

SCHWEICH

BEBAUUNGSPLAN

“GEWERBEGEBIET HANDWERKERHOF 5. ÄNDERUNG“

(Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB)

BEGRÜNDUNG
MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG*

– zur Satzung gem. Beschluss vom 24.01.2008 –

* Seit Inkrafttreten des EAG Bau zum Juli 2004 ist die Erstellung eines Umweltberichtes in der Bauleitplanung obligatorisch. Ausgenommen sind hiervon allerdings vereinfachte Bebauungsplanänderungen sowie Satzungen nach §34(4) Satz 1, Ziff. 2+3, wenn

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.

Der förmliche Beschluss zur Offenlegung wurde bereits in der Stadtratssitzung am 22.05.2003 gefasst, bislang jedoch nicht umgesetzt, da faktisch auch ohne Bebauungsplanänderung die erforderlichen Baugenehmigungen erteilt wurden. Mit Sitzung vom 14.06.2007 hat sich der Stadtrat Schweich nochmals mit der seinerzeit 4. – jetzt 5. – Änderung befasst und beschlossen, dass das Verfahren zur Bebauungsplanänderung nun doch noch bis zur formellen Satzung vollzogen werden soll. Aufgrund des Verfahrensweges nach §13 BauGB kann das Altverfahren wieder aufgenommen und – mit aktualisierter Bezifferung – zum Ende geführt werden.



mühlenstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt bdla
stadtplaner srl
durchwahl 0651.910 42-17

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planänderung	1
1.2 Lage und Umfang des geplanten Änderungsbereichs	1
1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)	2
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I	
Grundlagen und Umweltziele	3
2.1 Vorbemerkung	3
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen	4
2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	4
2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)	4
2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)	4
2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)	4
2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege	5
2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme	5
2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung	5
2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung	5
2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern	6
2.3.1 Abiotische Faktoren	6
2.3.2 Biotische Faktoren	7
2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr	8
2.3.4 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge	8
2.4 Darstellung der Raumnutzungen	8
2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter	8
2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000	8
2.7 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung der Abrundungsflächen	8
3. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	9
3.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen/Planungen	9
3.2 Planerische Konzeption	9
3.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10

b.w.



4.	Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung	11
4.1	Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation	11
4.2	Externe Kompensation	13
4.3	Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	13
4.4	Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz	13
5.	Abwägung (Kerninhalte)	14
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung Nachweis der Bodenmobilität	17
7.	Flächenbilanz	18
8.	Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	18

Karten:

Anlagen: - Planurkunde mit Übersichtslageplan

1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Handwerkerhof der Stadt Schweich wurde in den Jahren 1996 – 1998 durch die Arbeitsgemeinschaft Schu / Schuh erstellt und bereits 4-mal geändert:

- 1. Änderung: 27.05.1999
- 2. Änderung: 29.02.2000
- 3. Änderung: 23.01.2001
- 4. Änderung: 29.10.2004

Seinerzeit war unter dem Titel „The Family Projekt“ für den eingesenkten Teilbereich der ehemaligen Kiesgrube Klotten ein innovatives Projekt mit Mehrgenerationenhäusern in feststehender Typisierung geplant. Von den Mehrgenerationenhäusern wurde ein einziges Objekt (Musterhaus) errichtet, danach stellte sich heraus, dass diese Art von wegweisender Bebauung regional nicht vermarktbar ist. Aus der Notwendigkeit zur Öffnung der Festsetzungen für eine weniger streng fixierte - vom lokalen Immobilienmarkt akzeptierte - Art der Neubebauung sowie wegen der nachfrageorientiert veränderten Grundstückszuschnitte wurde im Jahr 2003 eine weitere (seinerzeit 4., mittlerweile 5.) Bebauungsplanänderung begonnen, dann aber nicht weiter vollzogen, da aufgrund der bloßen Absichtserklärung zur abermaligen Änderung des Bebauungsplans (Offenlegungsbeschluss am 22.05.2003) für den Teilbereich der ehemaligen Kiesgrube Klotten die Baugenehmigungen durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg vorausseilend auch so erteilt wurden. Mittlerweile ist die Bebauung faktisch weitgehend vollzogen.

Mit Sitzung vom 14.06.2007 hat der Stadtrat Schweich den seinerzeitigen Offenlegungsbeschluss aus dem Jahre 2003 bekräftigt und für die Fortführung des Verfahrens zur vereinfachten Änderung bis zum formellen Satzungsbeschluss votiert. Das Verfahren wird deshalb wieder aufgenommen. Aufgrund des Verfahrens nach §13 BauGB ist eine lineare Fortführung möglich.

