

STADT SCHWEICH

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET – ISSEL, 1. ÄNDERUNG

(Änderung nach §13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGEBEITRAG*

– zur endgültigen Planfassung gem. Beschluss vom 05.06.2007 –

* Seit Inkrafttreten des EAG Bau zum Juli 2004 ist die Erstellung eines Umweltberichtes in der Bauleitplanung obligatorisch. Ausgenommen sind hiervon allerdings vereinfachte Bebauungsplanänderungen nach §13 BauGB sowie Satzungen nach §34(4) Satz 1, Ziff. 2+3, wenn

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

Altbebauungsplan 1994 – 2000 erstellt durch Arbeitsgemeinschaft

Planungsbüro Norbert Schuh

Reitergässchen 14 54338 Schweich
Fon 06502/9140-0

Schu & Partner GmbH

Hauptstr. 19 54424 Thalfang
Fon 06504/1024 Fax 06504/8826

Änderung im Herbst 2006 / Frühjahr 2007 durch



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 Änderungsbereiches	1
1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)	1
1.4 Umfang der Ausarbeitungen	2
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I	
Grundlagen und Umweltziele	3
2.1 Sammlung der Planungsgrundlagen	3
2.1.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	3
2.1.2 Sonstige Planungsgrundlagen zum Naturschutz	3
2.2 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern	4
2.3 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter	5
2.4 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000	5
2.5 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung der Abrundungsflächen	6
3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen	6
4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	6
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	
- Grünordnung	9
6. Abwägung (Kerninhalte)	18
7. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	18
(Entfallen von Umweltbericht, Monitoring und zusammenfassender Erklärung)	

Karten:

Anlagen: - Planurkunde

1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Issel“ wurde in den Jahren 1994 (1998) – 2000 aufgestellt. Mittlerweile ist die Bodenordnung erfolgt und wesentliche Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung eines ersten Bauabschnitts (Vorstufenausbau, Leitungsverlegungen, Niederschlagswasserbewirtschaftung, ...) wurden umgesetzt.

Die Änderung dient insbesondere der Detailanpassung bzgl. faktischer Verkehrsführungen und tatsächlicher Lage bzw. Ergänzung / Sicherung der Infrastruktureinrichtungen. Teilweise werden private und öffentliche Grünflächen getauscht, lagegebundene Festsetzungen an faktisch erfolgte Grenzziehungen angepasst.

Die Planinhalte werden dabei in ihrer Kern-Substanz nicht verändert; insbesondere bzgl. der Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Einzel-Änderungen nahezu bilanzierungsneutral bzw. heben sich gegenseitig fast auf.

Damit bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Deshalb hat die Stadt Schweich das Verfahren zur vereinfachten Änderung nach §13 BauGB gewählt.

1.2 Lage und Umfang des geplanten Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Issel“. 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 sowie für Verfahren nach §34(4) Satz 1, 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.

Da kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird (lediglich Angebotsplanung; UVP-pflichtige Vorhaben im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen) und keine Anhaltspunkte für änderungsveranlasste Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

1.4 Umfang der Ausarbeitungen

Da seit Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert werden bei der nachstehenden Erörterung überwiegend nur die eigentlichen Änderungsinhalte abgearbeitet. Zur besseren Handhabung und wegen der Verteilung der Änderungsmaßnahmen praktisch im gesamten Plangebiet wird allerdings eine völlig neue – nunmehr auf einem digitalen Datensatz basierende – Gesamturkunde erstellt, die den bisherigen analogen Plansatz ersetzt. Die Veränderungen werden im Zuge der weiteren Ausarbeitungen einzeln beschrieben und bzgl. aller wertgebenden Aspekte reflektiert und ausbalanciert.

Begründung und Landespflegebeiträge der ursprünglichen Fassung bleiben unverändert gültig; der vorliegende Beitrag befasst sich nur mit den Veränderungen und ergänzt fallbezogen die bereits bestehenden erläuternden Textbeiträge.

Ebenso wird die Festsetzungssystematik des Altbebauungsplans unverändert übernommen um ungewollte zusätzliche inhaltliche Verschiebungen durch Neuformulierungen zu vermeiden.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und Umweltziele

Dieser Beitrag Teil I wird angesichts eines rechtskräftigen Bebauungsplans für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet in stark verkürzter Form erbracht, da der Landespflegebeitrag zum ursprünglichen Planwerk Fortbestand hat. Primär werden die gewandelten Anforderungen nach mittlerweile veränderter Gesetzeslage überprüft.

Im Teil II zur Grünordnung (Kap. 5) werden dann die vorzunehmenden Veränderungen bzgl. ihrer Auswirkungen potentialbezogen reflektiert und ausbalanciert.

2.1 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.1.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

Eine Reflexion entfällt, da eine Entwicklung aus LEP III, Regionalem Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan unverändert gegeben ist. Bei einer vereinfachten Änderung bleiben die Grünzüge der Planung unberührt, d.h. es ergeben sich auch keine neuen Planungsaspekte, die mit den übergeordneten Planungsebenen nochmals abzugleichen wären.

Die Änderung ist nicht genehmigungspflichtig.

2.1.2 Sonstige Planungsgrundlagen zum Naturschutz

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. Flächen mit prioritären Zielen befinden sich erst jenseits der Mosel bzw. im Bereich des Meulenwaldes.

Aussagen der Landschaftsplanung

Auf eine Bezugnahme zur Landschaftsplanung (vorbereitende Planungsebene) wird wegen des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Bekanntmachung: 10.04.2000) verzichtet.

Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung / Artenschutz

Schutzkategorien

Der angestrebte Änderungsbereich liegt vollflächig außerhalb förmlich ausgewiesener Schutzgebiete / Schutzobjekte nach §§ 17-23 LNatSchG RP. Bestände mit Pauschalschutz aufgrund § 28 LNatSchG RP sind nicht betroffen.

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

Natura 2000 / Artenschutz

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen. Ebenso werden durch die Änderungsinhalte keine Lebensstätten von Populationen besonders oder streng geschützter Arten betroffen. Diese Aussage gilt trotz der bislang verbliebenen Streuobstwiesenrelikte mit unverändert anzunehmenden Einzelartenvorkommen.

Biotopkartierung

Ungeachtet eines rechtskräftigen Bebauungsplans und einer mittlerweile weitgehenden Überformung ist ein aus 3 Teilflächen bestehendes Biotop nach LANIS unverändert in der Biotopkartierung gelistet.

- 6106/3043 (Streuobstbestände und Obstbaumreihen östlich „Auf Tunnel“; knapp 2,14ha), ein Biotop in typischer Ausbildung mit besonderem Wert für Vögel, das als Schongebiet (III) eingestuft wurde. Von diesem Bestand ist gegenüber der Ausprägung Mitte der 90er Jahre noch etwa ¼ vorhanden, die Bäume sind z.T. noch vital, überwiegend jedoch abgängig, deshalb aber potentiell totholz- und baumhöhlenreich.

2.2 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern

Abiotische Faktoren

Bzgl. der abiotischen Faktoren wird auf die Ausführungen des Altbebauungsplans verwiesen.

Biotische Faktoren

Auch bzgl. der biotischen Faktoren wird im wesentlichen auf die Ausführungen des Altbebauungsplans verwiesen. Heute herrschen neben Bau- und Brachflächen nurmehr Relikte der ehemaligen Streuobstbestände vor.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist mittlerweile deutlich überformt. Umsetzungen der Festsetzungen des Altbebauungsplans zur Einbindung und Kompensation sind bislang bestenfalls ansatzweise erkennbar.

Mensch

Das Gelände ist als Gewerbe- bzw. Industriebauand festgesetzt. Soweit Wirkungen auf den Menschen zu besorgen sind, trifft der Altbebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Für eine Erholungsnutzung ist das Gebiet nicht (mehr) attraktiv.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht zu beachten.

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser

Das Gelände ist mittlerweile für eine sachgerechte Entsorgung der Abfälle und Abwässer erschlossen.

Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung

Das Gelände ist leicht südexponiert und ganzjährig besonnt. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind im Grundsatz zulässig.

2.3 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter sind entsprechend den Festsetzungen und Zulässigkeiten des Altbebauungsplans gegenüber ihrer ursprünglichen Ausprägung bereits weitgehend verändert. Bezüglich der Wertung für die vereinfachte Bebauungsplanänderung ist eine Umsetzung der seinerzeit getroffenen Festsetzungen zu unterstellen und der Veränderungsmaßstab allein hieran zu orientieren.

2.4 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 zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet nicht vor. Insbesondere sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Flächen nach Natura 2000) direkt oder indirekt betroffen, ebenso werden durch die vorgesehenen Änderungen keine Lebensstätten bzw. Populationen von streng oder besonders geschützten Einzelarten beeinträchtigt. Die grundsätzlichen Anforderungen auf Grundlage des europäischen Artenschutzes werden durch die 1. Änderung nicht verändert und sind von einer förmlichen Bauleitplanung unabhängig zu beachten.

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.

2.5 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung

Es gelten unverändert die Umweltziele gem. Landespflegebeitrag zum Altbebauungsplan.

3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen

Aufgrund der Änderung eines bestehenden Bebauungsplans ist nicht die Abweichung von ehemals entwickelten idealisierenden Umweltzielen relevant, sondern allein die Abweichung von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplans in der seit 10.04.2000 rechtskräftigen Fassung.

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

Der in einem ersten Bauabschnitt bereits umgesetzte städtebauliche Entwurf des Altbebauungsplans hat bzgl. der grundsätzlichen Konzeption und Erschließung unverändert Gültigkeit. Im Zuge der Umsetzung erfolgten jedoch nicht unwesentliche Veränderungen bzgl. der Verkehrsführung (Wegfall einer Wendeanlage), der Anordnung von Infrastruktureinrichtungen (Trafo, Ferngasleitung, Gasverteilerstation, überspannendes Freileitungsnetz, ...) sowie der Leitungsverlegung bzw. der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Einige notwendige Leitungsrechte fehlen im Altbebauungsplan vollständig und werden nachgetragen.

Auch wurden einem seit langem ansässigen Betrieb (Fa. Kann) ehemals öffentlich gewidmete Grünflächen zur privaten Nutzung zugestanden, ein Fußweg soll entfallen, die seit Jahren existierende Musterausstellung an der Haardthofstraße soll eine korrekte bauleitplanerische Berücksichtigung finden.

Es erfolgen somit im wesentlichen Detailanpassungen an mittlerweile faktisch anders ausgeführte Maßnahmen um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans wiederherzustellen. Dessen ungeachtet werden die grundsätzlichen Festsetzungsinhalte nahezu unverändert beibehalten, die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt.

Eine Detailbeschreibung der vorgenommenen - und in den wenigsten Fällen städtebaulich begründeten - Veränderungen 1-8 erfolgt zur Vermeidung unnötiger redaktioneller Doppelungen erst in Kapitel 5 zur grünordnerischen Bilanzierung. Die ergänzten Veränderungen 9-11 sind ohne Umweltrelevanz und werden nachstehend begründet.

