

STADT SCHKÖLEN
Aufhebung des Bebauungsplanes „Taubenherd“, einschließlich
der 1. - 3. Änderung der Stadt Schkölen
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Weimar, 22. Februar 2019

Auftragnehmer/Bearbeiter: *Haußner*
Planungsbüro Dr. Haußner
**Büro für Stadt-, Freiraum-
und Landschaftsplanung**
Kummelgasse 7, 99425 Weimar
Telefon: 03643 512850 Telefax: 03643 512807
E-Mail: pbdr.haussner@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Ursprüngliche Zielstellungen für die Planaufstellung	1
1.1	Planaufstellung	1
1.2	1. Änderung	1
1.3	2. Änderung	1
1.4	3. Änderung	1
2	Begründung für die Aufhebung des Bebauungsplanes	2
3	Rechtsfolgen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und Auswirkungen auf die Vorhabenzulässigkeit vor und nach der Aufhebung	2
4	Räumlicher Geltungsbereich	3
5	Rechtsverhältnisse und Verfahren	3
5.1	Rahmenbedingungen	3
5.2	Verfahrensablauf	3
5.3	Örtliche und überörtliche Planungen	4
6	Festsetzungen bezüglich der Aufhebung des Bebauungsplanes	4
6.1	Zeichnerische Festsetzungen	4
6.2	Textliche Festsetzungen	5
7	Detaillierte Erläuterung bzw. Darlegung der Rechtsfolgen infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes	5
8	Grünordnerischen Belange/Festsetzungen/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12

STADT SCHKÖLEN

Aufhebung des Bebauungsplanes „Taubenherd“, einschließlich der 1. - 3. Änderung der Stadt Schkölen - Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Ursprüngliche Zielstellungen für die Planaufstellung

1.1 Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Schkölen - „Taubenherd“ (vgl. Aufstellungsbeschluss Nr. 92-42/93) strebte die Stadt Schkölen folgende Planungsziele an:

- Sicherung und Bewahrung der Struktur sowie der gewachsenen Bausubstanz des alten Ortskerns
- behutsame Integration von Neubauten im Bereich der Ortskernbebauung; Vervollständigung unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Proportion, Material und Gestalt
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ausbau des zentralen Bereiches für multifunktionale Nutzungen zwecks Sicherung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen und Erhöhung der Attraktivität der Stadt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ging es der Stadt Schkölen insbesondere darum, den ungeordneten innerstädtischen Freiraumbereich zwischen der Landesstraße und dem ehemaligen Spar-Markt (derzeit Kaufhalle) entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen als zentralen Platz wie folgt zu gestalten:

- Schaffung eines Erholungs-, Verweil- und Aufenthaltsbereichs
- Abdeckung des Parkplatzbedarfes für die innerstädtischen Verkaufs- und Verwaltungseinrichtungen
- grünordnerische Gestaltung.

Diese Planungsziele sind im Wesentlichen umgesetzt worden.

1.2 1. Änderung

Die 1. Änderung betraf lediglich die Änderung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan „Taubenherd“ (Reduzierung der Fläche des Geltungsbereiches durch die Herausnahme des Flurstücks 1083/627 der Flur 2 der Gemarkung Schkölen).

1.3 2. Änderung

Die 2. Änderung betraf die „Festlegung der Baulinien für die Grundstücks-Nr. 154/18 und 157/3 sowie einer Teilfläche von 154/19, welche durch Baugrenzen ersetzt werden“.

Durch die geänderten Festsetzungen konnte der Neubau der Sparkasse wie geplant realisiert werden.

1.4 3. Änderung

Um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der östlichen Randlage des Stadtkerns von Schkölen abzusichern, hat die Stadt Schkölen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit einer Wohnbebauung im östlichen Plangebiet (hinter der Kaufhalle) festgesetzt (Änderung der Art der baulichen Nutzung auf der Teilfläche des Flurstücks 154/35 von der

Baugebietskategorie Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu Allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO).

Das mit der 3. Änderung beabsichtigte Vorhaben ist bereits komplett umgesetzt worden, mit Ausnahme der im städtebaulichen Vertrag definierten Pflanzung von 9 Stück Laubbäumen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme).

2 Begründung für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Wie bereits unter Punkt 1.1 erwähnt, ging es der Stadt Schkölen insbesondere darum, den ungeordneten innerstädtischen Freiraumbereich zwischen der Landesstraße und dem ehemaligen Spar-Markt (derzeit Kaufhalle) entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen als zentralen Platz zu gestalten. Dieses primäre Planungsziel ist im Wesentlichen umgesetzt worden.

Nicht umgesetzt worden, ist die Neubebauung (Mischbebauung) entlang der Gartenstraße. Für die ursprünglich geplante Neubebauung besteht nach dem gegenwärtigen Sachstand an dieser Stelle mittelfristig auch kein Bedarf.

