



**29. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
„TEIGEBIET DER FLUREN
12, 13, 14“**

- BEGRÜNDUNG -

Fassung für die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
i.S. des § 13a (3) Nr. 2 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
i.S. des § 13a (3) Nr. 2 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Bad Breisig
29. Änderung Bebauungsplan
„Teilgebiet der Fluren 12, 13, 14“
Begründung

Stand:

19.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	7
2.1	Übersicht über das Verfahren	7
2.2	Formelles Verfahren	7
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	8
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Grund- und Geschoßflächenzahl	10
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse00,.....	11
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	12
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	13
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	16
7.1	Wasserversorgung	16
7.2	Abwasserbeseitigung	16
7.3	Stromversorgung	16

8	FLÄCHENBILANZ	16
9	BODENORDNUNG	16
10	UMWELT	17

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Bad Breisig beabsichtigt die 29. Änderung des Bebauungsplans „Teilgebiet der Fluren 12,13,14“.

Der räumliche Geltungsbereich der 29. Änderung zum Bebauungsplan „Teilgebiet der Flure 12, 13, 14“ befindet sich im nördlichen Ortseingang Niederbreisig. Bestandteile sind die Flurstücke Gemarkung Niederbreisig, Flur 12, Nrn. 60/32, 60/7, 198/1 und 199/6 sowie Flur 13 Nr. 29/4 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Sebastianus Straße
- im Osten durch den Lönsweg
- im Süden durch das Grundstück Lönsweg 4 und Zehnerstraße 76
- im Westen durch die Bundesstraße B 9 (Zehnerstraße).

Die zeichnerische Abgrenzung kann der Planurkunde entnommen werden. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.900 m².

Die Bestandsbebauung ist durch ein Gebäude gekennzeichnet, welches als Restaurant- & Hotelbetrieb und teils zu Wohnzwecken genutzt wird.

Die punktuelle Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Grund, dass die ursprüngliche Nutzung aufgeben, die Gebäude abgerissen werden sollen und seitens eines Privaten planerische Vorstellungen für eine Folgenutzung vorliegen.

So ist auf der Parzelle Nr. 60/32 im nördlichen Teil des Änderungsbereichs die Errichtung eines Neubaus einer technischen DEKRA Prüfstation. Die im südlichen Teil gelegenen Flächen sollen der Wohnnutzung dienen.

Dieser Planungsabsicht stehen jedoch die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entgegen wie etwa die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie gestalterische Vorgaben zur Dachform und -neigung.

Mit der 29. Änderung sollen grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung herbeigeführt werden.

Die konzeptionellen Überlegungen wurden in den Gremien der Stadt Bad Breisig bereits vorgestellt und beraten. Die Stadt Bad Breisig als Trägerin der Planungshoheit steht dem Planvorhaben grundsätzlich positiv gegenüber.

Die zur Überplanung anstehende Fläche stellt sich derzeit als suboptimal genutztes Areal innerhalb des innerstädtischen Bauungszusammenhangs dar.

Diese suboptimale Nutzung der zur Überplanung anstehenden Grundstücke widerspricht der Lagegunst im innerstädtischen Bereich und insbesondere den planerischen Leitsätzen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bzw. der Planungsprämisse nach einem Vorrang der Innen- statt der Außenentwicklung.

Aufgrund ihrer Lage im Innenbereich weisen die zur Überplanung anstehenden Flächen die Merkmale einer sogenannten Maßnahme der Innenentwicklung auf. So kann durch die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans eine bauliche Neuordnung und somit eine Anpassung an geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen erfolgen.

Mit dieser Vorgehensweise wird an die in § 1a (2) BauGB verankerte Bodenschutzklausel angeknüpft. Demnach ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen.

Hierzu sollen für eine bauliche Nutzung im Gemeindegebiet die zur Verfügung stehenden Innenpotenziale insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und von anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig herangezogen werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind - wie im vorliegenden Planungsfall - Flächen in größerem Zusammenhang in bereits besiedelten Bereichen, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen, geeignet.

Das übergeordnete Planungsleitziel für den vorliegenden Bebauungsplan ist die verdichtete Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial.

Unter Berücksichtigung der bereits erwähnten Nutzungsstruktur in der Umgebung mit einem Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, (großflächigem) Einzelhandel, freien Berufe und Dienstleistungsbetrieben sowie gastronomische Einrichtungen soll eine gemischtgenutzte und städtebaulich verdichtete Struktur entwickelt werden. Hierbei ist für die Stadt Bad Breisig von Bedeutung, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht ein ansprechendes Wohnraumangebot in innerstädtischer Lage Bestandteil der angedachten Entwicklung des Areals ist.

