plangebiet befinden sich im Übergangsbereich zwischen GIB und allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich.

Da mit der Planung lediglich eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden – im Regionalplan ausgewiesenen – Gewerbestandortes vorgenommen wird, wird die geplante Darstellung mit den Zielen der Regionalplanung als vereinbar angesehen.



Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld / Ausschnitt Blatt 16 /
Quelle: bezreg-detmold.nrw

2.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind große Teile des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplante nordwestliche Erweiterungsfläche sowie die Fuggerstraße selbst sind bisher als Fläche für Wald ausgewiesen, wobei es sich im Bereich der Fuggerstraße um faktisch bereits bebaute Flächen handelt. Zum Teil besteht eine Überlagerung der Walddarstellung mit der nachrichtlich übernommenen Darstellung eines Wasserschutzgebietes der Stufe IIIA innerhalb des Wasserschutzgebietes Bielefeld Sennestadt-West und mit einem Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Bielefeld-Ost).

Die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche in diesem Teilbereich ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die geplante Änderung ist im weiteren Verfahren gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Landesplanungsgesetz mit der Regionalplanungsbehörde hinsichtlich bestehender Ziele der Raumordnung abzustimmen.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 241. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. I/St 49 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2.3.3 Wasserschutzgebiet

Teile der nord-westlichen Erweiterungsflächen des Plangebietes liegen im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bielefeld Sennestadt-West. Dies betrifft den Bereich eines geplanten Parkhauses sowie PKW- und Trailerstellplätze welcher im Vorentwurf zum Bebauungsplan als private Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

Die geplante Parkplatzfläche/Parkhaus in einer Größenordnung von 0,54 ha widersprechen nicht der Wasserschutzgebietsverordnung, sodass die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche mit entsprechender Ausweisung zulässig ist. Die differenzierte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und ergänzende privaten Verkehrsflächen soll die geplante Nutzung planungsrechtlich sicherstellen. Sie bildet gleichzeitig eine Einschränkung der Zulässigkeiten und berücksichtigt somit den Schutzstatus der vorhandenen Wasserschutzzone III A.

2.3.4 Landschaftsschutzgebiet

Teile der nord-westlichen Erweiterungsflächen des Plangebietes und somit zukünftige Bauflächen liegen im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets. Mögliche Auswirkungen und Rahmenbedingungen müssen für diese Überschneidung der Planungsflächen im Planverfahren weiter geklärt werden.

2.3.5 Bisheriges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird bislang von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Die Fläche ist somit gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zu bewerten. Für das Gebiet südlich der Bahntrasse besteht der seit 1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.I/St 10-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße". Dieser sichert die vorhandenen Bahnflächen als auch die angrenzenden Gewerbegebiete entlang der Krackser Straße und Dunlopstraße.

2.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Der Bereich südlich der Fuggerstraße und beidseits der Bahntrasse stellt insgesamt einen gewachsenen Gewerbestandort des Stadtteils Sennestadt und insbesondere der Stadt Bielefeld dar. Die gute Erreichbarkeit zu den nördlichen und westlichen Anschlusspunkten des Autobahnknotenpunktes BAB 2 und BAB 33 sichert zukunftsorientierte Entwicklungspotenziale des Planbereiches.

Gebietsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit weitestgehend als Logistikstandort genutzt und besitzt dementsprechend eine Vorprägung durch verschiedene Hallenkomplexe.

Während im östlichen Teil des Plangebietes eine kompakte großflächige Überbauung vorliegt, sind im westlichen Teil eher aufgelockerte Strukturen bis hin zu ungenutzten Grundstücksflächen vorzufinden.

Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die Fuggerstraße über mehrere separate Zufahrten erschlossen. Die Fuggerstraße mündet in die Verler Straße, welche die Verteilung nach Norden und Süden übernimmt.

Eine schienenseitige Anbindung über die angrenzende Bahntrasse liegt nicht vor.

Städtebauliche Struktur

Durch die orthogonale Anordnung wirkt das Gebiet weitestgehend homogen. Die Gebäude erscheinen vor dem Hintergrund der Erstellungszeit und des hohen Nutzungsgrades der letzten Jahre nicht mehr zeitgemäß.

