

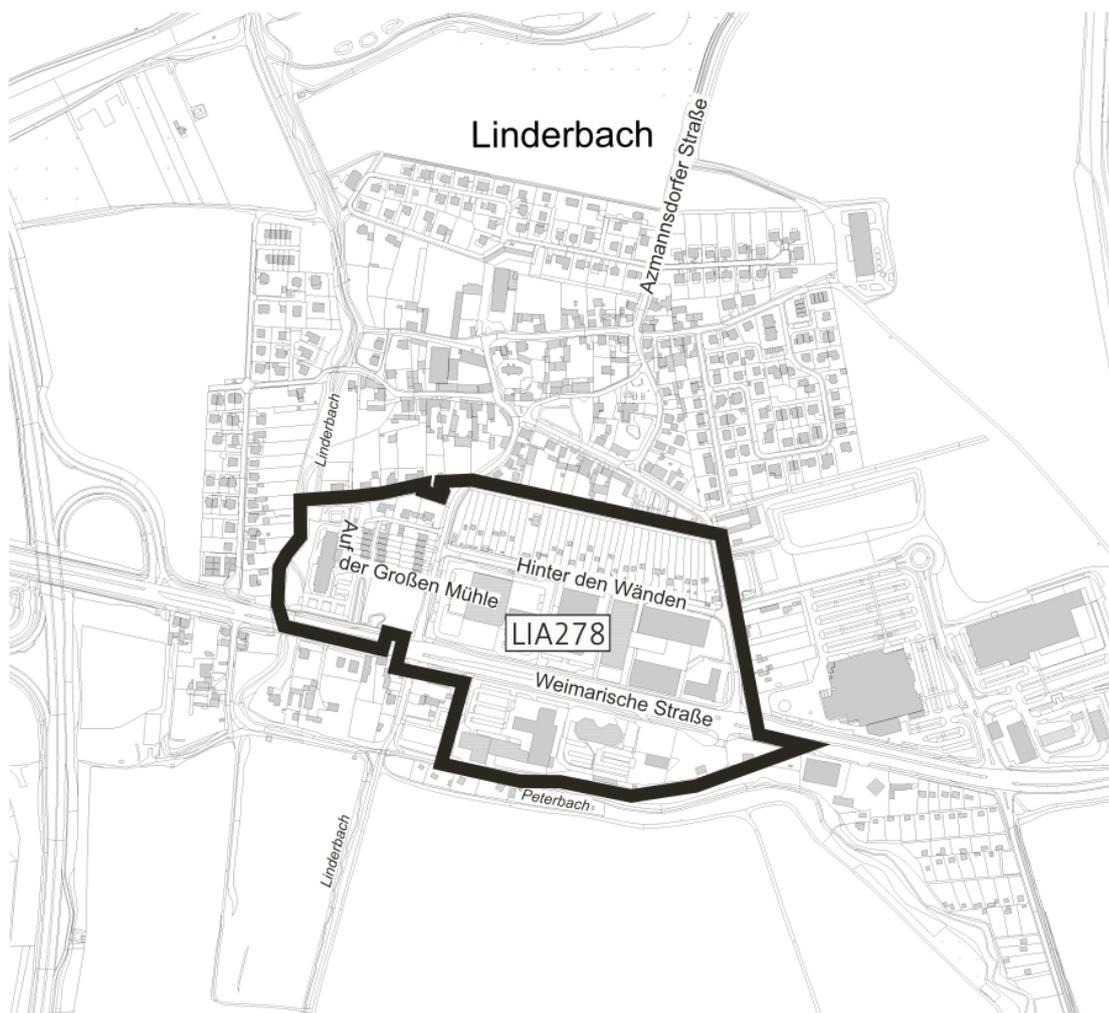
Aufhebung Bebauungsplan LIA278

"Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" in Linderbach

Entwurf



Begründung zur Aufhebung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

14.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2	Rechtsverbindlichkeit und Planinhalt LIA278	5
1.3	Verfahren	6
1.4	Geltungsbereich	6
1.5	Übergeordnete Planungen	7
1.5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.5.2	Flächennutzungsplan	7
1.5.3	ISEK Erfurt 2030	8
1.6	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	8
1.6.1	Aktuelle Festsetzungen / Aktuelle Nutzungen	8
1.6.2	Technische Ver- und Entsorgung	9
1.6.3	Verkehrerschließung	9
1.6.4	Umweltbelange	9
2.	Zukünftige Beurteilung des Planungsbereichs	11
3	Folgekosten und Entschädigungsansprüche	11

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsanlass und Zielstellung

Der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" in Linderbach, rechtswirksam seit 23.10.1992 sowie seine im Verfahren befindliche 1. Änderung soll mit allen seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vollständig aufgehoben werden.

Aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen muss der Bereich in Linderbach entlang der Weimarischen Straße planungsrechtlich geordnet werden. Im Bereich nördlich und südlich der Weimarischen Straße in Linderbach befinden sich nicht rechtswirksame Bebauungspläne die, über viele Jahre und aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter verfolgt wurden. Dabei handelt es sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN602 "Linderbach Süd-Ost". Diese Bebauungspläne werden in der Drucksache 1368/20 separat aufgehoben. Da beide nie eine Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist dies ohne gesondertes Aufhebungsverfahren möglich.

Der Bebauungsplan LIA278 muss im Zuge der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" (DS 1368/20) aufgehoben werden. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Plans LIN736 ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet gem. des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Der einfache Bebauungsplan LIN736 soll nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthalten. Ein solcher Plan kann nur in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass alle rechtswirksamen Bebauungspläne im Umgriff von LIN736 aufgehoben werden müssen. Durch die Aufhebung von LIA278 entstehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und Gewerbebetriebe.

Aufgrund der fehlenden Rechtswirksamkeit der Pläne LIA276 und LIN602 bzw. der fehlenden Regulierungen im Bebauungsplan LIA278 ist es dringend notwendig den Bereich entlang der Weimarischen Straße in Linderbach planungsrechtlich zu ordnen. An diesem Standort sollen, so wie in der gesamten Weimarischen Straße, solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere Gewerbe verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe erschweren. Die in § 9 Abs. 2b Nr. 1 und 2 genannten städtebaulichen Gründe und Auswirkungen müssen dabei nicht bereits vorliegen (vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 9 Rn. 191, 194). Weiterhin soll der zentrenrelevante Einzelhandel, gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erfurt reglementiert werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans soll für die Eigentümer Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der Aufhebung des Bebauungsplans LIA278 werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll). Es bleiben lediglich jene Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen die im neuen Bebauungsplan LIN736 geregelt werden.

In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation, ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich.

Das Aufhebungsverfahren verfolgt damit das Ziel, eine über Jahre entstandene Unübersichtlichkeit diverser überlagerter Bebauungsplanverfahren zu entflechten und die planungsrechtliche Situation zu vereinfachen sowie die Grundlage für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" zu schaffen.

1.2 Rechtsverbindlichkeit und Planinhalt LIA278

Der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" wurde vom damaligen Ortsteil Linderbach am 02.10.1992 als Satzung beschlossen und als Aushang am 23.10.1992 bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt aus dem ehemaligen Sondergebiet sowie den unbebauten Bereichen entlang der Weimarischen Straße ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet zu machen.

Folgende Planungsziele wurden angestrebt:

- Die Gewerbeflächen sollen in Abstimmung mit dem Landschaftsplan durch umfangreiches privates Grün aufgelockert werden
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur innerhalb der einzelnen Nutzungsgebiete, abgestimmt auf die nachbarliche Nutzung und den in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan
- Vermeidung einseitiger Gewerbestrukturen
- Berücksichtigung der Belang des Umwelt- und Naturschutzes

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans (Beschlüsse des Stadtrates Nr. 1941/10, Nr. 1418/14 und Nr. 0137/15) sollte der Umgriff vergrößert werden. Zusätzlich wurden folgende Planungsziele aufgenommen:

- Sicherung von Gewerbeflächen für kleine und mittelständig produzierende oder dienstleistende Gewerbebetriebe
- Erhaltung und Entwicklung des Kfz-Handels
- Ausschluss von weiterem sonstigen Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Gebietsversorgung dienen
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Gewährleistung eines planungsrechtlichen Bestandsschutz für bestehende Nutzungen, die durch die Änderung unzulässig oder eingeschränkt werden.

Planungsanlass war die Reglementierung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Ansiedlungsbegehren an der Weimarischen Straße für zentrenrelevanten Einzelhandel erzeugten einen Druck für ein städtebauliches Eingreifen. Die Planung sollte eine "Außensicherung" der bestehenden Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt bezwecken. Der Aufstellungsbeschluss wurde jedoch nicht weiter verfolgt und ist nicht rechtswirksam.

1.3 Verfahren

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" geschaffen werden. Zur Sicherung der Kleingartenanlage soll der einfache Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" aufgestellt werden.