1.2 Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche für die 5. Änderung umfasst die gesamte Einsenkung der ehemaligen Kiesgrube, mithin die Flurstücke

Gemarkung Issel, Flur 2, Flurstücke 320/36, 320/38, 320/40, 320/41, 320/42, 320/44, 320/45, 320/46, 320/47, 320/48, 320/49, 320/50, 320/51, 320/53, 320/54, 320/56, 320/57, 320/58, 320/60, 320/61, 320/62, 320/63, 331/15 tlw., 434/295, 454/320

Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)

Mit Einführung des BauGB₂₀₀₄ wurde im Zuge europarechtlicher Anpassungen die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes im Rahmen der Bauleitplanung obligatorisch. Die Verpflichtung zur Erstellung entfällt nur für vereinfachte Änderungen eines bestehenden Bebauungsplanes im Zuge eines Verfahrens nach §13 BauGB (bzw. seit 01.01.2007 auch nach §13a BauGB) sowie für Verfahren nach §34(4) Satz1, Ziff. 2+3 BauGB, wenn sichergestellt ist, dass

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.

Eine Beeinträchtigung von Gebieten nach Natura 2000 kann ausgeschlossen werden, auch wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Infolge dessen kann auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes verzichtet werden.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und Umweltziele

Dieser gutachterliche Teil ist Fachbeitrag und damit einer Abwägung durch den Träger der Planungshoheit entzogen.

Die nachstehende Beurteilung umfaßt nur den engeren Änderungsbereich nach vorbeschriebener Abgrenzung. Da es sich um die Änderung eines seit Jahren rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, sind als Bilanzierungsbasis die Festsetzungen dieser rechtskräftigen Planfassung anzusetzen, nicht der zufällige aktuelle Zustand. Abweichungen vom Sollzustand sind jedoch offenzulegen.

2.1 Vorbemerkung

Bebauungsplanänderungen sind selbst keine Eingriffe im Sinne des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG RP). Als verbindliche Bauleitplanung schaffen sie jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und müssen gemäß Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. Baugesetzbuch in aktueller Fassung für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erhebliche und/oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Alternativ können die Darstellungen und Festsetzungen zur Kompensation auch an anderer Stelle erfolgen und über vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauleitplan verknüpft werden.

Bei der Änderung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich von erheblichen wie nachhaltigen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen, die Verträglichkeit somit erneut zu überprüfen.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)

(Auf ein Zitieren wird verzichtet, da es sich um eine vereinfachte Bebauungsplanänderung handelt)

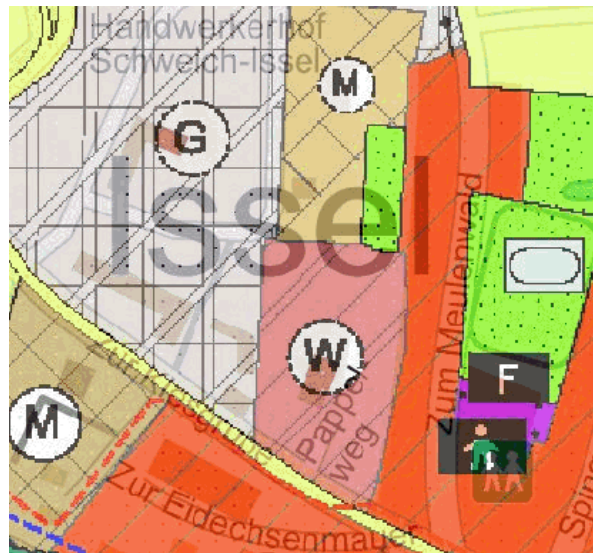
2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)

(Auf ein Zitieren wird verzichtet, da es sich um eine vereinfachte Bebauungsplanänderung handelt)

2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich komplett als Wohnbaufläche ohne Differenzierungen zur inneren Gliederung sowie ohne Lagevorgaben für Grünflächen dar; eine ordnungsgemäße Entwicklung nach §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist somit nicht genehmigungspflichtig.



2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege

Seitens des Auftraggebers (bzw. des Trägers der Planungshoheit) wurden keine Daten zur Verfügung gestellt. Bezüglich des Höhenlinienverlaufs liegt ein älteres Aufmaß des Ursprungsgeländes zugrunde.

2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Für die in Diskussion stehende Fläche existieren in den Karten der Planung vernetzter Biotopsysteme keine Aussagen über besondere Bestände oder Entwicklungsziele. Ebenso liegen im Plangebiet wie in der näheren Umgebung keine Flächen mit prioritären Zielen vor.

2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung

Wegen der Kleinräumigkeit der Änderungsfläche, der faktisch allseitig siedlungsumschlossenen Lage und der bereits bestehenden bauleitplanerischen Festsetzung als Siedlungsfläche (WA; Allgemeines Wohngebiet) wird auf ein Zitieren der Aussagen der Landschaftsplanung verzichtet. Generell ist der zur Änderung vorgesehene Bereich in der Landschaftsplanung bereits als Siedlungsfläche ohne Bedeutung für die naturraumbezogene Erholung katalogisiert.

2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung

Schutzkategorien

Der angestrebte Satzungsbereich liegt vollflächig außerhalb förmlich ausgewiesener Schutzgebiete / Schutzobjekte nach §§ 17-23 LNatSchG RP. Bestände mit Pauschalschutz aufgrund § 28 LNatSchG RP sowie Biotopflächen aus den Kartierungen des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind nicht betroffen.