Im Änderungsbereich besteht jedoch eine Grunddienstbarkeit von Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsträgern. Diese Leitungstrassen haben eine über das Grundstück hinausgehende Bedeutung, so dass es einer dauerhaften Sicherung bedarf. Hierzu setzt bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB fest.

Die Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit bewirkt in erster Linie eine stärker in die Vertikale gerichtete Bebauung, um auf diese Weise eine optimierte Ausnutzbarkeit der Planungsfläche herbei führen zu können. In Anlehnung an das in § 1a (2) BauGB verankerte Optimierungsgebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch die vorliegende 29. Änderung eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche ermöglicht werden. Auf diese Weise kann eine Flächenneuanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegenwirkt werden.

Daher wird eine Nachverdichtung angestrebt, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sind. Dies kann insoweit unterstellt werden, da relevante rechtliche bzw. gesetzliche Vorgaben wie etwa die Landesbauordnung (u.a. Abstandsflächenregelung) uneingeschränkt gelten und durch die vorliegende 29. Änderung keine hiervon abweichenden Regelungen trifft. Zudem ist der Änderungsbereich an 3 Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, die einen „natürlichen“ Abstand zu den benachbarten Grundstücken bewirken.

Die baurechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Belichtung/ Verschattung, Besonnung und Belüftung können durch die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften für die Nachbargrundstücke gewährleistet werden.

Durch die angestrebte Nutzungsdurchmischung sowie die in der Umgebung bereits vorhandene durchmischte Struktur kann ein Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden. Die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten sind gering. Diese Einrichtungen liegen in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Änderungsbereich. Diese Fußgängerfreundlichkeit kann sich positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens im innerstädtischen Bereich auswirken. Insbesondere ist die Lagegunst zu den unmittelbar westlich des Änderungsbereichs gelegenen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 9 anzuführen.

Auch entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Mit der Aufrechterhaltung der bisher schon festsetzten Art der baulichen Nutzung in Form eines Mischgebietes wird den beschriebenen Vorgaben aus der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Insgesamt erfolgt eine verträgliche Zuordnung insbesondere der angestrebten Wohnnutzung zueinander und künftige Konfliktsituationen werden vermieden. Durch die geplante Verdichtung in innerstädtischer Lage werden keine Nutzungskonkurrenzen hervorgerufen.

Für die Stadt Bad Breisig besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Möglichkeit einer Erneuerung und Anpassung in diesem Teil des Siedlungskörpers i.S. des § 1 (6) Nr. 4 BauGB.

In Ergänzung hierzu kann eine optimierte Ausnutzung der nach wie vor zur Verfügung stehenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) aufrechterhalten und verfestigt werden. Dies führt zu der Möglichkeit nach Umsetzung eines kostengünstigen Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über das Verfahren

Der Stadtrat von Bad Breisig hat in der Sitzung am die 29. Änderung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung i.S. des § 13a (3) Nr. 2 BauGB.

Die Öffentlichkeit wird hiermit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Ihr wird die Möglichkeit eingeräumt, sich zur Planung zu äußern.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 (1) BauGB nicht. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB.

2.2 Formelles Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der 29. Änderung des Bebauungsplans werden für die Flurstücke Gemarkung Niederbreisig, Flur 12, Nrn. 60/32, 60/7, 198/1 und 199/6 sowie Flur 13 Nr. 29/4 die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben und somit funktionslos.

Voraussetzung für die Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzungen ist jedoch der "ordnungsgemäße" Abschluss des Verfahrens zur 29. Änderung des Bebauungsplans.

Sollte dieses Änderungsverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, so behalten die bisher geltenden Festsetzungen ihre Gültigkeit.

2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Nachverdichtung ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Änderungsbereich stellt sich als Fläche dar, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen wird. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden durch die Änderung nicht in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich hinein erweitert werden.

Somit erfüllt der Bereich der 29. Änderung eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

a) Grundfläche

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 2.900 m², so dass der durch den Gesetzgeber definierte Schwellenwert nicht erreicht wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

b) Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

c) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies bedeutet, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Im vorliegenden Planungsfall liegen zudem keine rechtsverbindlichen Satzungen nach Baugesetzbuch vor, in denen den zur Überplanung anstehenden Flächen eine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB zugewiesen wurde.

d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor, so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist in einer Entfernung von > 870 m das FFH-Gebiet 7000-024 „Rueinhänge zwischen Unkel und Neuwied“, welches östlich des Rheins liegt.

Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet überschritten, so dass es keiner Verträglichkeitsabschätzung bedarf.

e) Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Breisig stellt die zur Überplanung angedachten Grundstücke als Mischbaufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen, da der vorliegende Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung nach wie vor ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bereits der geltende Bebauungsplan setzt zur Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Diese Festsetzung bleibt unverändert.

Die zu der Darstellung einer gemischten Baufläche gehörigen Gebietsarten Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO sowie Kerngebiet nach § 7 BauNVO scheiden wegen den fehlenden Anwendungsvoraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan aus.

Während gegen die Festsetzung eines Dorfgebiets die nicht vorhandene landwirtschaftliche Prägung spricht, scheidet das Urbane Gebiet wegen den fehlenden Einrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke aus. Ebenso wenig sind im Plangebiet bzw. in seiner Umgebung kerngebietstypische Strukturen anzutreffen.

Somit verbleibt als einzig städtebaulich begründbare Gebietsart das Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Insbesondere die in der Umgebung entlang der „B 9“ vorhandenen Einrichtungen und Anlagen mit den Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, freie Berufe und Dienstleistungen vermitteln einen mischgebietstypischen Charakter i.S. der Zweckbestimmung des § 6 BauNVO.

Aus diesem Grund wird für den vorliegenden Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung nach wie vor ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Eine weitergehende Gliederung bzw. Differenzierung des Zulässigkeitskatalogs erfolgt nicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung und den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung.

5.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Zur Umsetzung des in Kapitel 1 der Begründung definierten Planungsleitziels nach Umsetzung einer sinnvollen Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial werden bei der Festsetzung der Grund (GRZ)- und Geschoßflächenzahl (GFZ) die in § 17 BauNVO definierten Höchstwerte für ein Mischgebiet von GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 festgesetzt.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 1 verwiesen. Die dort angeführten städtebaulichen Ziele und Erfordernisse rechtfertigen grundsätzlich die Festschreibung der höchstzulässigen Orientierungswerte.

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen soll den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Insbesondere ist hierbei das begrenzte Flächenpotenzial im Änderungsbereich des Bebauungsplans zu nennen, so dass durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die angestrebte Verdichtung durch eine in die Vertikale gerichtete Bebauung herbeigeführt werden soll.

Die angestrebte Fortführung der Nutzungsdurchmischung sowie die zusätzliche Bereitstellung von Wohnraum in innerstädtischer Lage beanspruchen eine entsprechende Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Nur auf diese Weise kann das definierte Planungsziel umgesetzt werden.

Um dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Minimierung von Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Boden gerecht werden zu können, regelt der vorliegende Bebauungsplan die Nicht-Anrechenbarkeit der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl, sofern diese wie folgt ausgeführt werden:

- Garagen, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist,
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellte bauliche Anlagen, die flächendeckend begrünt werden.

Es soll ein „Anreiz“ geschaffen werden, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse⁰⁰,

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt nicht aus, um in einem Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern.

So könnte beispielsweise in der Planvollzugsebene die auf dem Begriff des Vollgeschoss basierende Festsetzung umgangen werden, in dem es zu einer Ausbildung von Geschossen kommt. Da die Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, könnte eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung erfolgen. Unter Berücksichtigung der grundsätzlich heterogenen Vorgaben aus der weiteren Umgebungsbebauung, bei der sich Zahl der Vollgeschosse zumeist an der jeweiligen funktionalen Nutzung des Gebäudes orientiert, ist aus städtebaulicher Sicht ein einheitliches Erscheinungsbild nicht mehr gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wahrung des Gesamteindrucks jedoch ein wichtiger Belang, da die „B 9“ als Stadtein- und -ausfallstraße“ an das Erscheinungsbild für den „neutralen“ Betrachter entsprechende Anforderungen stellt.

Während die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung ermöglicht, soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zum einen der optische Eindruck der Bestandsbebauung gewahrt werden. Des Weiteren soll einer zu stark verdichteten Bebauung, die bei Ausnutzung der höchstzulässigen Höhe i.V.m der Umsetzung „lediglich“ der Mindesthöhe der landesrechtlichen Begriffsdefinition des Vollgeschosses entstehen könnte, entgegengewirkt werden.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet geboten.

