

Tisch-Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0929/WP17-1 Status: öffentlich AZ: 35031-2015 Datum: 24.05.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200						
Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße- Bebauungsplan Nr. 978 -Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße- hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="180 969 376 1003">Datum</th> <th data-bbox="376 969 962 1003">Gremium</th> <th data-bbox="962 969 1390 1003">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="180 1003 376 1032">17.05.2018</td> <td data-bbox="376 1003 962 1032">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="962 1003 1390 1032">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	17.05.2018	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
17.05.2018	Planungsausschuss	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 978 -Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

- (1) Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch den städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass der Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger alle Bauvorhaben in einer Regie im Geltungsbereich erstellen müssen.
- (2) Der Rechtsplan ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ), der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise zu konkretisieren (s. geänderte Planzeichnung).
- (3) Zur Sicherung der vorzunehmenden Ersatzpflanzungen (Baumschutzsatzung) sind in etwa 2/3 des Ausgleichsbedarfs im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupflanzen und durch den städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- (4) Die unter Ziffer 8 im Grünkonzeptplan genannten Anpflanzungsmaßnahmen (Heckenpflanzung zur Bestandsbebauung im Norden) ist durch den städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.
- (10) Die Sicherung der Umsetzung einer Kindertagesstätte ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

- (12) Folgender Satz ist aus den schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2.3 zu streichen und die Nummerierung anzupassen: [...] 2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m [...]

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich auszulegen.

Erläuterungen:

Am 02.05.2018 hat die Bezirksvertretung Brand dem Planungsausschuss den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss einstimmig unter Berücksichtigung von 13 Zusatzpunkten empfohlen. Die Verwaltung hat sich mit den Punkten ausgiebig beschäftigt und hat Stellungnahmen zu deren Umsetzbarkeit verfasst. Diese Prüfung hat ergeben, dass nicht alle Empfehlungen in einen Beschlussvorschlag münden, da entweder der Sachverhalt bereits in einem ausreichenden Maße im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurde oder sonstige gewichtige Gründe gegen eine Beschlusserweiterung sprachen.

Nachfolgend sind alle Zusatzpunkte der Empfehlung der Bezirksvertretung Brand und die Stellungnahmen der Verwaltung aufgeführt.

1. Die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes des Tuchmacherviertels (Abb. 5, Quelle PBS, S.10 d. Begründung) ist sicherzustellen.

zu 1. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan (gem. § 11 BauGB). Die Bestimmung eines konkreten Vorhabens ist diesem Planwerk grundsätzlich wesensfremd. Die Verwaltung schlägt vor, eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, dass der Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger alle Bauvorhaben im Geltungsbereich erstellen müssen. Damit soll gesichert werden, dass ein Gesamtkonzept verfolgt wird, was insbesondere hinsichtlich der geplanten Höhenstaffelung des Geländes, des Tiefgaragenkonzeptes etc. unabdingbar ist. Erfahrungsgemäß würden eine Vermarktung von Einzelgrundstücken und eine individuelle Bebauung zu erheblichen Umsetzungsproblemen führen und das zugrundeliegende Gesamtkonzept verhindern.

2. Die in diesem Konzept festgelegten Baufenster und Geschossigkeiten sind in dem Rechtsplan verbindlich festzusetzen, so dass höhere Geschossigkeiten, aber auch abweichende Verbindungen von Baukörpern ausgeschlossen sind.

zu 2. Die Konkretisierung des Rechtsplans zur Sicherung des konkreten Gesamtkonzeptes ist grundsätzlich möglich und die Forderung nachvollziehbar. Die Verwaltung schlägt vor, den Rechtsplan entsprechend der Anlage (Roteintrag) zu konkretisieren.