Ebenso werden förmlich festgesetzte Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche nicht tangiert.

Natura 2000 / Artenschutz

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Lebensstätten von streng oder besonders geschützten Arten sind nicht zu unterstellen.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung erfasste Flächen mit höherem Wert für den Biotop- und Artenschutz finden sich im angestrebten Änderungsbereich wie auch im unmittelbaren Umfeld - in funktionaler Nähe - nicht.

2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern

2.3.1 Abiotische Faktoren

Naturraum

Der geplante Änderungsbereich liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit des Trierer Moseltals (250.00) in der Trierer Talweitung (250.0).

Relief, Geländemorphologie

Die Fläche der Grundstücke des Änderungsbereichs ist gegenüber den umgebenden Grundstücken nach Norden und Westen um ca. 5m eingesenkt. Näheres ist dem Höhenlinieneintrag (zum Ursprungsgelände) zu entnehmen.

Geologie

Den geologischen Untergrund bilden Terrassenschotter, die im Zuge der Bebauung teilweise aufgefüllt wurden.

Boden

Natürliche Böden sind im Plangebiet mittlerweile nichtmehr anzutreffen.

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser:

Entlang dem Ostrand des Änderungsbereiches befindet sich ein wasserführender Graben. Die Wasserüberleitung aus dem Handwerkerhof (Rauhbettrinne) sowie die einstweilen errichteten Retentionsanlagen sind künstlich entstandene Bauwerke nach wasserwirtschaftlichen Vorgaben.

Grundwasser:

Der Änderungsbereich liegt im erweiterten Grundwasserstaubereich der Mosel. Bei Hochwasser (HQ100) steht das Grundwasser bis etwa einen halben Meter unter der ursprünglichen Kiesgrubensohle an.

Klima, Luft

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet eindeutig zum Klimabezirk des Moselgebietes und profitiert von der zusätzlichen Klimagunst des engeren Talraums des Moseltals, die jedoch zugleich zu deutlichen bioklimatischen Belastungen führt.

2.3.2 Biotische Faktoren

Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

(Aufgrund des Grades der bestehenden Überbauung und der vorherigen Nutzung als Abbaufäche zur Rohstoffgewinnung wird auf Angaben zur hpnV verzichtet.)

Reale Vegetation und Bodennutzung

Hier ist neben dem faktischen Zustand (Überprüfung auf ggf. schutzwürdige Bestände) primär der Soll-Zustand nach den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans zu beachten.

Überwiegende Flächen sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans bebaut bzw. in gärtnerischer Nutzung oder Retentionsfläche. Abweichungen gibt es bei den nach Norden und Westen begrenzenden Hängen, die gem. Vorgaben des Bebauungsplans einen weitgehend geschlossenen Laubgehölzbestand tragen sollten, bis auf eine kleine Teilfläche im Norden aber in private gärtnerische Nutzung genommen wurden.



Die grundsätzliche Nutzungsstruktur ist dem nebenstehenden Luftbild zu entnehmen. Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte wasserführende Graben sowie die beiden an der K35 zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind unverändert vorhanden.

Hingegen wurden die rahmenden – aber nicht explizit zur Erhaltung festgesetzten – überalternden Weichholzbestände im Zuge notwendiger Verkehrssicherungen auf Veranlassung der Stadtverwaltung Schweich sukzessive reduziert.

Tierwelt

Zum aktuellen faunistischen Potential des Plangebietes liegen abseits des Vorkommens typischer siedlungsbewohnender Ubiquisten keine gesicherten Erhebungen/Daten vor.

Im Plangebiet wird seit nunmehr rd. 7 Jahren kontinuierlich gebaut; aus den heutigen Strukturen lassen sich keine besonderen Artenvorkommen herleiten.

2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Das Ortsbild ist geprägt von der charakteristischen Geländeeinsenkung und den allseitig umgebenden Bauflächen, die im Westen und Norden gewerblichen bzw. zumindest teilgewerblichen Charakter tragen (werden). Entlang des östlich begrenzenden Grabens fassen Baumweiden und Pappeln – vielfach auf benachbarten Gartengrundstücken außerhalb des Änderungsbereichs – das Gelände.

2.3.4 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge

Die Eingriffsflächen (Änderungsflächen) besitzen aufgrund des mittlerweile erreichten Bebauungs- und Umgestaltungsgrades nurmehr die Wechselbeziehungen typischer innerörtlicher Bauflächen zu ihrer Umgebung.

2.4 Darstellung der Raumnutzungen

(Auf eine Darstellung der Raumnutzungen wird verzichtet.)

2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter

Auf eine vertiefende Erörterung wird verzichtet, da für die Eingriffsbeurteilung im Zuge der vorgesehenen Änderung primär die Veränderung zwischen bisherigem Festsetzungsstand und künftigen Festsetzungsinhalten relevant ist. Es wird kein „natürliches“ Gelände überplant.

