

Begründung

Aufhebung der Bebauungspläne
Nr. 4-076-1 für den Bereich
Grüner Ring / Annabergstraße,
4-076-4 für einen Teilbereich der
Straße Grüner Ring
(Kindergarten) und 4-076-5 für
den Bereich Marienschule /
Königsallee im Ortsteil
Materborn





Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Offenlage, Stand Oktober 2019

1.	Plangebiet.....	3
2.	Planungsanlass	4
3.	Bebauungsplanverfahren	5
4.	Planerische Ausgangssituation.....	6
4.1.	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)	6
4.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	7
4.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	8
a.	Bebauungsplan Nr. 4-076-1.....	8
b.	Bebauungsplan Nr. 4-076-4.....	9
c.	Bebauungsplan Nr. 4-076-5.....	10
4.4.	Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	11
a.	Stadtentwicklungskonzept	11
b.	Einzelhandelskonzept.....	12
c.	Vergnügungsstättenkonzept	14
5.	Städtebauliches Konzept.....	15
6.	Erschließung	16
6.1.	Verkehrliche Erschließung.....	16
7.	Natur und Landschaft.....	16
8.	Artenschutz	17
9.	Sonstige Belange	17

1. Plangebiet

Die drei Plangebiete befinden sich im Ortsteil Materborn und umfassen gemeinsam eine Fläche von ca. 1 ha. Davon fallen ca. 3.900 m² auf den Bebauungsplan Nr. 4-076-1, ca. 5400 m² auf den Bebauungsplan Nr. 4-076-4 und ca. 770 m² auf den Bebauungsplan Nr. 4-076-5. Die Lage ist relativ zentral, das Einkaufszentrum EOC an der Hoffmannallee liegt ca. 1.200 m Luftlinie entfernt, Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in einer Entfernung von ca. 900 m.