Bereits in Kapitel 5.2.2 der Begründung wurde auf die heterogene Siedlungsstruktur hingewiesen, die im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Nutzungsstruktur aus der Umgebungsbebauung resultiert.

Um für künftige Planvorhaben einen konkreten und klar definierten Beurteilungsrahmen bereitstellen zu können, ist die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen eine unabdingbare Voraussetzung. Dies betrifft neben der Bereitstellung einer dem festgesetzten Mischgebiet entsprechenden und funktionsgerechten Bebauung auch die Berücksichtigung des Erscheinungsbildes der Bebauung entlang der „B 9“. Als „Stadteinfallsstraße“ lassen sich hieraus gewisse Anforderungen an das Ortsbild ableiten.

Wie bereits erwähnt, kann die alleinige Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wegen der nicht hinreichenden Begrenzung einer absoluten Höhe diesen Ansprüchen nicht gerecht werden. Daher ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen aus städtebaulicher Sicht geboten.

So regelt der Bebauungsplan die jeweils höchstzulässige First- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen, wobei eine differenzierte Betrachtung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Änderungsbereichs erfolgt. Im nördlichen Teil (= MI2) soll eine gewerbliche Nutzung i.S. des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO entstehen, die aus funktionaler Sicht eine geringere Anforderung an die Höhe stellt als die im MI1 geplante Wohnbebauung.

Als unterer Maßbezugspunkt wird die „St. Sebastianusstraße“ bestimmt. Die hergestellte Straße bietet eine hinreichend bestimmbare Vorgabe. Insbesondere besteht für die Bestimmung des unteren Maßbezugspunkts der Vorteil, dass dieser – im Gegensatz zum natürlichen Gelände - nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Der Bebauungsplan regelt zudem eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Allerdings reduziert sich diese Möglichkeit auf notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.).

Neben der „Art“ wird zusätzlich der Umfang der Überschreitung festgelegt. Demnach ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen je maximal 20 m² auf höchstens 5% der Grundfläche bis zu einer Höhe von 14 m zulässig. Zudem dürfen zur Unterstützung einer klimaanangepassten Bebauung PV-Dachanlagen die höchstzulässige Gebäudehöhe bis zur vorgenannten Höhe überschreiten.

Durch die eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit kann insgesamt eine funktions- und nutzergerechte Bebauung ermöglicht werden (z.B. Errichtung einer Aufzugsanlage für seniorengerechte und barrierefreien Wohnraum).

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) ist durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist als zusammenhängende Fläche festgesetzt. Insgesamt weist sie eine Dimensionierung auf, die den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einräumt und dem Gebietscharakter eines Mischgebiets entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die vorliegenden Planungsabsichten angepasst. So ist im nördlichen Teil ein Heranrücken der Bebauung bis an die Straßengrenze vorgesehen. Dementsprechend wird die Baugrenze in diesem Teilbereich bis an die Straßengrenze geführt.

Unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung auf den südlich angrenzenden, baulich schon genutzten Nachbargrundstücken wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an die südliche Grundstücksgrenze gelegt.

Somit kann für den Planungsfall einer „Neu-Entwicklung“ zu einem späteren Zeitpunkt unmittelbar an diese überbaubare Fläche angeschlossen und diese als zusammenhängende Baufläche fortgeführt werden.

Das „planungsrechtliche“ Heranrücken an die Nachbargrenze bedeutet nicht, dass die landesrechtliche Abstandsvorschrift des § 8 LBauO nicht mehr berücksichtigen sind. Diese gilt uneingeschränkt und ist in der Planvollzugsebene anzuwenden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

Weiterhin darf für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

Zur Umsetzung des definierten Planungsleitziels einer verdichteten Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial wird somit ein „Angebot“ unterbreitet, im Bedarfsfall eine optimale Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen. Vorzugsweise sollte der ruhende Verkehr soweit wie möglich unterirdisch untergebracht werden, so dass die oberirdisch gelegenen Flächen für die aus städtischer Sicht höherwertigen Nutzungen zur Verfügung stehen können.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese klarstellende Festsetzung entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung.

Die bauliche Ausnutzbarkeit im Änderungsbereich ist durch das schon erwähnte Leitungsrecht eingeschränkt.

Grundsätzlich sind die mit den Leitungsrechten belasteten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diese Weise kann ein ungehinderter Zugang der Versorgungs- und Entsorgungsträger bei Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten an den Leitungen ermöglicht werden.