2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet nicht vor. Insbesondere sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Flächen nach Natura 2000) direkt oder indirekt betroffen.

Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten, die die Notwendigkeit eines eigenständigen Umweltberichtes rechtfertigen würden.

2.7 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung der Abrundungsflächen

Grundsätzlich gelten die naturschutzfachlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplans fort.

3. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

3.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen / Planungen

Konkurrierende Ansprüche durch querende Leitungen bestehen im Bereich des Flurstücks 320/54 (Dienstbarkeiten zugunsten der VG-Werke Schweich und der Stadtwerke Trier). Zur K35 bleiben unverändert die Belange der Schallkonkurrenz zu beachten.

3.2 Planerische Konzeption

Die grundsätzliche Konzeption des Ursprungsbebauungsplans bleibt erhalten, primär die Flächenzuschnitte der vermarktbaren Grundstücke verändern sich für ein Ermöglichen von Häusern in Orientierung an den Anforderungen für eine liberalere – regional vermarktbar – Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie die rahmengebenden Gestaltkriterien werden dabei nicht korrigiert; insbesondere auf faktisch bereits mehrfach erfolgte Befreiungen im Detail wird bauleitplanerisch nicht reagiert. Die Führung der Erschließungsflächen wird vereinfacht.

Im einzelnen werden korrigiert:

- Verbreiterung der zentralen Straßenanbindung an die K35 von 6,00m auf 7,00m
- Verbreiterung der inneren Erschließung von 6,00m auf 6,50m
- Verzicht auf öffentliche Stellplatzanlagen (kein Bedarf)
- Entfallen der Zulässigkeit einer durchgängigen Fußwegeverbindung vom nördlich oberhalb liegenden eigentlichen Handwerkerhof zur K35 im Zuge von S2 und der östlich begrenzenden Flächen mit wasserwirtschaftlichen Funktionen
- Verschmälerung der gliedernden Fußwege, die nunmehr keine weiterführende Funktion mehr besitzen.
- Reduzierung der anteiligen Mischgebietsfläche durch Aufhebung der zwingenden gewerblichen Nutzung der Erdgeschoßebene (stockwerksbezogene Nutzungsmischung unverändert vorgesehen, aber eben nicht als zwingende Vorgabe; horizontale Mischung ebenfalls möglich)
- Veränderung der Außengrenzen privater Grundstücksflächen primär unter Ausweisung ergänzender privater Grünflächen
- Veränderte Baufensterzuschnitte
- Reduzierung festgesetzter Retentionsflächen auf die tatsächlich benötigte Größe; Umwandlung der nicht benötigten R4 in E* mit reinen Durchleitungsfunktionen bzw. öffentliche Grünfläche als Puffer zur K35.
- Klarstellung, dass S2 und E* öffentliche Flächen sind, die nicht primär dem Wohngebiet dienen, da sie aus dem Gesamtkonzept übernommen sind und funktional eindeutig den oberhalb liegenden Flächen des Handwerkerhofes zuzuordnen sind (zusätzliche Ausweisung als öffentliche Grünflächen).

3.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung bleibt in ihrer Grundkonzeption unverändert. Die öffentlichen Stellplatzanlagen entfallen, da sie nicht benötigt werden. Das Parkieren hat primär auf den privaten Grundstücken zu erfolgen, bei besonderen Anlässen bietet zudem der normale – jetzt leicht verbreiterte – Straßenraum hinreichend Platz für ein Abstellen zusätzlicher Fahrzeuge. Angesichts fehlenden Durchgangsverkehrs ist dies unbedenklich.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telekom etc. ist in Verlängerung bestehender Leitungsnetze erfolgt. Das Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke Schweich sowie für die Stadtwerke Trier (Gasversorgung) bleibt erhalten.

Die Schmutzwasserentsorgung ist mittlerweile vorhanden und das erstellte Leitungsnetz auch an die VG-Werke übergeben. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind – soweit öffentlich – nach Angabe des Fachplaners die notwendigen Einrichtungen nach wasserwirtschaftlichen Vorgaben erstellt (s.a. Kap.5 - Abwägung). Umsetzungsdefizite bestehen teilweise bei den über Leitungsrechte verbindlich festgesetzten Zuführungen über die privaten Grundstücke im Westen.

Das Plangebietes ist als erschlossen anzusehen.

4. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

4.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation

Konzeptionelles

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung. Hier werden bzgl. der grünordnerischen Vorgaben – insbesondere bzgl. der in einen wesentlich weiterreichenden städtebaulichen Zusammenhang eingebundenen Basiskompensation entlang der rahmenden Böschungen – die bis heute geltenden Vorgaben des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Ungeachtet derzeitiger Fehlnutzungen ist eine Umsetzung nach ursprünglicher Intention unverändert möglich bzw. naturschutzfachlich wie städtebaulich notwendig. Faktisch in der Ausführung etwas veränderte Anordnungen der Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind unbeachtlich.

