

Masterplan M 1:2000



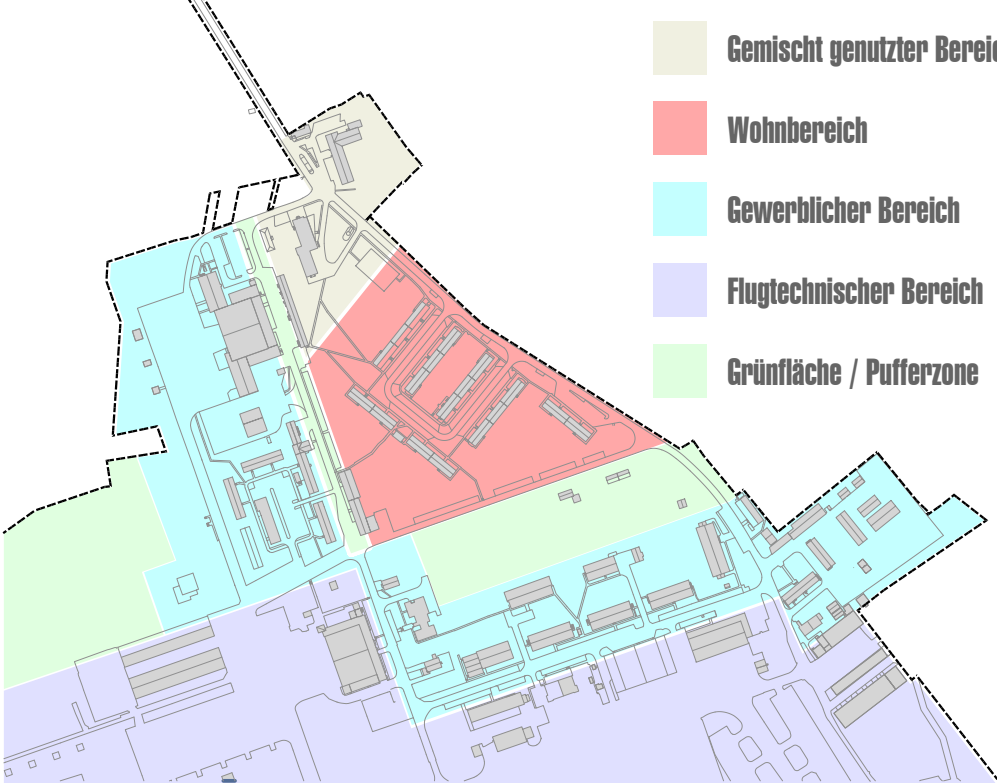
Legende

- Verkehr**
  - Bestehende äußere Verkehrsanbindung
  - Neue Haupteerschließungsanlagen
  - Bestehende Haupteerschließungsanlagen
  - Neue Nebeneerschließungsanlagen
  - Bestehende Nebeneerschließungsanlagen
  - Verkehrsberuhigte Erschließung
  - Erschließungsmöglichkeit Mischbebauung
  - Fuß- und Radwegeverbindungen
  - Rückbau Straßenverkehrsflächen
  - Parkplatzflächen Bestand
  - Parkplatzflächen Neubau
  - Zufahrtsmöglichkeiten flugtechnischer Bereich
- Gebäudebestand und Bausubstanz**
  - Flächen für gewerbliche Nutzung
  - Flächen für flugaffines Gewerbe
  - Flächen für gemischte Nutzung
  - Bebauung gemäß lärmtechnischer Untersuchung
  - Gebäudebestand
  - Neubau / Erweiterung Gebäude
  - Gebäude Abbruch
- Grün- und Freiflächen**
  - Grünflächen mit Erhalt und Weiterentwicklung der wesentlichen Grünstrukturen
  - Private Grün- und Freiflächen
  - Verkehrsbegleitende Grünachse (Baumstandorte können im Zuge der Ausbauplanung abweichen)
  - Waldflächen / zusammenhängender Baumbestand
  - Platzbereich / Sport- und Spielstätten
- Sonstiges**
  - Plangebiet
  - Gebäudennummer

