

Datum: 06.07.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 621.41
Vorgang: GR (ö) 20.02.2018, Drucksache-Nr. 2018/024

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost"
- Behandlung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes

Gemeinderat 24.07.2018 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Zusammenstellung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen vom 12.07.2018
Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2018/12.07.2018
Zeichenerklärung
Textteil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2018/12.07.2018
Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.02.2018/20.02.2018/12.07.2018 mit Umweltbericht
Umweltbericht vom 11.07.2018
Habitatpotenzialanalyse, Biologe Peter Endl vom 07.02.2018
Geotechnischer Untersuchungsbericht Geotechnik GmbH vom 23.01.2018
Verkehrstechnische Stellungnahme TÜV Rheinland vom 22.06.2018

Kommunikation:

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [] Nein

[] Ergebnishaushalt Teilhaushalt: Produktgruppe:

[] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz (üpl / apl, Gesamt), lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

Table with 3 columns: Einnahmen, Planansatz, lfd. Jahr, Folgejahr(e)

	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

- 1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden vorgetragene Stellungnahmen entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer berücksichtigt.
- 2 Den übrigen vorgetragenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 08.02.2018/12.07.2018, werden mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2018/20.02.2018/12.07.2018 und Umweltbericht gebilligt.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“, wird mit Begründung, Anlagen und Umweltbericht nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sachdarstellung:

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 20.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ gefasst. Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Nagel.

In der Sitzung am 20.02.2018 wurde der Vorentwurf gebilligt. In der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

2. Eingegangene Stellungnahmen

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung und Planer der Beschlussvorlage beigefügt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß §1 Abs.7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3. Planentwurf

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, der weiteren Fachplanungen, verschiedener Abstimmungen hat sich gezeigt, dass die Planung im Grundsatz umgesetzt und in ihren Grundzügen entsprechend den bisherigen Überlegungen beibehalten werden kann. Es werden jedoch verschiedene Planänderungen vorgeschlagen. Dies sind im Einzelnen:

- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen
- Anpassung des Wegverlaufes am östlichen Gebietsrand und Entfernen der zu pflanzenden Bäume
- Erhöhung der Grundflächenzahl aufgrund der Reduzierung der Baufläche
- Ergänzung der Festsetzung zur getrennten Regenwasserableitung, Ableitung in die Fils.

- Festsetzung zur Begrünung unbebauter Grundstücksflächen aufgrund der Empfehlung des Umweltberichts
- Anpassung der Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen aufgrund der Empfehlungen des Umweltberichts
- Ergänzung des Hinweises zum Schutz bestehender Bepflanzung, Freiflächen und Biotopstrukturen
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Grundwasserschutz
- Ergänzung des Hinweises zu möglichen Altlasten
- Ergänzung eines Hinweises zum Rückbau von Grundwassermessstellen
- Ergänzung eines Hinweises zur Verwendung von Bestandsbäumen für Pflanzgebote
- Ergänzung eines Hinweises zum Brandschutz
- Klarstellende Ergänzungen: Beschriftung des Gewässerrandstreifens, Ergänzung von Flurstücksnummern. Ergänzung von Verfahrensvermerken
- Nachrichtliche Darstellung von Umbaumaßnahmen auf der K1206 entsprechend der Abstimmung mit dem Straßenbauamt als Straßenbaulastträger und der Verkehrstechnischen Stellungnahme des TÜV Rheinland
- Ergänzung der Begründung entsprechend der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind bereits in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Planung wird in der Gemeinderatsitzung erläutert.

In der Zwischenzeit wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Ausgleichskonzeption sieht folgende Ausgleichsmaßnahmen vor:

- Minimierungsmaßnahmen durch Teilerhalt des Gehölzes entlang der K1206 und Erhalt des Gewässerrandstreifens.
- Minimierung des Eingriffs in die FFH-Mähwiese und Ausgleich für den Flächenverlust
- Interne Maßnahmen durch Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der nördlichen Gebietsgrenze, Festsetzung einer Pflanzgebotsfläche und Festsetzung einer Dachbegrünung
- Externer Ausgleich, entweder durch die Anrechnung der geplanten Aufwertung der Talbachmündung oder durch Kauf von Ökopunkten

Mit den genannten Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs durch das Baugebiet erreicht werden.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange ist auch noch eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die notwendigen Untersuchungen hierzu laufen bereits, dauern jedoch jahreszeitlich bedingt nach Aussage des Biologen noch bis September dieses Jahres an. Bis zum Satzungsbeschluss wird mit Ergebnissen gerechnet.

Vorläufig kann davon ausgegangen werden, dass mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dann nicht zu rechnen ist, wenn nicht in das Begleitgehölz der Fils eingegriffen wird und ein Abstand zum Gehölz gehalten wird. Die Planung sieht bis auf einen temporären Eingriff durch die Regenwasserableitung keinen Eingriff in das Gehölz vor. Durch den ohnehin freizuhaltenden Gewässerrandstreifen ist ein Abstand zum Gehölz eingehalten.

1. Weiterer Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch sieht für Bebauungsplanverfahren in der Regel ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. Die erste Beteiligungsstufe wurde durchgeführt. Es folgt nun die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach §3 Abs.2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach §4 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet und erneut um Stellungnahme zur Planung gebeten.