

Stadtverwaltung · Marktplatz 2 · 67547 Worms

Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte  
Postfach 102365  
50463 Köln

Dienststelle	Bereich 6 - Planen und Bauen	
	6.1 Stadtplanung und Bauaufsicht	
Ansprechpartner/in	Andrea Pinten	
Dienstgebäude	Rathaus	Zimmer 131
Tel.-Durchwahl	06241/853-6124	
Telefax	06241/853-6099	
E-Mail	andrea.pinten@worms.de	

Ihr Schreiben vom  
10.07.2013

Ihr Zeichen  
01524/10 18/no

Unser Zeichen  
6.1/Pi

67547 Worms  
24.10.2013

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Worms;**  
**hier: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan WEI 7 „Am See“ in Worms-Weinsheim, Flur 2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Worms hat in seiner Sitzung am 23.10.2013 die von Ihnen während der Entwurfsauslage vorgebrachten Bedenken zum Bebauungsplan WEI 7 „Am See“ behandelt und folgenden Beschluss gefasst:

„Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.

Begründung:

Die Planungshoheit für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung liegt bei der Stadt Worms. Die Planungsziele, Rahmenbedingungen und das Planungserfordernis sowie die Aussagen zur Alternativenprüfung und Eignungs-Bewertung der Flächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind in der Begründung zum Bebauungsplan und in der zugehörigen Paralleländerung des Flächennutzungsplans bereits ausführlich dargelegt. Dem ist inhaltlich nichts hinzuzufügen. Auf diese Planunterlagen wird verwiesen. Die geäußerten Bedenken werden mit den dort dargelegten Begründungen zurückgewiesen.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Bebauung des Plangebiets WEI 7 wurde bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen. Der Stadtrat hat die 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und damit seinen Willen dokumentiert, dieses Gebiet einer Bebauung zuzuführen. Dem Stadtrat waren hierbei sowohl die gutachterlich ermittelten artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen als auch die schalltechnischen Rahmenbedingungen und unterschiedlichen Lösungsansätze zur Lärmproblematik bekannt. Die hierzu vorliegenden Gutachten waren Grundlage für die getroffenen Regelungen und waren damit auch bereits Gegenstand der Abwägung sowohl im FNP-Änderungsverfahren, als auch im bisherigen Bebauungsplanverfahren.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz wird dem Erfordernis der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend Rechnung getragen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf das dem Wohnen dienende Gebiet werden durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen so weit wie möglich vermieden. Es haben sich zwischenzeitlich in Bezug auf den Schallschutz keine Sachverhalte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden. An der bisherigen Abwägung wird daher festgehalten. Diese ist ausführlich in der Planbegründung und im Umweltbericht dargelegt und bedarf keiner Ergänzungen oder Änderungen.

Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Gutachten wurde ausnahmslos detailliert in der Planbegründung dargestellt. Die vom Planungsbüro in den Bebauungsplan übernommenen Einschätzungen, Folgerungen und Ausgleichsmaßnahmen beruhen auf Fachgutachten, die mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail abgestimmt wurden und im Rahmen des Abwägungsvorgangs über das frühzeitige Beteiligungsverfahren auch bereits durch den Stadtrat gewürdigt wurden. Inhalt und Untersuchungstiefe der naturschutzfachlichen Gutachten wurden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) festgelegt. Es besteht kein Anlass die fachliche Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde anzuzweifeln. Die Obere Naturschutzbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion war, was den Artenschutz und die Möglichkeiten für dessen rechtliche Sicherstellung betrifft, beratend tätig.