Die Bebauung der unbebauten Grundstücke südlich der Eisenberger Straße ist ebenfalls nicht verwirklicht worden. Für eine eventuell später geplante Mischbebauung ist, sofern hierfür ein Bedarf vorläge, kein B-Plan erforderlich, da die besagte Fläche zum Innenbereich gehört.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes entsprechen in wesentlichen Punkten nicht mehr den heutigen Bauvorstellungen und Anforderungen der Menschen an gesunde Wohnverhältnisse. Diesbezüglich sind die betreffenden Festsetzungen veraltet und überholt. Aus diesem Grund müssten bei jedem, auch noch so kleinen, Bauvorhaben Änderungen bezüglich der Festsetzungen vorgenommen werden, um diese an die neuen Bedingungen anzupassen. Dies ist aus Sicht der Stadt Schkölen hinsichtlich der damit verbundenen finanziellen Aufwendungen für die Planungen nicht zu verantworten. Zudem handelt es sich bei dem größten Teil der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes (mit Ausnahme der nordöstlichen Teilfläche entlang der Gartenstraße) um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, sodass nach Aufhebung des Bebauungsplanes trotzdem uneingeschränkt eine geordnete städtebauliche Entwicklung im o. g. innerstädtischen Bereich von Schkölen nach den Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB gewährleistet ist. Diese Auffassung deckt sich auch mit den Ausführungen in der Begründung des am 29.08.1995 durch das TLVWA genehmigten Bebauungsplanes Schkölen „Taubenherd“. In der Begründung ist unter Punkt 1. „Veranlassung und Ziele des Bebauungsplanes“ Satz 1 aufgeführt: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taubenherd“ liegt im städtischen Innenbereich, berührt den historischen Ortskern und umfasst einen überwiegenden Teil des heutigen Stadtkerns von Schkölen.“

Aus den genannten Gründen hält es die Stadt Schkölen für geboten, den Bebauungsplan aufzuheben.

Unter Punkt 7 der Begründung und Punkt 2a des Umweltberichtes wird dargestellt, was von der Ursprungsplanung und den geänderten Festsetzungen umgesetzt worden ist, was nicht, welche konkreten Vollzugshindernisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung bestehen und welche jeweiligen Zulässigkeitsmerkmale bezüglich der Teilflächen 1 - 18 eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten (nach der Rechtskräftigkeit des Aufhebungsplans).

3 Rechtsfolgen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und Auswirkungen auf die Vorhabenzulässigkeit vor und nach der Aufhebung

Mit der rechtskräftigen Aufhebung des Bebauungsplanes tritt, mit Ausnahme der nordöstlichen Teilfläche des Aufhebungsplans entlang der Gartenstraße, der § 34 BauGB in Kraft. Sämtliche Vorhaben, die sich innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des aufzuhebenden Bebauungsplanes befinden (mit o. g. Ausnahme), haben sich nach der Aufhebung entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Unter Punkt 7 wird bezüglich der festgesetzten Teilflächen auf die jeweiligen Rechtsfolgen infolge der Planaufhebung eingegangen (vgl. auch Beiplan Nr. 1).

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Aufhebung des Bebauungsplans „Taubenherd“, einschließlich der 1. - 3. Änderung der Stadt Schkölen umfasst mit Stand vom Juli 2018 folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Schkölen:

144/1; 145; 146; 148/1; 148/4; 150/1; 150/2; 151/1; 154/6; 154/11; 154/12; 154/16; 154/21; 154/22; 154/23; 154/24; 154/25; 154/26; 154/27; 154/29; 154/30; 154/32; 154/34; 154/38; 154/39; 154/40; 154/41; 154/42; 154/43; 154/44; 154/45; 157/6; 158; 159; 160; 162; 164/3; 164/1 (teilweise); 164/4; 164/5 (teilweise); 349; 350; 351; 352; 353; 354; 355; 356; 357; 358; 549/1 (teilweise); 551/1; 551/2; 553/1; 554; 556/1; 556/3; 560/2 (teilweise); 560/4 (teilweise); 560/6; 577/1 (teilweise); 579/3; 579/4; 717/154; 990/161; 1029/149; 1036/552; 1065/564; 1067/564; 1068/576 (teilweise); 1072/163; 1073/163; 1176/564; 1177/576; 1297/148; 1355/579; 1357/579; 1382; 1383; 1384/2 (teilweise).

Der Geltungsbereich nimmt eine Gesamtfläche von ca. 37.502 m² (3,75 ha) ein.

5 Rechtsverhältnisse und Verfahren

5.1 Rahmenbedingungen

Für den räumlichen Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB liegt mit dem Aktenzeichen 210-4621.20-EIS-083-MI „Taubenherd“ eine Genehmigung des TLVwA vom 29.08.1995 zum Ursprungsplan vor.

Die 2. Planänderung wurde vom TLVwA am 14.12.1999 unter dem Aktenzeichen 210-4621.20-EIS-116-MI „Taubenherd“ (2. Ä.) genehmigt.

