



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
2406/2020****05.11.2020**Betreff

Bebauungsplanverfahren E 18/16 - Stadtkern Süd -;

hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	01.12.2020
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

- 1.1** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Verfahrensbereich nicht durch eine Einbeziehung weiterer Grundstücke auf der Westseite der Kaßstraße zu erweitern.
- 1.2** Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Verfahrensweise der Verwaltung bei Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.
- 1.3** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für die in das Verfahren einbezogenen bestehenden Baubereiche mit Ausnahme des Grundstückes der St.-Aldegundis-Kirche und der ihr zugeordneten Einrichtungen im Bebauungsplanentwurf weiterhin die Festsetzung als Urbane Gebiete und für den in das Verfahren einbezogenen Teil des Rheincenters an der Kaßstraße durch Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Urbanen Gebiet vorzusehen.
- 1.4** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen der Kampfmittelbeseitigung durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.
- 1.5** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass den Belangen des Artenschutzes durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gefolgt wird.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Planentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, und beauftragt die Verwaltung die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in diesem Bebauungsplanverfahren in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom **23.09.2020 bis 23.10.2020** einschl. durchgeführt. Gleichzeitig waren die Vorentwurfsunterlagen auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein einsehbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben/Mail vom 18.09.2020 in Gang gesetzt und endete mit Abschluss der Offenlagefrist am 23.12.2019.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen ebenfalls Stellungnahmen mit Anregungen ein. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat einen Beschluss herbeizuführen, ob und wie die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden sollen. Im Bebauungsplanentwurf der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht explizit berücksichtigte Anregungen und Bedenken werden dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Stellungnahme bzgl. Anregung auf Einbeziehung des Grundstückes Kaßstraße 38 in das Planverfahren

Der Eigentümer des dem Planteilgebiet MU 4 gegenüberliegenden Grundstückes Kaßstraße 38 bekundet ein Interesse an einer Umgestaltung der Innenstadt und fragt an, ob das betroffene Grundstück in die Planung einbezogen ist. Die Anfrage wird als Anregung einer Einbeziehung der Fläche in das Planverfahren E 18/16 verstanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bebauungsplanverfahren E 18/16 bezieht sich auf die Grundstücke auf der Ostseite der Christoffelstraße / Kaßstraße zwischen *Fischerort* und *Hinter dem Schinken* sowie östlich hieran angrenzende Bereiche. Für das Gebiet auf der Westseite der Kaßstraße bestehen die gültigen Bebauungspläne E 18/1, E 18/ 2 und E 18/5, für die zu gegebener Zeit ebenfalls eine Anpassung der unzutreffenden planungsrechtlichen Festsetzung von Kerngebieten an die bestehende Nutzungsstruktur sowie die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes im Rahmen von Änderungsplanungen angegangen werden wird. Im Zusammenhang mit der Neumarktplanung wurde bereits für einen Teilbereich der betroffenen Grundstücke ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet, durch welches vor allem eine neue Anbindung des Neumarktcenters an die Kaßstraße als Hauptgeschäftsstraße vorbereitet werden soll. Diese Planung soll nach Realisierung der Baumaßnahme am Neumarkt fortgesetzt werden.

Der Begriff „Bebauungsplan“ ruft bei Laien häufig die Vorstellung hervor, dass mit der betroffenen Bauleitplanung eine alsbaldige andersartige Neubebauung des Plangebietes einhergeht. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird jedoch nur ein städtebaulicher Entwicklungsrahmen vorbereitet. Im vorliegenden Fall orientiert sich dieser an der bestehenden Bebauungs- und Nutzungssituation ohne eine grundsätzlich veränderte bauliche Entwicklung des betroffenen Bereiches in Gang setzen zu wollen. Konkrete Anträge für Neubauten im Verfahrensgebiet liegen derzeit auch gar nicht vor.

Ursächlich für das Bebauungsplanverfahren E 18/16 sind insofern keine Umgestaltungsvorstellungen der Kaßstraße oder der hieran angrenzenden Grundstücke. Vielmehr dient das Planverfahren E 18/16 hauptsächlich der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes "Vergnügungsstättensteuerung" sowie der Bereinigung bestehender Gebietsfestsetzungen im gültigen einfachen Bebauungsplan „Innenstadt“, die von der tatsächlich ausgeübten Art der baulichen Nutzung im betroffenen Bereich erheblich abweichen und von daher eine schwebende Unwirksamkeit des betroffenen Bebauungsplanes begründen.