Der Regelungsgehalt der vorliegenden Änderung sieht jedoch eine Ausnahme für Stellplätze (auch Carports) vor. Diese können innerhalb der festgesetzten Flächen für Leitungsrechte als Ausnahme zugelassen werden, sofern eine dauerhafte Beeinträchtigung (= flächige

Überbauung, die dauerhaft die Zugänglichkeit der Leitungen verhindert) der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche ausgeschlossen ist. Außerdem müssen die begünstigten Ver- und Entsorgungsträger sowie die Stadt zustimmen.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

▪ **Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen**

Stellplätze sowie private Wege- und Hofflächen sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

In Anlehnung an die Regelung zur Nicht-Anrechenbarkeit bestimmter baulicher Anlagen und Einrichtungen auf die Grundflächenzahl bei stadtoökologisch verträglicher Ausführung sollen die vorgenannten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden. Somit kann ein Beitrag für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Minimierung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser geleistet werden.

▪ **Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Das Planungsziel ist die Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen auf den baulich nicht genutzten Grundstücksteilen.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Mit einer vegetationsreichen Gestaltung wird u.a. die Herstellung „reiner“ Schotter- und Steinflächen unterbunden. Das „Aufheizen“, und somit die Bildung von Wärmeinseln, kann unterbunden werden.

In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung des § 10 (4) LBauO hinzuweisen.

Demnach sind nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Diese Regelung findet nur dann keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen entgegenstehende Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen. Dies ist im vorliegenden Planungsfall nicht gegeben. Vielmehr „unterstützt“ der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung zur Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Vorgaben der Landesbauordnung.

Weiterhin kann mit dieser Regelung eine optische Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes herbeigeführt werden.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planurkunde festgesetzten Leitungsrechte dienen den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern wie z.B. Telekommunikationsanbieter, Abwasserwerk, Wasserversorgung u.a. für den Bau, die Unterhaltung und Instandsetzung sowie die Erneuerung ihrer dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Bereich der Leitungsrechte ist für die die anfallenden Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Trasse mit einer Mindestbreite von 8 m freizuhalten.

Ein Abweichen von den festgesetzten Leitungsrechten ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

Wie bereits in Kapitel 5.4 erwähnt, sind grundsätzlich die mit den Leitungsrechten belasteten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diese Weise kann ein ungehinderter Zugang der Ver- und Entsorgungsträger bei Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten an den Leitungen ermöglicht werden.

Als Ausnahme können lediglich Stellplätze und Carports innerhalb der festgesetzten Flächen für Leitungsrechte zugelassen werden. Diese baulichen Anlagen gewähren unter Berücksichtigung ihrer „Regel-Ausführung“ eine Zugänglichkeit im Bedarfsfall.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine leitungsgefährdende Bebauung bzw. eine dauerhafte Beeinträchtigung (= flächige Überbauung, die dauerhaft die Zugänglichkeit der Leitungen verhindert) der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche ausgeschlossen ist und der zuständige Ver- und Entsorgungsträger sowie die Stadt zustimmen.

Die eingetragenen Leitungsrechte bewirken lediglich die planungsrechtliche Sicherung. Sie bedürfen – sofern noch nicht geschehen - zur rechtlichen Wirkung noch der dinglichen Sicherung beispielsweise in Form einer Grunddienstbarkeit.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans orientiert sich hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an den Vorgaben der 26. Änderung. Auf diese Weise kann das dieser Planänderung zugrunde liegende Gestaltungskonzept aufgegriffen und fortgeführt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Regelungen zur Dachgestaltung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzung begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Ortsbild ist aufzunehmen, dass mit der angeführten Gestaltungsfestsetzung zur Dachgestaltung und Fassadengestaltung i.d.R. ein dauerhaftes Strukturmerkmal festgelegt wird.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch das örtliche Netz sichergestellt.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Mischgebiet	ca. 2.900 m ²

9 BODENORDNUNG

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB entbehrlich.

10 UMWELT

Aus umweltrelevanter Sicht wird keine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine wesentlich über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen und Eingriffe ermöglicht.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung umweltrelevanter Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die vorhandene Bebauung mit einem sehr hohen Anteil versiegelter und verdichteter Flächen führt dazu, dass keine naturnahen Biotopstrukturen anzutreffen sind.

Der Planungsraum weist keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle des Baus der Objekte, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes liegen zum derzeitigen Stand der Planung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus vor.