Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen hat die Stadt Stutensee die Erschließung des Areals „Gewerbegebiet Süd III“ beschlossen. Die Planung stellt einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der städtischen Gewerbestrukturen dar. Zur Sicherung der städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Erschließung der Gewerbeflächen wird erforderlich, da der Stadt Stutensee bereits konkrete Anfragen für größere zusammenhängende Gewerbeflächen vorliegen, die in den bestehenden Gewerbebereichen nicht angeboten werden können.
Der Gewerbeflächenbedarf wurde an die Stadt Stutensee über die städtische Stelle für Wirtschaftsförderung, die im engen Kontakt mit den Gewerbetreibenden ist, herangetragen. Auch im Rahmen der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung wird die Grundstückssituation fortlaufend geprüft. Demnach sind kaum Baulücken vorhanden, die für gewerbliche Nutzungen in der angestrebten Größe geeignet sind.
Um auch in Zukunft ausreichen Arbeitsplätze im eigenen Gemeindegebiet zur Verfügung stellen zu können, bzw. das bestehende Arbeitsangebot zu sichern, hält es die Stadt Stutensee für unerlässlich, diesen Bebauungsplan zu verwirklichen.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von 9,3 ha. Das Planungsgebiet wird im Osten von der Haid- und Neustraße (L 560), im Süden von den Flächen des Sportvereins 1911 Blankenloch e.V. , im Westen durch Waldflächen und im Norden durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Süd II begrenzt, wobei ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes in die Planung einbezogen wird.
Das Gebiet ist topografisch eben.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP der Stadt Stutensee als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insofern ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Abstimmung mit bestehenden Bebauungsplänen

Für die Umsetzung des Verkehrskonzeptes und für die Gestaltung eines homogenen Übergangs zwischen den bestehenden und den geplanten Gewerbeflächen wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Blankenloch Süd II (Sandäcker)“ in die Planung einbezogen. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Blankenloch Süd II (Sandäcker)“ in dem überplanten Bereich ihre Gültigkeit.

5 Ökologie

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Umweltbericht erstellt (Büro Hubert Haller, Karlsruhe). Das Gutachten wird den erforderlichen Kompensationsbedarf ermitteln. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Stadt Stutensee zu entscheiden, ob die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs und zur grünordnerischen Aufwertung des Gewerbeareals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind. Auf den Umweltbericht, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beizuordnen ist, wird verwiesen.

6 Waldabstand

Die westlich an das Gebiet angrenzenden Waldflächen wurden durch den vorgegeben Waldabstand in der Planung berücksichtigt. Die Waldgrenze wurde in Abstimmung mit der zuständigen Behörde festgesetzt.

7 Verkehrserschließung

7.1 Anbindung an das Erschließungssystem

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Erschließungsnetz erfolgt über das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Süd II“ und einen neuen Anschluss an die Landesstraße L560 im Süden des Planungsgebietes. Die Planung der wesentlichen Knotenpunkte wurden vom Ingenieurbüro Köhler, Leutwein und Partner durchgeführt.
Der südliche Knotenpunkt an der L560 wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Für den Knotenpunkt ist eine zweistufige Planung vorgesehen. Zunächst wird er in Form eines plangleichen Knotenpunktes ohne Lichtsignalanlage erfolgen soll. Der Knotenpunkt lässt alle Fahrbeziehung bis auf das Linkseinbiegen in die Landesstraße zu. Diese Fahrbeziehung ist über die bestehende Gemeindestraße und den Knotenpunkt L559/L560 gewährleistet. Der plangleiche Knotenpunkt soll im Zusammenhang mit der Erschließung der Gewerbeflächen östlich der L560 mittelfristig durch einen planfreien Knotenpunkt ersetzt werden.

