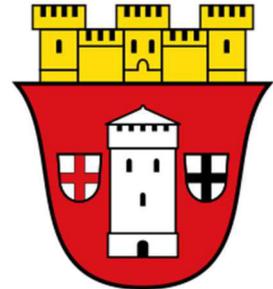

STADT WEISSENTHURM



BEBAUUNGSPLAN

**„WOHN- UND GEMEINBEDARFSANLAGE
AM SCHULTHEIS-PARK“**

BEGRÜNDUNG

SATZUNG NACH § 10 (1) BAUGESETZBUCH

Bearbeitung:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Weißenthurm
Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage
am Schultheis-Park“
Begründung

Stand:

Juli 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	6
1.1	Anlass der Planung	6
1.2	Erfordernis der Planung	8
1.2.1	Wohnen	8
1.2.2	Fläche für den Gemeinbedarf	9
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	10
2.1	Formelles Verfahren	10
2.1.1	Übersicht über das Verfahren	10
2.2	Verfahren nach § 13a BauGB	11
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	12
3.1	Landes- und Regionalplanung	12
3.2	Flächennutzungsplan	13
4	STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMEN-BEDINGUNGEN	15
4.1	Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter	15
4.1.1	Städtebaulich relevante Rahmenbedingungen.....	15
4.1.2	Umweltrelevante Rahmenbedingungen	21
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
4.4	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	28
5	ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	29
5.1	Wohnbaufläche	29
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf	31

6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	32
6.1	Art der baulichen Nutzung	32
6.2	Fläche für den Gemeinbedarf	32
6.3	Maß der baulichen Nutzung	34
6.3.1	Grundflächenzahl	35
6.3.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	36
6.4	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	38
6.4.1	Bauweise	38
6.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	38
6.5	Mindestgrößen von Baugrundstücken	39
6.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	39
6.7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	40
6.8	Verkehrsflächen	40
6.9	Fläche für die Abfallbeseitigung	42
6.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	42
6.10.1	Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke	42
6.10.2	Vorgartenbereich.....	43
6.10.3	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen	43
6.11	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften	44
6.12	Aufschiebend bedingtes Baurecht für das Allgemeine Wohngebiet	45
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	46
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	47

8.1	Wasserversorgung	.....	47
8.2	Abwasserbeseitigung	.....	47
8.3	Stromversorgung	.....	47
9	FLÄCHENBILANZ	.....	48
10	BODENORDNUNG	.....	48
	ANHANG	.....	50
	ANLAGEN	.....	52

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 sowie am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ beschlossen.

Anlass hierfür ist der Antrag der Firma TS Projektbau GmbH und Co.KG (= Vorhabenträgerin) an die Stadt Weißenthurm zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung verschiedener Folgenutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Schultheis-Brauerei, welches eine Gesamtgröße von ca. 28.749 m² hat.

Im Rahmen der Beratungen in den zuständigen Gremien der Stadt und der Verbandsgemeinde hat sich gezeigt, dass neben der Absicht des privaten Vorhabenträgers zur Unterbringung einer Wohn- und Einzelhandelsnutzung seitens der öffentlichen Hand die Notwendigkeit nach Bereitstellung einer Fläche für die Unterbringung eines Kindergartens besteht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung der geplanten Nutzungen ist neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm notwendig. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen als gewerbliche Baufläche dar.

Diese Änderung soll grundsätzlich im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgen.

Zwischenzeitlich hat die Verbandsgemeinde bei der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz den Antrag auf landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz gestellt. Gemäß den definierten Planungsabsichten sollen auf dem Gelände in Ergänzung zum bestehenden Lebensmittel-Discounter entlang der „Hauptstraße“ ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, eine Wohnbebauung entlang der „Kolpingstraße“ sowie eine Kindertagesstätte im Südwesten des Plangebiet untergebracht werden.

Da insbesondere für die Errichtung des Kindergartens im Stadt- und Verbandsgemeindegebiet ein Handlungs- und Zeitdruck besteht, soll für die Schaffung der o.a. planungsrechtlichen Voraussetzungen eine 2-Teilung des ehemaligen Bauerei-Geländes erfolgen.

Hierzu hat die Stadt in der oben erwähnten Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung der beiden Bebauungspläne „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ und „Schultheis-Nahversorgungspark“ beschlossen.

Für den Bereich der Wohn- und Gemeinbedarfsanlage liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ vor, so dass ein Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans in einem formellen Verfahren nicht zwingend gegeben ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“.

Die zur Überplanung vorgesehenen Potenzialflächen befinden sich derzeit aus planungsrechtlicher Sicht gesamtheitlich innerhalb des Siedlungsbereichs.

Jedoch weist die Fläche eine Größe und Umfang auf, der einer eigenständigen, von der Umgebung unabhängigen Beplanung zugänglich ist und zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Überplanung bedarf.

Unabhängig von der Lage sowie der Frage der Anwendbarkeit von § 34 oder § 35 BauGB für die Vorhabenzulassung besteht für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten daher ein städtebauliches Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB.

Nur auf diese Weise kann eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden und konkurrierende Belange, wie etwa die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, eine Steuerung der einzelhandelsrelevanten Entwicklung und sonstige Belange in Einklang miteinander gebracht bzw. ein verträgliches Nebeneinander ermöglicht werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Abgrenzung des Bebauungsplans dargestellt.

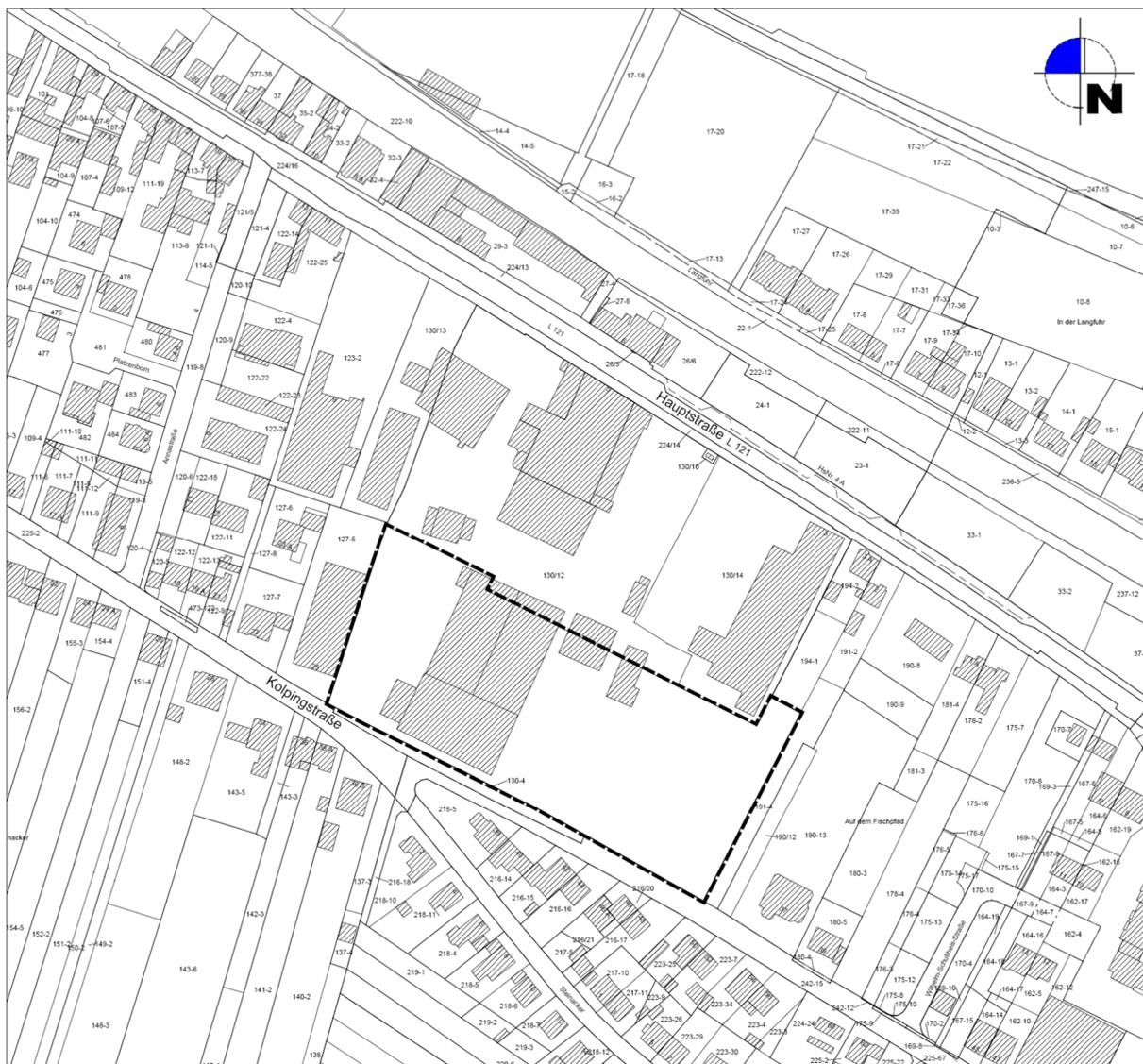


Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“

1.2 Erfordernis der Planung

1.2.1 Wohnen

Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planungskonzeption ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 8.737 m² (brutto) entlang der „Kolpingstraße“.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist – „ungeachtet“ des seitens der Regional- und Landesplanung geforderten statistischen Nachweises zum tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf - vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich der Verbandsgemeinde Weißenthurm aus planerischer Sicht geboten.

Wesentliche Gründe für diesen Bedarf sind zum einen die räumliche Nähe zum Oberzentrum Koblenz sowie zu den Wirtschaftsregionen Köln/ Bonn und dem Rhein-Main-Gebiet.

Weiterhin sind die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Bundesautobahnen BAB 48/ BAB 61 und B 9 sowie die bereits vollzogene und fortschreitende gewerbliche Entwicklung – hierzu zählt auch der Gewerbe- und Einzelhandelsstandort in der benachbarten Stadt Mülheim-Kärlich - zu nennen.

