

Anlage 4

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Teilaufhebung d. Bebauungsplans Nr. 126 **„Einkaufszentrum Bieber-West“**

Zusammenfassende Erklärung

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Stand: 02.08.2010

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensschritte zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 „Einkaufszentrum Bieber-West“	1
2. Ziel und Zweck der Teilaufhebung	1
3. Ergebnis und Berücksichtigung der Umweltprüfung.....	2
4. Wesentliche Ergebnisse und Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	2
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	3

Nach § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine **Zusammenfassende Erklärung** beizufügen, die Angaben zu enthalten hat zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Sie hat außerdem darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensschritte zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 126 „Einkaufszentrum Bieber-West“

Verfahrensschritte	Datum
Aufhebungsbeschluss	04.12.2008
Magistratsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	18.11.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15.12.2009 – 29.01.2010
Offenlagebeschluss	18.03.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	28.04.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	06.05.2010 – 07.06.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	28.04.2010
Beschluss über den Umgang mit den abgegebenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	

2. Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Einkaufszentrum Bieber-West“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Versorgungszentrums im zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans jungen Gebiet Bieber-West.

Der Bebauungsplan ist am 23.09.1977 in Kraft getreten und wurde nahezu vollständig umgesetzt. Ausschließlich die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche wurde nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend entwickelt, da nie ein Bedarf für einen Kirchenneubau entstanden ist.

Die entsprechenden Grundstücke befinden sich im Besitz der evangelischen Kirchengemeinde, die um die Aufhebung der Festsetzungen in diesem Bereich gebeten hat, da sie eine Veräußerung der entsprechenden Flächen beabsichtigt.

Im Verfahren wurde festgelegt, die Teilaufhebung auf die im Besitz der evangelischen Kirchengemeinde befindlichen Flurstücke Gemarkung Bieber Flur 2 Nrn. 1108/1, 1108/2, 1109/1, 1109/3 sowie die in städtischer Hand befindlichen Flurstücke Gemarkung Bieber Flur 2 Nrn. 1109/4 und 1110/2 zu beziehen.

Nach der Teilaufhebung wird die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung beurteilt. Durch den relativ homogenen Bebauungszusammenhang und die Anforderungen des § 34 BauGB ist die städtebauliche Ordnung bei einer möglichen

Entwicklung des Bereichs gewährleistet. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzuschätzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte bauliche Nutzung der Grundstücke sinnvoll, da das Schließen der Baulücke im zusammenhängend bebauten Ortsteil den Grundsätzen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Zudem wird der Bereich des Bebauungsplans aufgehoben, in dem sich die städtische Kita 10 befindet, um hier eventuelle Erweiterungen zu vereinfachen. Eine Kita ist an dieser Stelle auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zulässig.

3. Ergebnis und Berücksichtigung der Umweltprüfung

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB ein Scoping durchgeführt. Vom Amt für Umwelt, Energie und Mobilität der Stadt Offenbach als Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserbehörde wurde auf einen Niveauunterschied im Gelände und die Notwendigkeit zur Untersuchung dessen Ursprungs hingewiesen.

Im Rahmen der Umweltprüfung konnten keine Hinweise darauf gefunden werden, dass der Niveauunterschied durch Auffüllung mit belastetem Material entstanden ist. Ansonsten ergab die Umweltprüfung, dass durch die Teilaufhebung und die eventuelle Entwicklung des Bereichs nicht mit Eingriffen zu rechnen ist, die über das nach noch bestehendem Baurecht zulässige Maß hinausgehen.

Die Bauaufsicht ist darüber zu informieren, dass im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren insbesondere sicherzustellen ist, dass

- bei Baumaßnahmen an der städtischen Kita 10 oder bei Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Bereich der Aufböschung sowie bei Baumaßnahmen an der Krabbelstube des Vereins „Tagträume e.V.“ auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist.
- im Rahmen von Baumaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 1108/1, 1108/2, 1109/1 und 1109/3 ein Baugrundgutachten mit einer orientierenden Untersuchung auf die Parameter der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erstellen ist und bei einer Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV im Rahmen der Baugrubenerstellung eine Sanierung der Bodenbelastung stattzufinden hat.

Sollten organoleptische Auffälligkeiten oder auffällige Analysewerte auftreten, ist die Bodenschutzbehörde zur informieren und die weitere Vorgehensweise (Untersuchungen, Bewertungsgrundlage) mit ihr abzustimmen.

4. Wesentliche Ergebnisse und Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren wurden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 verzichtet.

Sowohl während der frühzeitigen als auch während der formellen Beteiligung der TÖB kamen keine wesentlichen Einwände gegen die Teilaufhebung. Ausschließlich das Amt für Umwelt, Energie und Mobilität der Stadt Offenbach als Untere Naturschutz- und Untere Wasserbehörde brachte vor, dass aus ihrer Sicht eine B-Planänderung gegenüber einer Teilaufhebung sinnvoller sei, da auf diesem Wege Grünzüge, Straßenbäume und eine energieeffiziente Bauweise hätten festgesetzt werden können.

Die Stadverordnetenversammlung hat über die Einwände beraten und beschlossen, der Anregung nicht zu folgen. Als Gründe hierfür sind anzuführen, dass sich eine Vorgartenzone und eine eher gering verdichtete Bebauung nach § 34 BauGB aus der Umgebung ableiten,

der bestehende Grünzug im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibt, Straßenbäume der Selbstbindung der Stadt unterliegen und Maßgaben zu einer energieeffizienten Bauweise im Bebauungsplan nur äußerst begrenzt festgesetzt werden können. Zudem wird ein Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB für eine Angebotsplanung in diesem Bereich derzeit nicht gesehen.

Während der öffentlichen Auslegung kam von Seiten der Öffentlichkeit lediglich eine Stellungnahme, in der darum gebeten wird, bei einer eventuellen Erweiterung der „Kindertagesstätte Bieber-West“ Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, da diese in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus Am Hinterberg 21 läge.

Die Stadtverordnetenversammlung hat über den Einwand beraten und beschlossen, keine weiteren Maßnahmen zu veranlassen. Derzeit sind noch keine konkreten Absichten zur Erweiterung der städtischen Kita 10 oder der privat betriebenen Krabbelstube des Vereins „Tagräume e.V.“ bekannt. Zudem liegen beide Einrichtungen in einer Entfernung von über 60 m zu dem genannten Wohnhaus. Darüber hinaus ist auch in diesem Fall das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten, so dass die Kita und die Krabbelstube bzw. ihre Erweiterung nur dann zulässig sind, wenn sie nicht zu unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft führen.

Die Teilaufhebung wurde anschließend als Satzung beschlossen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit hätte in der Änderung des Bebauungsplanes bestanden. Die städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs ist jedoch über die Anforderungen des § 34 BauGB gesichert, so dass zu diesem Zeitpunkt kein Planerfordernis für eine Bebauungsplanänderung gesehen wird.

Unter dieser Voraussetzung wurde der Weg, eine Bebauung der faktischen Baulücke über eine Teilaufhebung zu ermöglichen, auch aus Gründen des geringeren Verwaltungsaufwandes gewählt.