Seitens des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises erfolgte am 13.05.2014 die Genehmigung der 3. Änderung unter dem Aktenzeichen BLS 2013/1285.

Der Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Schkölen befindet sich derzeit in der Aufstellung mit dem Planungsstand „Erstellung des Plans zur Beschlussfassung“. Ungeachtet dessen handelt es sich bei der Aufhebung des Bebauungsplanes um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Die Inhalte der Aufhebung des Bebauungsplanes werden noch in den Plan zur Beschlussfassung des Flächennutzungsplanes integriert.

5.2 Verfahrensablauf

Um den Bebauungsplan „Taubenherd“ einschließlich der 1. - 3. Änderung rechtssicher aufheben zu können, hat sich die Stadt Schkölen für die Anwendung des Regelverfahrens entschieden.

Da mit der Aufhebung nach § 2 Abs. 4 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, wird der Umweltbericht mit sehr knappem Umfang nach § 2 BauGB erstellt, ausschließlich zugeschnitten auf die Belange der Aufhebung.

Aus den o. g. Ausführungen ergibt sich nachfolgender Verfahrensablauf:

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Stadtratssitzung am 18.09.2018
- Beschlussfassung des Stadtrates der Einheitsgemeinde Schkölen zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Taubenherd“, einschließlich der 1. - 3. Änderung der Stadt Schkölen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2018, Beschluss Nr. 173-31/2018
- Ausarbeitung des Vorentwurfs für die frühzeitigen Beteiligungen sowie der Begründung und Durchführung der Umweltprüfung
- Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Schkölen am 18.09.2018 (Beschluss-Nr. 174-31/2018)
- öffentliche Auslegung des Vorentwurfs für die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen vom 25.10.2018 bis zum 30.11.2018,

- öffentliche Bekanntmachung eine Woche vor Beginn der Auslegung mit Ort und Dauer der Auslegung
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2018 bis zum 30.11.2018, mit Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung
 - Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Einheitsgemeinde Schkölen
 - Ausarbeitung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung mit Begründung, inkl. Umweltbericht vom 12.02.2019 bis 22.02.2019; Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Einarbeitung in die Planung
 - Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Schkölen am xx.xx.2019 (Beschluss-Nr. xxxx/2019)
 - öffentliche Auslegung des Planentwurfs für die Dauer von mindestens 30 Tagen vom xx.xx.2019 bis zum xx.xx.2019, öffentliche Bekanntmachung eine Woche vor Beginn der Auslegung mit Ort, Dauer sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 (2) BauGB)
 - förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) vom xx.xx.2019 bis zum xx.xx.2019 im Parallelverfahren, zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung
 - Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Abwägung durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Schkölen am xx.xx.2019, Einarbeitung der Anregungen und Vorgaben in den Plan zur Beschlussfassung
 - Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Schkölen über den Plan zur Beschlussfassung mit Begründung und Umweltbericht am xx.xx.2019
 - Genehmigungs- und Anzeigeverfahren
 - öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung mit Erklärung über berücksichtigte Umweltbelange (§ 10 Abs. 4 BauGB)

5.3 Örtliche und überörtliche Planungen

Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes bildet allein der rechtskräftige Bebauungsplan Schkölen „Taubenherd“ aus dem Jahr 1995, einschließlich der nachfolgenden 1. - 3. Änderungen (vgl. Punkte 1 und 5.1).

Sämtliche Vorhaben, die seit der Rechtskraft:

- des Ursprungsplans am 29.08.1995
- der 2. Änderung am 14.12.1999
- der 3. Änderung am 13.05.2014

entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der jeweiligen Pläne bis zum Aufhebungsbeschluss am 18.09.2018 im Vollzug vollständig oder teilweise umgesetzt worden sind, unterliegen nach der Rechtskräftigkeit des Aufhebungsplans dem Bestandsschutz, soweit die Vorhaben auch in formeller Hinsicht legal entstanden sind.

Als Rechtsfolge des Aufhebungsplans verlieren jedoch alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit, sodass sich dann die Zulässigkeit der Vorhaben vorrangig nach § 34 BauGB und, in einem kleinen Teilbereich nördlich der Gartenstraße, nach § 35 BauGB richtet.

Unter Punkt 7 der Begründung und Punkt 2a des Umweltberichtes sind vollständig vollzogene, teilweise vollzogene und nicht vollzogene Vorhaben detailliert aufgeführt und beschrieben.

6 Festsetzungen bezüglich der Aufhebung des Bebauungsplanes

6.1 Zeichnerische Festsetzungen

Der Aufhebungsplan enthält als einzige zeichnerische Festsetzung die „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Aufhebungsplans“ nach § 9 Abs. 7 BauGB. Als Erläuterungen werden aufgeführt:

- Der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan, einschließlich der 1., 2., und 3. Änderungspläne, wird aufgehoben.
- Entsprechend § 2 Abs. 3 PlanZV wird das Planzeichen im Farbton so angepasst, dass deren Inhalt erkennbar bleibt (roter Farbton anstatt des vorgegebenen grau dunklen Farbtons nach Planzeichen Nr. 15.13 der PlanZV).