Die attraktive Lagegunst sowie die gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen - und die damit verbundene Erreichbarkeit eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung - machen Weißenthurm zu einem attraktiven Wohnstandort.

In Ergänzung hierzu treten die Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Rhein-Mosel-Gebiet einschließlich des dazugehörigen Naturraumpotenzials. Dieser Tatbestand sowie die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Stadtgebiet unterstützen die Entwicklung als bevorzugten Wohnstandort.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass in der Stadt und auch in der Verbandsgemeinde Weißenthurm ein ständiger Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht, der sich aus den zuvor dargelegten Gründen nicht nur auf die einheimische Bevölkerung erstreckt.

In diesem Zusammenhang zeigt sich die Notwendigkeit nach Bereitstellung eines entsprechenden Wohnbaulandangebotes. Dies beruht auf den Erkenntnissen der im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstellten Wohnbauflächenbedarfsermittlung. Diese zeigt für die Stadt Weißenthurm einen Bedarf von 19,8 ha.

Im Rahmen dieser Bedarfsermittlung zeigt sich, dass die im Gemeindegebiet gelegenen Baulücken und Innenpotenziale aufgrund der Vorhaltung der grundsätzlich bebaubaren Flächen durch die Privateigentümer dem Wohnbaumarkt nur stark eingeschränkt zur Verfügung stehen. Eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage ist für die Stadt nicht möglich.

Mit der angestrebten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen soll daher der Siedlungsdruck abgemildert und benötigte zusätzliche Bauflächen im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann u.a. der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung befriedigt werden. Dies entspricht im Übrigen dem Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung gemäß dem Grundsatz G 26 des LEP IV.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde insbesondere ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Abschließend wird auf die Ausführungen in Kapitel 5 „Alternativenprüfung“ verwiesen, in dem weitere städtebaulich und raumordnerisch relevante Gründe zur Rechtfertigung der Wohnbauflächenausweisung dargelegt werden.

1.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder. Hierzu soll im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier: Kindertagesstätte“ dargestellt werden. Diese Fläche hat eine Größe von rund 3.680 m².

Damit kann insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden.

Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, um als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort wahrgenommen zu werden. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Aus diesem Grund sind die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Stadt Weißenthurm. Insbesondere die steigende Zahl der unter 6-Jährigen in der Verbandsgemeinde sowie das geänderte Kita-Zukunftsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz lösen den planerischen Handlungsbedarf aus.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Belange i.V.m. der zentralörtlichen Stellung der Stadt und den sich hieraus ergebenden Aufgaben, auch im Bereich der sozialen Infrastruktur, haben die Stadt dazu veranlasst, ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

Bei der Standortfindung ist die Anordnung bzw. Unterbringung dieser Einrichtungen in räumlicher Nähe zur Wohnstatt von wesentlicher Bedeutung. Es handelt sich vorliegend um einen städtebaulich-integrierten Standort, der neben der Lagegunst eine günstige Erreichbarkeit – auch in fußläufig zumutbarer Entfernung zu den Wohngebieten der Stadt – aufweist.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und den getroffenen Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist die Verfügbarkeit für eine zeitnahe Umsetzung der Kindertagesstätte nach Schaffung des Baurechts gegeben.

In zusammengefasster Form lassen sich zur Rechtfertigung folgende Planungsgründe und -ziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Bereitstellung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes,
- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten,
- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Stadt als Wohnstandort im interkommunalen Vergleich durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

2.1.1 Übersicht über das Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ beschlossen.

Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB führt die Stadt das „klassische“ 2-stufige Beteiligungsverfahren nach den Grundzügen der §§ 3 und 4 BauGB durch.

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ haben in der Zeit von Mittwoch, 11.12.2019, bis einschließlich Freitag, 20.12.2019, zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausliegen. Innerhalb dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 05.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Sie wurden gebeten, ihre diesbezüglichen Stellungnahmen bis Freitag, 10.01.2020, einzureichen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 die Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 22.12.2020 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 15.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die Abwägung vollzogen. In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat den Satzungsbeschluss gefasst.

2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

a) Anwendungsvoraussetzungen

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Planungsfall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind allseitig von Bebauung umgeben und liegen innerhalb des Siedlungsbereichs. Ein planerisches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung des Planungsrechts für eine Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Geländes der Schultheis-Brauerei.

Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans beträgt ca. 12.420 m², wovon die geplante Fläche für den Gemeinbedarf eine Größe von ca. 3.680 m² und das Wohngebiet eine Größe von ca. 8.740 m² brutto (inkl. Verkehrsflächen, die bei der Ermittlung der Grundfläche jedoch nicht zu berücksichtigen sind). Die Plangebietsgröße liegt im vorliegenden Planungsfall schon unterhalb des in § 13a (1) Nr. 1 BauGB definierten Schwellenwerts. Somit liegt im vorliegenden Planungsfall die Grundfläche in jedem Fall unter 20.000 m².

Unter Zugrundelegung des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger zu § 13a, Randnummer 42 ff greift im vorliegenden Fall die Kumulationsregelung (Zusammenrechnung der Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen) nicht. Lt. dem vorgenannten Kommentar werden hiervon nur die Bebauungspläne der Innenentwicklung erfasst.

Der benachbarte Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungszentrum“ wird im klassischen Verfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung sowie Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt. Daher liegen die Anwendungsvoraussetzungen für diese Regel nicht vor.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen 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. Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Jedoch ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Zur Sicherstellung der Erschließung der im geplanten Wohngebiet gelegenen Grundstücke müssen öffentliche

Verkehrsflächen festgesetzt werden. Gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 handelt es hierbei um den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG. Für das geplante Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 (1) Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eingriffsregelung

Bei der Anwendung von § 13a BauGB ist grundsätzlich die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

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

Nach Krautzberger/ Söfker in Baugesetzbuch, Leitfaden mit Synopse, 8. Auflage, rehm-bau, Randnummer 154 d, bedeutet Nr. 4 daher, „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.

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

In einer Entfernung von rund 160 m zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet FFH-4410-301 „Mittelrhein“. Damit wird die Regelvermutungsgrenze der VV-Habitatschutz, wonach bei einem Mindestabstand von > 300 m keine erhebliche Beeinträchtigungen durch die im Flächennutzungsplan darzustellenden Bauflächen zu vermuten sind, unterschritten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Hierbei ist insbesondere die gewerbliche Vornutzung sowie die Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs mit einer allseitig umgebenden Bebauung in Rechnung zu stellen.

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

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach vorliegendem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das im Landesentwicklungsprogramm LEP IV enthaltene Ziel Z 31 formuliert zum Belang „Wohnen“ den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) beinhaltet zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden die sogenannte Schwellenwertberechnung. Der Adressat der Ziele Z 30 bis Z 33 ist allerdings die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) und nicht die Bebauungsplanebene.

Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist grundsätzlich in der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Dieser Auflage entspricht der vorliegende Bebauungsplan als o.a. Maßnahme der Innenentwicklung nicht, so dass eine Schwellenwertberechnung schon allein aus diesem Grund nicht durchzuführen ist.

Weiterhin ist anzuführen, dass die Planungshoheit des Flächennutzungsplans vorliegend bei der Verbandsgemeinde Weißenthurm liegt.

Insofern obliegt es nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Stadt Weißenthurm eine über die Stadtgrenze hinausgehende Betrachtung des Wohnbauflächenbedarfs vorzunehmen. Erst recht würde es der Stadt nicht zustehen, eine aus der Schwellenwertberechnung resultierende Konsequenz - wie etwa einen Flächentausch - herbeizuführen.

Entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB ist bei dessen Anwendung das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB nicht verbindlich anzuwenden. Der Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Inhalten eines Bebauungsplans entgegenstehen, ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies ermöglicht es einer Gemeinde, im beschleunigten Verfahren durch einen, den Voraussetzungen des § 13a entsprechenden Bebauungsplan, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen.

Dies hat für den vorliegenden Bebauungsplan die Konsequenz, dass die in den Zielen Z 30 bis Z 33 des regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald verankerte Schwellenwertberechnung neben den nicht gegebenen rechtlichen Voraussetzungen, auch wegen dem fehlenden Zuständigkeitsbereich der Stadt Weißenthurm, nicht auf den vorliegenden Planungsfall anzuwenden ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die zur Änderung anstehende Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird durch die Planung nicht entsprochen, so dass zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten grundsätzlich ein Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans besteht.

Die Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes ist bei der Anwendung des § 13a BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Jedoch darf bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – können durch das Nebeneinander der Wohnbebauung und dem nördlich hieran anschließendem Einzelhandelsstandort hervorgerufen werden.

Wie in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, soll für den Einzelhandelsstandort der Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ aufgestellt werden. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat bereits gefasst. Etwaig notwendige Lärmschutzmaßnahmen, die im Rahmen der Erweiterung notwendig werden, sollen zu Lasten des Einzelhandelsstandortes gehen.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen gutachterlichen Lärmschutzmaßnahmen (siehe u.a. Kapitel 6.11 der Begründung) ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Hierbei sind auch die innerstädtische Lage sowie die „durchmischte“ Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets zu berücksichtigen. Diese ist durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten wie dem Wohnen, gewerblichen Einrichtungen, Anlagen der Verwaltung (Job-Center), Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“ angepasst; ein Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich. Die Verbandsgemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar vornehmen.