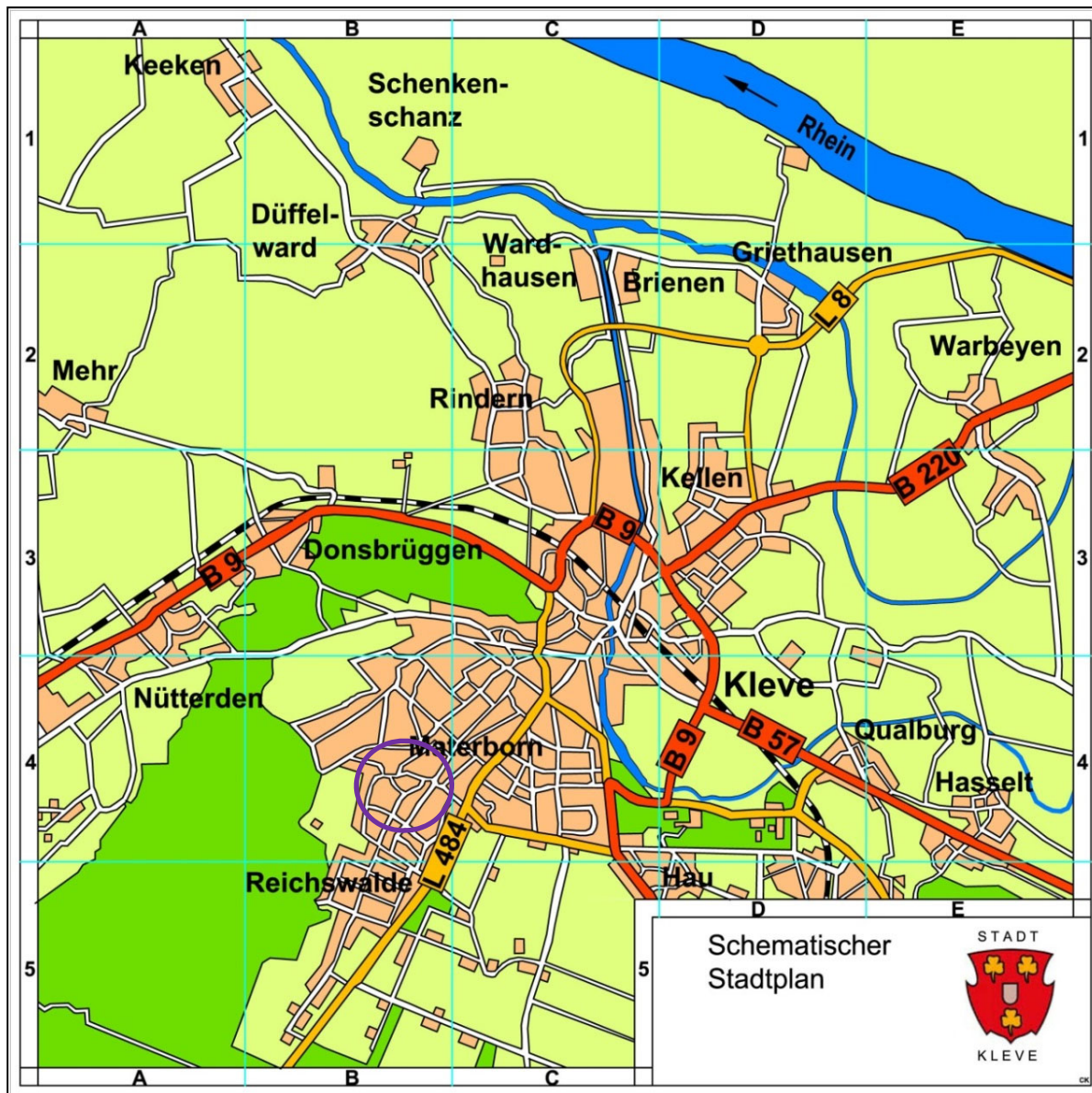


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Die Plangebiete ist bereits Teilen bebaut. Überwiegend befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken. Prägend sind in der direkten Umgebung auch die vorhandene Marienschule sowie ein Kindergarten und ein großer Grünzug. Die Plangebiete sind vollständig erschlossen.



Abbildung 2 GIS-Auszug (ALKIS) mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr.4-076-1, 4-076-4 und 4-076-5, ohne Maßstab

2. Planungsanlass

Es gab für den erweiterten Bereich inklusive der Bereiche der Bebauungspläne 4-076-1, 4-076-4 und 4-076-5 einen Bebauungsplan Nr. 4-076-0, der die gesamte Umgebung planungsrechtlich geregelt hat. Dieser wurde durch den Bebauungsplan Nr. 4-076-2 etwas verifiziert und angepasst. Die Bebauungspläne 4-076-1, 4-076-4 und 4-076-5 haben Teilbereiche des gesamten Gebietes neu geregelt, da sich für kleinere Bereiche die Rahmenbedingungen geändert haben, was eine Anpassung des Planungsrechtes notwendig machte.

Bei einer gerichtlichen Überprüfung wurde jedoch festgestellt, dass sowohl der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4-076-0 sowie der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 4-076-2 aufgrund eines formellen Fehlers nicht rechtswirksam waren. Daher ist der Bereich des nach § 34 Baugesetzbuch zu bewerten. Die Bebauungspläne Nr. 4-076-1, Nr. 4-076-4 und Nr. 4-076-5 behalten ihre Gültigkeit, da es eigenständige Verfahren sind.

Der Wegfall der Bebauungsplans Nr. 4-076-2 führt dazu, dass die Entwicklung des Gebietes neu betrachtet werden muss. Das gesamte Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und geprägt durch eine homogene Einfamilienhausbebauung mit einer klaren Orientierung zu den Erschließungsstraßen. Einzig die Schule und der Kindergarten weichen baulich davon ab. Des Weiteren ist ein zentrales Gestaltungselement der vorhandene Grünzug.

Es ist daher entschieden worden, das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4-076-0, welcher auch die Plangebiete der drei Bebauungspläne 4-076-1, 4-076-4 und 4-076-5 umfasst, durch einen neuen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 4-338-0) planungsrechtlich neu zu regeln.

Die bisherigen Bebauungspläne haben weiterführende Festsetzungen für das Gebiet getroffen, insbesondere in Bezug auf die Zulässigkeit der Anzahl von Wohneinheiten, die durch den § 34 BauGB nicht geregelt werden können. Diese Festsetzungen haben die Charakteristik des Gebietes in besonderem Maß geprägt. Daher erscheint eine planungsrechtliche Steuerung notwendig.

Aufgrund der oben genannten besonderen Rahmenbedingungen insbesondere der bereits flächendeckend vorhandenen baulichen Struktur, ist es ausreichend einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der keine Baufenster vorsieht, sondern lediglich Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit der Anzahl der Wohneinheiten und auf die Dachneigung als gestalterisches Element.

Einige wenige Festsetzungen sollen daher aus den alten Bebauungsplänen auch weiterhin Gültigkeit haben, so dass die Notwendigkeit gesehen wird, einen Bebauungsplan aufzustellen, um das wegfallende Planungsrecht zu ersetzen.

Um eine einheitliche Regelung für den gesamten Bereich zu erhalten, sollen in diesem Verfahren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4-076-1, Nr. 4-076-4 und Nr. 4-076-5 in einem gesonderten Verfahren aufgehoben.

3. Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Tatsache, dass das Gebiet bereits fast vollständig bebaut und bereits erschlossen ist, wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist möglich, da die durch die vorhandenen Bebauungspläne lediglich ca. 1 ha Fläche überplant wurde und somit die maximal mögliche versiegelte Grundfläche bei Wegfall der Bebauungspläne und Regelung nach § 34 BauGB unter 70.000 m² liegt. Damit ist die Vorgabe des § 13 a BauGB erfüllt.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan Düsseldorf (RPD) der Bezirksregierung festgeschrieben. Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) nun in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Gemäß Ziel 1 in Kapitel 3.1.1 haben die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraums stattfindet. Der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) dient der vorrangigen Unterbringung von Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 3.3 des RPD für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend im ASB unterzubringen ist.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Düsseldorf im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), was auch den Nutzungen der Bebauungspläne entspricht.



Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), ohne Maßstab

4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche, die Marienschule als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Das entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Grünfläche und die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens sind so klein, dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht unbedingt notwendig erscheint.