In der Regel sind alle Gebäude durch umlaufende Straßen erschlossen. Vor den Torfronten der Hallen liegen ausgedehnte Verkehrsflächen zum Rangieren, Entladen und Parken. Insofern erscheint das Plangebiet stark durch Betonflächen überformt und geprägt und nur in den Randbereichen durch Gehölzstreifen gegenüber der Fuggerstraße und der Bahntrasse abgegrünt.

Das Plangebiet ist von außen bzw. entlang des örtlichen Straßennetzes kaum wahrnehmbar und somit eher als Insellage zu bezeichnen.

Freiflächen

Die wenigen Freiflächen des Logistik-Parks werden von mageren Gras-, Ruderal- und Pionierfluren oder Baumreihen entlang von Straßen- oder Zufahrtsachsen eingenommen.

Zentral liegen zwei technische Teiche als Wasserspeicher im Plangebiet.

Umfeld

Als Teil des Gewerbestandortes Fuggerstraße liegt östlich des Plangebietes ein Bürokomplex, welcher derzeit ebenfalls durch Logistik affine Dienstleister geprägt wird.

Im Umfeld des Plangebiets setzen sich gemischte Strukturen entlang der Verler Straße fort. Östlich der Verler Straße liegt ein Wohngebiet mit einer vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsstruktur.

Südlich wird das Plangebiet durch die eingleisige Bahntrasse Bielefeld-Paderborn begrenzt. In unmittelbarer Nähe liegt die Bahnstation "Sennestadt", welche derzeit von der NordWestBahn angefahren wird. Ein nördlicher Übergang zum derzeitigen Gewerbegebiet Fuggerstraße steht für Pendler nicht zur Verfügung.

Nördlich der Fuggerstraße liegt eine Gasdruckstation der Stadtwerke Bielefeld. Diese wird zurzeit nicht genutzt.

Insgesamt wird das Plangebiet westlich, nördlich und teilweise östlich durch Waldstrukturen mit unterschiedlicher Ausprägung und vorhandene Forst- oder Wanderwege umgrenzt.

Durch die Planung betroffen ist ein Teil des ausgewiesenen Wanderpfades Kulturhistorischer Landschaftsweg Senne im Bereich des Flurstücks 119. Durch die Erweiterung der Bauflächen muss ein Teil dieses Weges, welcher sich auf Privatland befindet auf einen existierenden Forstweg verlegt oder neu angelegt werden. Der nördliche Abschluss des Geltungsbereiches beinhaltet den Schutz eines Waldweges, so dass ein geschlossener Rundweg weiter bestehen kann. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle Kielkämper mit einer noch vorhandenen alten Baumformation aus Eichen und Buchen befindet sich auf dem Gewerbegrundstück selbst und muss im Zuge der Erweiterung des Logistik-Parks ggf. weichen, sodass diese Station auf der Wanderroute ohnehin entfällt.

Die ehemalige Hofstelle Jürgenfriedrich (Bastert) liegt östlich der Kampstraße und wird durch die geplante Ausweisung als Waldfläche weiterhin geschützt.

2.5 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit dem Ziel der langfristigen Sicherung und Optimierung der gewerblich- und industriellen Entwicklung im Stadtbezirk Sennestadt und in der Stadt Bielefeld allgemein, strebt die Stadt Bielefeld die Umstrukturierung und notwendige Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Fuggerstraße an.

Auf dem Gelände eines bestehenden Logistiksschwerpunktes sollen langfristig die vorhandenen Strukturen angepasst, optimiert und erweitert werden. Insbesondere die Anforderungen an moderne, effiziente und konkurrenzfähige Logistikaufgaben bedingen den schrittweisen Umbau der vorhandenen Anlagen, Bauten und Abläufe auf dem Betriebsgelände. Vor dem Hintergrund einer Umstrukturierung einer bestehenden Baufläche entspricht diese Herangehensweise dem hohen Planungsgrundsatz Erhalt, Umbau, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile. Hierdurch können Neuausweisungen neuer Bauflächen im Außenbereich maßgeblich verhindert oder eingeschränkt sowie auch potenzielle Brachen von nicht mehr nachnutzbaren Bauflächen verhindert werden.