Die genannten Planungsziele lassen sich auch auf die Grundstücke an der Westseite der Kaßstraße in Bezug auf die dortigen Bebauungspläne übertragen. Da derzeit jedoch kein akuter Planungsbedarf vorliegt, soll eine veränderte Bauleitplanung für diesen Bereich auch vor dem Hintergrund mangelnder Personalkapazitäten erst zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen werden. Einer Einbeziehung weiterer Grundstücke an der Kaßstraße in das Planverfahren E 18/16 soll daher eine Absage erteilt werden.

1.2 Stellungnahme bzgl. der zeitweisen Unvollständigkeit der Auslegungsunterlagen auf der städtischen Homepage

Zu Beginn der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gab es bei der parallel zum Aushang der Vorentwurfsunterlagen im Rathaus durchgeführten Einstellung der Planungsunterlagen auf der städtischen Homepage zeitweise ein Problem mit der Weiterleitung über einen Link zu den städtebaulichen Konzepten zur Steuerung der Vergnügungsstätten und des Einzelhandels.

Dies hat ein Bürger gerügt und angeregt, die Auslegungsfrist der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um die Zeit zu verlängern, in der eine Weiterleitung zu den Konzepten wegen des fehlerhaften Links nicht möglich gewesen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung über die Planungsabsichten der Kommune, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt werden sollen. Die Bestimmungen des BauGB geben für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung keine bestimmte Form und im Fall der Unterrichtung durch eine öffentliche Auslegung von Planungsunterlagen insbesondere auch keinen Zeitraum vor.

Bei dem betroffenen Planverfahren handelt es sich darüber hinaus um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch abgewickelt wird und bei dem die in § 13a Abs. 2 BauGB formulierten Vorschriften der beschleunigten Verfahrensdurchführung angewendet werden können. Danach kann in diesen Planverfahren sogar auf die Durchführung der 1. Beteiligungsstufe mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ganz verzichtet werden. Um jedoch frühzeitig einen Eindruck über die Interessenlage der von der Planung betroffenen Eigentümer und Bürger zu bekommen und hierauf bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes reagieren zu können, sieht die Stadt Emmerich in der Regel hiervon ab und führt auch bei Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch.

Gemäß ASE-Beschluss vom 23.01.2018 wurde in diesem Verfahren daher eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Rathaus bei gleichzeitiger Einstellung auf die Homepage durchgeführt. In der Beurteilung einer Angemessenheit der Auslegungsfrist orientiert sich die Stadt Emmerich regelmäßig an der

vom BauGB für die 2. Beteiligungsstufe mit der öffentlichen Auslegung des konkreten Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Monatsfrist, kann aber hiervon auch abweichen, ohne einen formellen Verfahrensfehler zu begehen.

Während der in der Zeit vom 23.09. bis 23.10.2020 durchgeführten Beteiligung wurde der bemängelte fehlerhafte Link auf der Homepage am 29.09.20 beseitigt, so dass während der ersten 6 Tage der Homepageeinstellung der Unterlagen keine sofortige Weiterleitung zu den betreffenden städtebaulichen Konzepten erfolgte. Diese sind zwar Grundlage der Planung, jedoch nicht Bestandteil der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und können auch ohne den entsprechenden Link auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein eingesehen werden. Darüber hinaus wurde die Beteiligung durch Aushang des Bebauungsplanvorentwurfes im Rathaus während der gesamten anberaumten Beteiligungsfrist mit allen ausgedruckten Unterlagen einschließlich der betreffenden Konzepte durchgeführt. Auch bei den aktuellen coronabedingten Einschränkungen der persönlichen Einsichtnahmemöglichkeiten sind damit bereits die Anforderungen an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfüllt. Daher wurde verwaltungsseitig der Anregung auf Verlängerung der öffentlichen Auslegung um die Anzahl der Tage, bei denen auf der städtischen Homepage die Verlinkung auf die Konzepte offensichtlich nicht korrekt funktioniert hat, nicht gefolgt.