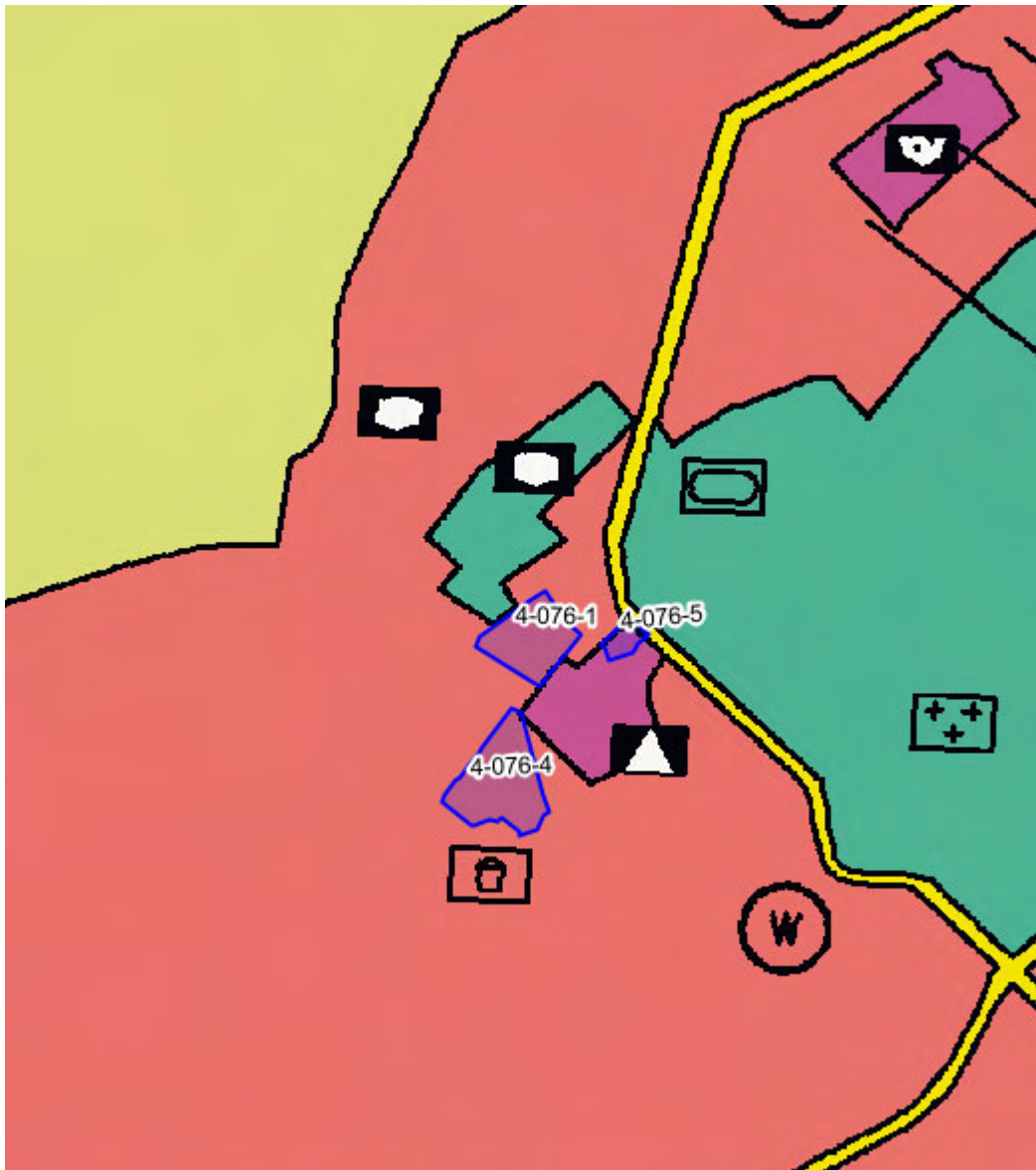


Abbildung 4 Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

Aktuell stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan neu auf. Die neue Darstellung wird den Festsetzungen der Bebauungspläne nicht widersprechen.

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Im Plangebiet liegen die drei rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 4-076-1, Nr. 4-076-4 und Nr. 4-076-5, die in diesem Verfahren aufgehoben werden sollen. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne existieren für den Bereich nicht.

a. Bebauungsplan Nr. 4-076-1

Der Bebauungsplan Nr. 4-076-1 hat am 04.09.1979 Rechtskraft erlangt. Er regelt einen Teilbereich des Plangebietes an der Straße St. Annaberg. Dort wird ein Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

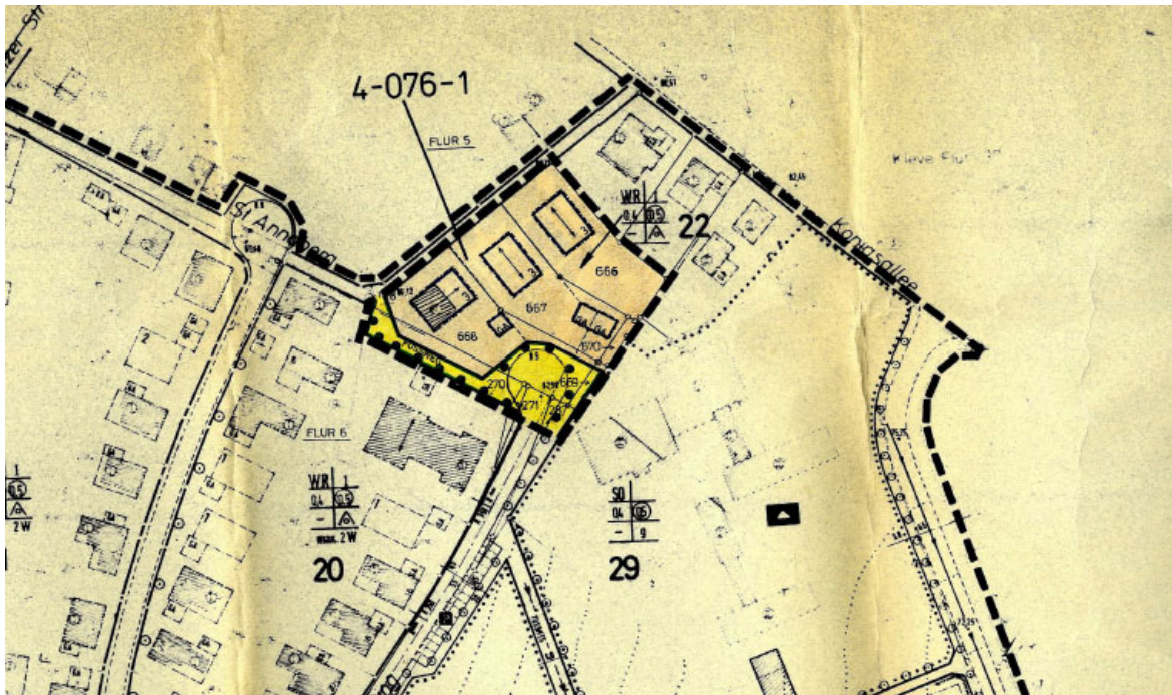


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4-076-1, ohne Maßstab

b. Bebauungsplan Nr. 4-076-4

Der Bebauungsplan Nr. 4-076-4 hat am 28.09.1999 Rechtskraft erlangt. Mit dem Bebauungsplan wird ein Bereich an der Straße Grüner Ring planungsrechtlich geregelt. Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Zudem wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig.



Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4-076-4, ohne Maßstab

c. Bebauungsplan Nr. 4-076-5

Der Bebauungsplan Nr. 4-076-5 hat am 13.06.2014 Rechtskraft erlangt. Mit dem Bebauungsplan wird ein Bereich an der Marienschule planungsrechtlich geregelt. Das ehemalige Hausmeisterhaus wurde aus der Gemeinbedarfsfläche entnommen und als Reines Wohngebiet festgesetzt. Es wurde eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem wurden nur 2 Wohneinheiten zugelassen.

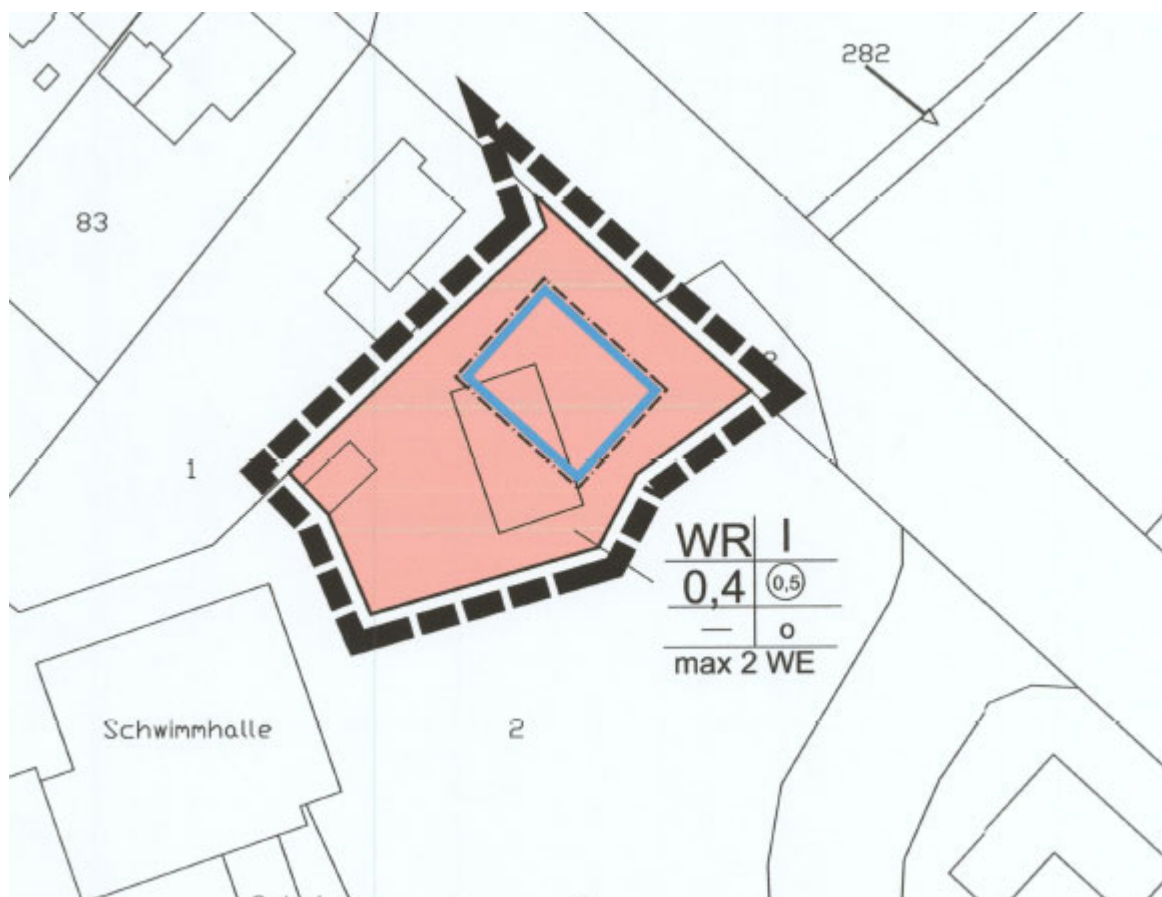


Abbildung 7 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4-076-5, ohne Maßstab

4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

a. Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

Qualität vor Quantität



Abbildung 8 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bilden insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.