Arten- und Biotopschutz

Wesentliche funktionale Kompensationsinhalte wurden bereits im Altbebauungsplan extern erbracht. Die Verpflichtung zu einem Erhalt / einem Neuaufbau geschlossener Laubgehölzbestände entlang der Böschungen als (Teil-)Lebensraum für insbesondere siedlungstolerante Vögel wird beibehalten. Es ergibt sich somit keine wesentliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Rechtsstand. Gleichermaßen wird die Verpflichtung zu einer Basisbepflanzung der östlich begrenzenden Flächen für die Wasserwirtschaft übernommen.

Die bislang festgesetzten Bestände zugunsten des Arten- und Biotopschutzes bleiben erhalten.

Wasser

Der Ausgleich für den Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird durch die Verpflichtung zur definierten Retention und Wiederversickerung nach aktuellen siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen erbracht. Die Retentionsfunktionen innerhalb des Gesamtsystems des Handwerkerhofes sind nach fachplanerischer Aussage auf den gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan reduzierten Flächen unverändert voll zu erbringen. Die notwendigen Durchleitungsfunktionen für das aus dem Handwerkerhof abfließende Niederschlagswasser bleiben erhalten.

Die Verpflichtung zum Aufbau eines zusammenhängenden Ableitungssystems entlang des Böschungsfußes im Westen (zugleich Fangfunktion für zufließendes Hangwasser) bleibt funktional notwendig und deshalb festgesetzt. Soweit punktuell ein Konflikt mit einem dem rechtskräftigen Bebauungsplan widersprechenden - aber genehmigten - Gebäude besteht, ist das System anderweitig in seiner funktionalen Durchgängigkeit zu sichern / wiederherzustellen.

Für den Wasserhaushalt muss die notwendige Kompensation als erbracht gelten.

Klima / Luft

Die klimastabilisierenden Gehölzbestände bleiben gegenüber dem bisherigen Rechtsstand nach Art und Umfang erhalten bzw. sind wiederherzustellen.

Für den Klimahaushalt muss die notwendige Kompensation als erbracht gelten.

Boden

Für den Grad zulässiger Versiegelungen ergeben sich fast überall Verschiebungen gegenüber dem bisherigen Rechtsstand, da für die aktuelle Flächenbilanz die im Jahre 2007 in der Örtlichkeit umgesetzten Flächen auf Basis eines aktuellen digitalen Katasters zugrundegelegt werden können. Dies wird in nachstehender Gegenüberstellung in Form eines Vergleichs der Flächenbilanzen vollzogen. Die Wichtung erfolgt dabei in Anlehnung an die seinerzeit (1998/99!) angelegten – heute überholten – Bewertungsmaßstäbe, da sich ansonsten kein vergleichbares Bild ergibt:

	1. - 3. Änd.		5. Änd.	
Fläche	m ²	Wichtung	m ²	Wichtung
Gesamtfläche , davon	18.810		18.860	
Verkehrsflächen, davon	1.600	+ 1.600	1.490	+ 1.490
- Fahrflächenanteil,	1.510		1.490	
- Stellflächenanteil (öffentlich)	90		0	
Wegeanteil, davon	405	+ 405	90	+ 90
- Fusswege,	65		90	
- Fusswegeanteil innerhalb S2	50		0	
- Fusswegeanteil innerhalb R4'	290		0	
Bauflächen, davon	7.140		8.120	
- Wohnbauflächen (0,45),	1.970	+ 885	2.265	+ 1.020
- Wohnbauflächen (0,55),	2.840	+ 1.560	3.365	+ 1.850
- Wohnbauflächen (0,60)	1.580	+ 950	1.790	+ 1.075
- Mischbauflächen (0,60),	750	+ 450	700	+ 420
Zwischensumme 1		+ 5.850		+ 5.945
private Grünflächen (0,00)	630	---	1.440	---
öffentliche Grünflächen (0,20)	530	- 105	600	- 120
S1 (1,00)	3.250	- 3.250	3.440	- 3.440
S2 (netto; 1,00)	1.000	- 1.000	1.040	- 1.040
R4 (netto, 1,00)	2.800	- 2.800	---	---
R4' (netto)	1.080	- 1.080	---	---
Gewässer (0,00)	380	---	380	---
R* (1,00)	---	---	940	- 940
E* (1,00)	---	---	1.320	- 1.320
Zwischensumme 1		- 8.235		- 6.860
		- 2.385		- 915

Während der Eingriff in die Bodenfunktionen mit nominal 95 Punkten nur minimal (~1,6%) steigt, sinkt die Kompensationsleistung nominal um 1.375 Punkte, was insgesamt einem Verlust von 1.470 Punkten entspricht.

(Mit dieser Verschlechterung befasst sich der Träger der Planungshoheit im Zuge der städtebaulichen Abwägung.)

Das entstehende Defizit wird mit entsprechender Begründung in die Abwägung eingestellt.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Die orts- bzw. landschaftsbildgestaltenden Festsetzungen werden praktisch unverändert übernommen. Die in früheren Planfassungen - zumindest als Option - offengehaltene Fußwegeverbindung entlang den Wasserwirtschaftsflächen wird aufgehoben.

