

**Gemeinde Börnicke
Kreis Nauen**

Bebauungsplan Nr. 7/1

"Nauener Feld"

Teil B - Begründung -

bearbeitet durch
Ernst + Multhaupt

im Auftrag der Gemeinde Börnicke
August 1992

Gemeinde Börnicke

Bebauungsplan Nr. 7/1

Teil B - Begründung -

Inhalt:

	Seite
1. Anlaß der Planaufstellung	2
2. Ziele des Planes	2
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4. Angaben zum Bestand in Planungsgebiet und Umgebung	4
5. Umweltsituation	5
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
6.1. Parallelverfahren	6
6.2. Ausgleichsmaßnahmen	6
7. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	6
8. Inhalt des Bebauungsplanes	7
8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8.2. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	7
8.3. Grünflächen	7
8.4. Flächen für den Straßenverkehr, Fußgänger- und Fahrradverkehr	8
8.5. Ruhender Verkehr	11
8.6. Bahnanschluß	12
8.7. Erläuterung der textlichen Festsetzungen	12

Städtebauliche Planung:

Ernst + Multhaupt
Architekten und Planer
Paul-Lincke-Ufer 44 a
W - 1000 Berlin 36

Projektleitung:
Martin Hoffmann
Mitarbeit:
Silva Sargsjan

Teil B - Begründung - zum Bebauungsplan Nr. 7/1 "Nauener Feld"

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990

für das Gebiet am Südrand der Gemeinde Börnicke zwischen Bahnstrecke Nauen - Kremmen und Bundesstraße 273.

1. Anlaß der Planaufstellung

Die aktuelle Entwicklung der Gemeinde Börnicke und die regionale Situation haben Auswirkungen auf den Gewerbeflächenbedarf. Die Ansiedlung von Vorhaben auf größeren Flächen im Achsenfreiraum birgt Konfliktpotentiale in sich. Mit den Instrumenten der Bauleitplanung, konkret mit dem Bebauungsplan 7/1, soll ein Ausgleich zwischen den widersprüchlichen Interessen geschaffen werden. Damit möglichst schnell Arbeitsplätze geschaffen und Investitionsvorhaben realisiert werden können, muß zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nur so kann die beabsichtigte Entwicklung in einem zumutbaren Zeitraum gesichert werden. Eine Relokation des Gewerbegebietes würde zumindest zur Verzögerung wenn nicht sogar zur Verhinderung der beabsichtigten Investitionsvorhaben führen.

2. Ziele des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nauener Feld" werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in einer benachteiligten Region des Kreises Nauen;
- Aussiedlung von störenden Mittel- und Kleinbetrieben aus der Ortslage;
- Reaktivierung des derzeit ungenutzten Gleisanschlusses;
- Entwicklung und Stärkung der infrastrukturellen Einrichtungen und der Wirtschaft in der Gemeinde.

Die derzeitige Situation macht es erforderlich, für die in besonderem Maße im landwirtschaftlichen Sektor verlorengegangenen Arbeitsplätze Ersatz zu schaffen. Die Möglichkeit, in einer schwach entwickelten Region des Kreises Nauen Unternehmen anzusiedeln und Arbeitsplätze zu schaffen, entspricht den Leitvorstellungen des § 1 Abs. 4 ROG. Insbesondere die Möglichkeit, das Planungsgebiet an das vorhandene Schienennetz anzubinden, entspricht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Brandenburg (Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg, § 3 (1) 5. und 6.).

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7/1 erstreckt sich über einen Teil der Gemeinde Börnicke, Kreis Nauen. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich, durch einen Streifen Ackerland und derzeit leerstehende Stallanlagen getrennt, die Ortslage der Gemeinde Börnicke. Im Westen liegt ein Brachlandstreifen zwischen dem Planungsgebiet und der Bahnstrecke Nauen - Kremmen. Östlich erstreckt sich, durch Ackerland getrennt, die Bundesstraße 273 und anschließend Waldflächen. Südlich des Planungsgebietes erstrecken sich weitere Ackerflächen.

Zum Planungsgebiet gehören jeweils Teile folgender Flurstücke aus der Flur 7 der Gemarkung Börnicke:

Flurstück Nr.	Fläche insges.	davon Anteil im Planungsgebiet	Nutzung lt. Kataster
17 *)	1,9779 ha	ca.+ ¹⁾ 0,0025 ha	GR
19 *)	0,0201 ha	ca.+ ¹⁾ 0,0190 ha	GR
20 *)	0,0384 ha	ca.+ ¹⁾ 0,0090 ha	VS
22 *)	0,1920 ha	ca.+ ¹⁾ 0,0045 ha	GR, VS
39 *)	7,2530 ha	ca.+ ¹⁾ 0,5000 ha	A, VS, H, GR
40/1 *)	3,1129 ha	ca.+ ¹⁾ 0,6660 ha	A
40/2	3,1326 ha	3,1326 ha	GF
41/1	0,0064 ha	0,0064 ha	GF
41/2 *)	1,8632 ha	ca.+ ¹⁾ 0,1255 ha	GR, H
42/1 *)	3,0380 ha	ca.+ ¹⁾ 0,6270 ha	A
- 42/2	3,0749 ha	3,0749 ha	GF
43 *)	2,2790 ha	ca.+ ¹⁾ 0,2360 ha	VS (Bundesstraße)
44/1 *)	3,1143 ha	ca.+ ¹⁾ 0,6440 ha	A
- 44/2	2,9335 ha	2,9335 ha	A, VS, GR
45/2	0,0082 ha	0,0082 ha	GF
45/3	0,0378 ha	ca.+ ¹⁾ 0,0005 ha	GR, H
45/4	0,0951 ha	0,0951 ha	GF
45/5 *)	0,0365 ha	ca.+ ¹⁾ 0,0020 ha	A
46/1 *)	4,5868 ha	ca.+ ¹⁾ 0,9520 ha	A
- 46/2	1,9270 ha	1,9270 ha	GF
- 47/1	6,6011 ha	6,6011 ha	GF
47/2 *)	14,0674 ha	ca.+ ¹⁾ 0,4110 ha	A, VS, H, GR
48/1 *)	3,8603 ha	ca.+ ¹⁾ 1,2820 ha	A, H
48/2	1,6840 ha	1,6840 ha	GF
86 *)	2,6843 ha	ca.+ ¹⁾ 0,0640 ha	VE (Bahnlinie)
92/1	0,0111 ha	0,0111 ha	GF
Planungsgebiet insges.		25,0234 ha	

*) Teilung des Flurstücks nicht vorgesehen oder noch nicht vorgenommen +¹⁾ Flächengröße nur planimetriert

A	Ackerland	H	Forstwirtschaftliche Nutzflächen
GF	Gebäude- und Gebäudenebenflächen	VE	Eisenbahnverkehrsflächen
GR	Grünland	VS	Straßenverkehrsflächen

Die technische Infrastruktur im Planungsgebiet muß neu geschaffen werden. Diese Planungen sind eng mit dem Ausbau der technischen Netze im Ort verknüpft. Bis 1993 soll in Börnicke ein eigenes Wasserwerk für die Trinkwasserversorgung gebaut werden (vgl.: Landkreis Nauen, Amt für Planung und Regionalentwicklung: Rahmenkonzept für die Entwicklung des Landkreises Nauen. Nauen 1991. S.63). Die Gemeinde Börnicke soll an die Kläranlage Nauen angeschlossen werden. Der Bau der Abwasserdruckleitung Börnicke - Kienberg - Klärwerk Nauen ist für 1993 vorgesehen. Die Gemeinde Börnicke hat bereits ein Entwässerungskonzept für den Ort und die neu zu erschließenden Bauflächen erarbeiten lassen. Im Juli 1992 wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

5. Umweltsituation

Im Planungsgebiet und in der Umgebung sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wurden im Oberboden örtliche Anreicherungen von Düngemitteln verursacht (Baugrund-Ingenieurbüro Heller & Schreiber GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht, Baugrundgutachten. Berlin, 20.03.1992 Seite 3).

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Börnicke liegt vor. Er weist das Planungsgebiet und seine Umgebung als Gewerbegebiet aus. Das Flächennutzungsplanverfahren hat bisher folgende Schritte durchlaufen:

- 23.01.1991 Aufstellungsbeschluß
- 19.12.1991 Beschluß des Planentwurfes
- 13.01.1992 Beginn der Bürgerbeteiligung, Auslegung
- 14.02.1992 Ende der Bürgerbeteiligung
- 05.03.1992 Beginn der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belage und Nachbargemeinden mit zweimonatiger Frist zur Stellungnahme.

Nach Beendigung der Beteiligungen wurde im Gemeinderat eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt.

Derzeit ist das gesamte Planungsgebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Nauen - Brieselang - Krämer". Das Planungsgebiet liegt genau am Westrand dieses LSG. Die Gemeinde Börnicke hat die Entlassung aus dem LSG beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Potsdam, mit Schreiben vom 27.04.1992 beantragt.

Am 17.05.1992 hat die Gemeindevertretung beschlossen, für das Gebiet "Nauener Feld" einen Bebauungsplan aufzustellen.

6.1. Parallelverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Börnicke ist noch nicht abgeschlossen. Unabhängig davon kann jedoch gemäß § 8 Abs. 3 BauGB das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsplanverfahren abgeschlossen werden, wenn sein Inhalt dem des künftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Dieses Parallelverfahren wird für den vorliegenden Bebauungsplan angewandt.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Vom Landkreis Nauen, Dezernat III, Umwelt- und Naturschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft, Amt für Umwelt, Naturschutz und Landschaftsschutzgebiete wurde schon im Vorfeld der Planungsarbeit die Forderung erhoben, parallel zum Bebauungsplan auch einen Grünordnungsplan zu erarbeiten. Gemäß § 8 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 25. 06.1992 stellen die Auswirkungen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind Festsetzungen des Grünordnungsplanes und werden durch textliche Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BbgNatSchG).

7. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet ist derzeit dem Außenbereich zuzurechnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nauener Feld" ist erforderlich,

- weil die Ansiedlung von Gewerbe und Betrieben an anderer Stelle im Ort nicht möglich ist;
- weil die Ansiedlung von Gewerbe und Betrieben auf dem Nauener Feld gegenwärtig planungsrechtlich nicht zulässig wäre;
- um eine ungeordnete Entwicklung zu verhindern;
- um die erforderliche Erschließung zu sichern.

Die Ziele der Planung (vgl. Kapitel 2.) können erst durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes rechtlich abgesichert und für die Umsetzung vorbereitet werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Den größten Flächenanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nehmen das eingeschränkte Gewerbegebiet und das eingeschränkte Industriegebiet ein. Die Erläuterungen zu den Einschränkungen finden sich in Kapitel 8.7.

Im eingeschränkten Industriegebiet ist die Baumassenzahl auf 8,0, im eingeschränkten Gewerbegebiet auf 0,7 herabgesetzt. Auch die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt. Im GE(e) ist eine Bebauung von ungefähr 10 m Höhe, im GI(e) von bis zu 14,5 m Höhe über der derzeitigen Geländehöhe gestattet. Diese Festsetzungen sollen ein Maß der Bebauung gewährleisten, daß sich noch verträglich in die Landschaft einordnen kann.

8.2. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet sollen unterirdisch im öffentlichen Straßenland verlegt werden.

Ab Südrand des Planungsgebietes ist eine "Fläche für die Abwasserbeseitigung" vorgesehen. Dort soll gemäß der kommunalen Entwässerungsplanung ein Abwasserpumpwerk und eine Einlaßstelle für Fäkalien entstehen. Die Flächengröße ist ausreichend bemessen, um neben den technischen Einrichtungen und Bauwerken auch eine abschirmende Bepflanzung auf dem Grundstück unterbringen zu können.

Die Druckleitung vom Pumpwerk zum Klärwerk Nauen wird unterirdisch im Straßenland am Südrand des Planungsgebietes verlegt.

Neben der "Fläche für die Abwasserbeseitigung" ist ein Standort für eine Elektrizitätsversorgungsanlage ausgewiesen. Dort soll auf einer Fläche von ca. 12 x 12 m ein Transformatorengebäude für die Elektrizitätsversorgung entstehen. Aufgrund der geringen Flächengröße wird der Standort nur mit einem Symbol gekennzeichnet.

8.3. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen zur Abschirmung des Gewerbe- und Industriegebietes, zur Emissionsbegrenzung, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft. Gleichzeitig erfüllen sie eine Ausgleichsfunktion für den Eingriff, den eine Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche darstellt. Lage und Bemessung der Grünflächen tragen diesen Ansprüchen Rechnung. Festsetzungen für Gestaltung und Bepflanzung werden im Grünordnungsplan getroffen.

8.4. Flächen für den Straßenverkehr, Fußgänger- und Fahrradverkehr

Das Bebauungsplangebiet hat eine Erschließungsstraße, die etwa 250 m südlich der Ortslage Börnicke an die B 273 angebunden wird. Dieser Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes um zu gewährleisten, dass hier ein leistungsfähiger Knotenpunkt gebaut werden kann.

Die Ausweisung der Fläche für den Knoten im Bebauungsplan ist das Resultat der Untersuchung von verschiedenen Möglichkeiten zur Anbindung der Erschließungsstraße an die B 273. Dabei wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Gestaltung des Knotens im Hinblick auf Verkehrssicherheit, Verkehrsstärke, Befahrbarkeit;
- Baumbestand (Lage, Alter, Gesundheit) zum Minimieren von Fällungen,
- Lage und Länge der Erschließungsstraße (Wirtschaftlichkeit durch minimierte Baukosten),
- Flächenverbrauch.

Die ausgewählte Variante zeichnet sich durch größtmögliche Schonung des Bestandes der Alleebäume, ausreichende Bemessung des Knotens und geringen Flächenverbrauch aus. Bei einer Veränderung in Lage oder Gestaltung des Knotens verändern sich einige oder alle Faktoren zum Negativen.

Die mögliche Gestaltung des Knotenpunktes wurde unter Anwendung der RAS-K-1 erarbeitet.

Die übergeordnete Straße des Knotenpunkts ist die zweistreifige B 273; sie gehört zur Kategoriengruppe A. Die bei der Bestandsaufnahme festgestellte Verkehrsstärke ist in beiden Fahrtrichtungen geringer als 400 Kfz/h.

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ist die untergeordnete Straße. Sie soll ebenfalls zweistreifig gebaut werden. Daraus ergibt sich für den Knotenpunkt die Verwendung der Grundform I. Es wird von Fahrstreifenbreiten von 3,25 m bis 3,5 m mit entsprechenden Fahrbahnverbreiterungen im Krümmungsbereich ausgegangen.

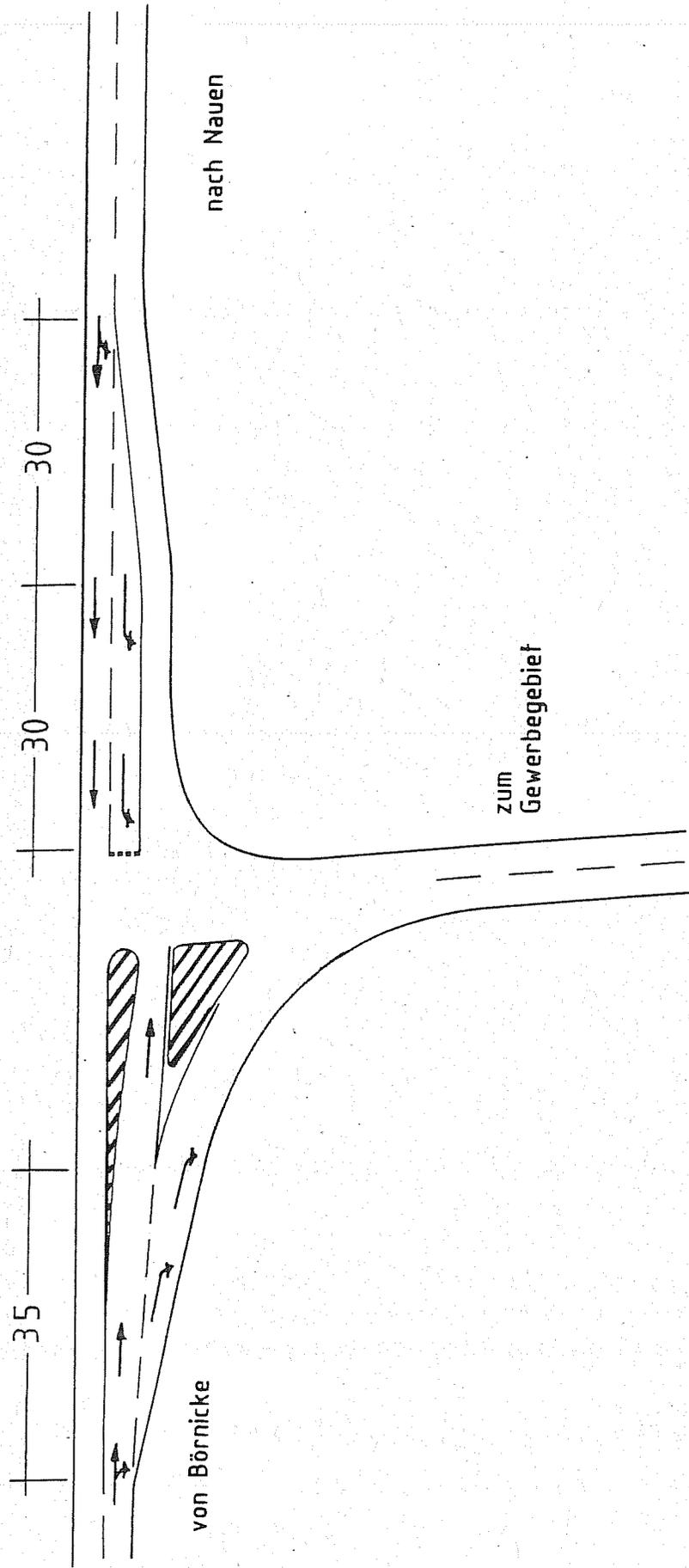
Der Abstand des geplanten Knotenpunktes zur Einmündung des Mühlenweges am Rande der Ortslage Börnicke beträgt 250 m. Die nächste südliche Einmündung ist ein Wirtschaftsweg in ca. 450 m Entfernung.

Die Richtungsfahrbahn auf der Ostseite der B 273 bleibt unverändert. Im Bereich des Knotenpunkts soll eine Aufweitung des Straßenquerschnitts nach Westen erfolgen. Hierfür müssen 12 Alleebäume (Spitzahorn und Bergahorn) am westlichen Straßenrand gefällt werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für diesen Eingriff werden in dem parallel aufgestellten Grünordnungsplan festgelegt. Die östliche Richtungsfahrbahn erhält eine Linksabbiegerspur mit einer 30 m langen Verziegungsstrecke mit offener Einleitung und einer kombinierten Verzögerungs- und Aufstellstrecke von 30 m Länge. Die Linksabbiegerspur wird durch eine Gegensperfläche geschützt.

Die Richtungsfahrbahn auf der Westseite der B 273 wird um eine Fahrbahnbreite nach Westen verschwenkt, um ausreichend Platz für die Linksabbieger des Gegenverkehrs und die Gegensperfläche zu schaffen. Für die aus Börnicke kommenden und in das Gewerbegebiet fahrenden Rechtsabbieger ist der Bau eines Ausfahrtheils mit einer 40 m langen Ausfahrtöffnung vorgesehen.

Wenn der Knotenpunkt keine Beleuchtung bekommt, sollen Sperrflächen nicht als Verkehrsinseln, sondern nur durch Fahrbahnmarkierungen kenntlich gemacht werden.

Abb. 1
Vorschlag zur Gestaltung des Knotenpunktes B 273 / Erschließungsstraße



Maßstab 1 : 750

Die offene Einleitung des Linksabbiegerstreifens und die Wahl des Ausfahrkeils (statt Rechtsabbiegerstreifen) vermindern die Längen der notwendigen Aufweitung der B 273 und schonen damit den Bestand der Alleebäume. Auf die Anordnung eines Fahrbahnteilers (Tropfen) im untergeordneten Knotenpunktarm wurde zur Verminderung des Flächenverbrauchs verzichtet.

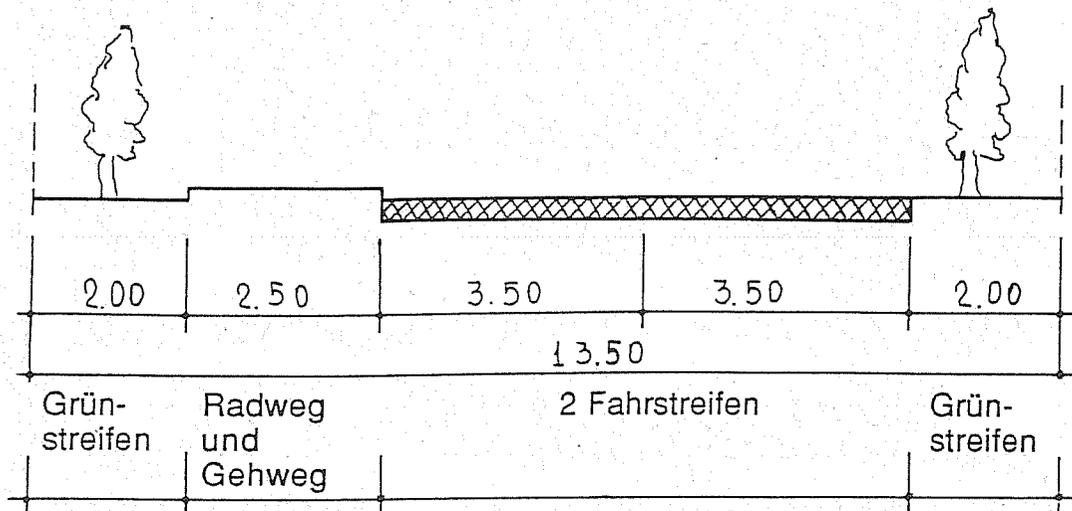
Die Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet wird direkt an der Südgrenze des Flurstücks 39 geführt.

Das ost-westliche Teilstück der Erschließungsstraße hat einen Querschnitt von 13,5 m, um neben den beiden Fahrbahnen mit je 3,5 m Breite noch beidseitig Grünstreifen und einen einseitig geführten kombinierten Geh- und Radweg anlegen zu können. Dieses Teilstück der Erschließungsstraße soll in erster Linie das Industriegebiet für den Verkehr erschließen.

Eine schematische Darstellung der Nutzungsverteilung im Straßenraum zeigt die folgende Abbildung.