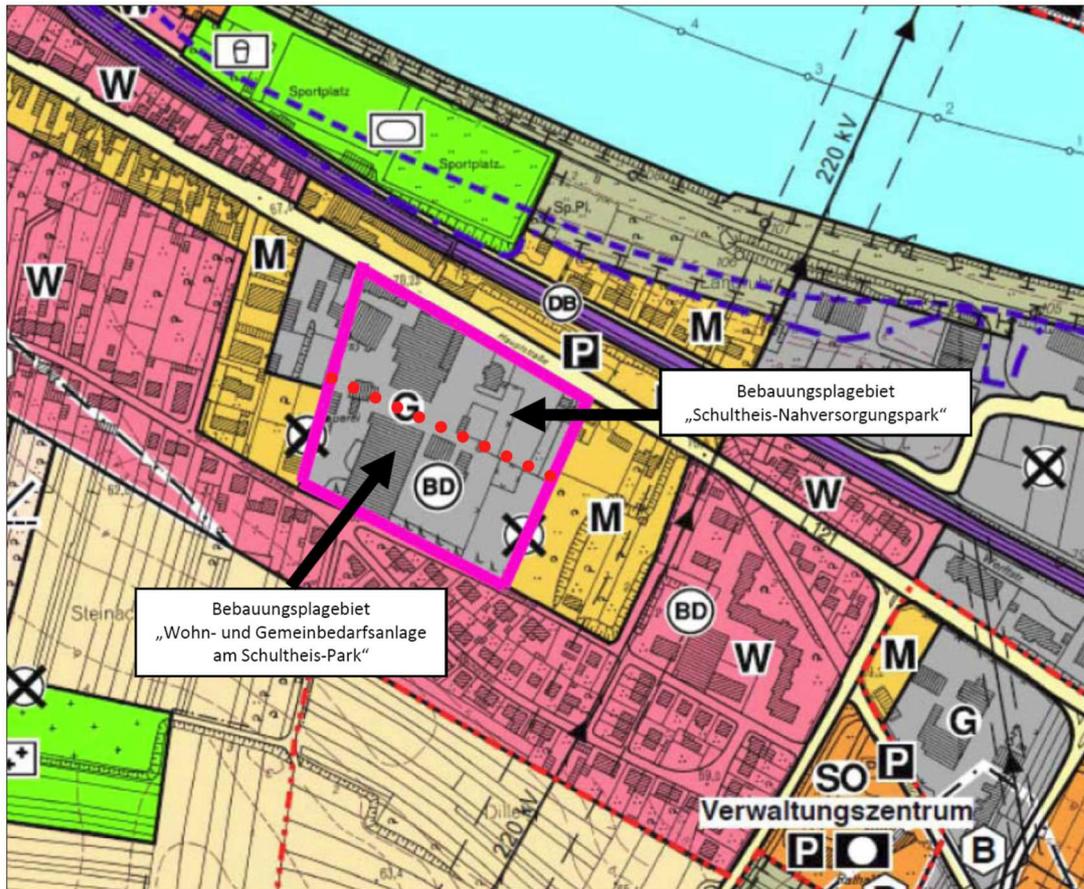


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Schultheis-Geländes gesamt, Quelle Verbandsgemeinde Weißenthurm

Weitere Inhalte des Flächennutzungsplans sind:

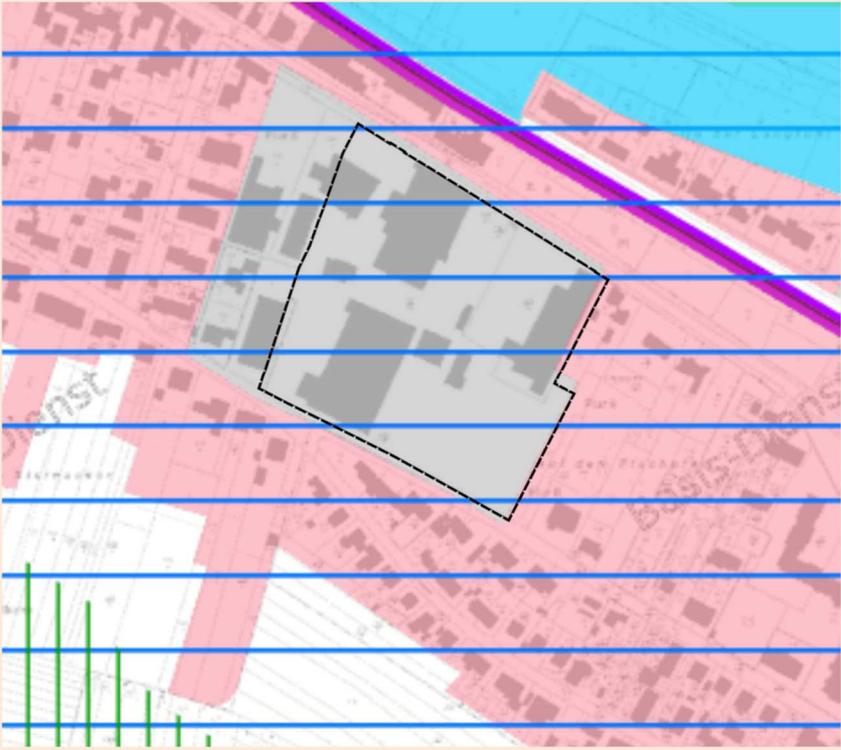
- Regelungen für den Denkmalschutz und die Stadterhaltung, hier: Bodendenkmal („BD“) und
- Kennzeichnung potenzieller Altlastenstandorte an der östlichen und westlichen Grenze des Plangebiets.

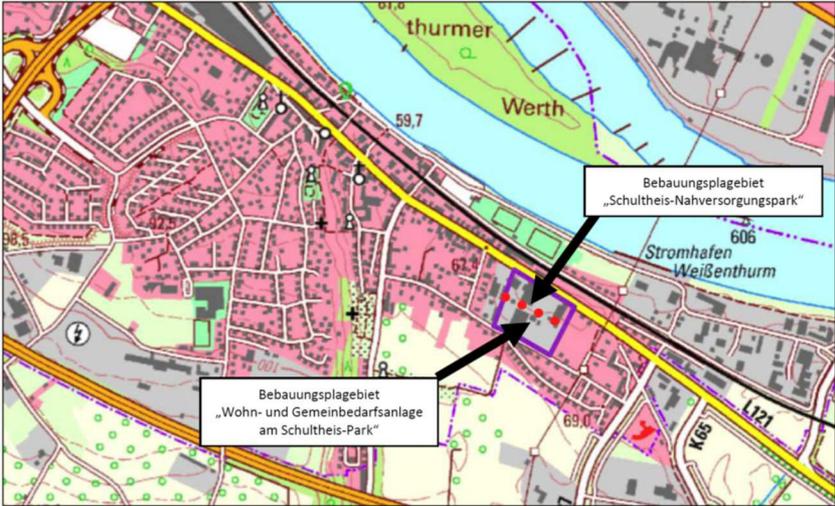
4 STÄDTEBAULICHE UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter

Die Beschreibung der bekannten städtebaulich und umweltrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

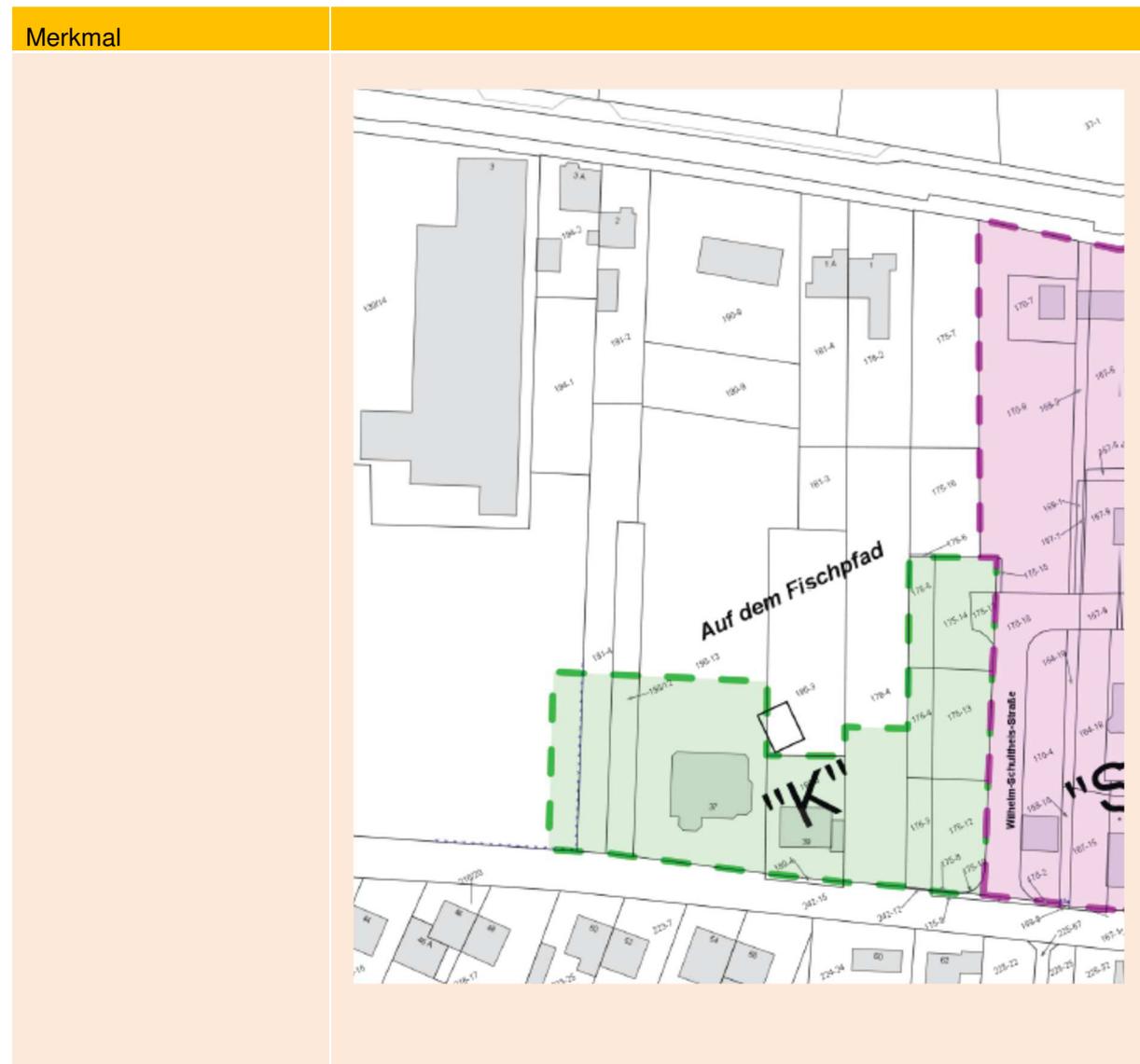
4.1.1 Städtebaulich relevante Rahmenbedingungen