Das Orts- / Landschaftsbild muss weiterhin hinreichend als gem. gesetzlichem Auftrag „neu gestaltet“ gelten. Die fußläufige Durchgängigkeit entfällt.

4.2 Externe Kompensation

Eine ergänzende externe Kompensation wird – nach Abwägung – nicht vorgenommen.

4.3 Herleitung des Maßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Der bisherige Zuordnungsschlüssel wurde 1998 aus dem Gesamtbebauungsplan hergeleitet. Eine nachträgliche Neuberechnung ist nicht sinnvoll. Der Festsetzungstext wird lediglich an die neuen Flächenbezeichnungen angepasst, da er sonst gar keinen Sinn mehr ergibt.

4.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Auf eine potentialbezogene tabellarische Gegenüberstellung wird wegen der Kleinflächigkeit der Eingriffe und der gut nachvollziehbaren Darstellbarkeit im Langtext verzichtet.

5. Abwägung (Kerninhalte)

Die Abwägung gem. §1(7) BauGB dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen. Nachstehend sollen insbesondere die „Verschiebungen“ gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan (Fassung der 4. Änderung; entspricht in den Flächenzuschnitten der 3. Änderung) aufgearbeitet werden.

Festsetzungen (allgemein)

Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert und redaktionell fortgeschrieben, so dass mit der 3. Änderung aus dem Jahre 2001 ein umfassender Bebauungsplan über das Gesamtareal des Handwerkerhofes existiert, der zahlreiche innere Widersprüche und Brüche aufweist, die auch im Zuge der 4. Änderung nicht bereinigt wurden. Ein wörtliches Übernehmen von dessen gesamten Textfestsetzungsinhalten für den kleinen Teilbereich der 5. Änderung wäre extrem verwirrend. Die 5. Änderung für den auch in der Flächennutzungsplanung als eigenständige Einheit dargestellten – im Gegensatz zur übrigen Fläche primär wohnbaulich genutzten – Bereich wird deshalb als isoliert lesbare Planurkunde redaktionell neu gefasst. Andererseits werden überwiegende Inhalte bewusst unverändert redaktionell übernommen, obzwar sie bzgl. ihrer Festsetzungstiefe und Festsetzungsmethodik nicht dem aktuellen Festsetzungsstandard entsprechen; es handelt sich primär um eine Änderung bzgl. im Jahre 2003 so bestimmter Flächenumverteilungen zur Erhöhung der Vermarktungsfähigkeit, aber um keine komplette Neuauflage des Altbebauungsplans. Ebenso erfolgt zwar eine Angleichung an die aktuell in der Örtlichkeit vorzufindenden Grenzziehungen, aber keine bauleitplanerische Nachsanktionierung der zahlreichen faktisch in den vergangenen Jahren über Befreiungen erzielten Detailabweichungen von den Grundinhalten des bislang unverändert rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Festsetzungen zur Siedlungswasserwirtschaft (R*, E*)

Die Flächenzuschnitte der öffentlichen Retentionsflächen R4 und R4' des aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der Flächen R* und E* in der Fassung der 4. Änderung unterscheiden sich grafisch grundlegend. In der Alt-Ausweisung waren jedoch noch andere Flächenfunktionen mit integriert (Weg, Aufenthaltsbereiche), während es sich bei den neuen Flächenzuschnitten um reine Netto-Flächen handelt. Nach fachplanerischen Vorgaben war eine anteilige Retention für die Flächen des engeren Handwerkerhofes im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nie notwendig; hier ging und geht es um reine Durchleitungen. Die Zwischenretention für die Niederschläge der Verkehrsflächen sowie das überlaufende Wasser aus privaten Retentionen kann nachgewiesenermaßen in R* gepuffert werden. Ein Rückstau puffer i.S. der Überstausicherheit war nie vorhanden bzw. erforderlich. Die notwendigen Funktionen sind somit unverändert erfüllt.

Schreiben des Büros Bach vom 04.02.2003:

Im Nachgang zu unserer Besprechung am 28.01.2003 bleibt folgendes festzustellen:

- *Die Flächen R4 und R4' wurden bei der Berechnung der Überstausicherheit des Gewässers nicht zum Ansatz gebracht. Die Rückstau ebene für ein 5-jähriges Regenereignis liegt bei 127,85 müNN und die Sohle der R-Flächen bei 127,95 müNN.*
- *Für die Regenwasserentsorgung des Gewerbegebietes muss lediglich die „Verbindung“ zum Gewässer gesichert werden. Auch dort wurden die Flächen nicht zur Rückhaltung angerechnet.*

Festsetzungen zur Siedlungswasserwirtschaft (Durchleitungsrecht)

Das Durchleitungsrecht zur Ableitung von privaten Niederschlagsüberschüssen entlang dem westlichen wie nördlichen Hangfuß ist unabdingbar. Die durchgehende Fläche dient zudem zum Schutz der dortigen Bebauung vor austretendem Hangwasser und ist somit unverzichtbar. Faktisch wurden die Grundstücke mit einer entsprechenden Einrichtung am Hangfuß verkauft, die Anhöhungen / Verfüllungen – entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen wie des 2003 zur Offenlegung beschlossenen Bebauungsplans – erst nachträglich von den Eigentümern aufgebracht. Eine Wiederherstellung des festgesetzten Systems ist jederzeit möglich und siedlungswasserwirtschaftlich notwendig – im Bereich der faktisch erfolgten (im Widerspruch zum Bebauungsplan genehmigten!) Überbauung ggf. durch eine ingenieurtechnische Maßnahme. Die Durchleitungsfläche bleibt deshalb unverändert festgesetzt.

Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Gehölzerhaltung auf den rahmenden Hangflächen werden gemäß der aktuell rechtskräftigen Fassung (4. Änderung) übernommen, nur dahingehend – klarstellend – ergänzt, dass bei erfolgten/erfolgenden Gehölzentnahmen Nachpflanzungen vorzunehmen sind.

Die Fläche S1 war immer als „private“ Schutzfläche ausgewiesen, die – zugleich böschungssichernd – primär den unmittelbar unterhalb liegenden Grundstücken als Schutz dienen sollte. Diese Konzeption ist unverändert anzuhalten, Fehlnutzungen sind abzustellen; insbesondere ist für eine Umsetzung der Festsetzungen abseits subjektiver privater Interessen kein Hinderungsgrund zu erkennen. Die Inhalte eines Bebauungsplanes richten sich nach einem Ausgleich der privaten wie öffentlichen Belange, die privaten Belange haben keinen Vorrang, zumal die Grundstücke mit entsprechenden Auflagen (manifestiert durch einen seinerzeit bereits rechtskräftigen Bebauungsplan) erworben wurden, also kein nachträglicher Eingriff in privates Eigentum erfolgt. Eine bloße Anpassung von Festsetzungsinhalten an fehlenden privaten Vollzugswillen wäre nicht dem Ziel einer Bauleitplanung entsprechend.

Die Fläche S2 als öffentliche Schutzfläche übernimmt vergleichbare Funktionen. Auch hier ist das Umsetzungsdefizit jederzeit durch ergänzende Neuanpflanzungen zu beseitigen; die einst querend zulässige Wegefläche entfällt.

Die konsequente Anordnung der Bäume entlang der inneren Erschließung entspricht einem seinerzeit gewählten konsequenten städtebaulichen Motiv und ist im Grundsatz auch heute noch zu verwirklichen. Somit besteht auch hier keine Veranlassung dem bislang mangelnden privaten Umsetzungswillen nachzugeben. Primäre Vorgabe des BauGB ist eine Kompensationsumsetzung (hier insbesondere für Klima und Ortsbild) unmittelbar eingriffszugeordnet, d.h. im öffentlichen Straßenraum sowie auf den privaten Grundstücken selbst.

Soweit in die bisherigen Retentionsflächenfestsetzungen Anpflanzungsverpflichtungen integriert waren, sind diese jetzt auf die Flächen R* und E* verteilt.

Zuordnungsfestsetzung

Die zuordnungsfähigen Flächen des Gesamtgeltungsbereichs sind längst nach einem mittlerweile fast 10 Jahre alten Schlüssel auf Bau- und Verkehrsflächen verteilt. Deshalb wird die Zuordnungsfestsetzung nur sinngemäß mit den aktuellen Flächenbezeichnungen redaktionell eingestellt, aber in der Urkunde selbst darauf hingewiesen, dass keine Neuordnung nach geänderten Flächenzuschnitten vorgesehen ist.

Maß der Kompensation

Die fachliche Bilanzierung zeigt, dass das Maß der zulässigen Versiegelungen nur minimal zunimmt, da die Ausweitung der vermarktbaren Grundstücksflächen primär über eine Ergänzung von privaten Grünflächenanteilen erfolgt, die für die Berechnung der Überbaubarkeit nicht zur Anrechnung kommen.

Hingegen ergeben sich durch die weitreichende Neudefinition der wasserwirtschaftlich notwendigen Flächen im Osten des Plangebietes bei Zugrundelegung der formalen Anrechenbarkeiten wesentlich reduzierte Kompensationsleistungen, so dass in der Summe ein nominales Kompensationsdefizit von 1.470 Punkten (qm) entsteht.

Hier verweist der Träger der Planungshoheit darauf, dass im Zuge der Fortschreibung des Ursprungsbebauungsplans zur 1. Änderung im Jahre 1999 ein erheblicher nominaler Kompensationsüberschuss entstanden war, der bislang nicht gegengerechnet wurde.