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes ist exakt identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1995. Die ergänzenden Erläuterungen sollen diesen Sachverhalt zusätzlich untermauern.

6.2 Textliche Festsetzungen

Der Aufhebungsplan enthält keine textlichen Festsetzungen.

Wie bereits unter Punkt 5.3 der Begründung erläutert, stellen die übrigen zeichnerischen Festsetzungen in der Kopie der Planunterlage lediglich Hinweise auf den Planinhalt des aufzuhebenden Bebauungsplanes dar und sind diesbezüglich auch so gekennzeichnet.

7 Detaillierte Erläuterung bzw. Darlegung der Rechtsfolgen infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Taubenherd“, einschließlich der 1. - 3. Änderung, sind Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Aufhebungsplanes verbunden. Anstelle der Rechtskraft der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes (einschließlich der drei Änderungen) müssen nach Rechtskraft des Aufhebungsplanes sämtliche Vorhaben die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 BauGB erfüllen, sofern sich das jeweils geplante Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB befindet. Mit Ausnahme der nordöstlichen Teilfläche des Aufhebungsplans entlang der Gartenstraße trifft dies auf sämtliche übrigen Geltungsbereichsflächen zu (vgl. auch Punkt 3 der Begründung).

Nachfolgend wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach der aktuellen Rechtslage (Ursprungsplan einschließlich der 1. - 3. Änderung) der Zulässigkeit von Vorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Hierbei wurde der Ursprungsplan in 18 Teilflächen (bebaubare Flächen) gegliedert, für die differenzierte Festsetzungen definiert worden sind. Hinzu kommen 4 öffentliche Freiraumbereiche (Straßen, Wege, Plätze), vgl. Beiplan Nr. 1.

Weiterhin wird nachgewiesen, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der damit in Kraft tretenden planeretzenden Vorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist und die öffentlichen und privaten Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Teilfläche 1:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,8; GFZ = 2,0; II - III Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; geneigte Dächer; Festsetzung einer Baulinie im Umgriff der Teilfläche
Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Hauptgebäude überwiegend 2-geschossig, jeweils ein Gebäude 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. 3-geschossig; Satteldächer, Mansarddächer und Pultdächer

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich der Teilfläche 1 und der südlich angrenzenden Teilfläche 2) identisch mit denen des § 34 BauGB sind.

Sowohl bei zukünftigen öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben (nach Aufhebung des Ursprungsplanes) sind die Gebäude (trotz des Wegfalls der Baulinie) in Flucht der Bestandsgebäude zu errichten. Das im südwestlichen Randbereich befindliche 1-geschossige Gebäude mit Pultdach kann durch ein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach ersetzt werden.

Teilfläche 2:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,5; II - III Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; geneigte Dächer; Festsetzung einer Baulinie;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Hauptgebäude überwiegend 2-geschossig, jeweils ein Gebäude 3-geschossig, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. 1 ½-geschossig; Satteldächer

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich der Teilfläche 2 und der nördlich angrenzenden Teilfläche 1) identisch mit denen des § 34 BauGB sind.

Sowohl bei zukünftigen öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben (nach Aufhebung des Ursprungsplanes) sind die Gebäude (trotz des Wegfalls der Baulinie) in Flucht der Bestandsgebäude zu errichten. Weiterhin können die nur 1-geschossigen Gebäude entlang der Mönchsbachstraße durch 2-geschossige Gebäude mit Satteldach ersetzt werden. Desgleichen trifft auf die vorhandenen Baulücken entlang der Mönchsbachstraße zu, da die gegenüberliegenden (westlich der Mönchsbachstraße befindlichen) Hauptgebäude die gleichen Zulässigkeitsmerkmale aufweisen.

Teilflächen 3 - 4:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,5; II - III Vollgeschosse bei den Gebäuden entlang der Eisenberger Straße, I Vollgeschoss bei den Gebäuden in der 2. Reihe (Teilfläche 4); geschlossene Bauweise; geneigte Dächer; Festsetzung einer Baulinie entlang der Eisenberger Straße und einer Baugrenze entlang der Südseite der Teilfläche;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Hauptgebäude entlang der Eisenberger Straße grundsätzlich 2-geschossig und mit Satteldächern

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich der Teilfläche 3 und der nördlich der Eisenberger Straße befindlichen Gebäude (Teilfläche 9)) identisch mit denen des § 34 BauGB sind.