Merkmal	
Raumordnung	<p><u>Landesentwicklungsprogramm LEP IV</u></p> <p>Das Plangebiet liegt lt. LEP IV an einen landesweit bedeutsamen Bereich für die historische Kulturlandschaft an.</p> <p>Weitere zeichnerische Aussagen trifft das LEP IV nicht.</p> <p><u>Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)</u></p> <p>Der RROPL trifft in seinem zeichnerischen Teil folgende Darstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Darstellung einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe, die allseitig von Siedlungsflächen „Wohnen“ umgeben ist.▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion <p>Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald abgebildet.</p>
	
Schutzgebiete	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen in keinem Natura-2000-Gebiet.</p> <p>In einer Entfernung von rund 160 m zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet FFH-4410-301 „Mittelrhein“. Damit wird die Regelvermutungsgrenze der VV-Habitatschutz, wonach bei einem Mindestabstand von \geq</p>

Merkmal	
	<p>300 m keine erhebliche Beeinträchtigungen durch die im Flächennutzungsplan darzustellenden Bauflächen zu vermuten sind, unterschritten. Anhaltspunkte liegen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs nicht vor.</p> <p>Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden bzw. von der Planung betroffen.</p>
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Weißenthurm.</p> <p>Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Norden durch den Einzelhandelsstandort an der „Hauptstraße“ (L 121), ▪ im Süden durch die „Kolpingstraße“, ▪ im Osten durch die jeweils östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nrn. 130-12 und 1340/14 und ▪ im Westen durch die westliche Grenze der Parzelle 130/12.
	 <p>Abb.: Lage im Raum, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz</p>
Nutzung	<p>a) <u>Innergebietliche Nutzung</u></p> <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen dienten ursprünglich der Unterbringung einer gewerblichen Nutzung (Schultheis-Brauerei).</p> <p>Mit der Betriebsaufgabe lag das Gelände zunächst brach.</p> <p>Mittlerweile ist im nordöstlichen Teil eine Lebensmittel-Discounter (Norma) auf dem ehem. Betriebsgelände einschließlich der dazugehörigen Stellplatzflächen untergebracht worden. Bestandteil des Marktes ist ein Back-Shop sowie ein Landelokal. Hier ist eine Toto-Lotto-Aannahmestelle i.V.m. einem Tabak/Zeitschriftenladen sowie eine Postbankfiliale untergebracht.</p>

Merkmal	
	<p>Aus der Vornutzung sind ferner noch einzelne Gebäude sowie vollversiegelte Hof- und Lagerflächen vorhanden. Teilweise unterliegt der Gebäudebestand einer gewerblichen Nutzung. Zwischenzeitlich wurden die Abrissarbeiten eingeleitet, die derzeit noch andauern.</p> <p>b) <u>Umgebung</u></p> <p>Die nördlich der „Hauptstraße“ gelegenen Flächen weisen eine gemischte Nutzung auf, die sich aus gewerblichen Einrichtungen (Sport- und Fitnesscenter, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge), der Wohnnutzung sowie schank- und Speisewirtschaften zusammensetzt.</p> <p>Unmittelbar westlich grenzen das Job-Center sowie eine Großbäckerei mit Ladenlokal an, woran sich die Wohnbebauung anschließt.</p> <p>Östlich des Plangebiets ist eine Tankstelle vorhanden. Zudem befindet sich hier die Wohnnutzung. Die östlich angrenzenden Flächen weisen ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial auf, da sich die Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen konzentriert und somit im „Blockinnenbereich“ ein zusammenhängendes Flächenpotenzial besteht.</p>
	<p>Beidseits der „Kolpingstraße“ ist die Wohnnutzung die prägende Nutzungsart. Die östlich angrenzenden Flächen weisen ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial auf, das sich die Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen konzentriert.</p> <p>Östlich liegt in einer Entfernung von rund 350 m die Verbandsgemeindeverwaltung sowie gewerbliche Einrichtungen.</p> <p>Aus Sicht von Natur und Landschaft sind – bedingt durch die Vornutzung – keine nennenswerten Strukturen anzutreffen.</p> <p>Auf die der Tabelle nachfolgende Abbildung wird an dieser Stelle verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Das Plangebiet soll über die „Kolpingstraße“ erschlossen werden. Es handelt sich um eine innerstädtische Erschließungsstraße. Neben der Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke übernimmt sie auch eine Sammelfunktion zur Ableitung des Verkehrs aus den einmündenden Wohnstraßen.</p>
Topographie	<p>Aus Sicht der Topographie weist das Gelände günstige Voraussetzungen auf. Im Rahmen der Vornutzung hat eine entsprechende Geländeprofilierung stattgefunden.</p> <p>In Ost-West-Richtung fällt das Gelände um ca. 2%, während in Nord-Süd-Richtung ein um ca. 3% abfallendes Gelände vorhanden ist.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erschlossen.</p>

Merkmal	
Größe	ca. 12.420 m ² .
Planungsrecht	<p>Lage innerhalb eines Siedlungsbereichs</p> <p>Allerdings weist die Fläche trotz ihrer Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils wegen ihrer Größe einen von ihrer Umgebung unabhängigen Charakter auf und bedarf für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer eigenständigen Überplanung.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich bzw. auch im Bereich des „Schultheis-Geländes“ befindet sich eine Klarstellungssatzung „K“ (siehe nachfolgender Übersichtsplan).</p>
	<p>Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung hat der Stadtrat Weißenthurm am 01.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ beschlossen. Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung bzw. des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ besteht darüber hinaus eine Veränderungssperre. Das Bebauungsplanverfahren ruht jedoch derzeit.</p> <p>Nachfolgend ist der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung dargestellt.</p>



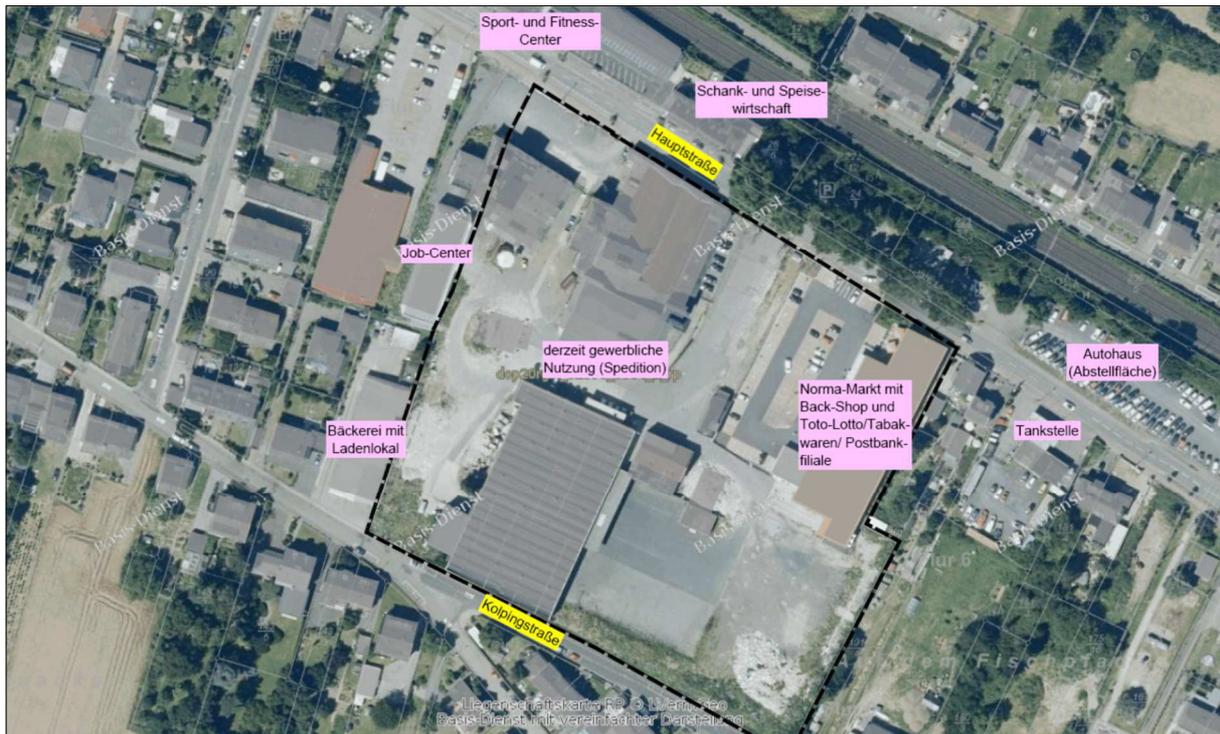


Abb.: Nutzungen im Plangebiet in der angrenzenden Umgebung

4.1.2 Umweltrelevante Rahmenbedingungen

Umwelt Merkmal	
Tiere und Pflanzen	Lt. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 18.12.2019 sind aufgrund der überwiegenden Befestigung/ Überbauung/ Versiegelung keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet vorhanden bzw. werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.
Fläche, Boden und Geologie	Für das Schutzgut bestehen bereits heute unter Berücksichtigung der gewerblichen Vornutzung folgende anthropogene Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr hoher Verdichtungs- und Versiegelungsgrad, ▪ dauerhafter Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion, ▪ möglicher Schadstoffeintrag durch unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen.
Fläche, Boden und Geologie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch das Planvorhaben sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten. ▪ Zum Vorkommen möglicher Altlasten liegt ein

Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 „Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm“, Stand 30.01.2015 der IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2, 01705 Pesterwitz/ Dresden vor.