Boden:

Die Negativeinflüsse auf das Bodenpotential werden nicht verstärkt. Die Einschätzung der veränderten Eingriffe in das Bodenpotential im Zuge der 1. Änderung erfolgen gem nachstehender Tabelle auf Grundlage der Flächenangaben aus Kap. 8 der Begründung:

	nominale Fläche in m ²	anrechenbare Fläche in m ²	Eingriff/ Ausgleich
Verkehrsflächen (neu)	1.600	+ 1.600	(E)
./. Verkehrsflächen (alt)	1.620	- 1.620	(A)
Wegeanteil (neu)	405	+ 405	(E)
./. Wegeanteil (alt)	440	- 440	(A)
Bauflächen (neu)	3.850	+ 3.850	(E)
750 x 0,60 = 450			
1.640 x 0,60 = 984			
1.970 x 0,45 = 887			
2.870 x 0,55 = 1.579			
3.850			
./. Bauflächen (alt)	3.840	- 3.840	(A)
priv. u. öff. Grünflächen (nicht anrechenbar)	---	---	(-)
S1 (neu)	3.245	- 3.245	(A)
./. S1 (alt)	3.250	+ 3.250	(E)
S2 (neu)	1.000	- 1.000	(A)
./. S2 (alt)	940	+ 940	(E)
R4, R4* und Gewässer (neu)	4.260	- 4.260	(A)
./. R4 und Gewässer (alt)	3.460	+ 3.460	(E)
nominaler Kompensationsüberschuß (!)		- 900	(A)

E = Eingriff/Kompensationsrücknahme, A = Ausgleich/Kompensation

Über diese noch vorhandene „Reserve“ hinaus entsteht zudem realiter durch die bloße Umdeklaration von Teilen der der ehemaligen Fläche R4 zu „nur noch“ öffentlicher Grünfläche keine wirkliche Verschlechterung.

Insbesondere weist der Träger der Planungshoheit aber darauf hin, dass es sich bei den hier im Zuge der 5. Änderung vorgenommenen Maßnahmen zur Verbesserung der Grundstückszuschnitte und damit der Vermarktungsfähigkeit um typische Maßnahmen zur „Nachverdichtung“ in einem Innenbereich handelt, die bei einem Neubeginn des Verfahrens seit dem 01.01.2007 typischerweise nach §13a BauGB abgehandelt und als solche nach bundesgesetzlicher Definition – da unter 20.000qm Grundfläche – keinen Eingriff darstellen würden.

Das faktisch entstehende und auch deklarierte Defizit bei der Kompensation wird somit in die Abwägung eingestellt, d.h. keine ergänzende Kompensationsleistung erbracht.

Verzicht auf fußläufige Durchgängigkeit

Während die bisherigen Planfassungen immerhin noch eine Option zur Errichtung einer Fußwegeverbindung von Nord nach Süd enthielten, ist diese Option jetzt entfallen. Eine grundsätzliche fußläufige Erreichbarkeit der gewerblich genutzten Anteile des Handwerkerhofes ist unverändert gegeben, eine Erreichbarkeit aus den hier bearbeiteten Flächen der 5. Änderung nicht notwendig bzw. erwünscht. Die Herstellung eines weiterreichenden straßenunabhängigen Fußwegesystems ist zudem nicht möglich..

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Die Flächen sind im privaten Eigentum der Erschließungsträger bzw. bereits im Eigentum der neuen Eigentümer. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig.

7. Vergleichende Flächenbilanz

(auf Basis der Satzung zur 5. Änderung gem. Beschluss vom 24.01.2008; planimetriert):

Dass die eingesetzten absoluten Zahlenwerte zur 1.-3. Änderung (Basis: Ermittlungen von 1998/99) um 0,25% abweichen, hängt damit zusammen, dass seinerzeit auf Mutterpausen gearbeitet wurde. Die Gesamtfläche wurde für die 5. Änderung auf Basis aktueller digitaler Daten neu ermittelt.

Fläche	1. - 3. Änd.		5. Änd.	
	m ²	%	m ²	%
Gesamtfläche, davon	18.810	100,00	18.860	100,00
Verkehrsflächen, davon	1.600	8,51	1.490	7,90
- Fahrflächenanteil,	1.510		1.490	
- Stellflächenanteil (öffentlich)	90		0	
Wegeanteil, davon	405	2,15	90	0,48
- Fusswege,	65		90	
- Fusswegeanteil innerhalb S2	50		0	
- Fusswegeanteil innerhalb R4'	290		0	
Bauflächen, davon	7.140	37,96	8.120	43,05
- Wohnbauflächen (0,45),	1.970		2.265	
- Wohnbauflächen (0,55),	2.840		3.365	
- Wohnbauflächen (0,60)	1.580		1.790	
- Mischbauflächen (0,60),	750		700	
private Grünflächen	630	3,34	1.440	7,64
öffentliche Grünflächen (ohne S2, R*)	530	2,82	600	3,18
S1	3.250	17,25	3.440	18,24
S2 (netto, d.h. ohne Weganteil)	1.000	5,32	1.040	5,51
R4 (netto, d.h. ohne Weganteil)	2.800	14,89	---	---
R4'	1.080	5,74	---	---
Gewässer	380	2,02	380	2,02
R*	---	---	940	4,98
E*	---	---	1.320	7,00

8. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an.