Nach dem vorliegenden Plankonzept soll das Gebiet schrittweise umgestaltet werden.

Im ersten Schritt soll der baulich untergenutzte westliche Planbereich neu strukturiert werden. Hierzu wird im Bereich der vorhandenen Stellplätze und Löschteiche eine neue Halle errichtet, welche die Nutzungen der beiden bestehenden Hallen aufnimmt. Anschließend werden die beiden bestehenden kleineren Hallen abgebrochen. Auf der dadurch entstehenden zusammenhängenden Freifläche soll ein neues Logistikgebäude für einen Paketdienst errichtet werden.

In der nordwestlichen Erweiterungsfläche sollen insbesondere die erforderlichen Stellplatzanlagen mit rund 450 PKW-Stellplätzen, davon ca. 240 in einem Parkhaus,

untergebracht werden. Desweiteren werden Trailerstellplätze entlang der Hallenzufahrten erstellt.

In der zweiten Phasen der Umstrukturierung sollen auch die Hallen im östlichen Teil des Plangebiets durch funktional und energetisch zeitgemäße Gebäude ersetzt werden und die bauliche Ausnutzung des Grundstückes i. S. d. Nachverdichtung optimiert werden.

Die neu geplanten Hallen sollen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zukünftig Lagerflächen von insgesamt ca. 94.000 m² BGF umfassen. Entsprechend dem Bestand ist eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu 18 m vorgesehen.

Art der Nutzung

Aufgrund der geplanten 24 h-Nutzung mit erheblichem Güterverkehrsaufkommen ist die Ausweisung als Industriegebiet (GI) geplant.

Die geplanten Neubauten stellen Lagerkomplexe dar, in denen Anlieferung, Zwischenlagerung, Kommissionierung und Auslieferung von Handelsprodukten stattfinden sollen. Hier wird die Beförderung aller Arten von Industrie- und Konsumgütern geplant. Die Betriebszeit beträgt 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr.

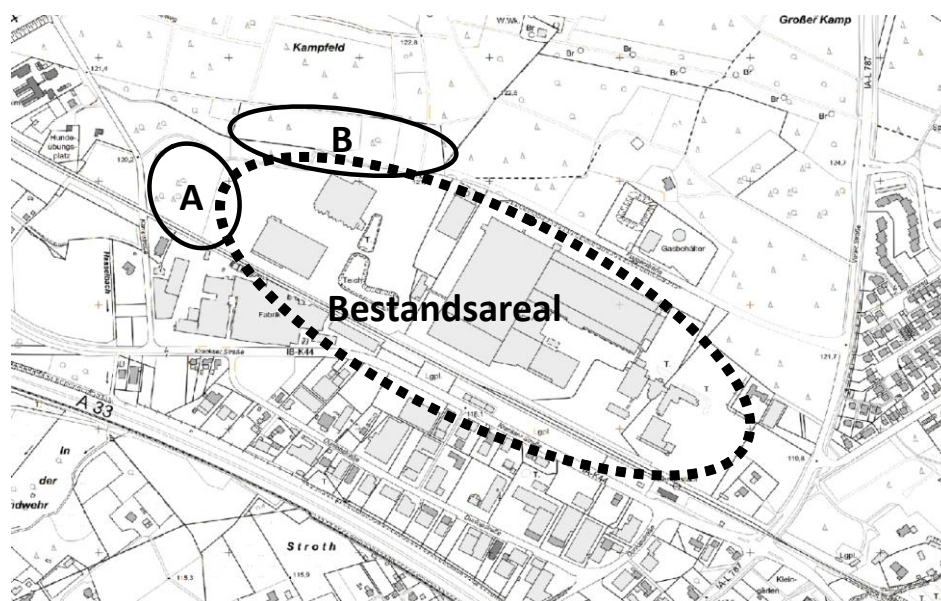
Erschließung

Die Zu- und Abfahrt des Personal- und Lieferverkehrs ist wie bisher von der Fuggerstraße aus vorgesehen, wobei jedes Grundstück separate Zufahrten erhält. Die Fuggerstraße selbst wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und bis zum Kreuzungspunkt Verler Straße festgesetzt, planungsrechtlich gesichert und dient somit der äußeren Erschließung. Darüber hinaus soll im Planverfahren eine zusätzliche Anbindung der Fuggerstraße im Westen an die Kampstraße geprüft werden.