- Hierin sind in zusammengefasster Form folgende relevante Aussagen enthalten:
- Auf dem östlichen Teil des Grundstücks, auf den Flurstücken 130/6, Flur 5, und auf 200/3 sowie 209/6 der Flur 6 befindet sich eine Teilfläche der Altablagerung „Ablagerungsstelle Weißenthurm, Hauptstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Registrier-Nr. : 137 08 228 - 0203 enthalten ist.
- Die Brauerei selbst ist im Bodenschutzkataster nicht enthalten. Es liegen keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen vor. Ein Brauereibetrieb ist hinsichtlich Altlasten nicht spezifisch auffällig.
- An altlastenrelevanten Anlagen ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine ehemalige Betriebstankstelle mit Erdtank vorhanden.
- Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten werden bei Benzo(a)pyren in den untersuchten (Misch-)proben der Auffüllung in den Proben aus dem südlichen Teil des Deponiegeländes (RKB 8 bis RKB 11) sowie der Bauschutt-dominierten Auffüllung, die mit der RKB 18 erschlossen wurde, überschritten
- für die spätere Nutzung als Wohngebiet wird empfohlen, entsprechende Bereiche entweder zu versiegeln oder durch Aufbringen von mindestens 30 cm unbelasteten Bodens den Wirkungspfad zum Menschen zu unterbrechen.
- Eine Gefährdung von Menschen durch Altlasten am Standort ist bei Beachtung der obigen Hinweise dann nicht zu befürchten.
- Bei den Eluaten werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erreicht oder überschritten.
- An den Verdachtsflächen Tankstelle und Erdtank wurden geringe bis mäßige Gehalte an MKW festgestellt. Die Untersuchung der Bodenluft an der Betankungsfläche ergab einen geringen Gehalt an BTX. Benzol als problematischste Einzelkomponente war nicht nachweisbar.
- Eine großflächige Verunreinigung mit Mineralöl ist im Bereich der Tankstelle nicht zu erwarten, jedoch können beim Aushub in diesen Bereichen weiterhin lokale Verunreinigungen auftauchen. Aushubarbeiten im Bereich der ehem. Tankstelle sollen fachgutachterlich begleitet werden.
- Der rheinland-pfälzische Prüfwert oPW 2 wird beim Parameter PAK in der Auffüllung insbesondere im Bereich

	<p>der ehemaligen Deponie wiederholt teils deutlich überschritten. Angesichts der sehr geringen Wasserlöslichkeit der PAK und deren weitgehender Immobilität sowie der guten Adsorptionsfähigkeit der vulkanischen Ablagerungen und der Auelehme unter der Auffüllung wird von einer Grundwassergefährdung durch diese Gehalte nicht ausgegangen.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach den vorliegenden Ergebnissen also nicht zu befürchten.▪ Weitere Untersuchungen oder gar Maßnahmen wegen Altlasten im Boden sind nicht erforderlich.▪ Die Entfernung der Auffüllungen vom Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht notwendig, bei einem bauseits notwendigen Aushub muss die Auffüllung jedoch entsprechend der abfalltechnischen Einstufung verwertet bzw. beseitigt werden.▪ Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken.▪ Generell ist die Auffüllung in den ehemaligen Deponiebereichen bezüglich Schadstoffen bis auf die Werte an PAK (siehe unten) unauffällig.▪ Es gibt keine Hinweise auf noch verrottbare organische Stoffe, von daher sind keine Gefährdungen bei einer späteren Nutzung der Fläche durch Deponiegase (Methan) zu befürchten.▪ Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken. <p>Anhaltspunkte für sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft, liegen nicht vor.</p> <p>Das zusammenfassende Ergebnis ist der Begründung im Anhang beigefügt.</p>
Wasser	<p>Im Plangebiet sind keine Gewässer und Wasserschutzgebiete vorhanden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen sind folgende Beeinträchtigungen schon vorhanden und werden nach Umsetzung der Planung weiterhin bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der weiterhin bestehenden Bodenverdichtung und -versiegelung,▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
Wasser	<ul style="list-style-type: none">▪ verminderte Filter- und Pufferfunktion,

Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none">▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch die Flächenversiegelung und -verdichtung, anthropogene Geländemodellierung und Tiefbaumaßnahmen sowie▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss. <p>Aus den topographischen Verhältnissen sind keine Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen abzuleiten.</p> <p>Auch für dieses Schutzgut werden durch das Planvorhaben keine über das bisherige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen</p> <p>Die zur Änderung anstehenden Flächen liegen im Siedlungszusammenhang. Eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion weisen die Flächen nicht auf. Eine Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die künftige Anordnung der baulichen Anlagen sind daher ebenfalls auszuschließen.</p> <p>Der hohe Versiegelungsgrad führt bereits heute zur Herausbildung von Wärmeinseln. Diese werden jedoch allenfalls Auswirkungen für das Kleinklima haben.</p> <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut nicht zu erwarten.</p>
Landschaft	<p>Die Lage im Siedlungszusammenhang sowie die anthropogenen Vorbelastungen (Verkehrstrassen, Eisenbahn, Siedlungsentwicklung, Brückenbauwerke, Abbaugebiete) führen dazu, dass das Planvorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild führen wird. Das Vorhaben wirkt – bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs – nicht in die Landschaft hinein.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Flächen nicht.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird keine wesentliche Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen hervorgerufen.</p> <p>Die bisher intensiv genutzten Flächen weisen eine nur geringe Artenvielfalt auf.</p> <p>Mit der angedachten Wohnbebauung kommt es gegenüber der bisherigen Nutzung/ Bebauung zu einer aufgelockerten Bebauung mit einem entsprechenden Grün- und Freiflächenanteil.</p> <p>Bei einer stadökologisch verträglichen Gestaltung kann es gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer Verbesserung für das Schutzgut kommen, insbesondere durch die zu erwartende geringere Flächenversiegelung.</p>

<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch den Einzelhandelsstandort nördlich des Plangebiets sowie dessen geplanter Erweiterung zu erwarten. Als relevante Lärmquellen sind der zu erwartende Kundenverkehr, die Warenanlieferung i.Vm. dem Lkw-Verkehr sowie technische Geräte (z.B. Kühlaggregate) zu nennen.</p> <p>Ebenso können Auswirkungen durch den Verkehr auf der „Hauptstraße“ und den Eisenbahnlärm sowie der angrenzenden gewerblichen Nutzung („Großbäckerei“) beachtlich sein.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist im Zusammenhang mit der geplanten Unterbringung des Kindergartens darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen (u.a. in Kindertagesstätten) im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.</p> <p>Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst, sofern der künftige Einzugsbereich keine feste Gebietsabgrenzung i.S. von § 3 (2) Nr. 2 BauNVO aufweist.</p> <p>Zudem grenzt westlich an das Plangebiet eine Bäckerei an.</p> <p>Weitergehende Ausführungen sind in Kapitel 6.11 und 6.12 enthalten, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Weißenthurm sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.</p>
<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann ermöglicht werden.</p> <p>In der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Entwässerungsplanung zu erstellen. Weiterhin sind insbesondere bei der Planung die (fahrgeometrischen) Anforderungen der Müllfahrzeuge zu berücksichtigen.</p>
<p>Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>
<p>unbeschadet des § 50 Satz 1 des</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>

Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen zum Vorhandensein etwaiger Störfallbetriebe vor
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Keine Betroffenheit
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vornutzung ist von einer geringen Eingriffsintensität auszugehen. Die Anwendung des § 13a BauGB bedingt die Nicht-Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB.
Fazit	<p>Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ zu erwarten sind.</p> <p>In den Kapiteln 1 und 3 der Begründung wurde schon erwähnt, dass für den Einzelhandelsstandort der Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungspark“ aufgestellt wird. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat bereits gefasst. Etwaig notwendige Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ergeben sollten, werden zu Lasten des Einzelhandelsstandortes gehen.</p> <p>Zum jetzigen Stand der Planung wird grundsätzlich von der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen.</p> <p>Hierbei sind auch die innerstädtische Lage sowie die „durchmischte“ Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets zu berücksichtigen. Diese ist durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten wie dem Wohnen, gewerblichen Einrichtungen, Anlagen der Verwaltung (Job-Center), Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften gekennzeichnet.</p> <p>Zur abschließenden Klärung und dem Nachweis der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurde durch die</p>

MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass bei Umsetzung verschiedener aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen eine aus immissionschutzrechtlicher Sicht verträgliche Planung möglich ist. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in den Kapiteln 6.11 und 6.12 dieser Begründung verwiesen. Außerdem ist die Untersuchung der Begründung als Anlage beigefügt, so dass hier weitergehende Einzelheiten entnommen werden können.

Für die übrigen Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren zur Schaffung des Baurechts würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB richten.

Allerdings weist die Fläche trotz ihrer Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Orts- teils wegen ihrer Größe einen von ihrer Umgebung unabhängigen Charakter auf und bedarf für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer eigenständigen Überplanung.

4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter, die überwiegend bereits durch die anthropogenen Vorbelastungen aus der Vornutzung bestehen, aufrechterhalten.

Einzelne Eingriffe wie etwa in die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser sind aus den dargelegten städtebaulichen Gründen nach wie vor unvermeidbar.

Jedoch ist im Bereich der geplanten Wohnbebauung eine Verbesserung für diese Schutzgüter zu erwarten. Die lt. § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl für ein Wohngebiet nach §§ 3 und 4 BauGB von GRZ = 0,4 lässt selbst unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO eine vollständige Versiegelung nicht zu. In diesem Bereich wird es gegenüber der Vornutzung zu einer Reduzierung/ Entsiegelung kommen.