Sowohl bei zukünftigen öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben (nach Aufhebung des Ursprungsplanes) sind die Gebäude (trotz des Wegfalls der Baulinie) entlang der Eisenberger Straße in Flucht der Bestandsgebäude zu errichten. Die Baulücke entlang der Eisenberger Straße kann durch ein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach geschlossen werden. Weiterhin können die Nebengebäude entlang des südlichen Randbereiches der Teilfläche 4 als 1-geschossige Gebäude errichtet werden, sofern dem keine städtebauhygienischen Gründe entgegenstehen.

Teilfläche 5:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; II Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; Satteldächer;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Da es sich hier komplett um eine Baulücke handelt, greifen die Zulässigkeitsmerkmale der Bestandsgebäude entlang der Eisenberger Straße (Teilfläche 3) - siehe hierzu die weiteren Ausführungen zur Teilfläche 3.

Teilflächen 6 - 7:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Verwaltung/Rathaus (Teilfläche 6) und Mischgebiet (Teilfläche 7); GRZ = 0,8; GFZ = 2,0; II - III Vollgeschosse bei den Gebäuden entlang des Taubenherdes und

der Gartenstraße, II Vollgeschosse beim Gebäude in der 2. Reihe (nördlich der Teilfläche 7); geschlossene Bauweise; geneigte Dächer; Festsetzung einer Baulinie im gesamten Umgriff beider Teilflächen;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Hauptgebäude entlang des Taubenherdes/der Gartenstraße grundsätzlich 2-geschossig und mit Satteldächern

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich der Teilflächen 6 und 7 sowie der angrenzenden Bebauung entlang der Naumburger Straße) identisch mit denen des § 34 BauGB sind.

Sowohl bei zukünftigen öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben (nach Aufhebung des Ursprungsplanes) sind die Gebäude (trotz des Wegfalls der Baulinie) in Flucht der Bestandsgebäude zu errichten. Weiterhin kann die Baulücke nördlich der Teilfläche 7 mittels eines 2-geschossigen Gebäudes mit Satteldach geschlossen werden. Auch eine Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu Wohnzwecken, zu einem Geschäfts- oder Bürogebäude oder dgl. ist entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO möglich.

Teilfläche 8:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 1,0; II Vollgeschosse (zwingend); geschlossene Bauweise; Sattel- und Walmdächer; Festsetzung einer Baulinie im Umgriff des Bestandsgebäudes der Raiffeisenbank und einer Baulinie bzw. Baugrenze im östlich angrenzenden Baufeld

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Hauptgebäude (Bank): 1-geschossig und mit Walmdach; östlich angrenzendes Baufeld: neu errichtetes Trafohaus und neu errichtete Parkplätze im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung im Bereich des Taubenherdes

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, wobei das östlich an das Bankgebäude angrenzende Baufeld weder bei Belassen des Ursprungsplanes noch bei einer Aufhebung vollständig bebaut werden könnte (wegen des neuen Trafohauses). Da es sich bei der Erweiterungsfläche um eine kommunale Fläche handelt, werden durch die Einschränkungen der Nutzung keine privaten Belange berührt. Das Bankgebäude selbst könnte bei Bedarf um ein Geschoss aufgestockt werden, da die Bebauung im Umfeld des Taubenherdes ebenfalls 2-geschossig ist. Eine zwingende Aufstockung entfällt jedoch nach dem Wirksamwerden der Rechtskraft des Aufhebungsplanes. Der Wegfall der Baulinien und Baugrenzen hat keinen Einfluss auf eine mögliche Aufstockung des Gebäudes.

Teilfläche 9:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,5; II - III Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; geneigte Dächer; Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßenseite der Eisenberger Straße und des Taubenherdes sowie einer Baugrenze im rückwärtigen Bereich:

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Hauptgebäude überwiegend 2-geschossig, nur ein Gebäude 1 ½-geschossig; Satteldächer

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich der Teilfläche 9 und der gegenüberliegenden Gebäude entlang der Eisenberger Straße und des Taubenherdes) identisch mit denen des § 34 BauGB sind.

Sowohl bei zukünftigen öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben (nach Aufhebung des Ursprungsplanes) sind die Gebäude in Flucht der Bestandsgebäude (bezüglich der Straßen- und Platzfluchten) zu errichten. Weiterhin können die Lückenbebauungen durch 2-geschossige Gebäude mit Satteldach ersetzt werden. Ein Wegfall der Baugrenzen in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht für sämtliche Bauvorhaben eine Erweiterung der Baukörper in diesen Bereichen.

Teilfläche 10:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 1,0; GFZ = 1,8; II Vollgeschosse (zwingend); abweichende Bauweise; Satteldächer; Festsetzung einer Baugrenze im Umgriff des Bestandsgebäudes der Sparkasse;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; 1-geschossig; Satteldach

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Das Sparkassengebäude ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 2. Änderung umgesetzt worden, mit Ausnahme der Geschossigkeit. Es könnte bei Bedarf um ein Geschoss aufgestockt werden, da die Bebauung im südlichen und östlichen Umfeld des Taubenherdes ebenfalls 2-geschossig ist.

