GEMEINDE ALFTER

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB zur

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alfter

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes 2
2. Verfahrensablauf 3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange 3
4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 5
4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 5
4.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit 5
4.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 7
4.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden 9
4.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit 9
4.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 9
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 10

1. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Es ist geplant, die im Flächennutzungsplan im Norden des Ortsteils Witterschlick als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich dargestellte Flächen zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 093 „Buschkauler Feld“ aufgestellt, sowie parallel dazu die 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

Anlass der Planung ist der anhaltende Mangel an Flächen für Wohnen und Gewerbe aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der gesamten Region Bonn/Rhein-Sieg sowie die hohe Nachfrage an Wohnraum und ein steigender Wohnflächenbedarf. Die nördlich an der Witterschlicker Ortslage und westlich des Gewerbegebiets „Witterschlick Nord“ gelegene Fläche soll daher überplant werden.

Ziel ist die Bereitstellung von generationsgerechten, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnbauflächen mit gewerblichem Anteil im "Buschkauler Feld".

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	14.05.2020
Beschluss frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	18.06.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	04.07.2020
Bekanntmachung Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	04.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB	18.07.2020 - 03.08.2020
Beschluss Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2BauGB	03.09.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB	11.09.2020 - 16.10.2020
Bekanntmachung Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	12.09.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	28.09.2020 - 27.10.2020
Feststellung durch den Rat der Gemeinde Alfter	01.07.2021
Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 (1) BauGB	24.08.2021

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung waren die Inhalte der Änderungen der drei Geltungsbereiche sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Durch die Planung ergeben sich Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Durch die Umsetzung der Planung und damit verbundene neue Verkehre und Lärmimmissionen ergeben sich für die Bevölkerung Belastungen, die als mittelhoch anzurechnen sind, durch passive Schallschutzmaßnahmen jedoch hinreichend gemindert werden können.

Die Wertigkeit der Flora des Änderungsbereiches ist als gering einzuschätzen. Der Schutz des Vorkommens von nachgewiesenen planungsrelevanten Vogelarten kann durch die Umsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen gesichert werden und es kommt somit zu keiner Verletzung der Zugriffverbote des § 44 BNatSchG. Durch die Entwicklung der Grünfläche innerhalb des Änderungsbereiches und die Entwicklung der Kompensationsfläche wird das Biotop angereichert und der Lebensraum für verschiedene Arten geschaffen bzw. erweitert.

In Bezug auf Versickerungsfähigkeit und Klima bzw. Wärmespeicherung sind eher geringe negative Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Die Integration der Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken in die Planung sichert weiterhin die Kaltluftschneise entlang des Wassergrabens und stellt einen Retentionsraum für Niederschlagswasser der Starkregenereignisse. Um den Retentionsraum teilweise herzustellen, ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien angeraten. Durch die Bauart ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen.

Zwar kann durch bedarfsgerecht festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) der Grad der Überbauung im nachfolgenden Bebauungsplan minimiert werden, jedoch aufgrund der Großflächigkeit der Planung wird der Verlust der Bodenbildungsprozesse und natürlicher Bodenfruchtbarkeit als erheblich bewertet.

Dem Änderungsbereich ist momentan eine geringe bis mittlere Bedeutung als Erholungsraum zuzuschreiben, da er keine besonderen Elemente aufweist. Durch die Realisierung der Bebauung wird sich das Landschaftsbild der bebauten Ortslage angleichen.

Nicht bewältigte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Die Begrünungsmaßnahmen tragen insgesamt zum Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe bei. Die Ermittlung der Kompensationsmaßnahme und des überschüssigen Kompensationsbedarfs der Planung ist dem Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 093 „Buschkauler Feld“ zu entnehmen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anregungen oder Hinweise die berücksichtigt wurden bzw. als Hinweise aufgenommen wurden bzw. zur Kenntnis genommen wurden:

- Bürgeranregung, die Entwässerung der Erweiterungsplanung der angrenzenden Tongrube im Rahmen der Hydrologischen Planung zur Bauleitplanung zu betrachten und sich mit der Bergbautreibenden abzustimmen. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass es frühzeitig eine Abstimmung mit dem Bergbautreibenden und der e-regio gab. Es wurde eine gemeinsame Studie erarbeitet, die als Grundlage für die Entwässerungsplanung des Bergbautreibenden und für die Entwässerungsplanung im Rahmen der Bauleitplanung diente.

