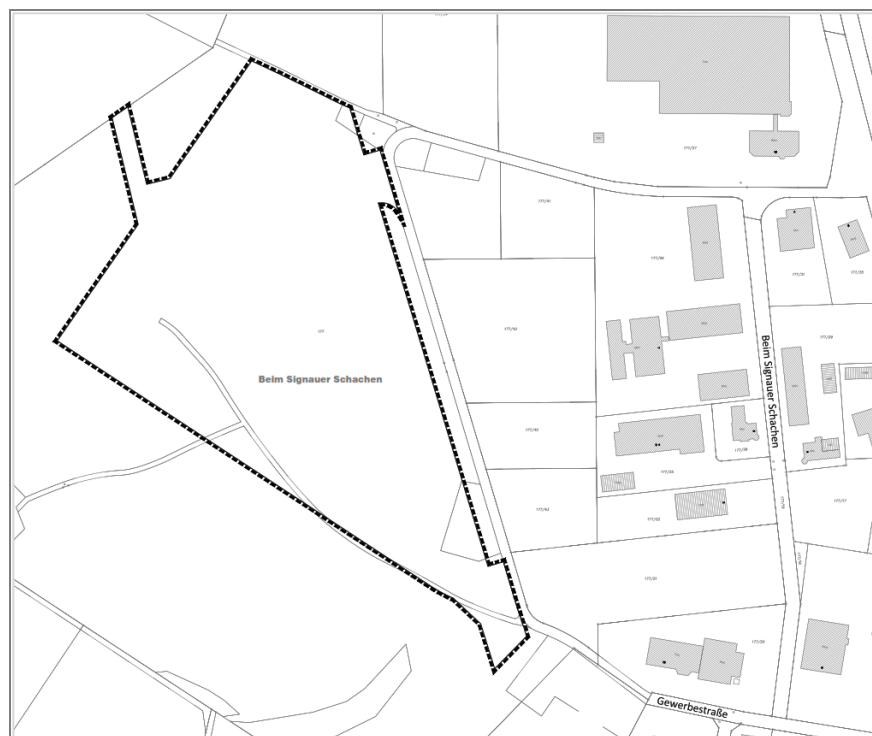




Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 25.02.2021



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 ALLGEMEINES

In der Gemeinde Grafenhausen ist die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr gibt. Aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken soll das vorhandene Gewerbegebiet über die Gewerbestraße hinaus erweitert werden.

Der ca. 4,5 ha große Geltungsbereich wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet bzw. von der Gewerbestraße und einer Grünfläche mit Hochspannungsfreileitung begrenzt. Im Norden, Süden und Westen schließt die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Flächen an das Plangebiet an. Im Parallelverfahren wird die 8. Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal durchgeführt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 und § 4 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Nach § 10a Abs. 1 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

31.10.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
02.12.2019 - 16.01.2020	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom 27.11.2019 mit Frist bis zum 16.01.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
17.09.2020	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
19.10.2020 – 20.11.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 09.10.2020 mit Frist bis zum 20.11.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

25.02.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.
------------	---

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Mensch</p> <p>Bauzeitliche sowie betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen; keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nächstes Wohngebiet mind. 400 m entfernt; Richtlinien der Bundes-Immissionsschutzverordnung sind einzuhalten</p>
<p>Arten und Biotope, Schutzgebiete</p> <p>Dauerhafter Verlust von Vegetationsbeständen unterschiedlicher Bedeutung auf ca. 4,5 ha; kleinflächiger Verlust eines § 30 Biotops für die Zufahrt und Löschwasserbehälter; außerdem Verlust des Schutzstatus dieses Biotops, daher Ausgleich 1:1 über Verbreiterung Hecke nördlich des Gewerbegebietes; Erhalt von hochwertigen Flächen und Lebensräumen mittels Festsetzung von Pflanzbindungen und eines dauerhaften Schutzzaunes; Ausgleich über Pflanzgebote innerhalb sowie über die Ansaat einer Magerwiese, die Pflanzung von Hecken und den Schutz bzw. Umbau von Waldbeständen außerhalb des Bebauungsplangebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Nachweise von Reptilien o. Haselmäusen - Nachweise von Grasfröschen und Erdkröten → Aufstellen von Amphibien-schutzzäunen - Überwiegend weit verbreitete, ungefährdete Vogelarten → Baufeldfreimachung nur im Winter, Beginn der Bauarbeiten vor Brutzeit, Pflanzgebote Hecken und Ansaat Magerwiese zur Verbesserung der Habitatqualität - 12 Fledermausarten → Bauarbeiten nur tagsüber, keine Dauerbeleuchtungen, ansonsten fledermausfreundliche Beleuchtung, Pflanzgebote Hecken und Ansaat Magerwiese zur Verbesserung der Jagdqualität
<p>Boden</p> <p>Vorsichtige Behandlung des Erdaushubs, da potenzielle Altlasten; zusätzliche Versiegelung von ca. 3,6 ha unversiegeltem Boden und somit Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen; teilweise Ausgleich über Dachbegrünung auf 80 % der Dächer; restlicher Ausgleich über die Überkompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere</p>
<p>Wasser</p> <p>Keine Oberflächengewässer und keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete betroffen, daher geringe Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelungen; zusätzliche Versiegelung von ca. 3,6 ha unversiegeltem Boden und somit Verringerung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen; Festsetzung von Dachbegrünung auf 80 % der Dächer</p>
<p>Klima und Luft</p> <p>Informationen über das Regional- und Lokalklima; geringe Auswirkungen durch die ge-</p>

planten Eingriffe; zusätzliche Versiegelung von ca. 3,6 ha unversiegeltem Boden und somit Zunahme der Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen; Erhalt von klein-klimatisch wirksamen Strukturen (Pflanzbindungen), Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgeboten u. Dachbegrünung
Landschaftsbild und Erholung
Geringe bis mittlere Bedeutung des Gebiets gegenüber baulichen Erweiterungen; teilweise Kompensation durch Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes über Pflanzgebote und Dachbegrünung sowie durch Herstellung blütenreiche Magerwiese
Kultur und sonstige Sachgüter
Insgesamt geringe biologische Vielfalt, da intensive Acker- und Grünlandnutzung; hochwertige Lebensräume überwiegend angrenzend; hochwertige Flächen u. Lebensräume werden mittels Festsetzung von Pflanzbindungen erhalten; durch Pflanzgebote und externe Ausgleichsmaßnahmen (Ansaat Magerwiese, Waldumbau/-aufwertung) werden neue Lebensräume geschaffen

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
Es werden Einwände gegen die extensive Begrünung 70 % aller Dachflächen vorgebracht. Mitunter wird die Festsetzung mit erhöhten Unterhaltungs- und Pflegekosten in Verbindung gebracht. Alternativ werden Ausgleichsmaßnahmen wie Hecken- oder Baumpflanzungen vorgeschlagen.	An der Festsetzung zur Dachbegrünung wird festgehalten, da es sich um eine multifunktionelle Maßnahme handelt und die Vorteile der Dachbegrünung die aufgeführten Nachteile aus Sicht der Gemeinde Grafenhausen weit überwiegen. Die Dachbegrünung erweist sich aufgrund der Minimierung des Flächenverbrauchs durch externen Ausgleichsflächen und Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen und wegen der Klimaverbesserung durch Verdunstung als vorzugswürdig, um nur zwei der Argumente zu nennen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Frühzeitige Beteiligung	
<p>Das Landratsamt Waldshut – Bauplanungsrecht regt an die Höhe der Einfriedung von maximal 1,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf das Sicherheitsverständnis von Gewerbebetrieben mit sensiblen Produkten zu überprüfen</p>	<p>Mit der Berücksichtigung der Anregung wird die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 1,80 m erhöht.</p>
<p>Vom Landratsamt Waldshut – Naturschutz wird darauf hingewiesen, dass eine Stellung eines Ausnahmeantrag für das Heckenbiotop erforderlich ist.</p> <p>Des Weiteren wird angemerkt, dass sich das Plangebiet zusätzlich zu seiner Lage im Kernraum eines Biotopverbunds feuchter Standorte vollständig im Biotopverbund trockener Standorte befindet und dies nicht im vorgelegten Scopingpapier nicht berücksichtigt wird. Somit sind auch die Belange dieses Biotopverbundes zu berücksichtigen.</p> <p>Von naturschutzfachlicher Seite wird ein Flatterband als Schutzmaßnahme nicht für ausreichend, sondern vielmehr ein Bauzaun für erforderlich erachtet.</p>	<p>Der Ausnahmeantrag wird gestellt. Auf Vorschlag des Nabu erfolgt die Verbreiterung der nördlich des Gewerbegebietes bei der Firma Rüde als Ausgleichsmaßnahme gepflanzten Feldhecke, so dass der Verlust des § 30 Biotops entsprechend ausgeglichen werden kann. Zudem erfolgt die Pflanzung einer Feldhecke am westlichen Gebietsrand sowie zweier Hecken angrenzend an das Biotop „Sumpf am Waldrand nördlich Signau“.</p> <p>Die Information, dass das Plangebiet innerhalb eines Biotopverbundes trockener Standorte liegt, wird im Umweltbericht ergänzt. Durch die Schaffung einer Magerwiese werden die Funktionen des Biotopverbundes trockener Standorte in diesem Bereich verbessert, da die für diesen Biotopverbund wenig wertvollen vorhandenen Biotoptypen Acker / Fettwiese durch einen hochwertigen Biotoptypen ersetzt werden.</p> <p>Die Errichtung eines Zauns wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie im Artenschutz- und Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>Vom Landratsamt Waldshut – Wasserschutz wird angemerkt, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken als konkrete Festsetzung in die BBP-Vorschriften mit aufzunehmen ist.</p>	<p>In der Zwischenzeit liegt das abschließende Entwässerungskonzept vor. Entsprechend des Konzeptes wurde eine Festsetzung in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
<p>Das Landratsamt Waldshut – Brandschutz weist daraufhin, dass für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Wassermenge von 192 m³/h bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mindestens zwei</p>	<p>Da die Löschwasserversorgung durch das Ortsnetz im Gebiet nicht gesichert werden kann, wurde ein Konzept in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Grafenhausen, der Feuerwehr und dem Kreisbaumeister ausgearbeitet. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden im Plangebiet zwei Löschwasseranlagen mit je mindestens</p>