Teilfläche 11:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; II Vollgeschosse; offene Bauweise; geneigte Dächer; Festsetzung einer Baulinie im gesamten Umgriff der Teilfläche;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Da es sich hier derzeit um eine unbebaute Fläche handelt, greifen die Zulässigkeitsmerkmale der Bestandsgebäude im Bereich der Teilfläche 9 - siehe hierzu die weiteren Ausführungen zur Teilfläche 9, wobei abweichend keine Gebäudefluchten von Bestandsgebäuden zu beachten sind. Durch den Wegfall der Baugrenzen ergibt sich für einen zukünftigen Bauherrn zudem die Möglichkeit, die Gebäude räumlich flexibler in den Stadtkörper zu integrieren.

Teilfläche 12:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Altenpflege; GRZ = 0,6; GFZ = 1,5; III Vollgeschosse; offene Bauweise; Satteldächer; Festsetzung einer Baugrenze im Umgriff des Baufeldes;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der Nutzung - öffentliche Gemeinbedarfsfläche - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) und öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Der ursprünglich an der Ecke Fabrikstraße/Gartenstraße vorgesehene Spielplatz ist im Bereich der Teilfläche 12 eingeordnet worden. Weiterhin wurde die gesamte Fläche zur öffentlichen Grünfläche umgestaltet. Theoretisch bestünde noch die Möglichkeit einer Bebauung der Fläche, wobei entsprechend der angrenzenden nördlichen, östlichen und westlichen Bebauung jedoch nur noch eine 2-geschossige Bebauung möglich wäre. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans könnten nach wie vor umgesetzt werden. Seitens der Stadt Schkölen sind jedoch mit der Umnutzung der öffentlichen Fläche Tatsachen geschaffen worden, die mittel- und langfristig keine Bebauung der Fläche erwarten lassen. Private Belange sind hiervon nicht betroffen.

Teilfläche 13:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; II - III Vollgeschosse; geschlossene Bauweise; Satteldächer; Festsetzung einer Baulinie entlang der Gartenstraße und einer Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Teilfläche;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Hauptgebäude 1-geschossig und 2-geschossig; Satteldächer

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich der Teilfläche 13 und der nördlich angrenzenden Bebauung entlang der Gartenstraße) identisch mit denen des § 34 BauGB sind (mit Ausnahme der 3-Geschossigkeit).

Sowohl bei zukünftigen öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben (nach Aufhebung des Ursprungsplanes) sind die Gebäude (trotz des Wegfalls der Baulinie) in Flucht der Bestandsgebäude entlang der Gartenstraße zu errichten. Weiterhin könnte das nur 1-geschossige Gebäude im Zufahrtsbereich zur Kaufhalle auf 2 Geschosse aufgestockt und mit einem Satteldach versehen werden.

Teilfläche 14:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; II - III Vollgeschosse im Bereich der westlichen Teilfläche, II Vollgeschosse im Bereich der östlichen Teilfläche; geschlossene Bauweise (westliche Teilfläche); offene Bauweise (östliche Teilfläche); Satteldächer; Festsetzung einer Baulinie entlang der Gartenstraße und einer Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Teilfläche;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der Nutzung: Dauerkleingärten - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Mit beginnender Rechtskraft des Aufhebungsplanes kann die ehemals geplante Bebauung nicht mehr realisiert werden, da der Bereich der Teilfläche 14 die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB verliert und zu einer Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB wird.

Da entsprechend der prognostizierten demografischen Entwicklung kein mittelfristiger Bedarf an Wohnbau land innerhalb des Stadtgebietes von Schkölen besteht, haben deshalb die öffentlichen Belange Vorrang gegenüber den Belangen der privaten Grundstückseigentümer, deren Flächen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes den Status „baureife Flächen nach § 34 BauGB“ verlieren.

Teilfläche 15

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; II Vollgeschosse; offene Bauweise; geneigte Dächer; Festsetzung einer Baulinie im Umgriff der Teilfläche;

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Hauptgebäude der Kaufhalle 2 ½-geschossig, östlicher Anbau 1-geschossig; Satteldächer (Hauptgebäude) und Pultdächer (Anbau)

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Die Kubatur des Gebäudes der Kaufhalle entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans. Es erfolgte jedoch eine Umnutzung (Einordnung von Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss des Hauptgebäudes).

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich des Gebäudes) identisch mit denen des § 34 BauGB sind.

Sowohl bei zukünftigen öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben (nach Aufhebung des Ursprungsplanes) ist das Gebäude in der derzeitigen Kubatur nutzbar. Durch den Wegfall der Baugrenze wäre zukünftig sogar eine Erweiterung des Gebäudes in Richtung Westen und Norden möglich.