Für das Schutzgut „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ sind Beeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten. Für die sonstigen Schutzgüter ist davon auszugehen, dass keine erheblichen bzw. über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben hervorgerufen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,

- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, jedoch auch
- Teilentsiegelung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, da die höchstzulässige Grundflächenzahl der BauNVO hier keine „Vollversiegelung“ zulässt,
- (weiterhin) dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen der neu hinzu kommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild,
- „Elternverkehr“ zu der geplanten Kindertagesstätte sowie der anwohnerbezogene Anlieger- und Besucherverkehr,

4.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung,
- Überstellung von Stellplatzflächen mit Bäumen,
- möglichst naturnahe und artenreiche Gestaltung von Gärten und Freiflächen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Vermeidung der Herstellung von reinen „Stein- und Schottergärten“,
- Verwendung „tierschonender“ Beleuchtung.

2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Terrassen und Stellplätzen.

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Terrassen und Stellplätzen,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Durchgrünung des Plangebietes,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- Vermeidung der Erzeugung von Barrierewirkungen durch die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken (Vermeidung einer geschlossenen Bebauung),
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

5 ALTERNATIVENPRÜFUNG

5.1 Wohnbaufläche

Die Regionalplanung hat der Stadt Weißenthurm mit der Zuweisung der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum u.a. die Aufgabe nach Bereitstellung von Wohnbauflächen, die über den Eigenbedarf hinausgehen, zugesprochen.

Für die im Rheintal gelegene Stadt stellt sich die Ausweisung geeigneter Bauflächen als problematisch dar. Hierfür sind im Wesentlichen die naturräumlichen und „baulichen“ Restriktionen verantwortlich.

Die beengte Tallage schränkt die zur Verfügung stehenden Flächen aufgrund bestehender baulicher Restriktionen (B 9, Eisenbahn) und naturräumlicher Restriktionen (Rhein, Schutzgebiete, Topographie) ein.

Grund hierfür sind die daraus resultierenden Folgen wie etwa mögliche Immissionsbeeinträchtigungen, die Berücksichtigung landesrechtlich auferlegte Bauverbotszonen oder aber die Ungeeignetheit für eine Bebauung wegen entgegenstehender fachplanerischer Belange .

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 77 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) zu verweisen, der die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig in lärmarmen Gebieten einfordert.

Diesem Grundsatz wird insofern Rechnung getragen, da die neue Siedlungsfläche nicht in räumlicher Nähe zur lärmintensiven B 9 ausgewiesen wird.

Insgesamt entspricht die Darstellung der Wohnbaufläche dem Grundsatz G 51 des LEP IV, wonach eine Zuordnung des Wohnraumes in räumlicher Nähe und barrierefrei zur sozialen Infrastruktur und Einrichtungen der Grundversorgung erfolgen soll. Die Ausweisung in zumutbarer Entfernung stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine wichtige Voraussetzung im Rahmen der Daseinsgrundfunktionen dar.

Dem Grundsatz G 14 des RROPL folgend, wird die Wohnbauflächenausweisung in enger Anlehnung an der bestehende Siedlungsstruktur vorgenommen. Die zuvor angeführten ortsspezifischen Gegebenheiten und Infrastrukturangebote im Bereich Bildung, Betreuungsangebot für Kinder und Senioren sowie die verkehrliche Infrastruktur sowohl für den Individualverkehr mit der günstigen Lage zur Anschlussstelle an das klassifizierte Straßennetz als auch das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs werden dabei ebenfalls berücksichtigt.

Die Stadt weist eine gute Ausstattung bei der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätte) sowie der Versorgungsinfrastruktur auf. In Ergänzung hierzu tritt das Angebot im öffentlichen Nahverkehr. Neben einer günstigen Vernetzung zu den benachbarten zentralen Orten und Verknüpfung mit dem Rheinland-Pfalz-Takt ist hier insbesondere das engmaschige Netz an ÖPNV-Bushaltestellen im Stadtgebiet zu nennen.

Neben dem Angebot von Haltestellen an zentralen Stellen im Stadtgebiet zeichnet die Haltestellen insbesondere die günstige Lage zu der geplanten Wohnbaufläche aus. Die Haltestellen wie unmittelbar am Plangebiet beidseits der „Hauptstraße“ oder der „Kettiger Straße“ liegen in einer fußläufig zumutbaren Entfernung (= Radius 800 m/ Gehzeit < 10 min) in städtebaulich-integrierter Lage, so dass auch durch die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen (Senioren, (Schul-)Kinder) das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs in Anspruch genommen werden kann.

Diese günstige Zuordnung bzw. dieses ÖPNV-Angebot entspricht im Übrigen dem im LEP IV verankerten Ziel Z 33. Demnach ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Die räumliche Zuordnung zu vorhandenen ÖPNV-Haltestellen entspricht weiterhin dem Grundsatz G 16 des RROPL. Dieser Grundsatz beinhaltet die Anbindung neuer größerer Siedlungsgebiete möglichst an den ÖPNV.

Weiterhin stellt die Stadt einen Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Verbandsgemeinde dar und ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in räumlicher Nähe der Arbeitsstätten ist nicht nur für mögliche Bauwillige attraktiv. Die damit verbundene Möglichkeit nach einer arbeitsplatznahen Wohnstatt kann zu einer Verringerung des Individualverkehrsaufkommens beitragen, was sich wiederum positiv auf die umweltrelevanten Schutzgüter (Luft und Klima durch Minimierung des Schadstoffaustrags, Vermeidung von Verkehrslärm) auswirkt.

Ein weiterer Standortvorteil ist der unmittelbare Anschluss an die B9 und B 256, über die das Oberzentrum Koblenz sowie die Mittelzentren Andernach und Neuwied unmittelbar zu erreichen sind. Ebenso liegen die BAB 48 und BAB 61 in räumlich zumutbarer Entfernung. Insbesondere die Berufspendler können von dieser Lagegunst profitieren.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist es das planerische Ziel der Stadt ihre vorhandene Infrastrukturausstattung weiter zu stärken und zu entwickeln.

Auf diese Weise kann eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung ermöglicht und ein wesentlicher Beitrag für die Auslastung/ Erhaltung der sozialen und Versorgungsinfrastruktur in räumlicher Nähe der zu versorgenden Bevölkerung geleistet werden.

Mit der Bereitstellung dieser Wohnbauflächen will die Stadt ein Angebot nicht nur für die einheimische Bevölkerung bereitstellen.

Weiterhin spricht die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 4 BauGB für die Ausweisung der Wohnbaufläche. Hier wird eine im Siedlungszusammenhang gelegene Brachfläche einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Die angestrebte Erneuerung wird eine Anhebung und Verbesserung der städtebaulichen Strukturen sowie der städtebaulichen Funktion des innerörtlichen Bereichs von Weißenthurm zur Folge haben.

Schließlich wird die angestrebte Wiedernutzung der Gewerbebrache zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung führen. Dies entspricht dem Planungsleitziel des § 1 (6) Nr.2 BauGB, wonach durch die vorliegende Planung ein kostensparendes Bauen ermöglicht werden kann.

Ebenso steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Siedlungsentwicklung in den Außenbereich zu geben ist. Es kann eine Revitalisierung und Nachverdichtung i.S. einer Maßnahme der Innenentwicklung herbeigeführt werden. Die Anordnung der Siedlungsfläche am südlichen Siedlungsrand ist weiterhin aus den in Kapitel 2.2 dargelegten städtebaulichen und raumordnerischen Gründen vertretbar und sinnvoll. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Neben der Größe von ca. 0,36 ha, die ein ausreichendes Potenzial für die Unterbringung eines den heutigen Ansprüchen genügenden Kindergartens einschließlich der Zubehörflächen darstellt, spricht die in das Siedlungsgefüge integrierte Lage für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle. Insbesondere die umgebenden Wohngebiete bedeuten eine wohnstattnahe Zuordnung der geplanten Kindertagesstätte.

Auf diese Weise kann eine bedarfsorientierte Ausweisung vorgenommen werden. Die räumliche Nähe zu den Wohngebieten und der hieraus abzuleitende Einzugsbereich gewährleisten eine gute Voraussetzung für die fußläufige Erreichbarkeit der Einrichtung. Das Entstehen eines rein „autoorientierten“ Standortes mit der Konsequenz der Belastung innerstädtischer Straßen durch den Kindergarten-Zielverkehr kann somit ausgeschlossen werden.

Wegen der räumlichen Nähe zu den Wohnbauflächen kann für einen Teil der im Einzugsbereich der Betreuungseinrichtung wohnenden Bevölkerung die Lage in fußläufig zumutbarer Entfernung (< 800 m) abgeleitet werden. Für die Abwicklung des Fußgängerverkehrs steht in der „Kolpingstraße“ ein Gehweg zur Verfügung.

Die Einrichtung wird ein Angebot für das gesamte Stadtgebiet darstellen, so dass neben der fußläufigen Erreichbarkeit auch die Ansprüche eines autoorientierten Einzugsbereichs bei der Standortsuche zu berücksichtigen sind.

Dies kann beim vorliegenden Standort durch die „Kolpingstraße“ herbeigeführt werden, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Querschnittsgestaltung aufweist.

Zusammenfassend gilt festzuhalten, dass der Standort sowohl aus städtebaulicher als auch aus umweltrelevanter Sicht günstige Voraussetzungen erfüllt. Hierbei ist nochmals auf die in Kapitel 9.2 angeführten Planungsleitlinien des § 1 (6) Nrn. 2 und 4 BauGB sowie das Optimierungsgebot nach § 1a (2) BauGB hinzuweisen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANS

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1.2.1 der Begründung angeführten Planungsleitziele im Bereich Wohnen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“ und Durchmischung. Der Zulässigkeitskatalog des Allgemeinen Wohngebiets bietet die Möglichkeit der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegenzuwirken. Unter Berücksichtigung der bereits erwähnten Nutzungsvielfalt in der Umgebungsbebauung kann mit der getroffenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets der Charakter dieses Ortsteils von Weißenthurm aufrechterhalten werden.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung der gemäß Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. Dies ergibt sich aus den gebiets-spezifischen Gegebenheiten.