<p>Stunden im Umkreis (Löschbezirk) von 300 m um das jeweilige Objekt erforderlich ist.</p>	<p>192 m³ installiert. Eine Erläuterung wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>Vom Landratsamt Waldshut – Straßenverkehrsrecht wird ange-regt, für die beiden geplanten Einmündungen in das bestehende Straßennetz jeweils Sichtdreiecke mit den Maßen 3 x 70 einzutragen bzw. freizuhalten.</p>	<p>Die Sichtdreiecke wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Die Fahrbahnbreite wurde im Zuge der Straßenplanung berücksichtigt. Die neue Erschließungsstraße hat eine Breite von 6,5 m.</p>
<p>Das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen merkt unter anderem an, dass geprüft werden sollte, ob sich auf der Lagerfläche für Erdaushub innerhalb des Plangebiets evtl. schädliche Altlasten befinden können. Ist dies der Fall, wären diese Altlasten ggf. rechtzeitig zu beseitigen</p>	<p>Es wird zur Vermeidung von Umweltschäden eine schadlose Beseitigung des Erdaushubmaterials gefordert. Dies wird entsprechend im Umweltbericht, als auch in den Bebauungsvorschriften als Hinweis (Bodenschutz) ergänzt.</p>
<p>Die NABU Ortsgruppe Grafenhausen e.V. weist drauf hin, dass das Gutachten, um die neu „erschienenen“ Arten gegebenenfalls anzupassen ist.</p> <p>Durch das geplante Gewerbegebiet wird die Hecke von den angrenzenden Flächen abgeschnitten. Die nach Norden anschließenden, neu gepflanzten Hecken bieten noch nicht die notwendigen Strukturen, um als Ausweichhabitat für die Tierarten gelten zu können. Die Hecke wird durch die Überbauung der angrenzenden, bisher land-wirtschaftlich genutzten Flächen erheblich als Lebensraum unterschiedlich Tierarten beeinträchtigt werden.</p> <p>Die 2016 gepflanzten Heckenabschnitte nördlich des Plangebietes könnten durch eine Verbreiterung um etwa 2 Meter der Heckenanpflanzung sowie einer Sicherung eines 4 Meter breiten Saumstreifens aufgewertet werden.</p> <p>Die vorgeschlagene Abgrenzung der Hecke durch ein sogenanntes Flatter-band während der Bau-</p>	<p>Die vom NABU neu hinzugekommenen, planungsrelevanten Arten werden im Artenschutzgutachten ergänzt.</p> <p>Als Ausgleich für den Verlust der bisherigen Habitatfunktionen der Hecke östlich angrenzend an das Plangebiet ist die Pflanzung weiterer Bäume und Sträucher in linearer Form sowie die Extensivierung von Grünland geplant. Hierfür sind die Verbreiterung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Feldhecke sowie die Pflanzung von zwei weiteren Hecken westlich des Gewerbegebietes geplant. Zudem erfolgt die Extensivierung von Grünland (Magerwiese) westlich des Plangebietes. Da die Hecke faktisch bestehen bleibt und nur eine Einschränkung der Funktionen erfährt, werden die Maßnahmen für die Kompensation des „indirekten“ Verlusts der bestehenden Feldhecke als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Vorschlag des NABU, die als ehemalige Ausgleichsmaßnahme gepflanzte Feldhecke nördlich des Gewerbegebietes um 2 Meter zu verbreitern, wird angenommen. Ein Saum mit 4 m Breite im Anschluss an die Hecke wurde mit der Gemeinde Grafenhausen besprochen, aufgrund der Besitz- bzw. Bewirtschaftungsverhältnisse jedoch abgelehnt.</p> <p>Der Vorschlag, bauzeitlich einen Zaun zu stellen, statt ein Flatterband zur Sicherung der Hecke zu nutzen, wird im Umweltbericht und in den Festset-</p>

<p>maßnahmen wird erfahrungsgemäß nicht ausreichend, um den Bereich vor Ablagerungen oder Einfahrten zu schützen. Hier sind dauerhafte und feste Abgrenzungen notwendig.</p>	<p>zungen angenommen und ist somit umzusetzen. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht und Artenschutzbericht entsprechend angepasst.</p>
<p>Offenlage</p>	
<p>Vom Landratsamt Waldshut – Bodenschutz / Altlasten wird angemerkt, dass eine Dachbegrünung im vorgesehenen Umfang wenig plausibel und nicht nachvollziehbar ist. Da zum einen nach den Bilanzen im Umweltbericht davon ausgegangen wird, dass die gesamte versiegelbare Fläche des Gewerbegebiets von 3,07 ha überdacht und mit einer Dachbegrünung versehen wird. Zum anderen wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeführt, dass nur unter bestimmten Voraussetzungen von der Verpflichtung der festgesetzten Dachbegrünung abgesehen werden. Um eine Reduzierung der Dachbegründung auf eine begründete und nachvollziehbare Fläche wird gebeten.</p>	<p>Die Dachbegrünungsflächen werden von 30.700 m² (3,07 ha) auf 12.280 m² reduziert und die Bilanzen entsprechend angepasst. Die 12.280 m² ergeben sich, da 50% der versiegelbaren Flächen mit Gebäuden bebaut werden und 80% der Gebäude Dachbegrünung erhalten. Der Ansatz, dass nur 50% der Grundstücksflächen überbaut werden, wurde bei der Neubilanzierung bewusst relativ niedrig angesetzt, um die möglichen Ausnahmen und die dadurch ggf. zu erwartende Verringerung der Dachbegrünungsfläche schon über den gewählten Flächenansatz berücksichtigen zu können, gleichzeitig aber die Verpflichtung der Bauherren zu einem möglichst hohen Anteil an begrünten Dachflächen aufrecht zu erhalten.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beim Schutzgut Boden sowie bei Schutzgut Pflanzen und Tiere wurden entsprechend überarbeitet.</p>
<p>Das Landratsamt Waldshut – Naturschutz weist daraufhin, dass weiterhin die Erfordernis einer Antragstellung besteht. Als Ausgleich ist im Umweltbericht die Verbreiterung der nördlich des Gewerbegebietes „Signauer Schachen“ bereits gepflanzten Heckenstrukturen um eine Fläche von 3.040 m² geplant. Nach hiesiger Einschätzung ist eine Eignung dieser Maßnahme als Ausgleichsmöglichkeit für den Biotopverlust gegeben.</p> <p>Zum Schutz der freizuhaltenden Hecke soll unter der Hochspannungsfläche, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan, ein 1,80 m hoher Zaun errichtet werden. Im Umweltbericht ist jedoch nach wie vor während der Bauphase lediglich ein Schutz durch „Flutterband“ vorgesehen.</p>	<p>Das Biotop verliert seinen Schutzstatus. Es wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Da im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen durch die geplanten Heckenpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bereits ein entsprechender Ausgleich im räumlichen und funktionalen Zusammenhang für die Eingriffe in die § 30 Biotope berücksichtigt wurde, ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen für das Ausgleichskonzept.</p> <p>Der Vorschlag, einen Bauzaun, statt Flutterband zum Schutz der Gehölz- bzw. Heckenstrukturen aufzustellen, wird übernommen.</p> <p>Die Ermittlung der Ökopunkte pro Baum wird im Umweltbericht zum Satzungsbeschluss dargestellt.</p> <p>Da die Maßnahme nach forstrechtlicher Einschätzung nicht geeignet ist, soll der bestehende Fichtenforst in Absprache mit Herrn Hugel vom Kreisforstamt in einen Tannenwald (57.30) umgebaut werden mit 50% Tanne statt Douglasien, 15%</p>