Teilfläche 16 (Geltungsbereichsfläche der 3. Planänderung):

Festsetzungen der 3. Planänderung:

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; II Vollgeschosse; Festsetzung einer Baulinie im Bereich von zwei Teilflächen; Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet; 1-geschossige Wohngebäude

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es sind insgesamt 10 einzeln stehende Wohngebäude in Form von 1-geschossigen Blockbohlenhäusern (je 5 Stück im Bereich der beiden Baufenster) errichtet worden. Weiterhin sind sämtliche Nebenanlagen und die definierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der 3. Planänderung umgesetzt worden, mit Ausnahme der im städtebaulichen Vertrag definierten Pflanzung von 9 Stück Laubbäumen.

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Nach der Rechtskräftigkeit des Aufhebungsplans ist in diesem Teilgebiet nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig, da sich das Teilgebiet 16 so von der angrenzenden Ortsteilbebauung abgrenzt, dass es allein als nähere Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bezüglich des Einfügungskriteriums „Maß der baulichen Nutzung“ maßgebend ist.

Teilfläche 17:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; II Vollgeschosse; abweichende Bauweise; Satteldach; Festsetzung einer Baugrenze im Umgriff des Bestandsgebäudes; Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; Wohngebäude: II Vollgeschosse, mit Satteldach; Anbauten: I Vollgeschoss, mit Sattel- oder Pultdach

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich der Teilfläche 17) identisch mit denen des § 34 BauGB sind.

Sowohl bei zukünftigen öffentlichen als auch privaten Bauvorhaben (nach Aufhebung des Ursprungsplanes) kann das bestehende Wohngebäude erweitert werden (2-geschossige Anbauten). Als zweite Möglichkeit käme ein Ersatzneubau in Betracht, wobei durch den Wegfall der Baugrenze ein größeres Gebäude eingeordnet werden könnte.

Teilfläche 18:

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; II Vollgeschosse; nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; Satteldach; Festsetzung einer Baugrenze im Umgriff der zwei Baufenster

Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation:

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet; südliches Baufenster: ein Wohngebäude als Einzelhaus mit II Vollgeschossen und mit Satteldach; nördliches Baufenster noch nicht bebaut

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange:

Es ist grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Zulässigkeitsmerkmale des Ursprungsplanes (bezüglich der Teilfläche 18 und der nordwestlich und südöstlich angrenzenden Bestandsgebäude) identisch mit denen des § 34 BauGB sind.

Im Bereich des nördlichen Baufensters könnte noch ein Einzel- oder Doppelhaus eingeordnet werden, wobei durch den Wegfall der Baugrenze eine flexiblere städtebauliche Einordnung der Gebäude möglich wäre.

Öffentlicher Freiraumbereich I:

(Westlicher Teilbereich des Taubenherdes und Abschnitt der Eisenberger Straße)

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Ausweisung der Gesamtfläche (inkl. der unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitte) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“; Einordnung von öffentlichen Parkplätzen im südlichen Bereich des Taubenherdes

sowie westlich des ehemaligen Rathauses und grünordnerische Gestaltung (Baumpflanzungen, teilweise Freilegung des Mönchsaches) westlich des Gebäudes der Raiffeisenbank, straßenbegleitende Baumpflanzungen

Gegenwärtige Bestandssituation:

Bushaltestelle im östlichen Randbereich und Parkplätze im südlichen Randbereich des Taubenherdes sowie vor dem ehemaligen Rathaus, angelegte Grünflächen westlich des Gebäudes der Raiffeisenbank, straßenbegleitende Baumpflanzungen in Höhe des Teilbereiches 1

Umsetzungsmöglichkeiten nach Aufhebung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Bestandssituation:

Eine komplette Ausweisung des öffentlichen Freiraumbereiches zu einem verkehrsberuhigten Bereich ist aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht möglich, da der Taubenherd durch die Landesstraße L 1071 gequert wird. Die Kategorie „Landesstraße“ lässt dies nicht zu. Dieser Sachverhalt steht somit nicht im ursächlichen Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes.

Laut des überarbeiteten Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) des ZWE Eisenberg mit Stand vom Dezember 2018 sind die neuen Abwasser- und Regenwasserkanäle sowie Trinkwasserleitungen beginnend von der Burgstraße über den Taubenherd und die Gartenstraße bis zur neuen Kläranlage Schkölen vorgesehen. Deshalb ist aus Platzgründen (fehlender ausreichender unterirdischer Bauraum) keine Freilegung des Mönchsaches (derzeitige Verrohrung DN 1 000) im Bereich des Taubenherdes und der Gartenstraße möglich. Für die Freilegung des Baches würde unter Berücksichtigung der beidseitigen Böschungen eine Trassenbreite von ca. 4 m benötigt werden. Dieser Platzbedarf ist aufgrund der geplanten Kanal- und Leitungstrassen nicht mehr vorhanden. Auch dieser Sachverhalt steht nicht im ursächlichen Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes.