Die in den Bebauungsplänen Nr. 4-076-1, Nr. 4-076-4 und Nr. 4-076-5 betrachteten Flächen sind erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Flächen, die bereits bauliche stark geprägt sind. Es wird eine verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB bzw. entsprechend den Vorgaben des neuen Bebauungsplans Nr. 4-338-0 angestrebt, so dass die Aufhebung der Bebauungspläne den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen.

b. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 09.10.2019 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Klever Liste). Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

So empfiehlt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich folgenden Umgang mit Einzelhandel in der Bauleitplanung:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.

Um die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem im Gewerbegebiet Kleve ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Bei der Einstellung der Bebauungspläne und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-338-0 werden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-338-0 liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Da ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und Bauvorhaben in großen Teilen nach § 34 BauGB zu bewerten sind, wird eine Ansiedlung größerer Einzelhandelbetriebe nicht möglich sein. Zudem existiert im Moment in näheren Umfeld der Bebauungspläne kein großflächiger Einzelhandel, der als prägend angesehen werden kann. Eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels gem. § 34 BauGB nach Aufhebung der drei Bebauungspläne ist nicht möglich.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes – u.a. die Zentralen Versorgungsbereiche zu schützen - werden somit berücksichtigt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
Apotheken
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
Zentrenrelevante Sortimente
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
Telekommunikationsgeräte
Geräte der Unterhaltungselektronik
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
Elektrische Haushaltsgeräte
Keramische Erzeugnisse, Glaswaren
Musikinstrumente, Musikalien
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat-, Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
Bücher
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Ton- und Bildträger
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
Spielwaren, Bastelartikel
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
Medizinische und orthopädische Artikel
Blumen
Uhren und Schmuck
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationswaren für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Holz-, Flecht-, Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel
Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sportgroßgeräte, Campingartikel
Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Kraftwagenteile und -zubehör

Abbildung 9 Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit

c. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen

Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiete(n) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Da das Gebiet nach Aufhebung der Bebauungspläne nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist aufgrund der vorhandenen Strukturen eine Einordnung in ein Allgemeines Wohngebiet vorzunehmen. Eine weitere Steuerung der Vergnügungsstätten ist daher nicht notwendig und die Aufhebung der Verfahren kann zu keiner Fehlentwicklung bezüglich der Vergnügungsstätten führen.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Materborn und ist durch die vorhandene Bebauung und die vorherrschende Topographie geprägt.

Die Bebauungspläne sind entstanden aus den Bebauungsplänen Nr. 4-076-0 bzw. 4-076-2, die nichtig gesprochen wurden, und lehnen sich daher in weiten Teilen an diese Festsetzungen an.

Der Bebauungsplan Nr. 4-076-1 hat am 04.09.1979 Rechtskraft erlangt. Er regelt einen Teilbereich des Plangebietes an der Straße St. Annaberg. Dort wird ein Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 4-076-4 hat am 28.09.1999 Rechtskraft erlangt. Mit dem Bebauungsplan wird ein Bereich an der Straße Grüner Ring planungsrechtlich geregelt. Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Zudem wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 4-076-5 hat am 13.06.2014 Rechtskraft erlangt. Mit dem Bebauungsplan wird ein Bereich an der Marienschule planungsrechtlich geregelt. Das ehemalige Hausmeisterhaus wurde aus der Gemeinbedarfsfläche entnommen und als Reines Wohngebiet festgesetzt. Es wurde eine

eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem wurden nur 2 Wohneinheiten zugelassen.

Die Festsetzungen zeigen, dass das Gebiet als Wohngebiet mit einer aufgelockerten eingeschossigen Bebauung geplant wurde. Dies entspricht auch der aktuellen baulichen Struktur, die sich vor Ort findet.

Bauvorhaben, die nach Aufhebung der Bebauungspläne entstehen, müssen sich entsprechend des § 34 BauGB an die Umgebung in Bezug auf die Nutzung und die bauliche Struktur anpassen. Eine Fehlentwicklung durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist daher nicht zu erwarten. Einzig die Beschränkung der Wohneinheiten kann über den § 34 BauGB nicht erfolgen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 4-338-0 aufgestellt.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen in Gänze erschlossen. Weitere Straßen sind nicht notwendig.