Im Bebauungsplangebiet sind lediglich Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese Ausnahmsweise-Zulässigkeit ermöglicht der Stadt bzw. der Genehmigungsbehörde im konkreten Einzelfall die Prüfung der Gebietsverträglichkeit der jeweiligen Anlage.

Die für unzulässig erklärten Anlagen und Einrichtungen fügen sich hinsichtlich der zu erwartenden Flächeninanspruchnahme (Tankstellen und Gartenbaubetriebe), dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sowie dem zu erwartenden Kundenaufkommen (Verkehr) sowie der für diese Einrichtungen ungünstigen Erschließung „abseits“ einer klassifizierten Straße nicht in die Gebietsstruktur ein.

Der Ausschluss der für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm sowie der geplanten weiteren Einzelhandelsentwicklung auf dem nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandort.

6.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Dem Planungsziel nach Errichtung einer Kindertagesstätte wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf Rechnung getragen.

Das städtebauliche Erfordernis hierzu ist bereits in Kapitel 1.2.2 der Begründung angeführt worden. In Kapitel 5 der Begründung ist die Rechtfertigung des Standortes dargelegt. Auf die Ausführungen in diesen Kapiteln wird daher zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Ausdruck gebracht, dass die künftige Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und dieser zur Verfügung steht.

In Ergänzung hierzu wird die Zweckbestimmung angegeben. Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend notwendig. Nur auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können.

Im vorliegenden Fall wird die Zweckbestimmung mit „Kindertagesstätte“ angegeben, die als sozialadäquate Einrichtung der Betreuung von Kindern dient. Sie steht in der Trägerschaft der öffentlichen Hand.

Entsprechend der Legaldefinition des § 7 (1) Nr. 1 Sozialgesetzbuch sind Anlagen für die Kinderbetreuung Einrichtungen, in denen Kinder bis zum vollendeten 14. Lebensjahr zeitweise oder ganztägig beaufsichtigt und gefördert werden. Die beabsichtigte Einrichtung in der Stadt richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter bis zum 6. Lebensjahr. Dies beinhaltet auch das Angebot für die Tagesbetreuung von Kindern bis 3 Jahren.

Mit der Bereitstellung dieser Einrichtung leistet die Stadt einen wesentlichen Beitrag für die soziale Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Insbesondere kann hiermit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt sowie tlw. für das Verbandsgemeindegebiet befriedigt bzw. gedeckt werden.

Bei dem geplanten Kindergarten handelt es sich nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO. Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann daher eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, nicht vorgenommen werden.

Dies bedeutet, dass der Einzugsbereich nicht nur durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein übergebietlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel („Kindergartenbus“) möglich sein.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen u.a. in Kindertagesstätten im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst.

Im Zusammenhang mit möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den an- und abfahrenden Verkehr ist anzuführen, dass sich dieser Verkehr nur auf die bestimmten Tageszeiten beschränkt und sich an den Öffnungszeiten der Einrichtung orientiert (i.d.R. zwischen 07.00 und 17.00 Uhr). Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist der Kindergarten ebenso wenig geöffnet wie am Wochenende.

Hierbei sind auch die Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigen und in die Betrachtung einzustellen.

Die „Andienung“ der Kindertagesstätte erfolgt über die „Kolpingstraße“. Deren Bedeutung als Wohnsammelstraße im innerstädtischen Verkehrsnetz wurde bereits in Kapitel 4.1 „Städtebauliche Rahmenbedingungen“ dargelegt.

Die möglichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Gemeinbedarfseinrichtung wurden im Rahmen der Prognose der gewerblichen Schallimmissionen der MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH (siehe Anlage zur Begründung) erfasst. So kommt die schalltechnische Untersuchung in Kapitel 3.5 zum Ergebnis, dass durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen keine Auswirkungen sowohl für die Bestandsbebauung als auch für die geplante Bebauung zu erwarten sind (siehe Kapitel 3.5 der als Anlage zur Begründung beigefügten schalltechnischen Untersuchung).

Im Hinblick auf die unmittelbar westlich angrenzende Bäckerei hat das Schallgutachten zum Ergebnis, dass im Fall der Zulässigkeit einer Wohnnutzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (z.B. das betriebsbezogene Wohnen in Form einer Hausmeisterwohnung) Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Diese ursprüngliche Planungsabsicht besteht seitens der Stadt zwischenzeitlich nicht mehr. Im Zulässigkeitskatalog ist das Wohnen gegenüber der ursprünglichen Planfassung nicht mehr enthalten, so dass keine Maßnahmen notwendig werden. Ein vertragliches Nebeneinander der geplanten Kindertagesstätte sowie der Bäckerei ist somit möglich.

Im Rahmen der Bauantragstellung sind etwaige Nutzungskonflikte, wie z.B. die Anordnung und Ausführung der Schlafräume in der Kindertagesstätte, näher zu prüfen.

Zudem zeigt das Gutachten, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Kindergartens zu keiner über das bisherige Maß hinaus gehenden Lärmbeeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung führen wird.

Vor diesem Hintergrund kann der Anspruch der angrenzenden Wohnbebauung im Hinblick auf die Gewährleistung eines höchstmöglichen Maßes an Wohnruhe gewährleistet werden.

Neben der o.a. Hauptnutzung sind im Plangebiet ebenso die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) zulässig.

Weiterhin sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter zulässig.

Hierzu gehören befestigte Wege ebenso wie bauliche Anlagen (z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten).

Zwingende Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zur definierten Hauptnutzung.

6.3 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 Geschößflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

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

6.3.1 Grundflächenzahl

a) Allgemeines Wohngebiet

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist für die Grundflächenzahl der in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässige Wert der BauNVO und GRZ = 0,4 für zulässig erklärt worden. Wesentlicher Grund hierfür ist die Möglichkeit einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist somit möglich.

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.

Weiterhin erfolgt durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen eine Steuerung der Bebauung – und somit der Versiegelung - auf bestimmte Grundstücksteile.

b) Fläche für den Gemeinbedarf

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Der wesentliche Grund hierfür ist, dass für diese Fläche kein Baugebietstyp festgesetzt, der aus städtebaulicher Sicht einer Steuerung bedarf. Außerdem liegt eine detaillierte Objektplanung, die

eine hinreichend konkrete Bestimmung der Grundflächenzahl zulassen würde, noch nicht vor. Das Ziel des Bebauungsplans in diesem Punkt ist aber, für die Planvollzugsebene eine möglichst flexible Umsetzung zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund wird von der Festsetzung einer Grundflächenzahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche abgesehen.

Wie in Kapitel 5.2 dargelegt, wird neben dem Hauptgebäude auch zum Kindergarten dazugehörige „Zubehöranlagen“ auf dem Gelände untergebracht. Bei den Zubehöranlagen handelt es sich zumeist um (untergeordnete) bauliche Anlagen und Einrichtungen. Die Folge ist die Berücksichtigung bei der Berechnung der Grundfläche.

Mit der gewählten Festsetzung kann insbesondere für die angedachte Gestaltung des Außen Geländes mit Wegen, Kommunikations- und Spielflächen sowie einem Stellplatzangebot ein ausreichend bemessener Spielraum geschaffen werden.

Außerdem rechtfertigt die Maßnahme der Innenentwicklung eine intensive Flächeninanspruchnahme. Dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. dem Planungsgrundsatz mit dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung kann insofern Rechnung getragen werden.

Eine Konsequenz der Nicht-Festsetzung einer Grundflächenzahl ist, dass die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf nicht mehr auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt werden kann. Zwingende Voraussetzung für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf dieser Rechtsgrundlage ist die Vorgabe einer Grundfläche(nzahl) (siehe § 16 (3) Nr. 1 BauNVO).

Um das Planungsziel nach Steuerung der Höhe baulicher Anlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche dennoch aufrecht erhalten zu können, ist diese Regelung als örtliche Bauvorschrift i.S. des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO berücksichtigt.

6.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Ortsbild erzielen zu können.

Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung im Bereich „Kolpingstraße/ Steinacker“ weist Gebäudehöhen von ca. 12 m auf. Insgesamt ist eine homogene festzustellen, die im Hinblick auf das Ortsbild eine prägende Wirkung auch für die hinzukommende Bebauung übernimmt.

Weiterhin ist als Planungsziel die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur zu nennen. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Weiterhin soll eine verdichtete Bebauung umgesetzt werden, bei der Einzelhäuser überwiegend in Form von Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäuser vorgehen sind.

Die Höhenfestsetzung soll eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoß ermöglichen.

Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung unterschiedlich. Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach eine

überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Folgende Definitionen werden für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen getroffen:

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante First.

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Als Straßenverkehrsfläche kommen hier „Kolpingstraße“ und die Planstraße A und B in Betracht. In den Textfestsetzungen sind die heranzuziehenden Straßenverkehrsflächen definiert.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ wie folgt festgesetzt:

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe
WA1	12 m
WA2	11 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche $> 10^\circ$. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.) Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	First-/ Gebäudehöhe
WA1	11 m
WA2	11 m

Die Gebäudehöhen lassen die Umsetzung der angestrebten Bauweisen zu und entsprechen dem Charakter der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung.

6.4 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

Die Steuerung der Bauweise wird lediglich im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets vorgenommen. Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 25 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll im vorliegenden Bebauungsplan eine (mäßig) verdichtete Bauweise ermöglicht werden.

Hausgruppen sind nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Stadt hier nicht angestrebt wird.

Außerdem entspricht die Bebauung dem überwiegenden Teil der in der Umgebung realisierten Wohngebäude.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei und ist wesentlicher Bestandteil für die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung im Baugebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird beim Regelungsgehalt eine gewisse planerische Zurückhaltung ausgeübt. Die abschließende Ausgestaltung des Grundstücks soll soweit wie möglich der Planvollzugsebene überlassen werden. Für diese soll ein größtmöglicher Handlungs- und Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude und Freiflächen zur Verfügung stehen.

6.5 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Zur Unterstützung des Herausbildens einer mäßig verdichteten Bebauung werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese orientieren sich an den gängigen Größen für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Stadtgebiet.