Mit Ablauf der für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung anberaumten Auslegungsfrist für die Vorentwurfsunterlagen wird darüber hinaus die Möglichkeit der Stellungnahme zu der betreffenden Bauleitplanung in den weiteren Verfahrensabläufen nicht ausgeschlossen. Sie besteht erneut insbesondere im Rahmen der nachfolgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.

1.3 Stellungnahme bzgl. Beibehaltung der Gebietsfestsetzung eines Kerngebietes

Die Betreiberin des Rheinpark-Centers weist darauf hin, dass sich ihr Einkaufszentrum bis zur Kaßstraße hin ausdehnt und insofern auch die in das Planverfahren E 18/16 einbezogene Teilfläche des Grundstücks Kaßstraße 43, Gem. Emmerich, Flur 18, Flst. 279 betrifft. Eigentumsrechtlich sowie von ihrer Nutzung her bildet diese Flächen eine Einheit mit dem Rheinpark-Center. Da die Planungsabsichten einer Festsetzung Urbaner Gebiete als der ausgeübten Grundstücksnutzung unzutreffend erachtet werden, wird angeregt, die bisherige Festsetzung eines Kerngebietes (MK) im Bebauungsplan „Innenstadt“ für das betroffene Grundstück auch weiterhin beizubehalten.

Es wird befürchtet, dass mit einer Festsetzung Urbaner Gebiete eine Verstärkung der Wohnnutzungen im Umfeld des Einkaufszentrums einhergeht und dass in deren Folge entsprechende Nutzungskonflikte aus dem Betrieb der im Center ansässigen Handelbetriebe in Bezug auf heranrückende Schutzansprüche entstehen. Daher wird gefordert sicherzustellen, dass das Rheinpark-Center weiterhin vollumfänglich und ohne Einschränkungen genutzt werden kann. Darüber hinaus sei auch sicherzustellen, dass zukünftige Erweiterungen oder Intensivierungen der Nutzungen im Rahmen des VEP Rheinpark-Center möglich sind, ohne erhöhte Rücksichtnahmepflichten oder Maßnahmen zum Immissionsschutz auszulösen. Daher wird angeregt, auch für die bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnenden, an das Rheinpark-Center angrenzenden Planbereiche auf die Festsetzung Urbaner Gebiete zu verzichten und stattdessen Kerngebietsfestsetzungen zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der im Jahre 1988 aufgestellte einfache Bebauungsplan „Innenstadt“ für die bis dahin nicht in Bebauungspläne einbezogenen bebauten Grundstücke an den Hauptgeschäftsstraßen sowie an der Rheinpromenade setzt einheitlich die Gebietskategorie Kerngebiet (MK) fest. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der

zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Daher ist ein allgemeines Wohnen in einem Kerngebiet nur als Ausnahme und nur in einem untergeordneten Umfang zulässig. Die Nutzungsstruktur der vom Bebauungsplan „Innenstadt“ erfassten Wohn- und Geschäftshäuser stellt sich hingegen so dar, dass nur im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung durch Handelsbetriebe oder andere zentrenrelevanten gewerbliche Nutzungen stattfindet, während die darüber liegenden i.d.R. zwei bis drei Geschossebenen mit allgemeiner Wohnnutzung belegt sind. Von daher wird der größere Anteil der Nutzflächen im betroffenen Bereich kerngebietsuntypisch mit Wohnen genutzt, so dass für diese Nutzung keine Unterordnung sondern vielmehr ein Überhang zu erkennen ist. Das OVG NW hat in seinem Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) festgestellt, dass Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden kann, keine Kerngebiete (MK) im Sinne von § 7 BauNVO sind.

Der Bebauungsplan „Innenstadt“ weist insofern einen materiellen Mangel auf und ist damit schwebend unwirksam. Infolge fehlender Verwerfungskompetenz der Verwaltung für eine Bebauungsplansatzung ist die Bauaufsichtsbehörde im Prinzip dazu verpflichtet, auch einen als unwirksam erkannten Bebauungsplan im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung ihrer Genehmigungsvorgänge anzuwenden. Hieraus ergibt sich ein Spannungsfeld bis hin zum amtspflichtwidrigen Handeln. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes soll im Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 18/16 für einen Teilbereich der Innenstadt gleichzeitig eine Bereinigung der planungsrechtlichen Grundlagen herbeigeführt werden. Dabei bildet von den in der BauNVO definierten Gebietskategorien allein das Urbane Gebiet den vorhandenen Gebietscharakter der Mischung von Wohnen und Gewerbe des zentralen Versorgungsbereiches ab.

Der für das an das Verfahrensgebiet E 18/16 angrenzende Einkaufszentrum aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan „VEP Rheinpark-Center“ setzt ein Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Wohnungen“ fest, welches im Erdgeschoss vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelbetrieben auch oberhalb der Schwellengröße der Großflächigkeit und Dienstleistungsbetrieben dient. Ferner ist die Unterbringung von Büro- und Praxisräumen und einem Kino festgesetzt sowie von Wohnen oberhalb des Erdgeschosses. Für den an die genannten Grundstücke an der Kaßstraße angrenzenden VEP-Teilbereich b) ist für das Erdgeschoss eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.100 qm festgesetzt.

Neben dem von der Betreiberin als dem Rheinpark-Center zugehörig bezeichneten Grundstücksteil Kaßstraße 43 (Vorderhaus) ist auch das angrenzende, in das Planverfahren E 18/16 einbezogene Grundstück Kaßstraße 45 / Hottomannsdeich 10 (Gem. Emmerich, Flur 18, Flst. 277) als Teil des Einkaufszentrums zu betrachten. Hier ist u.a. der Zugang von der Kaßstraße zum Center angeordnet. Die Einbeziehung dieser Grundstücke in das Einkaufszentrum wurde im Rahmen seines Umbaus im Jahre 2006, der mit der 1. Änderung des VEP Rheinpark-Center vorbereitet wurde, vorgenommen, ohne dass eine entsprechende Erweiterung des VEP-Geltungsbereiches stattgefunden hätte.

Auch wenn das Teilgebiet b) des Centers nach der aktuellen Genehmigungssituation in kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aufgeteilt ist, die jeweils nicht großflächig sind, könnten sich zukünftig im Falle einer Zusammenlegung einzelner Lokale unter Einbeziehung der betroffenen Grundstücksflächen im Verfahrensgebiet E 18/16 großflächige Einzelhandelbetriebe ergeben, die sich bis in das festgesetzte Urbane Gebiet MU 4 ausdehnen würden. Eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Betriebe im MU wäre zu verneinen, worauf die Betreiberin in ihrer Forderung nach Sicherung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten zurecht hinweist. Um dem bestehenden Einkaufszentrum eine solche Entwicklungsoption zu gewähren, soll im Wege der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass auf den vorgenannten Grundstücken im MU 4 (Flurstücke 277 und 279) Erweiterungen, Änderungen

und Erneuerungen von Einrichtungen des im VEP Reinpark-Center festgesetzten Einkaufszentrum als Ausnahme zulässig sind.

Die im Rahmen der Aufstellung des VEP und der Genehmigungsplanung getroffenen Regelungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen des Centers werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes E 18/16 nicht angetastet und genießen Bestandsschutz. Von daher ist eine vollumfängliche Weiternutzung des Centers in seiner jetzigen Form zulässig. Die geforderte Außerachtlassung von Rücksichtnahmepflichten oder der Verzicht auf etwaig erforderliche Maßnahmen zum Schutz vorhandener Wohnbebauung im Falle von Erweiterungen oder Nutzungsintensivierungen innerhalb des Einkaufszentrums kann im Bebauungsplan jedoch nicht geregelt werden. Hierzu bedarf es jeweils entsprechender Einzelfallprüfungen.

Die Annahme, dass durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten im Umfeld des Einkaufszentrums Nutzungskonflikte hervorgerufen werden, weil in diesen Bereichen eine Zunahme von Wohnnutzung eintreten könnte, wird nicht geteilt. Einerseits sind bereits jetzt zu beachtende Schutzansprüche von bestehenden Wohnungen in der unmittelbaren Umgebung des Centers zu berücksichtigen. Ein Heranrücken solcher Nutzungen an das Center wird sich im Vergleich zu der Bestandsbebauung infolge der Planaufstellung nicht ergeben. Andererseits ist der Schutzanspruch von Wohnungen im Urbanen Gebiet in Bezug auf Lärmimmissionen im Vergleich zum Wohnen im Kerngebiet sogar vermindert. Nach TA Lärm beträgt der Immissionsrichtwert im Urbanen Gebiet für die Tageszeit 63 db(A), im Kerngebiet nur 60 db(A). Die Richtwerte für die Nachtzeit betragen für beide Gebietsarten 45 db(A).

Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.4 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD), Schreiben vom 06.10.2020

Bei seiner Luftbildauswertung des Planbereiches gelangt der KBD zu dem Ergebnis, dass im Zweiten Weltkrieg im betroffenen Bereich vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe stattgefunden haben. Es wird empfohlen neu zu überbauende Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen. Des Weiteren wird vor Ausführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der gesamte Stadtbereich einem Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg zuzurechnen ist, werden im Rahmen von Bauleitplanungen zur Information der Bauherren über die vorliegenden Sachverhalte grundsätzlich Hinweise und Empfehlungen für Verhaltensmaßregeln bei Erdarbeiten aufgenommen.

Mit der Aufnahme eines Hinweises auf mögliche Kampfmittelablagerungen und die Handlungsempfehlungen des KBD in den Bebauungsplan werden die Bauherren auf die betroffenen Umstände hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens noch die zusätzliche Übergabe des Merkblattes des KBD. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum öffentlichen Belang der Kampfmittelbeseitigung sind nicht zu treffen.

1.5 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), Schreiben vom 20.10.2020

Die UNB informiert darüber, dass entgegen den Darlegungen in den Erläuterungen zum Bebauungsplanvorentwurf im Plangebiet sehr wohl Fortpflanzungsstätten geschützter Arten

(Saatkrähen) bekannt sind und auch Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Dohlen und Fledermäusen vorliegen.

Die UNB führt aus, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht unmittelbar durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans ausgelöst werden, jedoch bei nachfolgenden baulichen Maßnahmen auftreten können. Neben dem Abriss von vor allem leerstehenden Gebäuden können sich diese auch im Zuge der Veränderung bestehender Fassaden ergeben. Von daher seien vor Umsetzung solcher Maßnahmen im Plangebiet entsprechende Artenschutzprüfungen bei der UNB vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Berücksichtigung der ausgeführten artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanentwurf wird der Stellungnahme der UNB in der Weise entsprochen, dass die Begründung und die Hinweise auf der Plankarte des Bebauungsplans um die betreffenden Ausführungen ergänzt werden. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB sind hierzu nicht möglich.

Die entsprechende Ergänzung des Hinweises im Bebauungsplan zu den artenschutzrechtlichen Belangen informiert die Bauherren insbesondere bei den bauordnungsrechtlich ggf. nicht genehmigungspflichtigen Fassadenänderungen über die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG.

Zu 2)

Das Planungsziel des neuen Bebauungsplanes E 18/16 besteht darin, die im bestehenden Bebauungsplan „Innenstadt“ getroffenen Gebietsfestsetzungen dem im Plangebiet vorhandenen typischen Innenstadtnutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe anzupassen. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Umsetzung des städtischen Vergnügungsräumkonzeptes, welches empfiehlt den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, dem das Plangebiet zuzurechnen ist, zugunsten anderer Eignungsbereiche von Betrieben und Einrichtungen, die negative strukturelle städtebauliche Entwicklungen in Gang setzen können, freizuhalten.

Es handelt sich bei der Bauleitplanung um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der mit seinen Gebietsfestsetzungen und Nutzungsbeschränkungen ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, nicht jedoch zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. überbaubare Flächen, GRZ/GFZ, Geschossigkeit/Gebäudehöhen u.a.) trifft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zukünftig nach dem Einfügegrundsatz des § 34 BauGB.

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt. Dabei gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB verzichtet.

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 2406 Stellungnahmen Oeffentlichkeitsbeteiligung 3 1
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 2406 Stellungnahmen Behoerdenbeteiligung 4 1
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 2406 Entwurfsplan
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 2406 Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 2406 Entwurfsbegruendung