3. Mindestens 2/3 der vorzunehmenden Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet zu realisieren, insbesondere in den Randbereichen zur vorhandenen Bebauung und zum Vennbahnweg. Die übrigen Ersatzpflanzungen sind im Umfeld des Plangebietes sicherzustellen.

zu 3. Bisher sollen im Geltungsbereich in den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen 50 Baumstandorte vorgesehen werden. Gemäß Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt können keine Ausgleichsstandorte für Bäume auf Tiefgaragen anerkannt werden. Insbesondere auf den Grundstücken mit Festsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen, die über keine Tiefgaragen verfügen, ist eine Anpflanzung eines Obstbaumes je Grundstück –entweder vor oder hinter dem Wohngebäude – denkbar. Insgesamt könnte 64 Bäume zusätzlich im Geltungsbereich vorgesehen werden (50 + 64 = 114 St. entspricht in

etwa 2/3 = 125 St.). Eine Verbindlichkeit der Anpflanzung von 64 zusätzlichen Bäumen kann im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

4. Die Privatsphäre der Altbebauung ist durch geeignete Raum- und Grünplanung (Bäume, Hecken, Sträucher) verbindlich vorzuschreiben.

zu 4. Der Grünkonzeptplan sieht unter Ziffer 8 eine Bepflanzung mit einer Schmitthecke vor, die nach Möglichkeit (z.B. Wegeanbindung an den Starenweg) geschlossen an der Grundstücksgrenze angepflanzt werden soll. Eine Anpflanzverpflichtung kann verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Insoweit sieht die Verwaltung keinen weiteren Handlungsbedarf.

5. Die Anbindung des Viertels an die Vennbahn für Fußgänger und Radfahrer ist zu gewährleisten.

zu 5. Das städtebauliche Konzept sieht zwei Anschlüsse des Neubaugebietes mit der Vennbahntrasse vor. Insbesondere die Wegeverbindung in der zentralen öffentlichen Grünfläche sieht eine Benutzung durch alle nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Rollstuhlfahrer) vor. Die Breite der Grünfläche ermöglicht eine Mäandrierung des Weges, um eine barrierefreie Steigung von 6 % sicherzustellen. Die weiter östlich verlaufende Wegeverbindung soll ausschließlich als Fußweg festgesetzt werden, da die Länge und die Breite der zur Verfügung stehenden Fläche keine Mäandrierung und somit ein Steigungsverhältnis von > 6% zulässt. Die Verwaltung hält die barrierefreie Anbindung in der zentralen Grünfläche für absolut ausreichend, da diese mittig zwischen den Anknüpfungspunkten Niederforstbacher Straße und Beckerstraße liegt und das Plangebiet ausreichend mit dem Vennbahnradweg verbindet. Die Ausgestaltung der Grünfläche und die Planung der Wegeverbindung liegen im Ausführungsvorbehalt der Kommune, so dass die Umsetzung sichergestellt werden kann.

6. Die erforderlichen Parkplätze, derzeit 81, sind festzusetzen und mindestens 90 % sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu verorten.

zu 6. Im B-Plan können keine öffentlichen Parkplätze festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass 81 Parkplätze untergebracht werden können. Die Verwaltung muss die Ausführungsplanung der Verkehrsflächen autorisieren und hat so die Steuerung der Parkplatzanzahl in der Hand. Die Festsetzungen im B-Plan und die Steuerung über die Ausführungsplanung wird als hinreichend empfunden.

7. Die Verwaltung hat sicherzustellen, dass die durch die Realisierung entstehenden zusätzlichen Verkehrsströme nicht nur im Plangebiet, sondern auch in den übrigen betroffenen Straßen betrachtet werden.

zu 7. Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das genau diese Auswirkungen betrachtet und zu folgendem Schluss kommt: [...] *Auch die Begutachtung der Örtlichkeit sowie der allgemeinen Verkehrssituation auf den angrenzenden Straßen führt zu der Erkenntnis, dass keine signifikanten Probleme im Kfz-Verkehr im Bestand vorliegen, die bei der Planung eines neuen Wohnquartiers beachtet werden müssen.* [...] Die Verwaltung wird die Situation

insbesondere im Ortsteil südlich der Trierer Straße im Blick behalten und falls notwendig und möglich regulierend eingreifen. Eine deutliche Verbesserung der Rückstausituation auf der Trierer Straße an der Anschlussstelle BAB 44 Brand in den Morgenstunden ist erst mit der Fertigstellung der Ortsumgehung Eilendorf mit neuer Autobahnanschlussstelle an die BAB 44 zu erwarten. Die neue Anschlussstelle wird die bestehende Anschlussstelle Brand deutlich entlasten und damit zu einer Entspannung der Verkehrssituation auf der Trierer Straße führen