Im Zuge der 1. Offenlegung zur vereinfachten Änderung wurden mehrere Anregungen vorgebracht, die der Stadt Schweich eine ergänzende nachfrageorientierte Nachführung sinnvoll erscheinen lässt. Diese ergänzenden Änderungen zur Baugestaltung wie zu Art zulässiger Nutzungen haben keine Auswirkungen auf die Naturpotentiale, weshalb hierfür kein naturschutzfachlicher Nachweis sondern statt dessen eine rein städtebauliche Argumentation geführt wird:

Fortschreibungsinhalt 9, Beschränken der Dachneigungen von 25-38° auf Betriebswohnhäuser und Einführen von Dachneigungen bis 15° für Gewerbebauten

Die bisherige Festsetzung von entweder reinen Flachdächern (bis max. 5°) bzw. steil geneigten Dächern (25-38° auch für alle Gewerbebauten) widerspricht dem schon bei ursprünglicher Planerstellung vorhandenen Bestand sowie der gängigen Praxis für die Dachausbildung bei Gewerbebauten. Die zulässigen Dachneigungen werden deshalb auf ein realitätskonformes Spektrum angepasst. Zulässig sind künftig flachgeneigte Dächer bis 15° im Gewerbebau, die Verpflichtung zu steil geneigten Dächern wird auf Betriebswohnhäuser zurückgenommen.

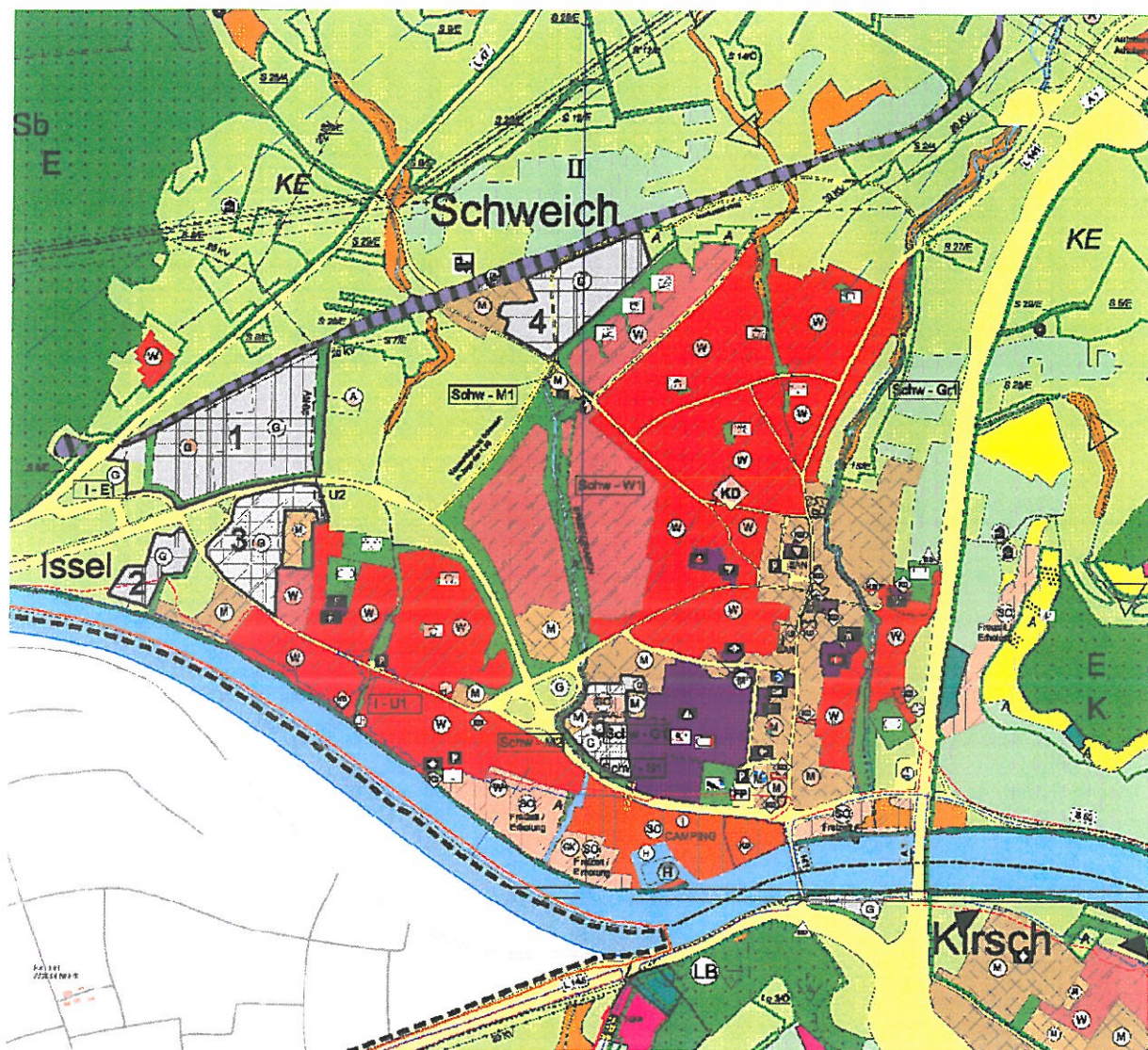
Fortschreibungsinhalt 10, Erhöhen der zulässigen Zaunhöhen von 1,50m auf 2,00m; Entfallen der Unzulässigkeit von Zaunanlagen straßenseitig vor Baugrenzen

Die bisherige Festsetzung zur Höhe (1,50m) widerspricht dem schon bei ursprünglicher Planerstellung vorhandenen Bestand sowie dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis für gewerbliche Anlagen. Eine – bislang festgesetzte – Unzulässigkeit von Zaunanlagen straßenseitig vor Baufenstern ist unsinnig, denn damit würden straßenseitige Zaunanlagen generell unterbunden.