In die Überlegungen zum Verkehrskonzept müssen die Flächen östlich der L560, die langfristig auch erschlossen werden sollen, mit einbezogen werden. Die Erschließung dieser Flächen kann aus verkehrstechnischen Gründen nur kreuzungsfrei entstehen. Die Flächen sparendste Möglichkeit für eine solche Erschließung ist der Ersatz der bestehenden Fußgängerbrücke im Nordwesten des Planungsgebietes durch eine pkw-fähige Verbindung, wobei weiterhin ein Fuß- und Radweg vorgesehen werden soll. Die notwendigen Flächen bis zur L560 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.
Da eine Umsetzung der östlichen Gewerbeflächen kurz – bzw. mittelfristig nicht zu erwarten ist, werden im vorliegenden Bebauungsplan die für die Querung notwendigen Flächen nur über öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) gesichert und im übrigen der Bestand dargestellt. Die Planung der Querung bleibt einem späteren Bebauungsplan vorbehalten.

Zu der Planung des Anschlusses des GE-Süd an die L560 wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgelegt, die nachweist, dass mit diesem Anschluss zunächst eine Entlastung der nördlichen, bereits hoch belasteten Anschlüsse der L560 an die L559 erreicht werden kann. Gleichzeitig wird eine maßgebliche Verbesserung der generellen Erschließung, sowohl des Gebietes Süd III wie auch der bereits bestehenden Gewerbeflächen Süd I und II mit Orientierung Richtung Karlsruhe als maßgebliche Verkehrsrichtung, erreicht.

Die bestehende Bushaltestelle im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da in diesem Bereich nur die bestehende planungsrechtliche Situati-

on planungsrechtlich gesichert wird. Zusätzliche Haltepunkte sind nicht vorgesehen, da bereits der im Norden befindliche Haltepunkt aufgrund mangelnden Bedarfs gegenwärtig nicht angefahren wird, so dass für weitere Haltepunkte in diesem Bereich ebenfalls kein Bedarf gesehen wird.

Im südlichen Bereich ist eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer von den bestehenden Sportflächen des Sportvereins 1911 Blankenloch e.V. zum Gewerbegebiet vorgesehen. Die bestehende Querverbindung als Fuß- und Radweg über die L560 zur östlich des Planungsgebietes gelegenen Wohnlage wird gesichert. Eine Anbindung der Sportflächen ist berücksichtigt.
Separate Radwege sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen und aufgrund der verkehrlichen Situation auch nicht zwingend erforderlich. Eine realistische Einbindung des Bereiches GE-Süd III in ein angrenzendes Radwegenetz kann nicht erreicht werden. Radwege werden vielmehr östlich und westlich des GE-Süd geführt.

7.2 Interne Erschließung

Die geplanten Straßen bilden mit den im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Süd II bestehenden Straßen ein ringförmiges Erschließungssystem. Die 6,50 m breiten Straßen haben beidseitige Gehwege von 1,50 m Breite, was angesichts des zu erwartenden eher gering einzuschätzenden Fußgängerverkehrs als vertretbar angesehen wird. Im Bereich der westlich gelegenen Erschließungsstraße in Verlängerung der Lorenzstraße ist ein 3,00 m breiter Parkstreifen vor für Lkw vorgesehen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt in Anschluss an die bestehenden Netze.

8.1 Regenwasserbehandlung

Bei dem in Gewerbegebieten anfallenden Niederschlagswasser ist zwischen unbelasteten und durch Schadstoffe belasteten Regenwasser zu unterscheiden. Als unbelastet wird das im Bereich der Dachflächen, Wege und der schwach frequentierten PKW- Stellplätze anfallende Wasser eingestuft, als belastet gilt das Regenwasser der Hofflächen, der stark frequentierten Stellplätze, der Lkw –Stellplätze sowie der Straßenflächen.
Das anfallende unverschmutzte Regenwasser soll versickert werden. Dabei soll die Versickerung des im Bereich der privaten Grundstücken anfallende Regenwassers dezentral auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden. Jeder Betrieb muss eine entsprechend dimensionierte Flächen vorsehen und instandhalten.
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegeben.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

In Konkretisierung der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden in Anwendung von § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss der festgesetzten Sortimente dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrums von Stutensee. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente erfolgt auf Grundlage einer im Jahr 2006 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erhobenen Standortverteilung und den daraus abgeleiteten Empfehlungen. Folgende zentrenrelevante Sortimente sind demnach unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren

- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Drogeriewaren, Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik
- Uhren, Schmuck
- Fotowaren
- Optik, Hörgeräte

Ausnahmsweise ist der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200 qm je Betrieb zulässig.

Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden in Anwendung von § 1 (6) BauNVO ausgeschossen, um Störungen mit den bestehenden Nutzungen im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet Süd II (Wohnnutzung) und den geplanten gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.

Betriebsbezogene Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO werden in Anwendung von § 1 (6) und (8) BauNVO nur im Teilbereich A (siehe zeichnerischer Teil) zugelassen. Auf diesen zum Wald orientierten Flächen ist eine städtebaulich verträgliche Anordnung von Wohnbereichen möglich. Im restlichen Bereich wird Wohnnutzung ausgeschlossen, um Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. In Anwendung von § 1 (7) Nr. 3 BauNVO sind Betriebswohnungen nur im baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden zulässig. Reine Wohngebäude sind unzulässig. Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach der Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen und ist nur solange zulässig, wie die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die festgesetzte Grundflächenzahl **GRZ** von 0,8 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorgesehenen Maximalwert (bei einer GRZ von 0,8 sind 80 % der Grundstücksflächen überbaubar).
Die maximal zulässigen **Gebäudehöhen** bzw. die **Baumassenzahl** sichern eine in Bezug auf die Umgebung angemessene Höhenentwicklung und lassen genug Spielraum bei der Gestaltung der Betriebsgebäude. Dabei werden die Gebäudehöhen zur L560 auf maximal 10,00 m begrenzt. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzstreifen in diesem Bereich soll ein verträgliches Ortsbild sichergestellt werden.

Zur Gewährleistung betriebstechnischer Erfordernisse darf die Gebäudehöhe mit **untergeordneten technischen oder funktional bedingten Bauteilen** ausnahmsweise um bis zu 5,00 m überschritten werden sofern die Grundflächen solcher Bauteile je Gebäude insgesamt nicht mehr als 10 % der überbaubaren Fläche des Grundstücks einnehmen.

Durch Aufbauten für **regenerative Energienutzung** darf die Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschritten werden.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da für die vorgesehene gewerbliche Nutzung auch mit Gebäudelängen über 50,00 m zu rechnen ist, gewährleistet die abweichende Bauweise angemessene bauliche Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen. Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen berücksichtigen einen Waldabstand von 30,00 m und die anbaufreie Zone entlang der L560 mit einer Breite von 20,00 m.

Die Errichtung von **Versorgungsanlagen** gem. § 14 (2) BauNVO ist ausnahmsweise auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, weil sich das Erfordernis eines entsprechenden Standorts erst zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen kann.

9.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zur Vermeidung weitergehender Versiegelung und Sicherung der städtebaulichen Gesamterscheinung sind Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind Hinterbeton und Böschungen sowie die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) auf Privatgrundstücken zu dulden.

Die Beschränkung der Anzahl und der Breiten der Zufahrten pro Grundstück ist einerseits ein Beitrag zur Verbesserung des Straßenbildes und lässt andererseits genug Spielraum für die Organisation der Betriebe. Im Bereich der geplanten LKW-Stellplätze sichert der Mindestabstand die Benutzbarkeit der öffentlichen Stellplätze auch für Sattelschlepper.

9.6 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine Eingrünung des Gewerbegebietes zur L560 und zu den Sportflächen im Süden. Durch die festgesetzten Baumstandorte entlang der Erschließungsstraßen wird das Straßenbild im Bereich des Gewerbegebietes aufgewertet.
Bei der Eingrünung zur L560 war der Mindestabstand der Pflanzstandorte vom Straßenkörper (7,50 m nach RPS 2009) zu beachten.

9.7 Zufahrtsverbot

Im Bereich des Anschlusspunktes an die L560 wird ein Zufahrtsverbot zu dem angrenzenden Grundstück festgelegt, um eine störungsfreie Abwicklung des Verkehrs sicherzustellen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

Die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 15° sichert ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild, ohne den Spielraum für die individuelle Betriebsgebäude zu stark einzuschränken. Zur Vermeidung von Verunreinigungen bei anfallendem Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metall-Dachdeckung unzulässig.
Eine generelle Festsetzung von Dachbegrünung erfolgt nicht, da dies oft im Rahmen der Bauanträgen nicht durchsetzbar ist. Z.B. bei weit gespannten Hallen würde die Dachbegrünung einen erheblichen Kostenfaktor darstellt. Allerdings wurde in Hinblick auf den ökologischen Nutzen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

10.2 Gebäudefassaden

Leucht- und Signalfarben an Gebäudefassaden können zu einem unerwünscht aufdringlichen Erscheinungsbild des Gewerbeareals führen und werden daher ausgeschlossen. Um Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der L560 auszuschließen, wurde festgesetzt, dass die Außenwände der baulichen Anlagen zur L560 hin spiegel- und blendfrei sein müssen. Künstliche Beleuchtungs- oder Lichteffekte sind verboten.

10.3 Einfriedungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sind nur als Stabgitter- oder Drahtzaunanlagen bis 2,00 m Höhe zulässig. erstellt. Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen ist möglich und wünschenswert. Geschlossene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im Übrigen gilt das aktuelle Nachbarrecht Baden-Württemberg. Die Festsetzungen dient der Verkehrssicherheit (bessere Übersicht) und einer durchgängigen Gestaltung des Straßenbildes.

10.4 Gestaltung von PKW-Stellplätzen

Zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung sind für die Befestigung von PKW-Stellplätzen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

10.5 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Gewährleistung eines Mindest-Grünanteils auf den Grundstücken sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (dies betrifft nur solche Flächen, die weder zur eigentlichen Bebauung noch für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze überbaut sind)

10.6 Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild innerhalb des Areals und sind insofern aus gestalterischen Gründen, jedoch auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums und der Fauna regelungsbedürftig. Die hierzu festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet und die verträgliche Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Hiervon ausgenommen sind Werbesammelanlagen, die in Abstimmung mit der Stadt gestaltet und errichtet werden. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Wandhöhe nicht überschreiten, freistehende Werbeanlagen werden in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls beschränkt. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf „insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED) ist ein Beitrag zur Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung mit dem angrenzenden Natur- und Lebensraum für Insekten.

10.7 Versickerung des Niederschlagswassers von Dächern und Stellplatzflächen

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und der Pkw-Stellplätze dient der Verbesserung des Wasserhaushalts und der Entlastung der örtlichen Kanalisation. Der Umfang der in dieser Weise zu entwässernden Stellplatzflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) zu erfolgen.

10.8 Freileitungen

Freileitungen (oberirdisch geführte Leitungen) zur Energie- und Fernmeldeversorgung können zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds führen und sind daher unzulässig.

11 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	**93.098**	**m²**	
abzüglich			
L560 Bestand + angrenzendes Verkehrsgrün	8.089	m²	
Bruttobauland	85.009	m²	**100 %**
davon:			
Geplante öffentliche Straßenflächen	6.596	m²	
Geplante öffentliche Geh+Radwege	2.563	m²	
Geplante öffentliche Stellplatzflächen	768	m²	
Geplante öffentliche Grünflächen	9.011	m²	
Geplantes öffentliches Verkehrsgrün	4.216	m²	
Versorgungsflächen	36	m²	
Nettobauland	**61.819**	**m²**	**72 %**

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen hat die Stadt Stutensee die Erschließung des Areals „Gewerbegebiet Süd III“ beschlossen. Die Planung stellt einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der städtischen Gewerbestrukturen dar. Zur Sicherung der städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Umweltbericht erstellt (Büro Hubert Haller, Karlsruhe). Das Gutachten wird den erforderlichen Kompensationsbedarf ermitteln. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Stadt Stutensee zu entscheiden, ob die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs und zur grünordnerischen Aufwertung des Gewerbeareals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind. Auf den Umweltbericht, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beizuordnen ist, wird verwiesen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Ergänzung nach Satzungsbeschluss

3.2 Behördenbeteiligung

Ergänzung nach Satzungsbeschluss

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ergänzung nach Satzungsbeschluss