Die Aufhebung erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im Vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht oder nicht wesentlich verändert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

- Als erster Planungsschritt soll der Aufhebungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gefasst werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" und die Begründung werden gebilligt.
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, beteiligt.
- Nach der erforderlichen und erfolgten Abwägung wird der Aufhebungsbeschluss als Satzung durch den Stadtrat gefasst.

1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planaufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe".

Der Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Linderbach nördlich und südlich der Weimarischen Straße.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 127.626 m².



Luftbild Umgriff Planungsgebiet Bebauungsplan LIA278 (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2020)

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2020 vom 21.08.2020.

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben im Bereich der Darstellung von gemischten Bauflächen „M“, von gewerblichen Bauflächen "G", einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingartenanlage", von Grünflächen ohne Zweckbestimmung sowie von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen". Die Aufhebung des Bebauungsplans erfordert keine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans.

1.5.3 ISEK Erfurt 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), beschlossen vom Erfurter Stadtrat am 17.10.2018, klassifiziert Linderbach als Ortsteil der Entwicklungskategorie "Eigenentwicklung" (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 38f.). Rein faktisch sind in den Ortsteilen dieser Kategorie über Baulückenschließungen und Arrondierungen hinaus Siedlungserweiterungen von fünf Prozent der bestehenden Siedlungsfläche in zehn Jahren möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist darüber hinaus eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Linderbach wird gemäß ISEK Erfurt 2030 eine Eigenentwicklung eingeräumt, weil es bereits über ein infrastrukturelles Grundgerüst verfügt, welches Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner aufweist.

Übergeordnete Verkehrsflächen sowie naturräumliche Restriktionen führen jedoch zu einer eher mäßigen Entwicklungsmöglichkeit Linderbachs. Nördlich der Ortslage stellen dortige Überschwemmungsgebiete sowie ein vorhandenes Biotop Ausschlusskriterien für bauliche Entwicklungen dar. Ähnlich verhält es sich mit Feldhamsterpopulationen südlich der Ortslage. Über bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche "Am Gut" sowie wenige vorhandene Brachflächen hinaus ist eine ausgeprägte weitere Bauentwicklung in Linderbach als schwierig einzustufen.

1.6 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.6.1 Aktuelle Festsetzungen / Aktuelle Nutzungen

Der Bebauungsplan LIA278 setzt für seinen Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen (§8 BauNVO) fest. Im westlichen Teil des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (§6 BauNVO) festgesetzt. Nördlich der Gewerbeflächen wird eine Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt.

Für die gewerblichen Bauflächen sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 10 m, Flachdach und eine abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von bis zu 50 m (südlich der Weimarischen Straße) bzw. 61 m (nördlich der Weimarischen Straße) festgesetzt. Lediglich in der südwestlichsten gewerblichen Baufläche müssen Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden. In allen gewerblichen Bauflächen wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Bauräume sind groß gefasst, sodass unterschiedlich große Gebäude ermöglicht werden.

Für die gemischten Bauflächen wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und einer max. Gebäudelänge von 50 m festgesetzt. Die GRZ wurde mit 0,6 festgesetzt.

Im Plangebiet, im Bereich der gewerblichen Bauflächen, befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Diese haben teilweise auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen. In den gewerblichen Bauflächen befinden sich derzeit mehrere Kfz-Händler, ein Fachgeschäft für Garten- und Forstgeräte, ein Spezialfachhändler im Elektrobereich inkl. Dienstleistungen im Bereich Elektro, eine Tankstelle und ein Fachhändler für Bodenbeläge. Die Gewerbetreibenden werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach Aufhebung im Rahmen des § 34 BauGB. Der Bestandsschutz bleibt bestehen. Im Bereich der gemischten

Bauflächen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen und ein Hotel. Eine Fläche direkt an der Weimarischen Straße ist derzeit noch unbebaut.

Im Bereich der festgesetzten Dauerkleingartenanlage befindet sich die Kleingartenanlage "Einheit Linderbach", diese soll ebenfalls weiterhin bestehen bleiben. Nach Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich die Kleingartenanlage planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde somit, entsprechend der damaligen Planungsziele vollständig umgesetzt.

1.6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. die vorhandenen Systeme und ist damit grundsätzlich gegeben.

Abwasserentsorgung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Abwasser- und Niederschlagsentsorgung keine Änderungen. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten. Auf Ebene der Baugenehmigungen wird im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB dieser Belang mit geprüft.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet bleibt gesichert und erfolgt weiterhin durch das städtische Entsorgungsunternehmen.