Fortschreibungsinhalt 11, Einführen der Zulässigkeit von Verkaufsbetrieben der Automobil- und Kraftfahrzeugbranche sowie für Baumaschinen in GE3 und GE4.

Bislang war im Gewerbegebiet Issel jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen bleiben müssen zudem in jedem Falle alle Angebote der Grundversorgung sowie mit Innenstadtrelevanz. Die heutige Verteilung der Betriebe in den bestehenden – zentrumsnäheren – Misch- und Gewerbegebieten zeigt jedoch einen Bedarf für eine Neuansiedlung bzw. langfristige Umlagerung von Betrieben des Kraftfahrzeug- und Landmaschinen- bzw. Baumaschinenhandels. Diese Produkte beanspruchen sehr flächenzehrende Ausstellungssflächen und sind bzgl. ihrer typischen Emissionen nur schwer mit zentrumsnahen Handelsflächen kompatibel. Zudem belegt der Verkauf dieser Produkte in Schweich derzeit teilweise zentrumszugeordnete Flächen, die mittel- bis langfristig einer höherwertigen Nutzung mit Innenstadtrelevanz zugeführt werden sollten. Zur Erläuterung soll die umliegende Übersicht dienen.

Das städtebauliche Konzept des Altbebauungsplans impliziert einen hochwertigen baulichen Abschluss nach Osten zur Meulenwaldstraße. Da die hier ergänzten Handelsnutzungen primär freiflächendominiert sind, wird ihre Zulässigkeit auf die „innen“ liegenden Gewerbeflächen GE3 und GE4 beschränkt.



1. Gewerbegebiet Issel:	- Produktion von Betonsteinen und Teilen - Steinverarbeitung - Speditionen
2.:	- Sägewerk
3. Handwerkerhof Issel:	- Baumaschinen (Verlagerung sinnvoll) - Dienstleistung - Kfz-Veredelung - Handwerk
4. Gewerbegebiet am Bahnhof:	- Fachhandel - Personenbeförderung - Werkstätten - Bauunternehmung
5. Gewerbegebiet in den Schlimmführen (inkl. MI-Flächen)	- Grundversorgung / Einzelhandel - Gartenartikel - Fachhandel - 2x Autohandel und -werkstätte (Verlagerung sinnvoll)

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

Konzeptionelles

Die ursprüngliche Konzeption wird beibehalten, lediglich den veränderten Rahmenbedingungen durch Bodenordnung und bereits erfolgte Erschließungsmaßnahmen im Detail angepasst.

Nachstehend werden die einzelnen Veränderungen systematisch potentialbezogen reflektiert und dokumentiert.

Fortschreibungsinhalt 1, Sicherung einer Zuwegung zu E1.1; zusätzliche Gliederung der Gewerbebauflächen:

Die Kompensationsfläche E 1.1 ist im aktuellen Plan formal isoliert, zudem fehlt eine Untergliederung zwischen GE 4 und GE 5.

Es erfolgt ausgehend von der bestehenden Wendeanlage „Vor Geisbüsch“ die Ausweisung einer 8m breiten öffentlichen Grünfläche mit 3 Bäumen, die zwischen GE 4 und GE 5 nochmals gliedert und zudem eine Anbindung der bislang isolierten Fläche E 1.1 ermöglicht. Es entfallen rd. 360qm Gewerbebaufläche (= 290qm potentielle Versiegelungsmöglichkeit), dafür entstehen 360qm öffentliche Grünfläche mit 3 Bäumen. Die angrenzenden Baufenster werden geringfügig angepasst.

Biotop- und Artenschutz: positive Entwicklung

⇒ Die zusätzliche Grünfläche wirkt sich positiv auf das Arten- und Biotoppotential aus. (Die 3 zusätzlichen Bäume gleichen sich mit dem notwendigen Wegfall von 3 Bäumen durch Änderung 7 aus)

Wasserhaushalt: positive Entwicklung

⇒ Die zusätzliche Grünfläche reduziert die versiegelbaren Flächen und wirkt damit positiv auf den allgemeinen Wasserhaushalt.

Klima: positive Entwicklung

⇒ Die zusätzliche Grünfläche und insbesondere die zusätzlichen Bäume sind klimatisch ausgleichend.

Boden: 290qm Entsiegelung

⇒ Die Umwandlung von 360qm Bauflächen zu öffentlichen Grünflächen bewirkt einen nominalen Entsiegelungseffekt von $360\text{qm} \times 0,8 = 290\text{qm}$.

Orts- und Landschaftsbild / Mensch: positive Entwicklung

⇒ Die zusätzliche Grünfläche und insbesondere die zusätzlichen Bäume wirken positiv auf die innere Gliederung.