Im Zusammenwirken mit der Bauweise sowie den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung kann das vorgenannte Planungsziel wirkungsvoll umgesetzt werden.

Analog zur Zahl der Wohnungen je Wohngebäude orientiert sich die Festsetzung der Mindestgrößen. So sind im Teilgebiet WA1 Grundstücke ab einer Größe von 600 m² zulässig. Hier ist lt. städtebaulichem Konzept die Einzelhausbebauung mit bis zu 5 Wohneinheiten je Wohngebäude vorgesehen. Neben einer entsprechenden Bebauungsmöglichkeit soll den künftigen Bewohnern auch ein gewisser Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung stehen.

Im Teilgebiet WA2 ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung angedacht. Für dieses Teilgebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² bei einer Einzelhausbebauung und 300 m² je Doppelhaushälfte m² vorgegeben.

6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Aus städtebaulicher Sicht besteht lediglich im Allgemeinen Wohngebiet ein Steuerungsbedarf für die Unterbringung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf dem jeweiligen Grundstück.

Im Gegensatz zur Gemeinbedarfsfläche können im Allgemeinen Wohngebiet mehrere Bauherren auftreten, so dass eine Entwicklung aus einer Hand nicht gewährleistet ist. Um über eine einheitliche Vorgabe für diese untergeordneten Anlagen und Einrichtungen verfügen zu können, werden folgende Regelungen getroffen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie innerhalb eines 1 m tiefen Flächenstreifens jedoch unzulässig. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche - und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes - vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Stellplätze müssen ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden. Diese Regelung trägt ebenfalls zu einer Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit des öffentlichen Straßenraums bei.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen oder innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Mit der Ausweisung einer Fläche für Garagen unmittelbar an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze kann bei einer

geschlossenen Anordnung der Garagen eine Abschirmung der Wohnbebauung zum Einzelhandelsstandort als störintensive Einrichtung herbeigeführt werden.

Diese Regelung trägt grundsätzlich zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen bei. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem soll für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile ein hohes Maß an Wohnruhe geschaffen werden, da diese Flächenteile i.d.R. der Unterbringung der Ruhe- bzw. Außenwohnbereiche dienen.

Im festgelegten Stauraum kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen des jeweiligen Fahrzeugs das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss.

Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt. Außerdem soll der relativ beengte Straßenraum von einer übermäßigen Inanspruchnahme vom Parkverkehr der Anlieger freigehalten werden. Der Stauraum kann nicht zum Nachweis der auf dem jeweiligen Privatgrundstück notwendigen Stellplätze herangezogen werden. Es handelt sich um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der die Anforderungen an einen problemlos und uneingeschränkt zugänglichen Stellplatz nicht erfüllt.

6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel ist die Umsetzung einer mäßig verdichteten Bebauung

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes mit einer entsprechenden Wohndichte soll den künftigen Bauherren und Bewohnern aber auch ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Die unmittelbare Bebauung ist hinsichtlich ihrer Bebauungsstruktur und Belegungsdichte relativ klar geprägt. Jedoch sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet auch Mehrfamilienhäuser mit Gebäudehöhen von ca. 20 m („Hochhäuser“) und entsprechender Belegungsdichte vorhanden. Diese Form der Bebauung und Wohndichte wird im geplanten Wohngebiet nicht angestrebt. In Anlehnung an die unmittelbare Umgebungsbebauung und zwecks Gewährleistung einer gebietsverträglichen Bebauung wird daher eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor. Dabei wird eine Gliederung des allgemeinen Wohngebiets in die Teilgebiete WA1 und WA 2 vorgenommen.

Während im Bereich „WA1“ bis zu 5 Wohneinheiten zulässig sind, lässt der Bebauungsplan im Teilbereich WA2 für Einzelhäuser 3 und im Doppelhaus je Hälfte bis zu 2 Wohneinheiten zu. Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Teilgebiet WA1 die Einzelhausbebauung als Mehrfamilienhaus vor. Im Teilgebiet WA2 sollen Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

6.8 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße A und B) fest.

Die Planstraße A wird von der „Kolpingstraße ausgehend in „T-Form“ in das Plangebiet geführt. Diese weist eine Breite von 6 m auf. Nach einer Länge von ca. 55 m zweigt diese Straße in östliche und westliche Richtung ab (= Planstraße B). In den abknickenden Ästen reduziert sich die Breite auf 5,50 m. Auf diese Weise können alle im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke erschlossen werden. Hiervon werden auch die geplanten Flächen zur Unterbringung von Garagen erschlossen.

Diese abknickenden Äste können als Wendeanlage für den anfallenden Verkehr genutzt werden.

Insbesondere für den anfallenden Verkehr der Müllbeseitigung besteht somit eine Wendemöglichkeit, auch wenn ein zurückstoßen im Wendevorgang notwendig wird.

Die in der Planung konzipierte Wendeanlage ermöglicht dem anfallenden Verkehr der Abfallbeseitigung ein Befahren bzw. ein Wenden. Das Wenden ist mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich (siehe hierzu BG Verkehr, Verkehrswirtschaft, Post-Logistik, Telekommunikation, „Entsorgung“, Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen, Kapitel 3.2).

Für die Anfahbarkeit aller Grundstücke wäre ein Rückwärtsfahren notwendig. Das Rückwärtsfahren ist allerdings lt. der o.a. Unfallverhütungsvorschrift unzulässig. Zur Vermeidung dieser Situation ist daher eine Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt worden. Die im Bereich des allgemeinen Wohngebiets gelegenen künftigen Baugrundstücke liegen in einer räumlich zumutbaren Entfernung zu dieser Fläche (< 65 m) für die künftigen Bewohner.

Jedoch besteht insbesondere für die im Teilgebiet WA1 geplanten Gebäude keine Notwendigkeit nach Erschließung auf der gesamten Länge über eine öffentliche Verkehrsfläche. Vor diesem Hintergrund ist im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese bringt zum Ausdruck, dass diese Verkehrsfläche nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden darf. Dies ist neben den künftigen Anliegern insbesondere der anfallende Verkehr der Abfallbeseitigung, Rettungsfahrzeuge sowie der Stadt bzw. Ver- und Entsorgungsträger etwa zur Unterhaltung vorhandener Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bewirkt die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen zur Abwicklung des anfallenden Verkehrs.

Für die Ebene des Bebauungsplans ist jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbauedetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Bebauung mit 4 Einzelhäusern sowie 12 Doppelhäusern vor.

Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

- Zahl der Baugrundstücke = 16

- höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude =
 - 4 Baugrundstücke mit 5 Wohneinheiten 20
 - 12 Baugrundstücke mit je 2 Wohneinheiten 24
- Wohneinheiten = 44
- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit = 2,2
- Einwohner „neu“ = 97
- Anzahl der Pkw je Einwohner in Weißenthurm
(gemäß Statistischem Landesamt RLP (31.12.2018) = 0,508 Pkw/ EW
- Verkehrsaufkommen = 97 EW * 0,508 Pkw/ EW = 49 Pkw

Unterstellt man 2,5 Fahrzeugbewegungen je Pkw/ Tag, so können sich bis zu 123 Fahrzeugbewegungen ergeben.

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

Die durchgeführte Prognose unterschreitet den durch die Rechtsprechung definierten Wert, so dass Beeinträchtigungen durch den gebietsbezogenen Verkehr nicht zu erwarten sind.

Zur Gewährleistung der Überschaubarkeit des Verkehrsraumes und zur Erzeugung einer größtmöglichen Verkehrssicherheit ist in der Planstraße B ein Sichtdreieck dargestellt worden. Hieraus resultiert die Festsetzung, dass innerhalb dieses Sichtdreiecks keine sichtbehindernden Maßnahmen zulässig sind wie etwa Einfriedungen.

6.9 Fläche für die Abfallbeseitigung

Im vorherigen Kapitel wurde auf die Situation des anfallenden Verkehrs der Müllbeseitigung und hier die Notwendigkeit von Rückwärtsfahrten hingewiesen.

Zur Vermeidung dieser Situation ist unmittelbar an der Abzweigung der Planstraße A in die Planstraße B eine Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt worden.

Auf dieser Fläche sind am Tag der Abfallbeseitigung die Müllbehälter derjenigen Grundstücke abzustellen, für eine Anfahrbarkeit mit dem Müllfahrzeug nicht möglich ist.

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

6.10.1 Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Ortsbildes regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB, das auf

dem jeweiligen privaten Grundstück mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen sind.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind hierzu mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

6.10.2 Vorgartenbereich

Als weitere grünordnerische Festsetzung wird auf den privaten Grundstücken die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht einheimische Pflanzen aufweisen.

Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen. Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadttökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet.

Zu diesem Zweck sind mindestens 30% der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßengrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

Die Vermeidung nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet zudem das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln. Mit dieser Regelung kann ebenso wie mit der in Kapitel 6.8.1 erläuterten Maßnahme der Lage in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion (lt. Regionalen Raumordnungsplan) Rechnung getragen werden.

6.10.3 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ bedingt eine grundsätzliche Umsetzbarkeit. Jedoch besteht für die Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung ihres Ermessungsspielraumes die Möglichkeit, von der Umsetzung dieser Festsetzung abzusehen. Dies kann der Fall sein, wenn beispielsweise Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes

Wasser vorliegen oder aber bei Umsetzung einer seniorengerechten Wohnanlage ein „barrierefreies“ Bauen notwendig wird.

6.11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften

In der Begründung wurde bereits mehrfach erwähnt, dass zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation durch die MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig eine schalltechnische Untersuchung erstellt wurde.

Hierbei wurden die relevanten Lärmquellen wie die gewerblichen Einrichtungen (Bäckerei, Einzelhandelsstandort), die geplante Gemeinbedarfsfläche und das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen sowie der Verkehrslärm berücksichtigt.

Die vorgenannte Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Einzelheiten wie etwa die Berechnungen, