



**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
P 183 "Husterhöhe Nord Teil 1 - Änderung 1"**



**Stadt
Pirmasens**

20.12.2007 gez. i.A. Schreiner

Planfassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Teil 1 - Verfahrensdokumentation
Teil 2 - Allgemeines
Teil 3 - Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| TEIL 1 - VERFAHRENSDOKUMENTATION | 5 |
| I RECHTSGRUNDLAGEN..... | 5 |
| II VERFAHREN..... | 6 |
| 1 Begründung der Verfahrenswahl nach § 13 BauGB | 6 |
| 2 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 6 |
| 3 Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 6 |
| 4 Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) | 6 |
| 5 Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)..... | 7 |
| 6 Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) | 7 |
| 7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 7 |
| III AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN | 8 |
| 1 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)..... | 8 |
| 2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)..... | 8 |
| TEIL 2 - ALLGEMEINES..... | 10 |
| IV WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 10 |
| 1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze | 10 |
| 1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) | 10 |
| 1.2 Ziele und Zwecke der Planung | 10 |
| 1.3 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich..... | 11 |
| 1.4 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet | 11 |
| 1.5 Planungs- und Standortalternativen..... | 11 |
| 1.6 Plangrundlage | 11 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 2 | Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen | 11 |
| 2.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) | 11 |
| 2.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) | 12 |
| 3 | Planinhalte | 12 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 3.4 | Verkehrsflächen | 13 |
| 4 | Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung | 13 |
| 4.1 | Auswirkungen auf die Wirtschaft, die Erhaltung, Sicherung u. Schaffung von Arbeitsplätzen | 13 |
| 4.2 | Auswirkungen auf Natur, Landschaft und das Ortsbild | 13 |
| 4.3 | Auswirkungen auf den Verkehr | 13 |
| 4.4 | Auswirkung auf die technische Infrastruktur und die Ver- und Entsorgung | 13 |
| 5 | Abwägung | 13 |
| 6 | Planverwirklichung | 14 |
| 6.1 | Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung | 14 |
| 6.2 | Flächenbilanz | 14 |
| TEIL 3 - UMWELTBERICHT UND ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | | 15 |
| V | UMWELTBERICHT | 15 |
| 1 | Gesetzliche Grundlage | 15 |

TEIL 1 - VERFAHRENSDOKUMENTATION

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833) Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006 S. 57)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S.105)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 93).

Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz DSchPFIG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert am 28.9.2005 (GVBl. S.387)

II VERFAHREN

1 Begründung der Verfahrenswahl nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Damit wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da keine Änderung der planerischen Grundkonzeption stattfindet. Durch die Verlängerung einer untergeordneten Erschließungsstraße wird lediglich die Ausnutzung von rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Texas Avenue verbessert. Da sich die betroffenen Grundstücke in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befinden, werden keine Interessen von privaten Anliegern berührt.

2 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans P 183 "Husterhöhe Nord Teil 1 - Änderung 1" im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2007 in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz ortsüblich bekannt gemacht.

3 Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanentwurf P 183 „Husterhöhe Nord Teil 1 – Änderung 1“ beschlossen. In der Zeit vom 15.10.2007 bis 16.11.2007 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung parallel zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die Offenlage wurde am 06.10.2007 in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz ortsüblich bekannt gemacht.

4 Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 die Beteiligung der Behörden am Bebauungsplanentwurf P 183 „Husterhöhe Nord Teil 1 – Änderung 1“ parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Behörden wurden über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

In der Zeit vom 08.10.2007 bis 09.11.2007 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung statt.

5 Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 17.12.2007 festgestellt, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen eingingen.

6 Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 17.12.2007 über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden beraten.

7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 17.12.2007 den Bebauungsplan P 183 „Husterhöhe Nord Teil 1 – Änderung 1“ bestehend aus dem Planteil mit Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Stand vom 30.11.2007 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan P 183 „Husterhöhe Nord Teil 1-Änderung 1“ verdrängt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“

III AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

1 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf ein.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Während der Beteiligung der Behörden ging lediglich eine Anregung ein, die zu einer Änderung des Bebauungsplanes führte. Die Stellungnahme erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde, die eine Begrünung der durch die Straßenbaumaßnahme entstehenden Böschungsbereiche forderte. Dies wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Von zwei weiteren Behörden erfolgten lediglich Hinweise, die in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen wurden, aber zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes führten. Hinweise weiterer Behörden bezogen sich auf konkrete Baumaßnahme im Straßenbau.

TEIL 2 - ALLGEMEINES

IV WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan P 183 „Husterhöhe Nord Teil 1 – Änderung 1“ stellt eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“ dar. Gegenstand der Änderung ist die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche mit Böschungsbereichen im Verlängerung der New Hampshire Avenue bis zur Texas Avenue. Die Verlängerung der Straße wird notwendig, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke entlang der Texas Avenue zu gewährleisten. Die Verlängerung der New Hampshire Avenue war bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans P 164 angedacht. Da sich die Flächen zu dem Zeitpunkt noch in der Hand der US-Amerikaner befanden und kein Zeitpunkt für die Freigabe bekannt war, wurde die Straßenverbindung nicht berücksichtigt. Im März 2005 wurden die Flächen schließlich freigegeben. 2007 wurden die vorhandenen Gebäude abgerissen. Damit sind jetzt die Voraussetzungen für eine Bebauungsplanänderung gegeben.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung P 183 „Husterhöhe Nord Teil 1 – Änderung 1“ dient der besseren Ausnutzung und Vermarktung der Flächen entlang der Texas Avenue.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Der Änderungsplan 1 zum Bebauungsplans P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“ liegt im Konversionsgebiet Husterhöhe. Die Fläche umfasst Teile der vorhandenen New Hampshire Avenue mit Teilen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen und Flächen des Sondergebiets Automeile bis zur Texas Avenue zur Darstellung der notwendigen Böschungsbereiche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Pirmasens und beinhaltet ca. 4895 m² Fläche. Die in der Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke sind von der Bebauungsplanänderung betroffen.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung Pirmasens**Flurstücks - Nr.:**

| | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 7364/247 | 7364/248 | 7364/249 | 7364/257 tw. |
| 7364/259 tw. | 7364/260 tw. | 7364/261 tw. | 7364/262 |

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans P 183 "Husterhöhe Nord Teil 1 - Änderung 1" im Maßstab 1:1.000.

1.4 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die Straßeneuplanung durchschneidet das vorhandene Sondergebiet Automeile. Die Anliegergrundstücke sind bis auf einen angrenzenden Kfz-Betrieb nicht mehr bebaut. Ein Gebäude der US-amerikanischen Streitkräfte wurde abgerissen als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.5 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt, gibt es zu der festgesetzten Trassenführung der New Hampshire Avenue keine Alternative.

1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlicher Katasterplan im Maßstab 1:1000. Der Maßstab 1:1000 ist für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans geeignet und entspricht den Bestimmungen des § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV).

2 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die für die Änderung des Bebauungsplanes relevanten allgemeinen Ziele der Raumordnung für Pirmasens sind im Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz vom 05.08.1995 und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz vom 08.11.2004 festgelegt. Der Bereich der Husterhöhe ist im Raumordnungsplan Westpfalz als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung (des rechtskräftigen Bebauungsplanes P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“) handelt welche die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist auch keine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zu vermerken.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“ wurde der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 1982 mit der 37. Flächennutzungsplanänderung

parallel geändert. Es wurden Sonderbauflächen „Automeile“ und Gewerbeblächen dargestellt. Da die Bebauungsplanänderung P 183 "Husterhöhe Nord Teil 1 - Änderung 1" die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch keine geänderten Bauflächen festsetzt, kann keine Abweichung vom Flächennutzungsplan festgestellt werden.

3 Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Bebauungsplanänderung P 183 „Husterhöhe Nord Teil 1 – Änderung 1“ erfolgt keine Veränderung der vorhandenen Baugebietsart und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“. Baugebietsflächen wurden nur insoweit noch in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, als sie für die Darstellung der Böschungsflächen und der Pflanzgebote wichtig sind. Angrenzend an die neue Straße sind weiterhin das Sondergebiet Automeile und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ausgeschlossen bleiben wie vorher Vergnügungsstätten, da sie nicht in den geplanten Gebietscharakter passen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe bleiben sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet unzulässig. Einzelhandelsnutzungen sind lediglich im Zusammenhang mit der Hauptnutzung als Betriebsabverkauf vorgesehen oder nur für bestimmte Sortimente, jeweils immer unterhalb der Großflächigkeit und immer gegenüber der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan P 183 "Husterhöhe Nord Teil 1 - Änderung 1" ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“ nicht verändert. Sie wird durch die GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl) und die BMZ (Baumassenzahl) festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“ nicht verändert. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen in Abhängigkeit der notwendigen Böschungsflächen zur Straßentrassierung neu festgelegt.