Kultur- und Sachgüter: keine Veränderung

⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser: keine Veränderung

⇒ Die zusätzliche Grünfläche hat keine Auswirkungen

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung: keine Veränderung

⇒ Die zusätzliche Grünfläche hat keine Auswirkungen

Fortschreibungsinhalt 2, Umwandlung der öffentlichen Grünfläche zwischen Fa. Kann und der B53 (Umgehungsstraße) zu privater Grünfläche; Wegfall des Fußweges:

Für die bislang ausgewiesene öffentliche Wegeverbindung von der Wendeanlage „In der Rotherth“ zur K 35 besteht kein wirklicher Bedarf; die Bauflächen des Handwerkerhofes sind von Norden her (Bahnhof!) auch über die Straße „Zum Meulenwald“ und durch den Handwerkerhof selbst erreichbar. Die weitgehend unattraktive verlärmte Wegeverbindung am Fuß der Böschung zur B 53 soll deshalb aufgehoben und die bislang öffentliche Grünfläche als private Grünfläche den angrenzenden Industrieflächen (GI 1 und GI 2) zugeschlagen werden. In diesem Zusammenhang wird die bislang sägezahnartige Bauflächen- und Baufensterabgrenzung entlang GI 2 geglättet, da die bisherigen Maßketten ohnehin nicht stimmen. Aus 270 x 2,5m Fußweg entstehen 675qm zusätzliche private Grünfläche. Durch die Glättung entfallen Teile bislang privater Grünfläche und werden formal zu Baufläche. Die bislang in diesem Bereich vorgesehene offene Niederschlagswasserableitung erfolgt heute faktisch nach Osten zu den zentralen Retentionsflächen (siehe u.a. Fortschreibungsinhalt 6). Die öffentlichen Leitungsnetze (Gas, Kanäle) werden mittels Durchleitungsrechten (Sammelleitungsrecht) gesichert.

Biotop- und Artenschutz: geringfügige Verschlechterung

- ⇒ Die Umwidmung einer öffentlichen zu einer privaten Grünfläche ist kein Eingriff, die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen zur südseitigen Einbindung bleibt ungeachtet der vorgelagerten Hecke auf der Bundesstraßenböschung unverändert erhalten. Die geringfügigen Flächenverschiebungen im Zuge der Glättung des Bauflächenzuschnitts sind für das Arten- und Biotoppotential unbeachtlich, werden zudem über den Wegfall des Fußweges ausgeglichen. Die nominale Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten reduziert allerdings in gleichem Maße die theoretisch verfügbare biologische Fläche.

Wasserhaushalt: keine Verschlechterung

- ⇒ Der Wegfall der bislang festgesetzten offenen Ableitungsmulden wird durch die zusätzlichen Muldenflächen im Zuge der Änderung 6 funktional kompensiert. (siehe dort)

Klima: keine Verschlechterung

- ⇒ Die Umwandlung einer öffentlichen in eine private Grünfläche bei gleichzeitiger Erhaltung der Festsetzungen für rahmende Bäume ist nicht klimarelevant.

Boden: 700qm Versiegelung

- ⇒ Formal entstehen durch den Wegfall des Fußweges 675qm zusätzliche Grünfläche. Wegen des Bezugs der GRZ auf die Bruttofläche steigt im Gegenzug die Versiegelungsmöglichkeit jedoch um $675\text{qm} \times 0,8 = 540\text{qm}$, es verbleibt ein Saldo von 135qm Entsiegelung. Auch die Umwidmung der bislang öffentlichen in jetzt private Grünfläche an sich schafft formal Bauland im Umfang von $1.045\text{qm} \times 0,8 = 835\text{qm}$, so dass ein Gesamt-Saldo von $835\text{qm} - 135\text{qm} = 700\text{qm}$ zusätzlicher Versiegelungsmöglichkeit bleibt. Die Verschiebungen im Zuge der Glättung sind für die Berechnung unbeachtlich, da sich die GRZ aus den Bruttoflächen berechnet.

Orts- und Landschaftsbild / Mensch: keine Verschlechterung

- ⇒ Die Umwandlung einer öffentlichen in eine private Grünfläche bei gleichzeitiger Erhaltung der Festsetzungen für rahmende Bäume ist nicht landschaftsbildrelevant.

Kultur- und Sachgüter: keine Veränderung

- ⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser: keine Verschlechterung

- ⇒ Der Wegfall der bislang festgesetzten offenen Ableitungsmulden wird durch die zusätzlichen Muldenflächen im Zuge der Änderung 6 funktional kompensiert. (siehe dort)

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung: keine Veränderung

- ⇒ Die Umwandlung der Grünfläche und der Wegfall des Weges haben keine Auswirkungen

Fortschreibungsinhalt 3, Widmung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Musterausstellung der Fa. Kann zu einer privaten Werbefläche „Ausstellung“

An der Einfahrt zur Haardthofstraße besteht seit vielen Jahren eine Musterausstellung der Fa. Kann für angebotene Betonsteine. Bislang ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier erfolgt eine formale Korrektur zu einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung, die durch ergänzende Textfestsetzung auf eine anteilig 80%ige Versiegelungsmöglichkeit mit Verpflichtung zur Anpflanzung von 4 Bäumen gedeckelt wird. Die Fläche ist rd. 360qm groß. Bestehende Kanal- und Wasserleitungen werden durch ein ergänzendes Leitungsrecht gesichert.

Biotop- und Artenschutz: Verlust von Wiese; kein Verlust von Bäumen

- ⇒ Die Umwidmung zu einer Fläche mit 80%iger Versiegelungsmöglichkeit führt zu einer nominalen Mehrversiegelung von $450\text{qm} \times 0,8 = 360\text{qm}$. Da es sich hier um den Verlust keiner höherwertigen Fläche handelt, kann auf die Bilanzierung für das Bodenpotential verwiesen werden. Die Textfestsetzung zur Anpflanzung von Bäumen ersetzt die bisherige Festsetzung durch Planzeichen.