7. Natur und Landschaft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Tatsache, dass das Gebiet bereits fast vollständig bebaut wird, wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Dieses Vorgehen entspricht daher in besonderem Maße den Vorgaben des Gesetzgebers, der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden Vorrang vor der weiteren Erschließung von Baugebieten an den Stadt- und Ortsrändern zu geben, um die weitere Zersiedlung des Landschaftsraums sowie die Suburbanisierung der Kommunen zu verhindern.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Umweltprüfung und Umweltbericht sowie die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe entbehrlich. Bei Grundflächen zwischen 20.000 und 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen, um eine Einschätzung über voraussichtliche Umweltauswirkungen zu erlangen. Im Rahmen dieser Vorprüfung sind auch mögliche Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. BNatSchG zu untersuchen. Ist aufgrund der Vorprüfung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inkl. Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB angewendet werden.

Da für den Bebauungsplan Nr. 4-338-0 eine Vorprüfung zum Umweltbericht durchgeführt wurde und diese die Plangebiete beinhaltet, wird diese Vorprüfung auch für die Aufhebung genutzt. Da der Bebauungsplan Nr. 4-338-0 als einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird und daher eine Bebauung entsprechend des § 34 BauGB in Bezug auf die Ausdehnung und Lage der Gebäude und den Grad der Versiegelung ermöglicht, sind die Auswirkungen des Bebauungsplans mit den Auswirkungen der Aufhebung der drei Bebauungspläne 4-076-1, 4-076-4 und 4-076-5 vergleichbar. Daher ist die

Vorprüfung zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 4-338-0 auch Bestandteil des Aufhebungsverfahrens der Bebauungspläne Nr. 4-076-1, Nr. 4-076-4 und Nr. 4-076-5.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch den Bebauungsplan zu erwarten sind. Der Bebauungsplan wird als in sich kompensiert bewertet. Es werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

8. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I wurde für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4-338-0 erstellt. Diese beinhaltet die Plangebiete des Aufhebungsverfahrens und wird daher auch für die Aufhebung genutzt.

Da der Bebauungsplan Nr. 4-338-0 als einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird und daher eine Bebauung entsprechend des § 34 BauGB in Bezug auf die Ausdehnung und Lage der Gebäude und den Grad der Versiegelung ermöglicht, sind die Auswirkungen des Bebauungsplans mit den Auswirkungen der Aufhebung der drei Bebauungspläne 4-076-1, 4-076-4 und 4-076-5 vergleichbar. Daher ist die Artenschutzprüfung des Bebauungsplans Nr. 4-338-0 auch Bestandteil des Aufhebungsverfahrens der Bebauungspläne Nr. 4-076-1, Nr. 4-076-4 und Nr. 4-076-5.

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet für sechs Brutvogelarten und zwei Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden, die somit einer Art-für-Art-Betrachtung unterzogen wurden. Diese können im Falle von Gebäudeumbauten oder einem Gebäudeabbruch sowie bei Fällungen von Koniferen und größeren Laubbäumen betroffen sein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es erst zu einem möglichen Verstoß gegen den § 44 BNatSchG Abs. 1, wenn Gebäude im Geltungsbereich saniert, umgebaut oder abgerissen oder Koniferen bzw. größere Laubbäume gefällt werden. Hierbei kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden. Zudem kann es zum Verstoß gegen das Tötungsverbot im Zuge von Bau-, Abbruch oder Fällarbeiten kommen. Da zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Baumaßnahmen geplant sind, ist eine genaue Erfassung der planungsrelevanten Arten momentan nicht sinnvoll. Es wird daher in einer Art-für-Art-Betrachtung die Gefährdung der jeweiligen Arten oder Artengruppen aufgezeigt und geeignete Maßnahmen zum Schutz und Ausgleich aufgezeigt. Im Falle konkreter Planungen für Teilbereiche ist eine spezifische ASP Stufe II durchzuführen.

9. Sonstige Belange

Aktuell gibt es keine Kenntnis davon, dass sonstige Belange betroffen sind. Sollten im weiteren Verfahren noch Aspekte auftauchen, werden diese abgearbeitet.