Öffentlicher Freiraumbereich II:

(Östlicher Teilbereich des Taubenherdes zwischen Raiffeisenbank und Kaufhalle)

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Ausweisung der Gesamtfläche (außer dem Baufeld östlich des Bankgebäudes und der Fläche vor der Kaufhalle) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen, von den Platz gliedernden Baumpflanzungen sowie eines Spielplatzes östlich des Gebäudes der Sparkasse

Gegenwärtige Bestandssituation:

Mit Ausnahme des Spielplatzes sind sämtliche übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes umgesetzt worden.

Umsetzungsmöglichkeiten nach Aufhebung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Bestandssituation:

Aus Sicht der Stadt Schkölen, der sämtliche Flächen des Bereiches gehören, ist mittel- und langfristig keine grundsätzliche Um- oder Neugestaltung des Bereiches erforderlich oder geplant, obwohl dies nach der Rechtskraft des Aufhebungsplanes möglich wäre. Der Bestand des neu gestalteten innerstädtischen Freiraumbereiches ist gesichert, da sich sämtliche betroffenen Freiflächen in kommunalem Eigentum befinden.

Öffentlicher Freiraumbereich III:

(Gartenstraße zwischen Taubenherd und Einmündung in den Fabrikweg)

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Ausweisung der Gesamtfläche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“; Einordnung von öffentlichen Parkplätzen und straßenbegleitender Baumpflanzungen, abschnittsweise Freilegung des Mönchsaches in Höhe des Bankgebäudes

Gegenwärtige Bestandssituation:

Mit Ausnahme der Baumpflanzungen und des Baus von öffentlichen Parkplätzen in Höhe des ehemaligen Rathauses sind die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht umgesetzt worden.

Umsetzungsmöglichkeiten nach Aufhebung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Bestandssituation:

Eine abschnittsweise Freilegung des Mönchsgrabens ist aus Platzgründen nicht möglich (vgl. Begründung unter Punkt I). Die separate Ausweisung der Gartenstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ macht aus verkehrsrechtlicher und gesamtstädtischer Sicht keinen Sinn (wäre nur im Zusammenhang mit dem Teilbereich I sinnvoll, was aus o. g. Gründen jedoch nicht möglich ist).

Öffentlicher Freiraumbereich IV:

(Einmündungsbereich Eisenberger Straße/Fabrikweg und Fabrikweg bis zur Einmündung in die Gartenstraße)

Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Festsetzung einer Verkehrsfläche mit zusätzlicher Ausweisung von Grünflächen (Verkehrsgrün) im Einmündungsbereich des Fabrikweges in die Eisenberger Straße; ansonsten keine weiteren Festsetzungen

Gegenwärtige Bestandssituation:

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinsichtlich einer Verkehrsfläche sind umgesetzt worden, die der Einordnung von Grünflächen (Verkehrsgrün) jedoch nicht.

Umsetzungsmöglichkeiten nach Aufhebung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Bestandssituation:

Die geplanten Grünflächenbereiche werden durch die neu geplanten Abwasser- und Regenwasserkanäle sowie Trinkwasserleitungen gequert (vgl. überarbeitetes ABK des ZWE Eisenberg mit Stand vom Dezember 2018), sodass eine Realisierung dieser Grünflächen nicht mehr möglich ist. Dieser Sachverhalt steht jedoch nicht im ursächlichen Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes.

8 Grünordnerische Belange/Festsetzungen/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Taubenherd“, einschließlich der 1. - 3. Änderung sind Aussagen zum Berücksichtigungsgebot des naturschutzfachlichen Ausgleichs nach § 1a BauGB zu treffen. Im bisherigen Vollzug des Ursprungsplanes einschließlich der 1. - 3. Änderung sind geplante Bauvorhaben nur teilweise umgesetzt worden. Damit im Zusammenhang steht das Erfordernis der teilweisen Umsetzung festgesetzter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im Rahmen der Aufhebungsplanung wird der Nachweis erbracht, dass mit der Aufhebung des Plans, mit Ausnahme der im städtebaulichen Vertrag zur 3. Planänderung definierten Pflanzung von 9 Stück Laubbäumen, keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „offen“ sind, d. h. kein Erfordernis für noch zu realisierende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht (vgl. Umweltbericht, Punkt 2a und Beiplan Nr. 2).

Zu beachtende Festsetzungen bezüglich der mit Stand vom Februar 2019 noch zu pflanzenden 9 Stück Laubbäume (vgl. 3. Änderung des Bebauungsplanes, Teil B: Textliche Festsetzungen, Punkt 2. - Grünordnerische Festsetzungen):

Mindestqualität der Gehölze:

Pflanzhöhe mindestens 2,50 m; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 12 - 14 cm; mit Drahtballierung

Pflanzstandorte:

(vgl. 3. Änderung des Bebauungsplanes, Teil A: Planzeichnung).