

Begründung für die Teilaufhebung der Bebauungspläne 133 – Leipziger Straße – und Nr. 834 – Hans-Böckler-Straße – sowie den Durchführungsplan Nr. 136

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1118 - Kohlstraße - überlagert in Teilbereichen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 133 und 834 sowie des Durchführungsplanes Nr. 136. Durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1118 - Kohlstraße - verlieren die Festsetzungen der vorgenannten Pläne, die in weiten Teilen als überholt angesehen werden können, ihre Wirksamkeit und werden entsprechend auch formell aufgehoben.

Der seit dem 24.10.1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 133 – Leipziger Straße –, weist für den nördlichen Teilbereich, auf dem sich das Schulgebäude befindet, die Doppelfestsetzung Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarf (Schule) aus. Eine solche Doppelfestsetzung entspricht heute nicht mehr dem zulässigen Festsetzungskanon, so dass mit Blick auf die neuen Regelungen des BPL 1118 diese aufgehoben werden können. Die Nutzung „Gemeinbedarf“ wird im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 834 – Hans-Böckler-Straße – (Rechtskraft 16.11.2000) übernommen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der südliche Teilbereich des städtischen Grundbesitzes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Aufgabe der Schule sind die Gemeinbedarfsfestsetzung und die dazu korrespondierende Grünflächenfestsetzung nicht mehr erforderlich, so dass ebenso die Aufhebung der Festsetzungen sinnvoll wurde. Die äußere Erschließung erfolgte bisher über die Kohlstraße. Ein Teil der Kohlstraße war im Durchführungsplan Nr. 136 als Verkehrsfläche festgesetzt. Die ursprünglich getroffenen Festsetzungen entsprechen dabei nicht in allen Punkten den tatsächlichen Verhältnissen und der nun vorgesehenen neuen Erschließungsplanung, entsprechend werden die alten Regelungen des Durchführungsplanes endgültig aufgehoben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1118 – Kohlstraße – und mit Blick auf die dauerhafte Aufgabe des Schulstandortes sind die Zielrichtungen und die Festsetzungen der Bebauungspläne und des Durchführungsplanes nicht mehr nötig. Die städtebauliche Entwicklung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1118 – Kohlstraße – werden zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes sowie der Sicherung des in der Örtlichkeit heute vorhandenen Waldes geändert. Der Flächennutzungsplan wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1118 – Kohlstraße – gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Umweltauswirkungen/ Umweltbericht

Die zukünftige Bebauung wird hauptsächlich im Bereich des Schulhofes und des noch bestehenden Gebäudes realisiert werden. Dies berücksichtigt auch die topographischen Gegebenheiten mit einer sehr steilen Hangneigung in Richtung Kohlstraße. Geringfügige

Abgrabungen und Anpassungen der Waldgrenze sind erforderlich, um einen geeigneten und wirtschaftlichen Zuschnitt für die geplanten neuen Baufelder zu erhalten. Die neu zu bebauende Fläche war schon durch die Schullnutzung fast vollständig versiegelt. Die künftige Bebauung führt, auch wenn sie geringfügig nach Osten und zum Sportplatz hin erweitert wird, zu keinem höheren Versiegelungsgrad, da durch die Anlegung von Hausgärten insgesamt auch eine Entsiegelung stattfindet. Die künftigen Bauflächen sind im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die erforderlichen Erschließungsanlagen sind weitestgehend vorhanden und werden im Plan entsprechend als Verkehrsflächen gesichert.

Die in der Örtlichkeit vorhandene Waldfläche war in den Bebauungsplänen Nr. 133 und 834 als öffentliche Grünfläche bzw. mit der Doppelfestsetzung Fläche für den Gemeinbedarf und Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 15 BauGB sowie § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend war diese Fläche planungsrechtlich nicht als Waldfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB aufzufassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1118 - Kohlstraße – wird der Waldbestand planungsrechtlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB gesichert, um dadurch einen höheren Schutzstatus zu erreichen sowie ein anrechnungsfähiges Ersatzwaldflächenpotentials von ca. 9.283 m² geschaffen.

Aufgrund der geringen städtebaulichen Veränderungen die mit der Aufhebung der Bebauungspläne und des Durchführungsplanes einhergehen, ist mit keinen nennenswerten Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsschutz zu rechnen und somit keine Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Eine relevante Betroffenheit der Schützgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist nicht zu erwarten.