Löschwasserversorgung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Veränderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung des Plangebietes verbunden, so dass sich der Status-quo aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht verändern wird. Auf Ebene der Baugenehmigungen wird im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB dieser Belang mit geprüft.

1.6.3 Verkehrserschließung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Erschließung keine Änderungen. Die Erschließung der Grundstücke ist auch mit Rechtswirksamkeit der Aufhebung weiterhin gesichert.

1.6.4 Umweltbelange

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans LIA278, inkl. seiner 1. Änderung, sollen alle Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig aufgehoben werden. Als Rechtsfolge der Aufhebung des Bebauungsplans werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Neubauvorhaben müssen sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung in die nähere Umgebung einfügen.

Die bestehende Kleingartenanlage befindet sich nach Aufhebung planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Diese wird durch den neu zu fassenden Aufstellungsbeschluss

LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" planungsrechtlich geschützt. Dies soll mittels der Drucksache 2068/20 erfolgen. Im Umgriff des einfachen Bebauungsplans LIN742 sind dann nur Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Ein darüber hinaus gehendes Baurecht existiert im aufzustellenden Bebauungsplan nicht.

Die Kleingartenanlage in Linderbach ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingartenanlage" dargestellt. Darüber hinaus unterstehen Kleingärten dem besonderen Schutz und den Rahmenbedingungen des Bundeskleingartengesetzes.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, fangen, verletzen oder töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird keine weitere Flächenversiegelung erwartet. Die Inanspruchnahme des Bodens erfolgt im Wesentlichen durch die bereits errichteten Gebäude und Erschließungsanlagen im Bebauungsplan. Die Voraussetzungen für eine weitere Inanspruchnahme des Bodens werden sich aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Ausgleichsmaßnahmen wurden dem Bebauungsplan nicht zugeordnet. Gemäß des § 34 BauGB müssen sich Neubauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Tiefe, Geschosszahl bzw. Nutzungsebenen) und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll (dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche), in die nähere Umgebung einfügen und sich somit an die bestehende Bebauung anpassen. Es kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung außerdem davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft keine zusätzliche Bodenversiegelung durch Neubauten stattfinden wird. Entsprechend wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Zusätzlich gilt nach Aufhebung des Bebauungsplans die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Diese ist teilweise auch schon durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (bspw. Pflanzgebote von Bäumen bei entsprechender Stellplatzanzahl) umgesetzt worden, geht aber über diese hinaus.

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Aufhebung des Bebauungsplanes nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

2. Zukünftige Beurteilung des Planungsbereichs

Als Folge der Aufhebung des Bebauungsplans LIA278 inkl. seiner im Verfahren befindlichen 1. Änderung werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll). Es bleiben lediglich jene Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, die im neuen Bebauungsplan LIN736 geregelt werden. Damit treten keine Folgeschäden für die ortsansässigen Gewerbetreibenden und Bewohner auf.

Die Kleingartenanlage "Einheit Linderbach" befindet sich nach Aufhebung planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Sie wird durch den neuen einfachen Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" weiter planungsrechtlich geschützt.

Die Bebauung des Gebietes ist weitgehend abgeschlossen und die Erschließungsanlagen wurden hergestellt. Die zukünftige Entwicklung des Gebietes wird voraussichtlich durch An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen geprägt sein. Diese können ebenfalls auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden. Bodenrechtliche Spannungen werden nicht erwartet, da diese auch mit dem einfachen Bebauungsplan LIN736 verhindert werden sollen. Weitere nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen werden ebenfalls nicht erwartet.

3 Folgekosten und Entschädigungsansprüche

Die Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind vorhanden.

Es entstehen der Stadt durch die Aufhebung der Planung keine investiven Kosten.

Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten, da durch die Aufhebungssatzung keine Vermögensnachteile für die Grundstückseigentümer entstehen. Die planungsrechtliche Einstufung der Gebietskategorie (GE, MI, etc.) bleibt unverändert. Grundsätzlich können Eigentümer der Grundstücke gem. § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese richtet sich innerhalb der Frist von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit nach dem

Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, welcher sich als Folge der Aufhebung ergibt. Nach dieser Frist kann nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden. Dies trifft hier jedoch nicht zu, da mit dem Aufhebungsverfahren keine zulässigen Nutzungen aufgehoben oder verändert werden sollen.