<p>Die Bilanzierung des Umweltberichts ist hinsichtlich der Ökopunkte entsprechend anzupassen.</p> <p>Die Maßnahme ist nach forstrechtlicher Einschätzung nicht als Ausgleichsmaßnahme geeignet.</p>	<p>Bergahorn und 35% Rotbuchen.</p>
<p>Vom Landratsamt Waldshut – Wasserschutz wird angemerkt, dass ein schadloser Abfluss, der über die Notüberläufe der Versickerungsanlagen abgeschlagenen Wassermengen sichergestellt werden sollte. Das Entwässerungskonzept ist entsprechend zu überarbeiten. Für die Versickerung der zentralen Versickerungsanlagen ist ein separater Wasserrechtsantrag vorzulegen. Das Baugebiet ist im noch zu aktualisierenden Gesamtentwässerungsplan mit aufzunehmen.</p>	<p>Der schadlose Abfluss über die Notüberläufe der Versickerungsanlagen wird im Entwässerungskonzept sichergestellt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Für die zentralen Versickerungsanlagen wird ein separater Wasserrechtsantrag vorgelegt. Das Baugebiet wird im Gesamtentwässerungsplan aufgenommen.</p>
<p>Das Landratsamt Waldshut – Straßenverkehrsrecht weist daraufhin, dass davon ausgegangen wird, dass die im Plan eingetragene Fahrbahnbreite von 6,50 m den erwähnten Gehweg nicht enthält, sondern dieser der Verkehrsfläche noch hinzugerechnet werden muss. Eine zu geringe Fahrbahnbreite im neuen Gewerbegebiet birgt die Gefahr, dass im Begegnungsfall LKW/LKW auf den Gehweg ausgewichen werden muss, bzw. dies auch schon bei der Vorbeifahrt an auf der Fahrbahn abgestellten LKW der Fall sein wird.</p>	<p>Die Gemeinde möchte das Straßennetz des bestehenden Gewerbegebiets mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m fortsetzen. Die Fahrbahn bietet damit ausreichend Raum für den Begegnungsfall Lkw/Lkw.</p> <p>Ein Gehweg ist im bestehenden Gewerbegebiet nicht vorhanden. Die Gemeinde sieht auch bei der Erweiterung des Gewerbegebiets zukünftig keinen Bedarf für einen zusätzlichen Gehweg. Daher soll dem Flächensparen ein Vorrang eingeräumt werden und weiterhin auf eine zusätzliche Gehwegfläche verzichtet werden. Damit sollen auch die Erschließungskosten auf das notwendige Maß reduziert werden.</p>
<p>Vom Landratsamt Waldshut – Forst wird angemerkt, dass der Umbau eines Naturfernen Waldbestandes (59.40) in einen Naturfernen Waldbestand (59.20) nicht befürwortet werden kann. Es handelt sich um eine nicht ökokonstoffähige Maßnahme, da keine Aufwertung des Naturhaushaltes stattfindet und die Maßnahme der ordnungsgemäßen Waldwirtschaft zuzuordnen ist.</p>	<p>Der bestehende Fichtenforst soll in einen Tannenwald (57.30) umgebaut werden mit 50% Tanne statt Douglasien, 15% Bergahorn und 35% Rotbuchen.</p> <p>Dieser Umbau ist mit Herrn Hugel vom Kreisforstamt abgestimmt.</p>

6 PLANUNGSAalternativen

Im Vorfeld wurden als Alternative zum vorhandenen Gewerbegebiet sechs Standortalternativen an den Ortsrändern von Grafenhausen geprüft und verworfen. Denn zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und zur Vermeidung weiterer Verkehrsbelastungen erscheint die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets deutlich zielführender. Dies bietet den vorhandenen Betrieben auch die Möglichkeit, standortnah zu expandieren, womit effiziente Betriebsabläufe möglich bleiben. Insgesamt bietet die Konzentration der gewerblichen Nutzungen am bestehenden Gewerbeschwerpunkt zahlreiche Vorteile hinsichtlich Verkehr, Infrastruktur, Emissionen und Synergieeffekte.

Alternativ zur Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen käme auch eine Erweiterung in die Freiflächen nach Norden oder nach Osten in Betracht. Die Erweiterung nach Westen erweist sich gegenüber diesen Varianten insbesondere wegen der vorhandenen Erschließungsstraße (Gewerbestraße) als vorzugswürdig. Somit können aufwendige Erschließungsmaßnahmen und zusätzliche Bebauungen entlang der Rothauser Straße vermieden werden.

Es wurden mehrere Erschließungsvarianten entwickelt und bewertet. Die gewählte Lösung bietet eine flächensparende Erschließung ohne Wenden, eine Erweiterungsmöglichkeit nach Westen, und funktionale Radien. Die Fahrbahnbreite und der Verzicht auf einen Gehweg greifen das vorhandene Straßennetz auf und entsprechen einer flächensparenden und kostenoptimierten Lösung.

Im Sinne des Flächensparens werden durch die Planung an diesem Standort Flächen unter der Stromleitung in Wert gesetzt und einer zusätzlichen Nutzung zugeführt.