Zu den im Landschaftsplan und im Umweltbericht dargelegten Aussagen zu Natur und Landschaft sowie zur Übersichtserfassung Höllgärtner (2006 mit Ergänzungen) und zum Fachbeitrag Naturschutz Fuhrmann (2012), hat die Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft als zuständige Untere Naturschutzbehörde nochmals mit Schreiben vom 02.08.2013 abschließend wie folgt Stellung genommen:

"Die UNB hat sich bei dem Bebauungsplan-Verfahren WEI 7 intensiv mit den Anforderungen und den Ergebnissen der Kartierungen sowie der damit verbundenen Erhaltung und Sicherung von besonders und streng geschützten Arten beschäftigt. Die seitens des Investors beauftragten Büros Höllgärtner und BGNATUR (Herr Fuhrmann) und deren Mitarbeiter sind landesweit ausgewiesene und anerkannte Artenspezialisten. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die sich daraus ergebenden Forderungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorhandener Eingriffe werden daher von uns nicht in Zweifel gezogen. Soweit Schutzmaßnahmen für bestimmte Arten (z.B. Fledermäuse) nicht im B-Plan festgesetzt werden konnten, erfolgten diese im städtebaulichen Vertrag. Durch eine ökologische Baubegleitung wird gewährleistet, dass es vor und während der Baumaßnahmen zu nochmaligen Überprüfungen vermuteter geschützter Arten kommen muss. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr.1-4 BNatSchG kommen wird. Soweit Arten (z.B. Fledermäuse) vorgefunden werden, sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der Tiere vorzunehmen (evtl. auch CEF-Maßnahmen), die durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu belegen sind. Bei allen im Gebiet erfassten Arten kann daher ein Schutz bzw. die Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen nach den gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet werden.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Dies ist nach den vorliegenden Festsetzungen im B-Plan und im städtebaulichen Vertrag gewährleistet."

Es besteht kein Anlass, die Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde anzuzweifeln.

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter können die Eingriffswirkungen, unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in der Gesamtbilanz festzustellen, dass nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung nachhaltiger Auswirkungen von keinen durch die Umsetzung des Bebauungsplans bedingten erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist.

Festsetzungen zum Hochwasserschutz waren nicht Gegenstand der erneuten Offenlage mit eingeschränkter Beteiligung. Es besteht im Übrigen keine Veranlassung, an der Richtigkeit der durch die Wasserwirtschaftsverwaltung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd festgestellten Hochwasserlinie des Eisbachs/ Altbachs (Grenze des überschwemmungsgefährdeten Bereichs) zu zweifeln. Das Baugebiet selbst wird bis auf Höhe der Straße und des Viehwegs aufgefüllt. Es liegt außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches.

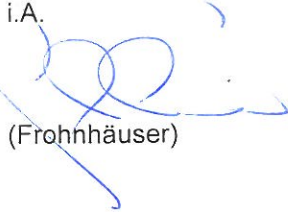
Gemäß städtebaulichem Vertrag ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger für den Zeitraum der Herstellung der Zufahrt eine Behelfszufahrt zur Verfügung stellt. Diese wird unter anderem über die bestehende Brücke geführt werden, welche für Fahrzeuge bis 3 t zugelassen ist. Anlieger können mit Fahrzeugen (bis 3 t) diese Brücke nutzen. Bezüglich der Müllabfuhr wurde eine Regelung mit dem ebwo besprochen. Es sind auf Kosten des Vorhabenträgers Müllsäcke zu verteilen und am Abholtag an bestimmter Stelle abzulegen. Feuerwehr oder Rettungsfahrzeuge können im Notfall die Brücke nutzen. Schäden wären gegebenenfalls durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

Über die im Rahmen der 1. Offenlage mit Schreiben vom 17.08.2010 vorgetragene Bedenken hat der Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 29.05.2013 beraten und beschlossen. Es liegen keine neuen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte vor, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden. An dem seinerzeitigen Beschluss wird daher weiterhin festgehalten.“

Der Bebauungsplan WEI 7 „Am See“ mit der dazugehörigen Begründung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 23.10.2013 als Satzung beschlossen. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Worms ist von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd am 01.10.2013 genehmigt worden. Beides wird in Kürze im Amtsblatt der Stadt Worms veröffentlicht und die Bauleitpläne damit in Kraft treten bzw. wirksam werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

(Frohnhäuser)