Abb. 2

Vorschlag zur Aufteilung des Straßenraumes, Querschnitt Nord - Süd

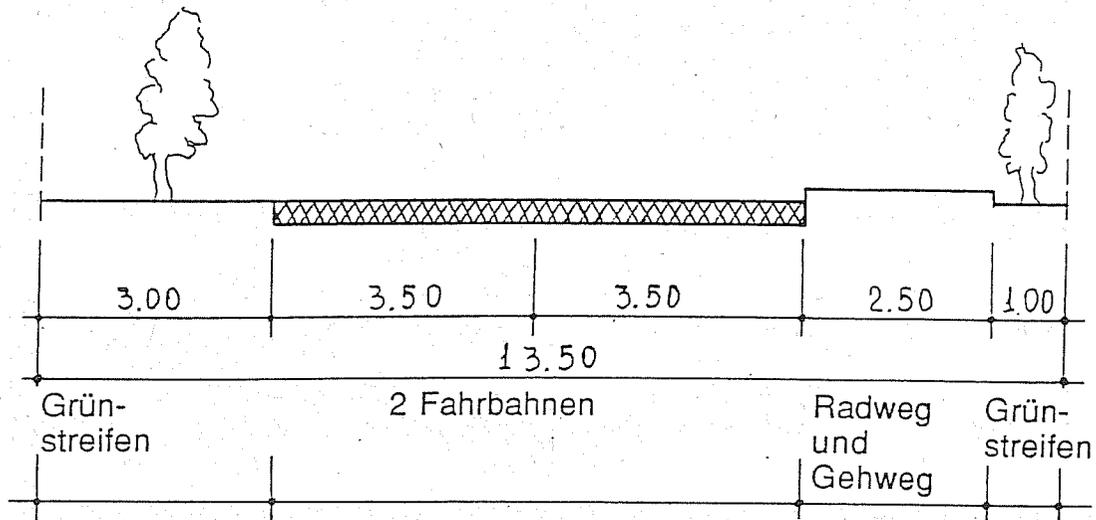


Maßstab 1: 100

Der zweite Teil der Erschließungsstraße führt von Nord nach Süd und endet in einem Wendekreis. Dieser Abschnitt dient sowohl der Erschließung der Grundstücke im Gewerbegebiet östlich dieser Straße als auch als Zufahrt für die "Fläche zur Abwasserbeseitigung", wo der Bau einer Abwasserpumpstation und einer Einlaßstelle für Fäkalien vorgesehen ist. Auch dieser Abschnitt hat eine Breite von 13,5 m. Ein einseitig geführter Geh- und Radweg an der Ostseite der Straße ist für das in diesem Abschnitt zu erwartende Aufkommen von Fußgängern und Radfahrern ausreichend.

Abb. 3

Vorschlag zur Aufteilung des Straßenraumes, Querschnitt West - Ost



Maßstab 1: 100

Da der von Nord nach Süd verlaufende Abschnitt der Erschließungsstraße nur wenige Gewerbegrundstücke erschließt und durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Betrieben mit hohem Publikumsverkehr ausgeschlossen ist, wird das Überwechseln des Fuß- und Radweges auf die gegenüberliegende Straßenseite als unproblematisch angesehen. Bei entsprechend hohen Benutzerfrequenzen kann ein kombinierter Übergang für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden.

8.5. Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sind keine Flächen speziell für den ruhenden Verkehr ausgewiesen worden.

Alle Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, Beschäftigte, Besucher und Lieferverkehr und für alle anderen Fahrzeuge müssen auf den Betriebsgrundstücken untergebracht werden.

8.6. Bahnanschluß

Die verkehrsgünstige Lage des Industriegebietes an der Bahnstrecke Nauen - Kremmen soll genutzt werden. Deswegen wird im Westteil des Planungsgebietes ein 8 m breiter Korridor (in Kurvenbereichen mit 10 m Breite) als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Bei einem geforderten Gleisabstand von mindestens 4 m ist entweder ein großzügiger Spielraum für die Verlegung eines Gleises oder, bei vollständiger Ausnutzung des Korridors, die Verlegung zweier parallel geführter Gleise möglich.

Die Herstellung zusätzlicher Stich-, Rangier- und Abstellgleise im Industriegebiet kann auch ohne eine ausdrückliche Festsetzung als Bahnfläche erfolgen.

Die Verbindung zwischen dem Industriegebiet und dem vorhandenen Hauptgleis Nauen - Kremmen kann wahlweise als Anschlußstelle oder Ausweichanschlußstelle gestaltet werden (§ 4 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO)). Die Anschlußstellen liegen 1,0 bzw. 1,8 km südlich des Bahnhofs Börnicke. Die Flächen für die Anschlußgleise sind gemäß § 6 EBO für einen Kurvenradius von $r = 180$ m mit entsprechenden Übergangsbögen ausgelegt. Dies gestattet einen den Erfordernissen entsprechenden Betrieb mit größeren Zuglängen und mehrachsigen Wagons.

8.7. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

8.7.1. Eingeschränktes Industriegebiet

"Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1990 und in Abweichung zu § 9 BauNVO sind im GI nicht zulässig:

- öffentliche Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Abweichung von § 9 Abs. 2 Satz 1 sind im GI nur zulässig:

- produzierende Gewerbebetriebe,
- öffentliche Betriebe,
- Handwerksbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Speditionen und Güterumschlagsbetriebe,

sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO."

Mit der Einschränkung wird beabsichtigt, Betriebe und Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr und hohem Verkehrsaufkommen von der Ansiedlung im Industriegebiet auszuschließen. Stattdessen soll die Lagegunst der Fläche mit Anschluß an Eisenbahngleis und Bundesstraße für Betriebe freigehalten werden, die potentielle Nutzer des Schienenanschlusses sind.

8.7.2. Einfahrtsbereiche für das eingeschränkte Industriegebiet

"Die private Grünfläche an der Ostseite des eingeschränkten Industriegebietes darf auf einer summierten Länge von höchstens 60 m durch Einfahrtsbereiche unterbrochen werden. Die Breite einer einzelnen Einfahrt wird aus dem arithmetischen Mittelwert der Einfahrtsbreite an der Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Einfahrtsbreite am Westrand des Grünstreifens errechnet. "

Die Lage und Größe der Einfahrtsbereiche für das eingeschränkte Industriegebiet soll im Bebauungsplan nicht räumlich fixiert werden, damit die späteren Nutzer diese Einrichtungen mit ihren Baulichkeiten und Betriebsabläufen optimal gestalten können. Die Begrenzung der Gesamtbreite der Einfahrtsbereiche hat den Zweck, die Unterbrechungen des Grünstreifens auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen.

8.7.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet

"Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1990 und in Abweichung zu § 8 BauNVO sind im GE nicht zulässig:

- öffentliche Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe. "

Mit der Einschränkung wird beabsichtigt, Betriebe und Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr und hohem Verkehrsaufkommen von der Ansiedlung im Gewerbegebiet auszuschließen. Diese Nutzer können in anderen Teilen des Gemeindegebiets einen günstigeren Standort finden.

8.7.4. Ruhender Verkehr

"Alle Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, Beschäftigte, Besucher und Lieferverkehr und für alle anderen Fahrzeuge müssen auf den Betriebsgrundstücken angelegt werden. "

Der Straßenraum im Planungsgebiet ist für die Bedürfnisse des erwarteten fließenden Verkehrs ausreichend bemessen. Um den Flächenverbrauch und die Erschließungskosten zu vermindern, wird deswegen von der Ausweisung von Stellplätzen (z.B. Parkspuren, Parkbuchten) im öffentlichen Straßenland abgesehen.