Maßnahmen

- Verkehrliche Maßnahmen**
  - Ausbau einer Kreisverkehrsanlage (evtl. mit Bypass) im Eingangsbereich des Layenhofes zur Trennung des Verkehrs Wohnen / Gewerbe / neues Mischgebiet
  - Verlegung der Bushaltestelle mit Anbindung an den neuen Kreisverkehr
  - Ausbau der Erschließung zur und innerhalb der Wohnsiedlung als verkehrsberuhigter Bereich / Bau einer Wendeanlage / Beschränkung der Zufahrt nur für Anlieger
  - Rückbau nicht mehr benötigter Straßenverkehrsflächen / Umbau als Rad- und Fußwegeverbindungen
  - Neubau einer zentralen Erschließungsachse für den gewerblichen und flugtechnischen Bereich
  - Neubau einer Nebeneerschließung mit beschränkter Durchfahrtsmöglichkeit (nur für Anlieger)
  - Ertüchtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen im gewerblichen und flugtechnischen Bereich
  - Neubau einer Nebeneerschließung zur Erweiterung / Neuordnung des flugtechnischen Bereichs
  - Neubau von Sammelplatzflächen für den erweiterten flugtechnischen Bereich bei Bedarf
  - Neubau einer Ringerschließung zur Neuordnung der Erschließungsflächen im Bereich Handwerkerhof
- Bauliche Maßnahmen**
  - A Mischbebauung - Unterbringung von Geschosswohnungsbau, einer Kindertagesstätte sowie einer Nahversorgungsmöglichkeit (Kiosk, Nachbarschaftstreff, Café)
  - B Bebauung gemäß lärmtechnischer Untersuchung - bevorzugt Ansiedlung von Tertiärnutzungen als Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen
  - C Ergänzung der gewerblichen Bebauung
  - D Potenzielle Erweiterungsfläche für den flugtechnischen Bereich mit möglicher ergänzender Bebauung
  - E Ergänzung des Gebäudebestandes im bestehenden flugtechnischen Bereich
  - F Erhalt / Instandsetzung / Ergänzung des Gebäudebestandes Büro / Kunst / Kultur
  - G Ergänzung des Gebäudebestandes und Etablierung eines Handwerkerhofes
- Maßnahmen auf Grün- und Freiflächen**
  - Neubau einer Sport- und Spielanlage mit Bolzplatz
  - Anlage eines Platzbereiches
  - Erhalt der notwendigen Sport- und Spielflächen unter Berücksichtigung der wesentlichen Grünstrukturen nach Bedarf / Rückbau nicht mehr benötigter Anlagen
  - Erhalt der vorhandenen Wald- und Grünflächen

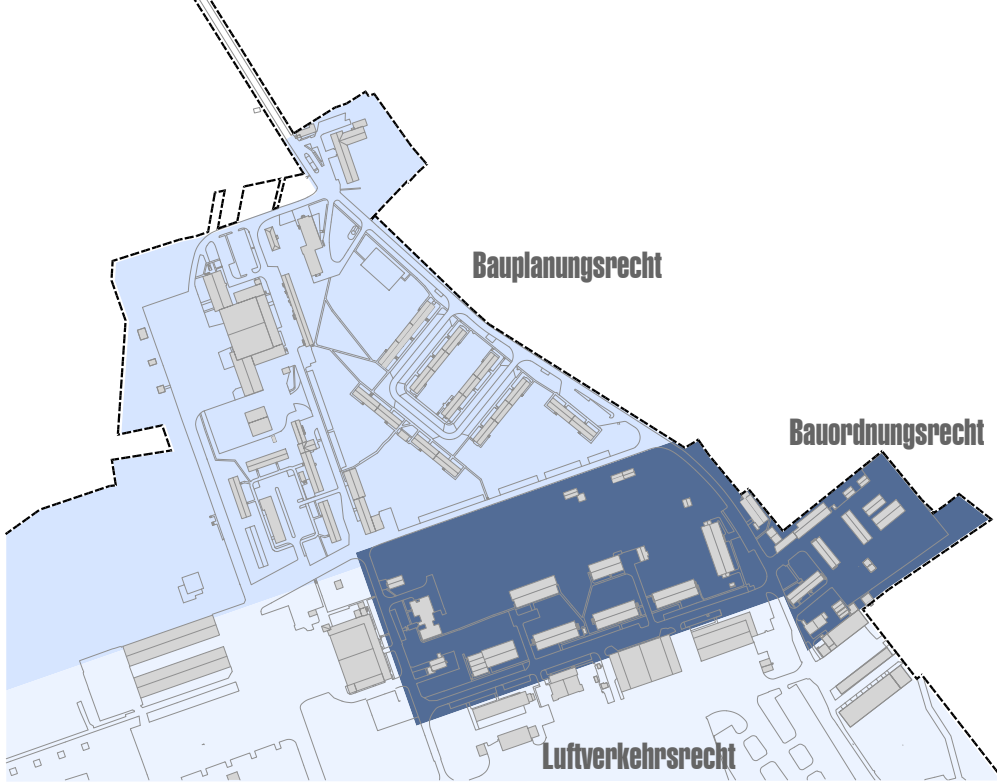
Nutzungsstruktur



Die derzeitige Nutzungsmischung im Plangebiet macht es erforderlich, die Teilflächen des Layenhofes im Rahmen einer zukünftigen (Bauleit-) Planung zu gliedern, um ein störungsfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen gewährleisten zu können.

Im bereits baulich genutzten nördlichen Teil des Plangebietes finden sich verschiedenen Problemlagen, die im Rahmen weiterer Planungen gelöst werden müssen. Zur Herstellung der angestrebten städtebaulichen Ordnung und zur Lösung der bestehenden Lärmkonflikte wird die Aufstellung von Bebauungsplänen empfohlen.

Planungsrecht



Der überwiegend durch Freiflächen geprägte südliche Bereich des Zweckverbandsgebietes ist weitgehend konfliktfrei. Die fliegerische und sonstigen Nutzungen beeinträchtigt nicht die bestehenden geschützten Biotopsflächen.