In Fortführung des angrenzenden Straßennetzes ist davon auszugehen, dass in erster Linie der Abfluss des überörtlichen Verkehrs in Richtung Norden über die Verler Straße / Paderborner Straße zum Anschluss Bielefeld-Sennestadt erfolgen wird.

2.5.1 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden zwei Planungsvarianten mit jeweiligen Erweiterungsflächen in Richtung Westen (sog. Variante A) oder Norden (sog. Variante B) geprüft.



Bestandsareal mit potenziellen Erweiterungsflächen A und B / Quelle: Stadt Bielefeld

Die Variante B stellt bez. des Flächenzuschnitts und der betrieblichen Erfordernisse die geeignetere Planungskonzeption dar. Auch im Ergebnis einer naturschutzfachlichen Erstbewertung wird der Variante B ein geringeres Konfliktpotenzial attestiert:

"Keine der beiden Erweiterungsvarianten ist konfliktfrei. Bedeutsame Biotoptypen und potenzielle Habitate planungsrelevanter Tierarten sind in beiden Fällen betroffen. Die Erweiterungsvariante A führt zu deutlich höheren Altbaumverlusten und zu einer höheren Beeinträchtigung und Beanspruchung potenzieller Habitatfunktionen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten als die Erweiterungsvariante B.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Erweiterungsvariante B zu bevorzugen. Variante B beansprucht zu einem großen Teil Nadelholzforste mit geringer Bedeutung. Altbaumbestand und Habitatfunktionen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten sind in geringeren Flächenanteilen betroffen als bei Variante A." ¹ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dementsprechend alle relevanten nördlichen Erweiterungsflächen (gemäß der Vorzugsvariante B).

¹ Revitalisierung „Logistik-Park-Bielefeld“ Fuggerstraße / Naturschutzfachliche Ersteinschätzung und Bewertung der potenziellen Erweiterungsflächen A und B / weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner / April 2015

Als Ergebnis der Vorberatungen in der Bezirksvertretung Sennestadt und im Stadtentwicklungsausschuss wird im weiteren Planverfahren weiterhin die Möglichkeit einer zusätzlichen verkehrlichen Anbindung des Plangebiets im Westen an die Kampstraße geprüft.

2.6 Fachbelange / Fachgutachten

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens und der Umweltprüfung werden insbesondere folgende Fachgutachten erstellt:

- Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz
- Verkehrsuntersuchung
- Lärmgutachten
- Geotechnischer Bericht zu Baugrund- und Altlastenbewertung (bereits vorliegend)
- ggf. weitere im Ergebnis des Scoping.

2.7 Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet erforderlich. Die Flächen sind bereits erschlossen, es fehlt aber die gesonderte Vermessung eines Erschließungsflurstückes für die Fuggerstraße. Desweiteren beabsichtigt der Projektentwickler zusätzliche Flächen im Norden seiner Liegenschaft von der Stadt Bielefeld zu erwerben. Dies betrifft das Flurstück 119.

Es ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet selbst durch eine Grundstücksneuordnung neu aufgeteilt wird, so dass zukünftig Liegenschaften entstehen, welche den Anforderungen der speziellen Art der Logistiktutzung und den Anforderungen einer gesicherten Erschließung entsprechen.

Es ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich ein Städtebaulicher Vertrag erforderlich wird.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufrstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird hierzu abgeschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten bereits eingeleiteter oder noch erforderlicher Fachgutachten.

Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten für die Infrastruktur.

2.8 Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße *
Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO	18,7 ha
Waldfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB	2,9 ha
Verkehrsfläche (öffentlich) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	0,8 ha
Verkehrsfläche (privat) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	1,1 ha
Gesamtfläche Plangebiet	23,5 ha

* Werte gerundet