Wasserhaushalt: keine Verschlechterung

- ⇒ Durch die zusätzliche Versiegelung entsteht zwar formal eine minimale Verschlechterung, da das auftreffende Niederschlagswasser aber aufgrund der Zweckbestimmung doch z.T. in der Fläche selbst, in jedem Falle aber in den unmittelbar angrenzenden Grünflächen breitflächig versickern kann, ist keine relevante Verschlechterung für den allgemeinen Wasserhaushalt zu konstatieren.

Klima: keine Verschlechterung

- ⇒ Durch die unveränderte Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen sowie in Anbetracht des Umfangs angrenzender Gewerbeflächen ist die zusätzliche Versiegelung nicht klimarelevant.

Boden: 290qm potentiell zusätzliche Versiegelung

- ⇒ Die zulässige Versiegelungsmöglichkeit steigt um rd. $450\text{qm} \times 0,8 = 360\text{qm}$.

Orts- und Landschaftsbild / Mensch: keine relevante Verschlechterung

- ⇒ Formal führt die Umwandlung einer Wiese zu einer Musterausstellung zu einer Verschlechterung. Angesichts der umgebenden dominanten Gewerbenutzungen, der vorgelagerten flächenintensiven Straßeneinmündung und der unveränderten Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen kann jedoch von keiner wirklichen Ortsbildrelevanz gesprochen werden.

Kultur- und Sachgüter: keine Veränderung

- ⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser: keine Verschlechterung

- ⇒ Durch die zusätzliche Versiegelung entsteht zwar formal eine minimale Verschlechterung, da das auftreffende Niederschlagswasser aber aufgrund der Zweckbestimmung doch z.T. in der Fläche selbst, in jedem Falle aber in den unmittelbar angrenzenden Grünflächen breitflächig versickern kann, ist keine relevante Verschlechterung bzgl. der Abwassersituation zu konstatieren.

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung: keine Veränderung

- ⇒ Die Umwandlung der Grünfläche hat keine Auswirkungen

Fortschreibungsinhalt 4, Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von III auf II bei Beibehaltung der bisherigen Außenkubaturen für Hallen.

Die Geschossigkeit wird von III auf II Vollgeschosse abgesenkt, da kein Bedarf für eine III-Geschossigkeit besteht.

Biotop- und Artenschutz: keine Veränderung

Wasserhaushalt: keine Veränderung

Klima: keine Veränderung

Boden: keine Veränderung

Orts- und Landschaftsbild / Mensch: keine Veränderung

⇒ Da die zulässigen Brutto-Kubaturen unverändert bleiben und sich nur die formal zulässige Geschossigkeit ändert, besteht keine Landschaftsbildrelevanz.

Kultur- und Sachgüter: keine Veränderung

⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser: keine Veränderung

⇒ Die Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse hat formal keine Wirkungen auf Emissionen, Abfall- und Abwasseraufkommen.

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung: keine Veränderung

⇒ Die Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse hat keine Auswirkungen

Fortschreibungsinhalt 5, Anpassung des Straßennetzes an die in der Bodenordnung tatsächlich vorgenommene Parzellierung, Anpassung der begleitenden Grünstreifen.

Die bislang festgesetzte Zwischenwendeanlage nordöstlich der Fa. Krüger entfällt, die gewonnenen Flächen werden Grünflächen.

Ergänzend wird im gesamten Straßennetz die Retentionsfunktion der begleitenden Grünstreifen als zwingende Festsetzung aufgehoben, da im Zuge der bereits erfolgten Erschließung faktisch in Absprache mit der SGD Nord, Regionalstelle WAB, eine Verrohrung vorgenommen wurde. Die hierdurch erforderlichen zusätzlichen Retentionsflächen sind unter Fortschreibungsinhalt 6 abgehandelt.

Biotop- und Artenschutz: Geringfügige Verbesserung

⇒ Insbesondere eine prägende Eiche kann zusätzlich erhalten werden, auch nimmt die Fläche straßenbegleitender Grünflächenanteile mit alleeartiger Bepflanzung geringfügig zu, so dass sich gesamtfunktional der ökologische Wert leicht verbessert. Insgesamt werden rd. 400qm Grünflächen gewonnen.

Wasserhaushalt: Veränderung

⇒ Durch den Wegfall der offenen Wasserführungen entsteht eine zusätzliche Beeinträchtigung des allgemeinen Wasserhaushalts, die jedoch über die zusätzlichen Retentionsmaßnahmen im Zuge von Veränderung 6 ausgeglichen wird. Eine Verschlechterung für den allgemeinen Wasserhaushalt entsteht nicht.

Klima: keine Veränderung

⇒ Wegen des geringfügigen Entsiegelungseffektes, und einer unverändert offenen Retention (an etwas anderer Stelle) sind keine klimatischen Auswirkungen zu besorgen.

Boden: geringfügige Verbesserung

⇒ Durch den Wegfall der Wendeanlage werden ca. 400qm Boden weniger beansprucht.

Orts- und Landschaftsbild / Mensch: geringfügige Verbesserung

⇒ Die internen Flächenverschiebungen sind minimal landschaftsbildrelevant.

Kultur- und Sachgüter: keine Veränderung

⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser: keine Veränderung

⇒ Die korrigierenden Festsetzungsinhalte haben keine Wirkungen auf Emissionen, Abwasseraufkommen. Die Veränderung bzgl. der Niederschlagswasserableitung wird im Zuge von Veränderung 6 aufgefangen.