Notwendige Pflegemaßnahmen erfolgen bereits auf Grundlage eines für das Zweckverbandsgebiet erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplans und sehen u.a. eine Mahd und Beweidung der Offenlandfläche vor. Für den derzeit noch militärisch genutzten Teilbereich im Südosten können hingegen keine planerischen Aussagen getroffen werden.

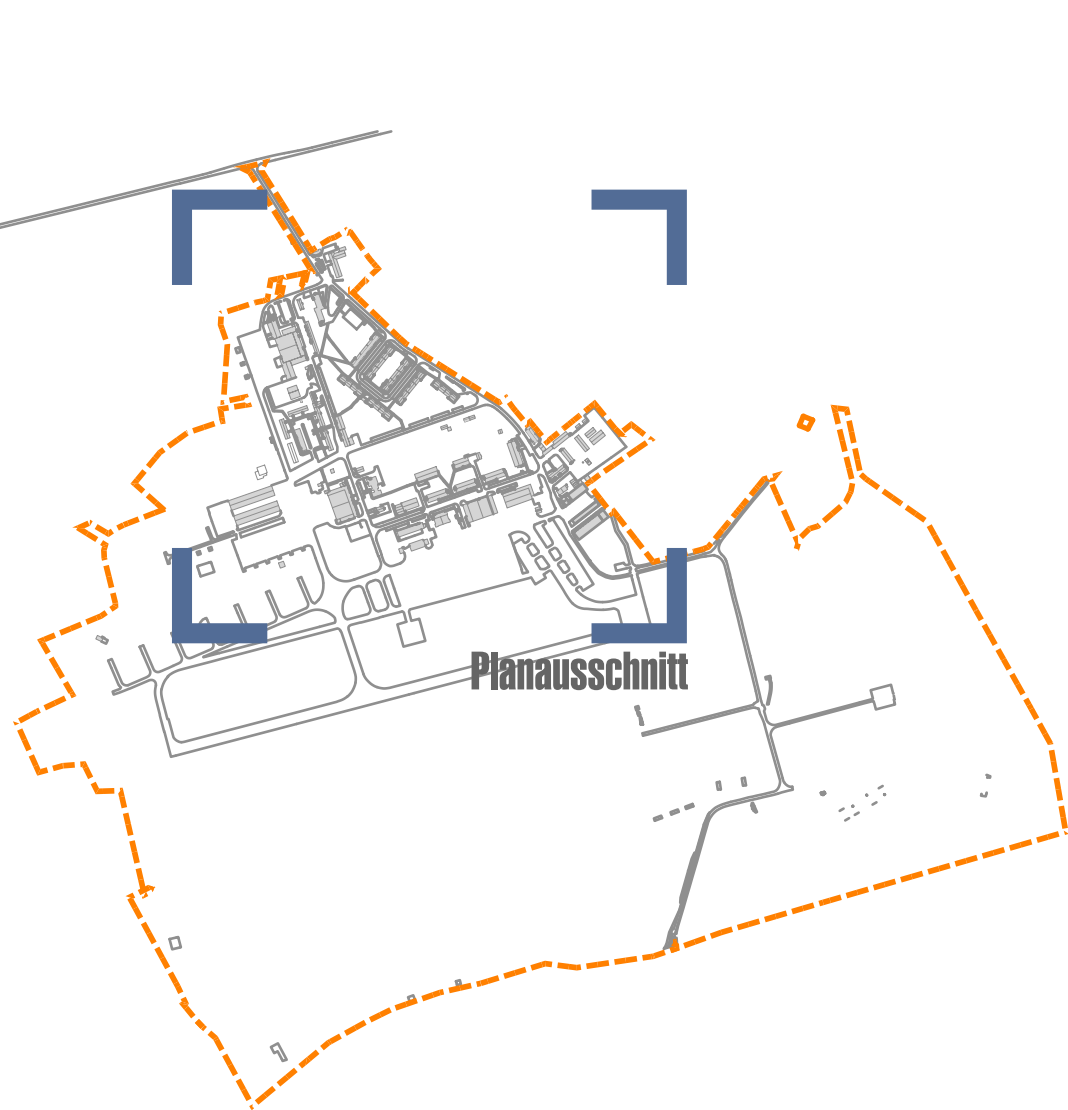
Isophonenkarte - Gewerbelärm



Im Zuge der Bauleitplanung sollte eine „Lärmkontingentierung“ für den Planbereich „Layenhof“ vorgenommen werden, um ein störungsfreies Nebeneinander der vorhandenen und geplanten gewerblichen, wohnbaulichen und Mischnutzung zu gewährleisten.

Die Erarbeitung eines vertiefenden schalltechnischen Gutachtens, als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zur Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, wird empfohlen.

Plangebiet



Übersichtsplan



**Projekt**

Projekt-Nummer ..... B-2013-02-14

Bearbeitung ..... Anna Eiden / Sandra Kramer

Plangröße ..... 0.850 x 0.720 m