3.4 Verkehrsflächen

Die Verlängerung der New Hampshire Avenue wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die notwendigen Böschungsflächen kommen auf den privaten Grundstücksflächen zu liegen. Die Anzahl und Breite der Zufahrten wird wie bisher im Bebauungsplan P 164 geregelt, um im öffentlichen Straßenraum auch das Abstellen von Fahrzeugen zu ermöglichen.

4 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Wirtschaft, die Erhaltung, Sicherung u. Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Möglichkeit zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücksflächen wird eine bessere Ausnutzung und Variabilität in der Nutzung der vorhandenen Gewerbegebäuden ermöglicht. Dadurch stehen Gewerbegebäuden für ein breiteres Interessentenpektrum zur Verfügung. Dies wirkt sich positiv auf die Schaffung von Arbeitsplätzen aus.

4.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und das Ortsbild

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall.

Aufgrund der militärischen Vornutzung mit einem bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad liegen in Bezug auf Natur und Landschaft seit Jahrzehnten Beeinträchtigungen vor. Durch die Bebauungsplanänderung ist kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen findet eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes statt. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt vor.

4.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Da es sich lediglich um einen kleinräumigen Lückenschluss in der Verkehrsinfrastruktur handelt, ist eine Veränderung der Verkehrsströme und –mengen nicht zu erwarten.

4.4 Auswirkung auf die technische Infrastruktur und die Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit militärisch und gewerblich genutzt und bebaut. Somit sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Texas Avenue vorhanden. In der Verlängerung der New Hampshire Avenue werden die Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend ergänzt. Durch die zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur.

5 Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich.

Die Bebauungsplanänderung P 183 "Husterhöhe Nord Teil 1 - Änderung 1" basiert auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan P 164 „Husterhöhe Nord Teil 1“. Im Rahmen des Bebauungsplanes P 164 wurde eine ausführliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Nicht im Plangebiet selbst auszugleichende Eingriffe wurden auf externen Ausgleichsflächen kompensiert. Das Plangebiet des Änderungsbereichs liegt in einem Teilbereich in dem die

zulässige GRZ mit 0,8 festgesetzt ist und bereits eine hohe Vorbelastung durch Gebäudebestand und Versiegelung der Grundstücksflächen vorhanden ist. Das Gelände ist zu 80 % versiegelt und zu weiteren 20 % intensiv genutzt. Durch die Herstellung der Straße wird keine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes ermöglicht. In den Böschungsbereichen werden intensive Begrünungsmaßnahmen und zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt. Der im Einmündungsbereich der Texas Avenue vorhandene Baum entfällt durch die Straßenbaumaßnahme. Er wird in die New Hampshire Avenue umgepflanzt. Durch zusätzliche Baumpflanzungen wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Da sich die Flächen im Eigentum der Stadt bzw. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befinden, werden durch die Änderungsplanung keine neuen privaten Belange berührt.

6 Planverwirklichung

6.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Der Bebauungsplan kann umgesetzt werden. Die Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich durch die Rückgabe der US-Amerikaner in städtischer Hand bzw. in der Hand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die öffentliche Verkehrsfläche wird nach der Schlussvermessung in städtisches Eigentum überführt. Eine Abtrennung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Texas Avenue (Grundstücksteilung) wird bei Bedarf vorgenommen.

6.2 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan P 183 "Husterhöhe Nord Teil 1 - Änderung 1" werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

| | |
|--|---------------------|
| Gewerbegebiet | 800 m ² |
| Sondergebiet Automeile | 2250 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen incl. Fuß- u. Radweg | 1845 m ² |
| Geltungsbereich | 4895 m ² |

TEIL 3 - UMWELTBERICHT UND ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

V UMWELTBERICHT

1 Gesetzliche Grundlage

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.