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung: keine Veränderung

⇒ Die korrigierenden Festsetzungsinhalte haben keine Auswirkungen

Fortschreibungsinhalt 6, Aufnahmen der faktisch angelegten Retentionsmulden westlich und südlich GE3 und Integration in eine öffentliche Grünfläche.

Der Weg zwischen GI2 und GE3 entfällt (120qm). Die Retentionsfunktion der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich bleibt erhalten. Zusätzlich wird die bislang private Grünfläche zwischen GE3 und der B53 (Umgehungsstraße) gemäß den geänderten Anforderungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung als öffentliche Grünfläche mit Retentionsfunktion gewidmet und neu zugeschnitten. Eine mit der SGD Nord und den VG-Werken abgestimmte Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie ein Einleitungsantrag zum geänderten siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept liegen vor. Die rahmenden Bäume bleiben erhalten, die angrenzende Baufläche GE3 und deren Baufenster werden angepasst. Der Grünflächenanteil steigt nominal um 1.480qm; die versiegelbare Fläche sinkt entsprechend.

Biotop- und Artenschutz: Verbesserung

- ⇒ Die Erhöhung des Grünflächenanteils führt zu einer Verbesserung im Biotop- und Artenpotential. Da es sich um Wiesen handelt, erfolgt die Bilanzierung mit dem Bodenpotential.

Wasserhaushalt: keine Verbesserung

- ⇒ Die Erhöhung des Grünflächenanteils dient funktional primär dem allgemeinen Wasserhaushalt, denn auf diesen zusätzlichen Flächen sind Mulden angelegt, die sowohl die entfallene offene Ableitung nach Westen als auch die entfallenen Retentionseffekte durch Verrohrungen im Straßennetz kompensieren.

Klima: keine Veränderung

- ⇒ Die nominal anzunehmende zusätzliche Klimastabilisierung über offenen Retentionsmulden wird durch den Wegfall offener Ableitungen an anderer Stelle (entlang der Straßen zur inneren Erschließung) wieder aufgefangen.

Boden: Entsiegelung um 1.600qm

- ⇒ Zwischen GI2 und GE3 entfällt die bisherige Wegefläche auf $2,5 \times 80\text{qm} = 120\text{qm}$. Da für die GRZ die Bruttofläche zählt, ist ergänzend die Ausweisung von zusätzlich 1.850qm öffentlicher Grünfläche für Retentionszwecke relevant, also $1.850 \times 0,8 = 1.480\text{qm}$. Also Gesamtsaldo ergeben sich 1.600qm Entsiegelung.

Orts- und Landschaftsbild / Mensch: keine Verschlechterung

- ⇒ Die rahmende Grünfläche zur B53 wird größer, die festgesetzten Baumpflanzungen werden nicht geschmälert. Demnach bleibt das Landschaftsbild in gleichwertiger Qualität erhalten.

Kultur- und Sachgüter: keine Veränderung

- ⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser: keine Verschlechterung

- ⇒ Die korrigierenden Festsetzungsinhalte haben summarisch keine Wirkungen auf Emissionen und Abfallaufkommen. Der Weg des Abwassers wird der genehmigten Ausführungsplanung angepasst; dabei werden zugleich die formalen Schlechterstellungen der Veränderungen 2 und 5 aufgehoben.

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung: keine Veränderung

- ⇒ Die korrigierenden Festsetzungsinhalte haben keine Auswirkungen

Fortschreibungsinhalt 7, Verlagerung der zentralen Trafostation und Ergänzen einer Gasverteilerstation an der Straße „Zum Meulenwald“ sowie Korrektur der querenden Freileitung im Osten, Leitungsrechte etc.

Im bisherigen Bebauungsplan ist eine zentrale Trafostation festgesetzt, für sie wurde im Zuge der Umlegung etwas versetzt eigens eine Parzelle ausgewiesen. Der faktische Standort ist jedoch auf der anderen Straßenseite; dies wird redaktionell korrigiert.

An der Straße „Zum Meulenwald“ ist eine abgepflasterte Fläche, die einen Gasverteiler enthält. Die Fläche liegt teils außerhalb, teils innerhalb des Geltungsbereichs und wird nachgetragen. Innerhalb des Geltungsbereichs zu liegen kommen nur etwa 10qm.

Die querende 20kV-Freileitung vom Bahndamm zur Umspannung in der Straße „Zum Meulenwald“ wurde verlegt und läuft jetzt bis zu 40m weiter innerhalb des Geltungsbereichs. Zwar handelt es sich ohnehin um eine langfristig abzubauenende Leitung, doch wird der Verlauf redaktionell aktualisiert.

Soweit sonstige Leitungen bekannt sind und nicht in öffentlichen Flächen verlaufen, werden generell Leitungsrechte nachgetragen; die Leitungsrechte aus dem bisherigen Plan werden überprüft und ggf. auf Grundlage aktuellerer Angaben lagekorrigiert. Hier erfolgt insbesondere ein Ergänzen von bislang fehlenden Leitungsrechten für bestehende Kanäle westlich der Haardthofstraße.

Biotop- und Artenschutz: keine Veränderung

⇒ Die Verlagerung des Trafos ist flächenneutral, die Gasverteilerstation von der Größe unerheblich. Die reine Verlagerung der 20kV-Leitung ist für das Biotop- und Artenpotential ohne Belang, zudem wird die Leitung unverändert bei Bedarf abgebaut. Der Nachtrag von Leitungsrechten ist bilanzierungsneutral auch wenn westlich der Haardthofstraße 3 bislang durch Planzeichen festgesetzte Bäume entfallen müssen. (Gegengerechnet mit dem Gewinn von 3 Bäumen im Zuge von Veränderung 1)

Wasserhaushalt: keine Veränderung

⇒ Alle Korrekturen zu Leitungen und Versorgungseinrichtungen sind für den Wasserhaushalt bilanzierungsneutral.