- Bürgeranregung, dass die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima bzw. auf die Kaltluftströmungen der Stadt Bonn nicht geklärt sei. Der Anregung wurde gefolgt, die Auswirkungen der Planung auf die Kaltluftströmungen in der Stadt Bonn wurde untersucht.

- Bürgeranregung, dass mehr als nur der Mindestabstand zwischen Sportplatz und Wohngebiet ausgewiesen werden solle. Der Anregung wurde gefolgt.

- Bürgeranregung, dass die Verhältnismäßigkeit der Planungsfläche zur bisherigen Größe des Gemeindeteils gemäß der DIFU Empfehlungen gewahrt bleiben müsse. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass der Umweltbericht um Ausführungen zu der Thematik ergänzt wurde.

- Bürgeranregung zur Verträglichkeitsprüfung der Kosten vor dem Hintergrund der Haushaltslage der Gemeinde Alfter. Die Anregung wurde berücksichtigt, da bereits im Jahr 2016 eine Folgekostenabschätzung zur Erörterung der Rahmenplanung durchgeführt wurde. Die notwendigen Investitionen für die öffentliche Infrastruktur würden über die WFA finanziert. Die Gegenfinanzierung erfolge schließlich über den Erschließungskostenanteil am Grundstückspreis durch die Erwerber der Grundstücke. Eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Alfter und den öffentlichen Haushalt werde durch das vielfältige Angebot unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen sowie die kompakte Siedlungsstruktur sichergestellt.

Hinweise und Anregungen, die nicht direkt die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen, sondern auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind:

- Bürgeranregung gegen die Umzäunung des Regenrückhaltebeckens. Zu der Anregung wurde erwidert, dass diese nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern der Erschließungsplanung sei.

- Bürgeranregung zur Prüfung, ob die an die Pferdehaltung heranrückende Bebauung weiter möglich sei sowie ob die Zufahrt während der Bauarbeiten

gewährleistet werde. Hinsichtlich der Pferdehaltung wurde erwidert, dass diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich geprüft werde. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu der Stallung seien nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

- Bürgeranregung, dass der alte Buschkauler Weg erhalten bleiben solle und die Erschließungsstraßen Am Gärtchen und Buschkauler Weg nicht umgebaut werden sollen. Dem wurde erwidert, dass dies nicht Gegenstand der vorbereitenden, sondern der verbindlichen Bauleitplanung sei.

- Bürgeranregung, dass sich eine Ausgleichsmaßnahme auf privaten Grundstücken befinde und nicht zur Verfügung stehe. Die Maßnahme solle verlegt werden. Der Anregung wurde erwidert, dass sie nicht Gegenstand der vorbereitenden, sondern der verbindlichen Bauleitplanung sei.

- Bürgeranregung, ob durch den Wegfall der geplanten Trasse der L 113n der geplante Tonabbau näher an die bestehende Wohnbebauung rücke. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dies Gegenstand anderer Planverfahren wäre.

Folgende Stellungnahmen blieben unberücksichtigt bzw. wurde nicht gefolgt:

- Bürgeranregung, neben dem bestehenden Hofverkauf auch andere ähnlichen potentiellen Anbietern eine Ansiedlung zu ermöglichen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der Flächennutzungsplan lediglich eine gewerbliche Baufläche und keine detaillierte Festsetzung zu zulässigen Nutzungen treffe. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Gemeinde Alfter ließe keine Handelsflächen oder Zusammenschlüsse von Handelsfläche zu, die die ausgewiesenen Zentren und Nahversorgungsbereiche gefährden. Die Gemeinde Alfter verfolge nicht das Ziel einen neuen Einzelhandelsschwerpunkt zu schaffen.

- Bürgeranregung, die schalltechnische Untersuchung sei hinsichtlich möglicher Überschreitung der Lärmschutzgrenzen durch Erweiterung des Tonabbaus zu ergänzen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Verpflichtung zur Lärmminderung bei der Überschreitung den Konfliktverursacher treffe. Zudem sei ein passiver Schutz gegen Gewerbelärm in der TA-Lärm derzeit nicht vorgesehen.

- Bürgeranregung, dass Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms von der B 56 getroffen werden sollen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da seitens des Straßenbaulastträger keine Maßnahmen veranlasst würden. Die Gemeinde habe Gewerbegebiete mit geringerem Schutzanspruch ausgewiesen und dort wo die Orientierungswerte überschritten würden, seien passive Maßnahmen vorgesehen.

- Bürgeranregung zur Berücksichtigung des im Abstanderlass NRW genannten Abstandes von 500 m zwischen Tontagebau und Wohngebiet. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der Abstandserlass NRW ein Leitfaden für die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörden in Bauleitplanverfahren sei. Der Besonderheit des Abbaus von seltenen Tonen werde dieser pauschale Katalog von Nutzungen nicht gerecht. In Kenntnis der Pläne des Bergbautreibenden auf der Grundlage des erweiterten Rahmenbetriebsplanes sei die Vorsorge durch die

gegebenen Abstände zwischen Tagebau und den heranrückenden Siedlungsflächen gewährleistet.

4.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anregungen oder Hinweise die berücksichtigt wurden bzw. als Hinweise aufgenommen wurden bzw. zur Kenntnis genommen wurden:

- Hinweise der Amprion GmbH, dass der Geltungsbereich, der die externen Kompensationsmaßnahmen beinhaltet, innerhalb des Leitungsschutzstreifen der 110-/380 kV-Höchstspannungsleitung läge. Die Maßnahmen dürften die Leitungen nicht beeinträchtigen und seien abzustimmen.

- Hinweis des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege, dass im Plangebiet archäologische Funde zu erwarten seien und Anregungen, dass ein beantragtes Bodendenkmal nachrichtlich zu übernehmen sei, keine dem Bodendenkmal schadenden Maßnahmen vorzunehmen seien und zur Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation eine archäologische Grunderfassung durchzuführen sei. Den Anregungen wurde gefolgt.

- Hinweis des Rhein-Sieg-Kreises zur Anpassung an den Klimawandel.

- Hinweis des Rhein-Sieg-Kreises zur Ausweisung eines erforderlichen Gewässerrandstreifens sowie zum Bodenschutz. Diese wurden berücksichtigt.

- Hinweis, dass die Kompensationsflächen im Regionalplan ausschließlich in BSLE-Flächen lägen und die Kompensationsflächen auch die Kompensation für andere Bauleitplanungen enthielte.

- Anregung, dass zu prüfen sei, ob die mögliche Erweiterung des angrenzenden Tontagebaus das vorliegende Planvorhaben der Gemeinde Alfter berühre. Der Anregung wurde mit Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg sowie mit Beteiligung des Bergbautreibenden auf Ebene des Bebauungsplanes gefolgt.

- Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, dass der angrenzende Bergbautreibende zu beteiligen sei.

- Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, dass der Bereich der zu entfernenden Trasse der L 113n nicht betrachtet wurde und bei Bedarf separat zu betrachten sei.

- Hinweis der Pledoc GmbH, dass die Verläufe der Versorgungsleitungen bereits im Flächennutzungsplan dargestellt seien und Details den Bestandsplänen zu entnehmen seien.

