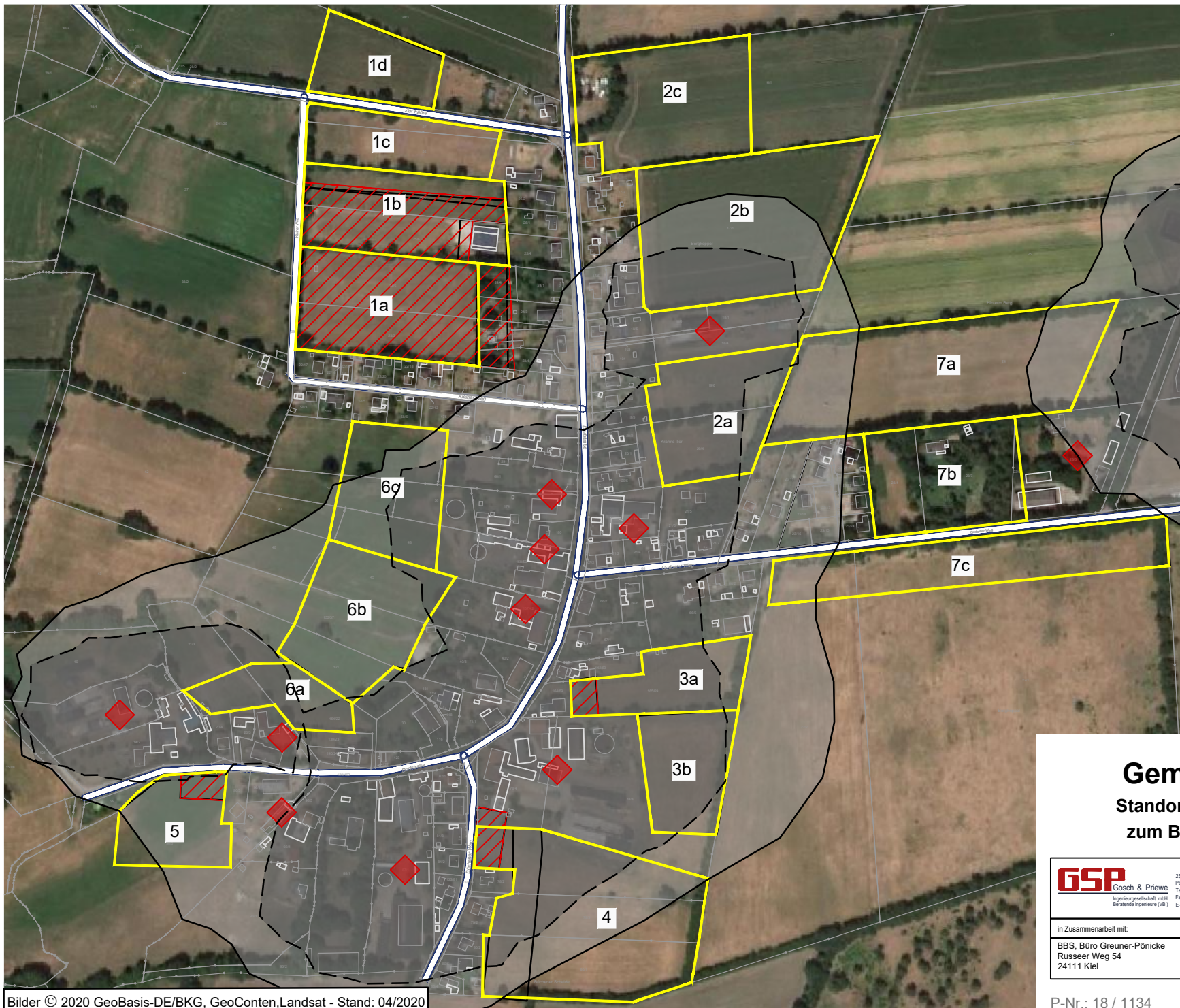




Legende

- 1 Standortprüfung Teilflächen mit Nr.
- Ergebnis Isoplethen >10%-Grenzwert
- Ergebnis Isoplethen >15%-Grenzwert
- Straßen
- ◆ Hofstelle
- Wohnbaufläche Entwicklung
- Entwicklungsfläche gem. Flächennutzungsplan (F-Plan)



ohne Maßstab

Gemeinde Fitzen Standortalternativenprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4

GSP Gosch & Priebe Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI) 23843 Bad Oldesloe Papenburg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 -0 Fax: 0 45 31 / 67 07 79 E-mail: adiosloe@gsp-g.de	Stadtplanung / Städtebau / Verkehrswesen / Freiraum- und Landschaftsplanung / Wasserwirtschaft bearbeitet: Dipl.-Ing. S. Gosch, beratender Ingenieur M. A. Ramona Wolf, Stadtplanerin
in Zusammenarbeit mit: BBS, Büro Greuner-Pönicke Russeer Weg 54 24111 Kiel	Auftraggeber: Gemeinde Büchen Der Bürgermeister Amsplatz 1 21514 Büchen

Standortprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen

Tabelle 1: Bewertung Naturschutz

	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 1b	Fläche 1c	Fläche 1d	Fläche 2a	Fläche 2b	Fläche 2c	Fläche 3a	Fläche 3b	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6a	Fläche 6b	Fläche 6c	Fläche 7a	Fläche 7b	Fläche 7c
aktuelle Flächennutzung	Grünland	Grünland	Sportplatz und Feuerwehr	Acker	Grünland	Acker	Acker	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland, feucht	Garten mit Gehölz	Brache
Schutzstatus / Biotope / Gehölze	Wertgrünland geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt (mageres Grünland), umgebende lückige Knicks/Baumreihen	teilweise geschützt (Wertgrünland), umgebende lückige Knicks	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt Baumreihe (Eichen) vorh.	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	Tws. nicht geschützt, Steilhang (am Rand) geschützt umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt	nicht geschützt, wenig Gehölze	nicht geschützt, wenig Gehölze	nicht geschützt, wenig Gehölze	evtl. geschützt, umgebende Knicks und seitlich Steilhang	evtl. geschützt, umgebende Knicks, Gewässer, Magerwiese, Baumbestand	evtl. geschützt, umgebende Knicks
Darstellung Landschaftsplan	Wohnbau- Entwicklungsfläche	Wohnbau- Entwicklungsfläche	Grünfläche /Sportplatz	Acker mit Knicks LSG-Eignung	Acker-/Grünland	Acker mit Knicks LSG-Eignung	Acker mit Knicks LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Wohnbau- Entwicklungsfläche (teilweise)	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung (teilweise)	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Garten/Park, Gehölz, Grünland	Brache, NSG
Zersiedelung der Landschaft	mäßig günstig (zweiseitig Bebauung)	ungünstig (einseitig Bebauung vorh.)	ungünstig (einseitig Bebauung vorh.)	sehr ungünstig, kein Anschluss an Bebauung	günstig, dreiseitig best. Bebauung	ungünstig (einseitige Bebauung)	eher ungünstig, da am Rand der Bebauung (abhängig von der Bautiefe)	mäßig günstig	mäßig günstig	mäßig günstig	sehr ungünstig	sehr ungünstig	Ungünstig (einseitig Bebauung vorh.)	mäßig günstig, da zweiseitig Bebauung	sehr ungünstig	günstig, da zweiseitig bebaut und Wohngebäude auf der Fläche	sehr ungünstig
Bewertung der Eignung Auswertung Karte 1	teilweise geeignet	teilweise geeignet, Zersiedelung der Landschaft	nicht geeignet	nicht geeignet	geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet, Zersiedelung der Landschaft	teilweise geeignet, Zersiedelung der Landschaft	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	geeignet	nicht geeignet

Tabelle 2: Bewertung Stadtplanung

	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 1b	Fläche 1c	Fläche 1d	Fläche 2a	Fläche 2b	Fläche 2c	Fläche 3a	Fläche 3b	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6a	Fläche 6b	Fläche 6c	Fläche 7a	Fläche 7b	Fläche 7c
Stadtplanung	Anschluss und Ergänzung des wohnbaulichen "Siedlungsfingers" an der Straße "Kleiner Weg"	Anschluss und Ergänzung des wohnbaulichen "Siedlungsfingers" an der Straße "Kleiner Weg", nur als Verbundstandort, Konflikt Lärm (Feuerwehr, Sportplatz), Photovoltaik- Halle ohne Zufahrt	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, allerdings Siedlungsausläufer, da nördlich und südlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort, Sportplatz angrenzend (Lärm)	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, allerdings Siedlungsausläufer, da nördlich und südlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort, Sportplatz angrenzend (Lärm)	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, typische Hinterlandbebauung, jedoch derzeit ohne eigene Erschließung	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, typische Hinterlandbebauung, nördlich und südlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort, jedoch derzeit ohne eigene Erschließung	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, allerdings Siedlungsausläufer, da nördlich und östlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort	Eine bauliche Entwicklung ist nur im östlichen Teilbereich ohne größere Anbindung an den bestehenden Siedlungskern möglich, ansonsten typische Hinterlandbebauung, Hofstelle direkt angrenzend (Lärm, Geruch)	Eine bauliche Entwicklung ist nur im östlichen Teilbereich ohne größere Anbindung an den bestehenden Siedlungskern möglich, ansonsten typische Hinterlandbebauung, Hofstelle direkt angrenzend (Lärm, Geruch)	Bauliche Entwicklungsmöglichkeit als Arrondierung des vorh. Siedlungskörpers, nördlich direkt Hofstelle angrenzend (Lärm, Geruch)	Anschluss an bestehenden baulichen Bestand, Arrondierung zur nördlich bestehenden Bebauung alter Ortskern mit Kopfsteinpflaster und Hofstellen	Ortsarrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, allerdings hoher Erschließungsaufwand, da typische Hinterlandbebauung, teilweise direkt Hofstellen angrenzend (Lärm, Geruch)	Ortsarrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, allerdings hoher Erschließungsaufwand, da typische Hinterlandbebauung, teilweise direkt Hofstellen angrenzend (Lärm, Geruch)	Ortsarrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, allerdings hoher Erschließungsaufwand, da typische Hinterlandbebauung, teilweise direkt Hofstellen angrenzend (Lärm, Geruch)	Anschluss an bestehende Siedlungen, jedoch deutliche Erweiterung des Ortes nach Norden, Lage in einer Senke	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, allerdings Siedlungsausläufer	Siedlungsausläufer ohne direkte Anbindung an den geschlossenen Siedlungskörper, ggf. als Verbundstandort zur gegenüberliegenden Straßenseite
Erschließung	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Kleiner Weg"	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Kleiner Weg"	unmittelbarer Anschluss an die Straße "Zur Fähr"	unmittelbarer Anschluss an die Straße "Zur Fähr"	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Anbindung an die "Dorfstraße" möglich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Büchener Weg"	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Dorfstraße"	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Gudower Weg"	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Gudower Weg"
Darstellung Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	Grünfläche /Sportplatz	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche	Teilflächen Dorfgebiet, Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche
Bewertung der Eignung	geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet

Tabelle 3: Bewertung Geruch

	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 1b	Fläche 1c	Fläche 1d	Fläche 2a	Fläche 2b	Fläche 2c	Fläche 3a	Fläche 3b	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6a	Fläche 6b	Fläche 6c	Fläche 7a	Fläche 7b	Fläche 7c
Geruchsemissionen GIRL WA 10% MD 15%	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert MD nicht eingehalten	Grenzwerte (WA/MD) teilweise eingehalten	Grenzwert eingehalten	Grenzwert MD nur in kleinem Teilbereich eingehalten	Grenzwert MD nur in kleinem Teilbereich eingehalten	Grenzwerte (WA/MD) nur auf südöstlicher Teilfläche eingehalten	Grenzwert MD eingehalten	Grenzwert MD nicht eingehalten	Grenzwert MD eingehalten	Grenzwerte WA/MD nur aus westlicher Teilfläche eingehalten	Grenzwert WA teilweise eingehalten	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert WA eingehalten
Bewertung der Eignung	geeignet	geeignet	geeignet	geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	geeignet	geeignet	geeignet

Tabelle 4: Zusammenfassung Bewertung

	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 1b	Fläche 1c	Fläche 1d	Fläche 2a	Fläche 2b	Fläche 2c	Fläche 3a	Fläche 3b	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6a	Fläche 6b	Fläche 6c	Fläche 7a	Fläche 7b	Fläche 7c
Hauptkonflikt	Biotopschutz	Zersiedelung der Landschaft, Lärm	Biotopschutz tws., Lärm, Zersiedelung der Landschaft	Lärm, Zersiedelung der Landschaft	keine Erschließung, Geruch	keine Erschließung, Geruch (tws.), Zersiedelung	geschütztes Biotop (tws.), Zersiedelung	keine Erschließung, Geruch	keine Erschließung, Geruch, Zersiedelung	Geruch, Zersiedelung (tws.)	Zersiedlung und Dorfbildcharakter	keine Erschließung, Geruch	keine Erschließung, Zersiedelung	keine Erschließung, Geruch	keine Erschließung, Zersiedelung, tws. Geschützt	tws. Geschützt, Gehölzbestand, Ortsbildcharakter	geschützt (NSG), Brache, Zersiedelung
Haupt-Eignungsmerkmal	vorh. Erschließung inkl. Ver- und Entsorgung, Arrondierung der Bebauung, kein Geruch	vorh. Erschließung, Wohnbaufläche im F- Plan, kein Geruch	vorh. Erschließung, kein Geruch	vorh. Erschließung, kein Geruch	Fläche nicht geschützt	Fläche nicht geschützt	vorh. Erschließung (tws.), kein Geruch	nicht geschützt, Arrondierung möglich	nicht geschützt	Wohnbauentwick- lungsfläche, vorh. Erschließung	vorh. Erschließung, kein Geruch	nicht geschützt	nicht geschützt, kein Geruch	nicht geschützt	kein Geruch	vorh. Erschließung und Bebauung, kein Geruch	vorh. Erschließung, kein Geruch
Ergebnis	weiter gehende Prüfung der Fläche (2x grün, 1x gelb)	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	weiter gehende Prüfung der Fläche (1x grün, 2x gelb)	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	weiter gehende Prüfung der Fläche (2x grün, 1x gelb)	Fläche ausgeschlossen

Standortprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen

Tabelle 4: Schutzgutbetrachtung (2. Abschichtung)

	Vorhabensgebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 2c	Fläche 7b
Schutzgut Mensch	Wohnnutzung in der Umgebung, keine nachteilige anderweitige Nutzung, Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers und vorh. Erschließung	Nutzung als Acker und Lagerplatz, Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden, vorh. Erschließung, jedoch mit eingeschränkter Zufahrt (steil)	Wohnnutzung in der Umgebung, Lückenschluss im bestehenden Siedlungskörper, kleinteilige Gartennutzung und bestehende Wohnnutzung (privat), Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Wertgrünland und teilweise dichtes Knicknetz), Eingriff verboten	Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG rundherum (Knicks z.T. mit Hangkante, ehemalige Abbaukante) ansonsten "nur" Ackernutzung	Biotopverdachtsflächen, Gewässer, hoher Gehölzanteil, NSG angrenzend
Schutzgut Oberflächengewässer/ Grundwasser	keine Gewässer	keine Gewässer	Gartenteich vorh.
Schutzgut Boden	trockener Sandboden mit geringer Ackerwertzahl	trockener Sandboden mit geringer Ackerwertzahl, Vorbelastung durch Ackernutzung und Bodenabbau jedoch innerhalb eines Geotops (Kliff)	kleinteilige Bodennutzung, Vorbelastung durch z.T. Versiegelung
Schutzgut Klima/Luft	keine besondere Bedeutung, Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden	keine besondere Bedeutung, Kaltluftzustrom, Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden	keine besondere Bedeutung, Hofstelle angrenzend, Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden
Schutzgut Landschaftsbild	Ortsrand von Fitzen mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen, jedoch mit Ringerschließung zur Bebauung	Ortsrand von Fitzen mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen, jedoch mit ehemaliger Abbaukante Siedlungsausläufer	Ortsrand von Fitzen mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen, viel Gehölz und NSG auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Siedlungsausläufer
Bewertung:	Vorteil Lage mit unmittelbarem Anschluss an Wohnbebauung, vorh. Erschließung Nachteil Naturschutz (Verbotskriterium) Eigentum der Gemeinde	Vorteil Naturschutz (wenn Abstand zur Steilkante) Nachteil Landschaftsbild und Zufahrt (Ortsrandlage) Privatbesitz	Vorteil vorh. Bebauung (vorh. Bodenversiegelung/Bodennutzung) Nachteil Landschaftsbild, Naturschutz, Privatbesitz mit Wohnnutzung (Verbotskriterium)

Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen

Kurzbegründung zur Standortdiskussion

Im Rahmen der Standortdiskussion wurden in Fitzen insgesamt 17 Flächen nach ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung untersucht.

Ursache dafür war, dass die von der Gemeinde favorisierte Grünlandfläche (Bebauungsplan Nr. 4, Fläche 1a) als geschütztes Wertgrünland nach § 30 BNatSchG ausgewiesen wurde. Dieser Schutzstatus stellt gemäß BNatSchG ein Verbotskriterium für eine erhebliche Störung bzw. Zerstörung und somit für eine mögliche Wohnnutzung dar.

Es war nun zu untersuchen, ob alternative Flächen in Fitzen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Die 1. Abschichtung aller zu beurteilenden Flächen ergab folgendes Ergebnis:

Fläche 1a: Wertgrünland stellt ein Verbotskriterium für die Wohnnutzung dar, ansonsten bietet sich die Fläche aus stadtplanerischen Gründen (Umgebung Wohnnutzung) und einer vorhandenen Erschließung durch die Straße „Kleiner Weg“ sowie Ver- und Entsorgungsleitungen an. Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan war die Fläche daher bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Fläche 1a wird daher in eine 2. Abschichtung eingestellt.

Fläche 1b: Aufgrund von Lärm (Feuerwehr und Sportplatz) ist die Fläche nicht geeignet. Stadtplanerisch fördert diese Fläche zudem die Zersiedelung, sie wäre lediglich als 2. Schritt im Verbundstandort mit den weiteren Flächen des Standortes 1 zu entwickeln. Vorteile durch vorh. Erschließung und Naturschutz (kein geschütztes Biotop) werden daher nur untergeordnet gewichtet.

Fläche 1b wird daher ausgeschlossen.

Fläche 1c: Die unter 1c beschriebene Lärmbelastung ist hier noch deutlicher, zudem unterliegt die Fläche der Nutzung als gemeindlicher Sportplatz. Der westliche Teil der Fläche ist Wertgrünland. Positivaspekte fallen kaum ins Gewicht.

Fläche 1c wird daher ausgeschlossen.

Fläche 1d: Die Fläche ist vergleichbar ungünstig wie 1b und 1c, die Zersiedelung wird weiterhin gefördert, so dass sie stadtplanerisch noch ungünstiger dasteht. Sie wäre lediglich als letzter Entwicklungsschritt im Verbundstandort mit den weiteren Flächen des Standortes 1 zu entwickeln. Positiv ist nur, dass hier „nur“ Acker in Anspruch genommen wird, dieser Aspekt fällt aber aufgrund der deutlichen Negativbewertung für das Orts- und Landschaftsbild nicht ins Gewicht.

Fläche 1d wird daher ausgeschlossen.

Fläche 2a: Diese Fläche ist aufgrund von Geruchsemissionen nicht geeignet, so dass Positivaspekte nicht weiter gewertet werden.

Fläche 2a wird daher ausgeschlossen.

Fläche 2b: Diese Fläche ist geruchsmäßig nur teilweise geeignet, der Ausschluss erfolgt hier aufgrund der fehlenden Straßenerschließung (Hinterlandbebauung). Der Neubau von Erschließungsstraßen würde zu einem vergleichbar hohen Eingriff in Natur und Landschaft führen.

Fläche 2b wird daher ausgeschlossen.

Fläche 2c: Die Fläche hat eine Negativbewertung, da aufgrund von Biotopschutz nur der hintere, deutlich höher liegende Teil für eine Bebauung geeignet ist. Hier ist allerdings Acker vorhanden. Unter Berücksichtigung einer geringen Bautiefe zur Verhinderung der Zersiedelung am Ortsrand (angrenzende Bebauung) ergeben sich hier allerdings auch deutliche Positivbewertungen.

Fläche 2c wird daher in eine 2. Abschichtung eingestellt.

Fläche 3a: Diese Fläche ist bereits aufgrund der Geruchsemissionen nicht geeignet, die fehlende Erschließung (Hinterlandbebauung) führt zusätzlich zum Ausschluss der Fläche.

Fläche 3a wird daher ausgeschlossen.

Fläche 3b: Diese Fläche ist bereits aufgrund der Geruchsemissionen nicht geeignet, die fehlende Erschließung (Hinterlandbebauung) führt zusätzlich zum Ausschluss der Fläche.

Fläche 3b wird daher ausgeschlossen.

Fläche 4: Auch wenn diese Fläche stadtplanerisch geeignet ist, wird sie aufgrund von Geruchsbelastungen ausgeschlossen.

Fläche 4 wird daher ausgeschlossen.

Fläche 5: Diese Fläche ist grundsätzlich teilweise geeignet. Zum Schutz der hier noch gut ausgeprägten dörflichen Siedlungsstruktur mit Hofstellen und gepflasterten Wegen und der Förderung der Zersiedelung am Ortsrand wird diese Fläche jedoch nicht weiter berücksichtigt.

Fläche 5 wird daher ausgeschlossen.

Flächen 6a, 6b, 6c: Aufgrund der fehlenden Erschließung (Hinterlandbebauung) sowie teilweise der Förderung von Zersiedelung, Geruchsbelastungen und Niederungsflächen sind diese Flächen für eine Bebauung nicht geeignet.

Fläche 6a, 6b, 6c werden daher ausgeschlossen.

Fläche 7a: Für diese Fläche fehlt ebenfalls die Erschließung/Zuwegung. Stadtplanerische Aspekte und Naturschutzkriterien führen zudem zu einer Nichteignung (Zersiedelung, geschützte Biotope etc.).

Fläche 7a wird daher ausgeschlossen.

Fläche 7b: Diese Fläche ist stadtplanerisch und naturschutzfachlich bedingt geeignet, da Vorbelastungen durch Bebauung bestehen und die Fläche unmittelbar an einer Straße liegt. Die vorhandene Wohnbebauung stellt eigentlich ein Verbotskriterium dar, trotzdem wird die Fläche aufgrund der Vorbelastungen weiter begutachtet.

Fläche 7b wird daher in eine 2. Abschichtung eingestellt.

Fläche 7c: Aus stadtplanerischer Sicht wäre sie im Verbundstandort mit einer Entwicklung des Standortes 7b teilweise geeignet. Diese Fläche liegt jedoch im Naturschutzgebiet. Auch dieses stellt ein Verbotskriterium dar, so dass diese Fläche keine Alternative zum B-Plan-Gebiet bietet.

Fläche 7c wird daher ausgeschlossen.