Klima: keine Veränderung

⇒ Alle Korrekturen zu Leitungen und Versorgungseinrichtungen haben keine Wirkungen auf den Klimahaushalt.

Boden: keine Veränderung

⇒ Die nominale Mehr-Versiegelung von 10qm für die Gas-Verteilerstation ist irrelevant.

Orts- und Landschaftsbild / Mensch: keine Verschlechterung

⇒ Die unterirdischen Leitungen sind nicht sichtbar, Trafo und Freileitung werden nur anders positioniert und die Gasverteilerstation liegt unterirdisch. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinflusst.

Kultur- und Sachgüter: keine Veränderung

⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser: keine Veränderung

⇒ Die korrigierenden Festsetzungsinhalte haben keine Wirkungen auf Emissionen, Abfall- und Abwasseraufkommen.

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung: keine Veränderung

⇒ Die korrigierenden Festsetzungsinhalte haben keine Auswirkungen

Fortschreibungsinhalt 8, Anpassung der inneren Grünflächengliederung zwischen Gl1, Gl2 und GE2 an die faktischen Grenzen nach der Bodenordnung

Im bisherigen Bebauungsplan sind symbolische baumreihenbestandene private Grünflächen eingezeichnet, die das große zusammenhängende Baufeld Gl1/Gl2/GE2, das 1994 schon mehr oder weniger bestand, nachträglich gliedern sollen.

Im Zuge der erfolgten Bodenordnung wurden neue Grenzen festgelegt. Hieran wird der Verlauf der Grünflächen neu orientiert. Die Baufensterdarstellungen werden nachgezogen. Zusätzlich wird ein Hinweis aufgenommen, dass auch diese Darstellung in der Planzeichnung nachfrageorientiert ggf. in der Umsetzung noch geringfügig verschoben werden kann solange die funktionale Durchgängigkeit erhalten bleibt.

Biotop- und Artenschutz: keine Veränderung

⇒ Die Verlagerung ist flächenneutral und für das Biotop- und Artenpotential ohne Belang.

Wasserhaushalt: keine Veränderung

⇒ Die Korrektur ist für den Wasserhaushalt bilanzierungsneutral.

Klima: keine Veränderung

⇒ Die Korrektur hat keine Wirkungen auf den Klimaushalt.

Boden: keine Veränderung

⇒ Die Verschiebung führt zu keiner nominalen Mehrversiegelung, da die Bruttoflächen für die GRZ zählen

Orts- und Landschaftsbild / Mensch: keine Verschlechterung

⇒ Die Verschiebung führt zu keiner Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes, denn die Vorgabe zur Gliederung bleibt unverändert erhalten.

Kultur- und Sachgüter: keine Veränderung

⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser: keine Veränderung

⇒ Die korrigierenden Festsetzungsinhalte haben keine Wirkungen auf Emissionen, Abfall- und Abwasseraufkommen.

Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung: keine Veränderung

⇒ Die korrigierenden Festsetzungsinhalte haben keine Auswirkungen

Tabellarische Zusammenschau der Veränderungen

Es erfolgt eine Zusammenschau der vorstehend aufgeführten Bewertungen für die potentiell die natürlichen Schutzgüter betreffenden Änderungen 1-8 sowie die Gesamtbilanzierung.

Veränderung ⇒ ⇓ Potential	1	2	3	4	5	6	7	8	Summe
Arten und Biotope	+ ^{s.7}	-	-	o	+	+	o ^{s.1}	o	(o)
Wasser	+	o	o	o	o	(+)	o	o	(o)
Klima	+	o	o	o	o	o	o	o	(o)
Boden	+ 290	- 700	- 360	o	+ 400	+ 1.600	- 10	o	+ 1.220
Orts- und Landschaftsbild	+	o	o	o	(+)	o	o	o	(o)
Mensch	+	o	o	o	(+)	o	o	o	(o)
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Emissionen, Abfälle, Abwasser	o	(-) ^{s.6}	o	o	(-) ^{s.6}	(+) ^{s.2+5}	o	o	o
Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o

Insgesamt sind durch die Fortschreibung eher leicht positive Effekte zu verzeichnen als neue Eingriffe.

6. Abwägung (Kerninhalte)

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen.

Wahl des vereinfachten Änderungsverfahrens

Jede Einzeländerung für sich stellt eine nur geringfügige Änderung dar, welche die Kerninhalte des Bebauungsplans nicht berührt. Da in der Gesamtbilanz zudem keine wertgebenden negativen Einflüsse auf die Naturpotentiale zu besorgen sind, wird das Verfahren zur Änderung als vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

Unbeachtlichkeit des europäischen Artenschutzes

Wiewohl eine Betroffenheit von geschützten Arten gerade in den verbliebenen Streuobstwiesenrelikten nicht explizit ausgeschlossen werden kann, ist dies für die Bebauungsplanänderung unbeachtlich, denn die Ziele des Artenschutzes gelten unmittelbar und werden insbesondere durch die vorgenommenen Änderungen in den Festsetzungsinhalten nicht beeinflusst.

7. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Kosten für die öffentliche Hand fallen aufgrund der Änderung nicht an; Die Maßnahmen sind überwiegend bereits ausgeführt.

(Entfallen von Umweltbericht, Monitoring und zusammenfassender Erklärung)

Für eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen. Monitoring und zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.