8. Ein Car-Sharing-Stellplatz, sowie eine öffentliche Ladesäule für e-Mobilität sollen im Plangebiet bereitgestellt werden.

zu 8. Die Bereitstellung von Car-Sharing-Angeboten wird von der Verwaltung vorbehaltlos geteilt. Eine Festschreibung im städtebaulichen Vertrag wird jedoch nicht möglich sein, da die Umsetzung dem Vorbehalt der Car-Sharing-Gesellschaft obliegt und nicht allein durch den Investor zu entscheiden ist. Nach vorliegenden Informationen laufen zum o.g. Thema bereits Gespräche zwischen dem Investor, Cambio und der Stawag. Die Verwaltung wird diesen Prozess unterstützen.

9. Die Anbindung des Viertels an den ÖPNV ist zu optimieren.

zu 9. Die Güte der ÖPNV-Anbindung ist abhängig von den Kriterien der ASEAG und ist nicht partiell durch die Verwaltung zu beeinflussen. Die ASEAG wurde bereits im B-Planverfahren beteiligt, so dass die Kenndaten bekannt sind. Inwieweit eine Steigerung der Anbindungsgüte erfolgen wird bleibt der üblichen Verfahrensordnung vorbehalten.

10. Im Plangebiet ist eine mindestens 5-zügige Kita zu realisieren.

zu 10. Die Realisierung einer Kindertagesstätte ist als zu regelnder Punkt im städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll der städtebauliche Vertrag vorliegen, sodass sich die politischen Gremien von der Umsetzung ein Bild machen können.

11. Die dauerhafte, öffentliche Nutzungsmöglichkeit des Quartiersplatzes ist sicherzustellen.

zu 11. Einen regelrechten Quartiersplatz wird es aufgrund erheblicher Flächenansprüche aus dem Ratsbeschluss zur Herstellung von Kinderspielflächen (2.700 m²) nicht geben. Zusätzlich belastet durch den Haushaltsengpass bei der Unterhaltung von öffentlichen Grünflächen ist eine Kompromisslösung entstanden, die allen Belangen der Beteiligten dient. Die zentrale Grünfläche soll als öffentliche -, die Innenhoffläche an der Niederforstbacher Straße soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Eine öffentliche Nutzung der privaten Grünfläche soll durch ein Geh-Recht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

12. Es soll geprüft werden, ob Klimaanlage/Wärmetauscher auf den Dächern notwendig sind.

zu 12. In den Schriftlichen Festsetzungen (Ziffer 2.2.3) soll der Ausnahmekatalog der technischen Aufbauten, die die maximalen Gebäudehöhen überschreiten dürfen um den Punkt 2. *Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m* reduziert werden. Dieser Satz soll ersatzlos gestrichen und die Nummerierung angepasst werden.

13. Prüfung des möglichen Erhalts des öffentlichen Brunnens aus dem Bestand.

zu 13. Der Brander Bürgerverein hat von dem Grundstück der Vorhabenträger eine Brunnenskulptur "gesichert", die sternförmig aus einem Block herausragende stilisierte Weberschiffchen darstellt. Diese bislang private Skulptur soll nach dem Wunsch der Brander Bezirksvertretung öffentlich präsentiert werden. Die Verwaltung rät dazu, dass der Bürgerverein den dauerhaften Verbleib der Skulptur ausschließlich mit dem Eigentümer klärt. Möglicherweise kann ein Standort im Plangebiet gefunden werden. An einer Präsentation innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, die von Kindern zum Spielen genutzt wird, bestehen wegen der erheblichen Verletzungsgefahr und der Verkehrssicherungspflicht jedoch erhebliche Zweifel.