- Anregung des Rhein-Sieg-Kreises, dass die L113n Bestandteil des aktuell gültigen Landesstraßenbedarfsplanes NRW, Stufe 2 sowie Bestandteil des Plankonzeptes für den Regionalplan sei und, dass der Entfall dieser überregionalen Planungsvorgabe im Rahmen der Änderung des FNP sorgfältig abgewogen werden müsse. An der Streichung der Trasse wurde festgehalten, da die festgelegte Trasse lediglich die Vorzugsvariante der Gemeinde darstelle und der

Straßenbaulastträger eine Realisierung auf der von der Gemeinde vorgeschlagenen Trasse ausgeschlossen habe.

Hinweise und Anregungen, die nicht direkt die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen, sondern auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind:

- Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf die B 56 angemessen zu berücksichtigen seien und mögliche Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde gingen. Weiterhin Anregungen zur Freihaltung der Anbauverbotszone sowie zur erforderlichen Genehmigung durch den Straßenbaulastträger in der Anbaubeschränkungszone.

- Die Hinweise der e-regio zur Gas- und Wasserversorgung sowie zu Trinkwasserschutzgebieten wurden zur Kenntnis genommen. Die detaillierten Anregungen zur Entwässerung des Plangebietes, u.a. zur Generalentwässerungsplanung und zur Niederschlagswasserbeseitigung (Zentrale öffentliche Versickerung, Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Trennsystem), Dezentrale private Versickerung, Anschluss an die Mischkanalisation, Überflutungsbetrachtung) wurden auf die verbindliche Bauleitplanung sowie das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen.

- Hinweise des Geologischen Dienstes NRW auf die Erdbebengefährdung und zum Schutzgut Boden.

- Die Anregung der RSAG AöR, dass die Erschließung des Plangebietes so anzulegen sei, dass eine reibungslose Abfallentsorgung gewährleistet werde könne, wurde auf die verbindliche Bauleitplanung sowie die Erschließungsplanung verwiesen.

- Die Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises zu den Themen Radverkehr, ÖPNV sowie Verkehrssicherheit wurden auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

- Die Anregung der Landwirtschaftskammer, dass kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden erforderlich sei, da die Rechtsgrundlage fehle und der errechnete Ausgleich zu Lasten der Landwirtschaft sowie des Planungsträger ginge, wurde auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Folgende Stellungnahmen blieben unberücksichtigt bzw. wurden nicht gefolgt:

- Hinweis des Rhein-Sieg-Kreises, dass aus der Planzeichnung ersichtlich sei, dass sich die Kompensationsflächen zu einem kleinen Teil mit der beabsichtigten regionalplanerischen Darstellung von BSAB-Flächen überschneiden und einen Zielkonflikt herbeiführen könnten. An der bestehenden Darstellung wurde festgehalten, da eine beabsichtigte Darstellung des Regionalplanes nicht verbindlich sei. Zudem seien die Kompensationsmaßnahmen für einen funktionalen Ausgleich unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der Landwirtschaft erforderlich.

4.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

4.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind von den Bürgern keine Stellungnahmen eingegangen.

4.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anregungen oder Hinweise die berücksichtigt wurden bzw. als Hinweise aufgenommen wurden bzw. zur Kenntnis genommen wurden:

- Hinweis des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege, dass das beantrage ortsfeste Bodendenkmal SU 306 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und dargestellt sei. Obstbaupflanzungen seien im Bereich des geplanten Bodendenkmals nicht mehr vorgesehen.

- Hinweis des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege, dass eine Grunderfassung durchgeführt worden und dem LVR-Amt zur Prüfung übergeben worden sei. Auf Basis der Grunderfassung seien keine Konflikte zwischen der Planung und den Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Auf die Regelungen der §§ 15 und 16 DSchG sei zu verweisen.

- Hinweis der Pledoc Gmbh, dass neben den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgeführten Anlagen eine weitere Anlage zwischenzeitlich in Betrieb genommen worden sei und diese nachrichtlich übernommen werden solle.

- Hinweis auf ein Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, in dem implizit bestätigt wurde, dass der Straßenbaulastträger nicht auf einen Erhalt der Trassendarstellung der L 113n bestünde.

- Hinweise der Amprion GmbH, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme zu beachten sei.

- Hinweis der Thyssen Gas GmbH, dass Gasfernleitungen innnerhalb des Plangebietes verliefen. Weitere Auskünfte gebe die Open Grid Europe GmbH.

- Hinweis des Rhein-Sieg-Kreises zur Ausweisung eines erforderlichen Gewässerrandstreifens sowie zur korrekten Bezeichnung der Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung.

- Anregung des Rhein-Sieg-Kreises, dass die L113n ist Bestandteil des aktuell gültigen Landesstraßenbedarfsplanes NRW, Stufe 2 sowie Bestandteil des Plankonzeptes für den Regionalplan sei und, dass der Entfall dieser überregionalen Planungsvorgabe im Rahmen der Änderung des FNP sorgfältig abgewogen werden müsse. An der Streichung der Trasse wurde festgehalten, da das bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2009 kritische Verhältnis zwischen Entlastung des Ortskerns und Belastung des Ortsrandes wie der angrenzenden Landschaft sowie der geringe Anteil des verlagerungsfähigen Verkehrs aus heutiger Sicht eindeutig gegen die bisher favorisierte Trasse

sprächen. Die Anbindung hätte eine Störwirkung auf die Wohnbebauung. Der Knoten Raffeisenstraße/ B 56 besäße keine ausreichenden Leistungsreserven.

Hinweise und Anregungen, die nicht direkt die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen, sondern auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind

- Die Anregungen der Landwirtschaftskammer, dass grundsätzliche Bedenken bezüglich des Kompensationsbedarfes bestünden, für die Ernährungsfürsorge wichtige Flächen zu schützen seien und dass kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden erforderlich sei, da die Rechtsgrundlage fehle und der errechnete Ausgleich zu Lasten der Landwirtschaft sowie des Planungsträger ginge. Dem Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass ein Eingriff in besonders schutzwürdige Böden besonders zu betrachten sei, könne nicht gefolgt werden. Ein zusätzlicher Ausgleich für den Eingriff in den Faktor Boden sei weder notwendig noch rechtmäßig. Die Anregungen wurden auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

- Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme zu beachten sei.

- Anregung der Westnetz GmbH, dass Flächen für zwei Ortsnetzstationen auszuweisen seien. Die Anregung wurde auf die Ebene der Erschließungsplanung verwiesen.

- Die detaillierten Anregungen der e-regio zur Entwässerung des Plangebietes, u.a. zur Bestandssituation, zur Generalentwässerungsplanung zur Schmutzwasserbeseitigung, zur Niederschlagswasserbeseitigung (Trennsystem - Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, Trennsystem – Versickerung, Anschluss an die Mischkanalisation, Überflutungsbetrachtung) wurden auf die verbindliche Bauleitplanung sowie das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplans wäre der Konflikt zwischen den unmittelbar aneinandergrenzenden Nutzungen „Gewerbe“ und „Wohnen“ mit dem Bebauungsplan Nr. 093 „Buschkauler Feld“ nur durch starke Einschränkung der Emissionen der Gewerbeflächen zu lösen.

Bei Verzicht auf die Arrondierung der nordwestlichen Gewerbefläche bliebe der dortige Hofverkauf als privilegierte Nutzung innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche erhalten.

Eine Ausdehnung der Wohnbaufläche bis an das heutige Gewerbegebiet würde eine Änderung des Bebauungsplanes 078 Witterschlick Nord erforderlich machen, um die Immissionskonflikte zu Lasten des bestehenden Gewerbegebietes und der dort ansässigen Betriebe zu lösen.

Bei Verzicht auf die Änderung bliebe eine aktuell nicht mehr verfolgte Trasse für einen innerörtlichen Hauptverkehrszug planungsrechtlich gegenüber anderen Planungsträgern gesichert.