

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
zur 198. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 198. Änderung des Flächennutzungsplanes dient in erster Linie dazu, zusammen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1693 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Büro- und Verwaltungsstandortes auf der Fläche zwischen Bahnstrecke, Berliner Allee und Gutenberghof zu schaffen. Über diesen Bereich hinaus soll auch für die benachbarten Flächen die Bauflächen-Darstellung den zu erwartenden Entwicklungen bzw. standortgemäßen Entwicklungsmöglichkeiten angepasst werden. Diese Flächennutzungsplan-Änderung führt im Vergleich zur zulässigen und bisher ausgeübten Nutzung zu keinen zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes, da der Planbereich bereits bisher hoch verdichtet bebaut ist.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

sind keine Stellungnahmen, bzw. keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zum Planungsziel und zum Planinhalt abgegeben worden.

3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Die 198. Flächennutzungsplan-Änderung hat vorrangig zum Ziel, die Neubebauung eines bisher bereits gewerblich genutzten Grundstückes durch Entwicklung eines hochwertigen Büro- und Verwaltungsstandortes vorzubereiten. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen. Planungsalternativen im Änderungsbereich können sich demzufolge im Wesentlichen nur bzgl. der Darstellung von Bau- und Freiflächen sowie ggf. der Darstellung von Hauptverkehrsstraßen ergeben.

Angesichts des Zieles der 198. Flächennutzungsplan-Änderung, eine städtebaulich sinnvolle und standortgerechte Neuordnung im Plangebiet vorzubereiten, kommen alternative Bauflächenausweisungen oder eine Freiflächenausweisung mit dem dafür erforderlichen Rückbau nicht in Betracht. Eine kostenintensive Umnutzung als Grünfläche wäre aus wirtschaftlichen Erwägungen (Abbruchkosten ohne Nachnutzungsmöglichkeit) nicht tragbar. Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) nicht in Betracht.