

Tagesordnungspunkt 3

2. Änderung des Bebauungsplans "Liebfrauenberg"

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung für das o.g. Teilgebiet lag in der Zeit vom 18.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 erneut zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. In dieser Zeit hatten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurde von den Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingereicht (siehe beigefügte Abwägungsvorschläge).

Der Stadtrat muss die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit untereinander und gegeneinander abwägen und Punkt für Punkt darüber abstimmen. Für die Beschlussfassung müssen die Stellungnahmen mit dem Abwägungsergebnis aber nicht in ihrer Ausführlichkeit verlesen werden. Das Abwägungsergebnis ist in die Planzeichnung sowie in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die Verwaltung empfiehlt den Stadtrat unter Beachtung des § 1 Abs. 7 BauGB über die in der Anlage aufgeführten Abwägungsvorschläge zu beschließen. Die Zusammenfassung der Stellungnahmen mit dem Abwägungsergebnis ist Bestandteil des Beschlusses. Der Fachbereich 3 wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Abwägungsgründe in Kenntnis zu setzen.

Beschlussvorschlag:

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägung:

Der Bebauungsplan basiert auf der 1. Änderung des Bebauungsplans Liebfrauenberg und nimmt nur im Detail Änderungen (Gebietstyp, Gebietsabgrenzungen innerhalb des Änderungsgebiets, geringfügige Gebietserweiterung) vor.

In der Abschichtung der Planungsebenen stellt der Flächennutzungsplan die nächsthöhere Ebene gegenüber dem Bebauungsplan dar. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan, welcher dem Regionalplan zu entsprechen hat, stellt für das Plangebiet keine raumordnerisch relevanten Flächen dar, die von der Planung negativ beeinflusst werden könnten. Eine nachträgliche Ergänzung der Begründung zu diesem Sachverhalt ist sinnvoll und sollte vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um ausführlichere Darlegungen zur Verträglichkeit mit den Aspekten der Raumordnung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig
14 Ja-Stimmen

Abwägung:

1. Für untergeordnete Gebäudeteile greift die Definition der Landesbauordnung RLP (*freistehende Gebäude, die eingeschossig sind und nicht für einen Aufenthalt oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind*), naturgemäß ohne den Charakter freistehend zu sein. Ein Aufzugsschacht würde damit untergeordnet sein, ein Erker dagegen nicht. Der entsprechende Verweis sollte in der Begründung ergänzt werden.

Die Höhenfestsetzungen wurden dem Projektierer frühzeitig vorgelegt, eine Umsetzung einer wirtschaftlichen Planung ist uneingeschränkt möglich.

2. Die Festsetzung ist so zu verstehen, wie sie geschrieben ist, d.h. es existiert keine Klausel bzgl. einer seitlichen Verlängerung des „Vorgartenbereichs“. Der nordwestliche Bereich stellt (vom Gelände vorgegeben) die Zufahrt zum Gebiet dar. Hier wären entsprechend auch Werbeanlagen zulässig.
3. Der Hinweis ist zur Kenntnis zu nehmen. Die Sondergebietsflächen umfassen 0,45 ha, dies ergibt eine mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche von 0,27 ha und eine maximale überbaubare Fläche von 0,36 ha.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Ausführungen bezüglich der Definition untergeordneter Gebäudeteile entsprechend der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig
14 Ja-Stimmen

Abwägung:

Die Eingaben der Unteren Naturschutzbehörde betreffen die Grünflächen im Plangebiet. Ziel ist eine Begrünung mit heimischem Pflanzenmaterial. Dies ist insofern sinnvoll, als dass heimische Arten Nahrung und Lebensräume für heimische Tierarten bieten und das Plangebiet damit ökologisch deutlich wertvoller gestalten würden, als es gebietsfremde Arten wie z.B: Lebensbäume oder Kirschlorbeer täten. Der geforderte Bodenabstand von Zaunanlagen erlaubt eine Bewegungsfreiheit für Kleintiere bis zur Größe einer Katze zwischen Außen- und Innenbereich.

Die Anregungen zu den Ergänzungen der Hinweise sind sinnvoll.

Eine Änderung der Textfestsetzungen würde eine erneute Offenlage erfordern und damit eine Umsetzung des geplanten Projektes voraussichtlich verzögern. Es wird daher vorgeschlagen, die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde vollständig in die Hinweise zu übernehmen und eine Umsetzung bilateral zwischen Stadt und Projektierer zu vereinbaren.

Beschlussvorschlag:

Die Eingaben der Unteren Naturschutzbehörde werden in die Hinweise übernommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig
14 Ja-Stimmen

Abwägung:

Es sind keine Leitungen der Deutschen Telekom von der Planung betroffen, die Ausführungen betreffen die bauliche Ausführung. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

Abwägung:

Nach Rücksprache mit dem Versorger ist der genaue Verlauf der Leitungen nicht dokumentiert, verläuft aber wohl unter der festgesetzten Grünfläche in der nordwestlichen Spitze des Plangebiets. Aufgrund des unklaren Leitungsverlaufs ist eine Festsetzung in der Planzeichnung nicht möglich. Es ist aber sinnvoll, die Hinweise um eine entsprechende Passage zu ergänzen, um das Vorhandensein von Wasserleitungen darzulegen und Probleme im Rahmen der Ausführung zu vermeiden. Eine Anpassung der Hinweise ist für den Verfahrensablauf unbedenklich.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden um Ausführungen zum vermuteten Standort der Wasserleitungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig
14 Ja-Stimmen

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Das Bauleitplanverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung als Satzung zu beschließen.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Meisenheim, Flur 7, Flurstücke 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13 (Teilfläche), 32/2, 32/4, 184/18

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans „Liebfrauenberg“ als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig
14 Ja-Stimmen