



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
1813/2019****27.02.2019**Betreff

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18/3 - Gaemsgasse -;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3
und 4 BauGB
2) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.03.2019
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019
Rat	09.04.2019

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Belange der Kampfmittelbeseitigung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 1.2** Der Rat beschließt, dass der Belang der Bodendenkmalpflege mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.3** Der Rat beschließt, den Bebauungsplanentwurf zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach Durchführung der Offenlage dahin gehend zu ändern, dass sich das in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot auf einen Laubbaum I. Größenordnung sowie vier klein- bis mittelkronigen Laubbäume bezieht und um Pflanzlisten in Anpassung an die Gehölzlisten für Ersatzpflanzungen in der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein ergänzt wird.
- 1.4** Der Rat beschließt, dass die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Beurteilung des Verkehrslärms mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5** Der Rat beschließt, dass die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge mit der Ergänzung der Begründung gemäß den Ausführungen der Verwaltung sowie der Einführung eines Hinweises auf die Lage innerhalb der Deichschutzzone 3 abgewogen sind.

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans „4. Änderung des Bebauungsplans E 18/3 -Gaemsgasse-“ mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes E 18/3 -Gaemsgasse- wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom **03.03.2018** eingeleitet. Es wird nach den Bestimmungen des § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ mit formeller zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Zur Darlegung der Planungsabsichten erfolgte als erste Beteiligungsstufe eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 29.03.2018 bis 04.05.2018. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf lag nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019** öffentlich aus. Während dieser Frist erfolgte auch die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Über die im Rahmen dieser Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf hat der Rat, sofern die hierin geäußerten Anregungen nicht im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden, in seiner Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einen abschließenden Beschluss zu fassen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit sind weder im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen zur Planung abgegeben worden.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Schreiben vom 24.05.2018

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) kommt bei seiner Luftbildauswertung zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsraum während des Zweiten Weltkrieges vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben. Konkrete Standpunkte von Kampfmittelablagerungen im Planbereich wurden bei seiner Recherche nicht aufgedeckt.

Aufgrund der genannten Ausgangslage empfiehlt der KBD den Bauherren eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Emmericher Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden heutzutage im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßregeln in die Bebauungsplankarte aufgenommen, auch

wenn sich keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln in der jeweiligen Lage ergeben.

Der KBD war bereits im Zuge der seinerzeitigen Abbrucharträge für die Beseitigung der vorhergehenden Bebauung des Plangebietes mit zwei Einfamilienhäusern beteiligt. Während der Abbrucharbeiten haben bereits Eingriffe in den Boden stattgefunden, ohne dass hierbei entsprechende Kampfmittelablagerungen bekannt geworden wären. Da sich das zukünftige Bauvorhaben im Planbereich aber über eine größere Fläche als die vorherige Bebauung erstreckt, wurde die Stellungnahme des KBD im vorliegenden Fall mit der Bitte um Beachtung und Veranlassung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf mögliche Ablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden alle weiteren Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD erfolgen. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

1.2 Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 03.07.2018

Das Amt für Bodendenkmalpflege teilt mit, dass ihm für den Planbereich keine Erkenntnisse auf eine ältere mittelalterliche bis früh-neuzeitliche Bebauung vorliegen. Vielmehr sei davon auszugehen, dass es erst im Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung insbesondere des Hafens ab dem späten 19. Jahrhundert zu einer Bebauung gekommen ist. Infolge der großflächigen Störung und Auffüllung des Grundstückes bestehen gegen die Planungsabsichten keine bodendenkmalpflegerischen Bedenken.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials noch nicht stattgefunden haben. Insofern könne ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung ist mit der Aufnahme eines Hinweises auf die eingängigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW und die Verhaltensmaßregeln im Fall des Auftretens archäologischer Bodenfunde im Bebauungsplanentwurf gefolgt worden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte keine erneute Stellungnahme der Fachbehörde zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

1.3 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.06.2018 und 31.01.2019

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) bemängelte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, dass in der seinerzeit vorgelegten Artenschutzprüfung I eine eindeutige Abgrenzung des Plangebietes fehle. Ferner bat sie um Mitteilung der Umsetzung der mit dem Gebäudeabriss im Plangebiet erforderlichen CEF-Maßnahme für die an den Gebäuden ehemals brütende Haussperlingskolonie. Des Weiteren wies sie darauf hin, dass entgegen der Aussage des Fachgutachtens, im Plangebiet seien nach Grundstücksfreiräumung keine Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten vorhanden, auf der noch aufstehenden Blutbuche weiterhin Nester der planungsrelevanten Art „Saatkrahe“ anzutreffen sind. Entsprechend seien in einer Artenschutzprüfung der Stufe II

die Auswirkungen des Wegfalls dieser Fortpflanzungsstätten auf die Vogelart „Saatkrähe“ darzustellen.

Zu der daraufhin für den Bebauungsplanentwurf der Offenlage erstellten Artenschutzprüfung der Stufe II fordert die UNB bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme vom 31.01.19 im Rahmen einer Nebenbestimmung im Protokollbogen der Artenschutzprüfung, dass aufgrund des Verlustes innerstädtischer Gehölze, die bisher von der Vogelart „Saatkrähe“ als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, zur langfristigen Sicherung geeigneter Brutstätten im Plangebiet entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Fachgutachten des Bebauungsplanvorentwurfes (Artenschutzprüfung, Stufe I) wurde um die bemängelten fehlenden Angaben zur Abgrenzung des Plangebietes sowie zur Auswirkung des Wegfalls der im Plangebiet aufstehenden Buche als Fortpflanzungsstätte der planungsrelevanten Art „Saatkrähe“ ergänzt. Die betreffende ergänzte Artenschutzprüfung der Stufe II kommt in der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Saatkrähen zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind, da im Zusammenhang dem angrenzenden Rheinpark keine Beeinträchtigung der lokalen Population und kein übergreifender Funktionsverlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die Beseitigung des betroffenen Brutbaumes verbunden ist.

Der mit dem seinerzeitigen Abbruch der Wohngebäude Parkring 7 und 9 verbundene Wegfall der Brutstätte von Haussperlingen ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens zu thematisieren, da das Planverfahren erst am 03.03.2018 und damit ½ Jahr nach Vollzug der Abbrüche beider Gebäude und Entwicklung eines konkreten vom Bebauungsplan abweichenden Baukonzeptes eingeleitet wurde. Der fehlende Nachweis einer CEF-Maßnahme kann insofern nur im Rahmen der bauaufsichtlichen Abbruchgenehmigung abgehandelt worden sein, bzw. ggf. nachträglich abgehandelt werden.

Hinsichtlich der Forderung der UNB im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach adäquater Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes für die langfristige Sicherung von Brutstätten für Saatkrähen im Eingriffsbereich hat der Vorhabenträger der UNB einen Lösungsvorschlag unterbreitet, bei dem im Rahmen der bislang festgesetzten und im bereits vorliegenden Baugesuch beantragten Anpflanzung von 5 klein- bis mittelkronigen Bäumen an einem der vorgesehenen Baumstandorte ein Baum 1. Größenordnung angepflanzt werden soll. Hierzu hat die Fachbehörde ihre Zustimmung erklärt und betrachtet ihre Bedenken mit dieser Ersatzmaßnahme als ausgeräumt.

Zur formellen Ausräumung der Bedenken muss eine Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen. Hierbei ist vorgesehen, dass das in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 bisher geregelte Pflanzgebot dahin gehend geändert wird, dass anstelle von bislang 5 klein- bis mittelkronigen Bäumen zukünftig ein Baum 1. Größenordnung und 4 klein-bis mittelkronige Bäume in der von der Baumschutzsatzung für Ersatzpflanzungen vorgegebenen Pflanzqualität zu pflanzen und erhalten sind. Für die Auswahl der Baumarten werden Pflanzlisten in Anpassung an die Pflanzliste für Ersatzbäume aus der Baumschutzsatzung festgesetzt. Die Entwurfsbegründung wird in den Kapiteln 9 und 10 entsprechend ergänzt.

Die betreffende Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt nach Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Werden die Grundzüge der Planung durch eine solche Ergänzung nicht berührt, so kann auf die Durchführung einer erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Von dieser Bestimmung wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, indem die Einholung von

Stellungnahmen im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB auf die von der Entwurfsänderung betroffene Öffentlichkeit (Vorhabenträger) und die betroffenen Behörden (UNB) durch Einzelbeteiligung beschränkt wurde. Beiderseits liegen Zustimmungserklärungen vor. Eine Betroffenheit weiterer Nachbarn wird nicht gesehen, da der in der Fällgenehmigung festzulegende Standort des Ersatzbaumes erster Größenordnung im Bereich der südlichen Stellplatzfestsetzung am Parkring sowohl den erforderlichen Abstand zur Bebauung von mind. 8 m nach Baumschutzsatzung als auch den Grenzabstand nach Nachbarrechtsgesetz NRW von 4 m einhalten wird und insofern ein Nachbarschutz nicht geltend gemacht werden kann.

Die Umsetzung der festgesetzten Abpflanzung wird im Zusammenhang mit der Fällgenehmigung für den aufstehenden Baum nach der Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geregelt. Zur Sicherung der Pflanzmaßnahme, die erst nach Durchführung der Baumaßnahme umgesetzt werden kann, ist auf dem Grundstück eine Baulast des Inhaltes eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung begründet worden. Mit dieser Sicherung liegen die Voraussetzungen des § 33 BauGB, der die Zulässigkeit eines Bauvorhabens während der Planaufstellung ermöglicht, nahezu vollständig vor. Als einzige Voraussetzung fehlt noch das schriftliche Anerkenntnis der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Antragsteller für sich und seiner Rechtsnachfolger. Da dies im vorliegenden Fall im Prinzip nur noch eine Formalie darstellt, soll die Baugenehmigung des Vorhabens vor dem Satzungsbeschluss erteilt werden.

1.4 Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB), Schreiben vom 31.01.2019

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass in der vorgelegten Schallprognose in der Betrachtung des Verkehrslärms Überschreitungen prognostiziert werden. Für die Beurteilung von Straßenlärm gelte die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die Zuständigkeit der sich aus der Verordnung ergebenden Pflichten obliege dem Straßenbaulastträger (hier: der Stadt Emmerich am Rhein).

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Beurteilung des Verkehrslärms gilt abweichend von den im Gutachten angegebenen Orientierungswerten der DIN 18005 die Verkehrslärmschutzverordnung der 16. BImSchV. Hiernach sind für den Verkehrslärm folgende höhere Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen: Tagwert = 59 dB(A) und Nachtwert = 49 dB(A). Diese Grenzwerte werden entsprechend den im Gutachten prognostizierten Emissionspegeln des Straßenverkehrslärms, deren Berechnung mit den in der Anlage 1 der 16. BImSchV definierten Parametern erfolgt ist, im Bereich des zukünftigen Vorhabens unterschritten. In den Lärmkarten des Gutachtens zu den Verkehrsgeräuschen wird für die Betrachtung des Tagesmittelungspegels für die geplanten Geschossebenen (EG, 1. OG, 2. Staffelgeschoss-OG) jeweils nur für einen schmalen Geländestreifen längs der Straßengrenzen zum Parkring und zur Gaemsgasse außerhalb der Baufläche ein Pegel von 55 bis < 60 dB(A) prognostiziert. Der Nachtwert wird hier für alle Geschossebenen allseits mit weniger als 45 dB(A) angegeben. Von daher werden treten keine relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte der 16. BImSchV auf. Die Aussage des Gutachtens, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich zu regeln sind, trifft nach wie vor zu. Auf eine Anpassung des Gutachtens an die zutreffende Beurteilungsgrundlage wird verzichtet.

1.5 Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 54.4 zum Belang Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, Schreiben vom 16.05.2018 und 29.01.2019

Das Dezernat 54.4 der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Risikoüberschwemmungsgebietes des Rheins befindet, welches bei Versagen oder Überschwemmen der auf ein mittleres Hochwasserereignis (HQ 100) ausgerichteten Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. Mit Inkrafttreten des Wasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 seien u.a. geänderte Anforderungen für die Bauleitplanung in Risikogebieten nach BauGB gültig.

Mit der später zurückgenommenen Stellungnahme der Fachbehörde vom 16.05.18 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde angeregt, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf dessen Lage innerhalb der Deichschutzzone III aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird so verstanden, dass eine Nachbesserung der Begründung zur Berücksichtigung und sachgerechten Abwägung des Belanges „Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge“ angeregt wird. Mit dem Hochwasserschutzgesetz II ist auch für Hochwasserrisikogebiete eine konkretisierende Abwägungsklausel eingeführt worden. In einem Informationsschreiben des für den Hochwasserschutz zuständigen Dezernats der Bezirksregierung Düsseldorf zur Bauleitplanung in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsbereichen aus 02/2019 wird darauf hingewiesen, dass bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Hochwasserrisikogebieten insbesondere auch das Ausmaß der Überflutung sowie die Wassertiefen für das Szenario HQextrem auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarten als im Raum stehende Hochwassergefahren anzugeben seien. Diese Angaben sind in der bisherigen Begründung noch nicht enthalten, so dass eine entsprechende Ergänzung zum Satzungsbeschluss nachzureichen ist.

Die Öffentlichkeit ist allerdings im Rahmen dieses Planverfahrens über die Lage im Risikohochwassergebiet einerseits durch die Kennzeichnung in der Planunterlage als nachrichtliche Übernahme mit Verweis auf die einschlägigen Hochwassergefahrenkarten informiert worden. Andererseits wurde in der Bekanntmachung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eine Liste der verfügbaren Umweltinformationen eingefügt, in der auf die potenzielle Hochwassergefährdung hingewiesen wurde. Insofern ist eine Anstoßwirkung erzielt worden, mit der die betroffene Öffentlichkeit auf die vorliegende Situation hingewiesen wurde und sich hätte weitergehend informieren können.

Etwa 75 % der Fläche des Emmericher Stadtbereiches hinter den Hochwasserschutzeinrichtungen liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes des Rheins. Im Gegensatz zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten ohne Hochwasserschutz setzen die einschlägigen Rechtsgrundlagen zum Hochwasserschutz kein grundsätzliches Planungsverbot zur Ausweisung neuer Baugebiete in Hochwasserrisikogebieten fest. Sofern kein Planungsverbot besteht und auch die Ziele der Raumordnung einer Planung nicht entgegenstehen, ist dieser Belang auf der Ebene der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. In der Anlage ist die um die betreffenden Angaben und die Abwägung im Kapitel 14 ergänzte Entwurfsbegründung beigelegt. Die Abwägung läuft darauf hinaus, der baulichen Entwicklung des betroffenen innerstädtischen Bereiches in Anpassung an die umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen unter dem Aspekt der Nachverdichtung einer Flächenvorsorge aus Gründen des Hochwasserschutzes mit dem Verzicht auf eine Neubebauung den Vorrang einzuräumen und es den Bauherren zu überlassen, im Wege der Eigenvorsorge Maßnahmen zur Minderung von Schäden im Falle etwaiger Hochwasserereignisse mit Auswirkungen auf die hinter den Hochwasserschutzeinrichtungen liegenden Bereich zu ergreifen.

Die Ergänzung der Begründung bewirkt keine zusätzlichen Planfestsetzungen und kann insofern ohne erneute Offenlage vor Satzungsbeschluss vorgenommen werden.

Der Anregung auf Ergänzung des Bebauungsplans um einen Hinweis auf die Lage innerhalb der Deichschutzzone 3 soll gefolgt werden. Zwar ist im Rahmen des anhängigen Genehmigungsverfahrens für das im Verahrenggebiet geplante Vorhaben bereits eine entsprechende deichaufsichtliche Genehmigung eingeholt worden, jedoch dient ein solcher Hinweis auch der Information bei zukünftigen durch die Deichaufsicht zu genehmigenden Vorhaben mit Eingriff in den Boden. Da auch die Ergänzung des Bebauungsplanes nach Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes um einen weiteren Hinweis keine Rechtswirkungen entfaltet, bedarf es hierzu ebenso keiner erneuten Offenlage.

Zu 2)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes E 18/3 -Gaemsgasse- wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplanentwurf sieht zur Vorbereitung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des beantragten Mehrfamilienwohnhauses auf dem Gelände der freigeräumten Grundstücke Parkring 7 und 9 im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Bauflächen vor. Darüber hinaus soll der Katalog der zulässigen Nutzungen erweitert werden, um eine Entwicklung mit gewissen Nutzungsmischungen zu ermöglichen, wie sie sich in den Randbereichen der zentralen Innenstadt auch sonst etabliert haben. Ferner soll ein ausreichender Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück durch die Ausweisung von Stellplatzflächen gesichert werden.

Nach den Vorschriften des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren ist u.a. von der Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes abzusehen. Von diesen erleichternden Vorschriften wurde im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet und wären im Übrigen im Verfahren nach § 13a BauGB auch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ohne einen Kompensationsbedarf hervorzurufen. Die Entfernung des noch aufstehenden größeren Baumes, der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im gültigen Bebauungsplan steht, wird im Rahmen einer Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung geregelt. Die hierbei vorgesehene Ersatzpflanzung betrifft das in der Planung festgesetzte Pflanzgebot und erfüllt insofern nicht nur den Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung sondern auch naturschutzfachliche Erfordernisse in Hinblick auf den Artenschutz.

Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Es erfolgt anschließend eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung, indem die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in Wohnbaufläche korrespondierend zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) umgewandelt wird.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1813 Behoerdenstellungnahmen
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1813 Entwurfskarte
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1813 Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1813 Begruendung
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1813 Bodengutachten
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1813 Bodengutachten chemische Analyse
- Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1813 Artenschutzpruefung
- Anlage 8 zu Vorlage 05-16 1813 Schallgutachten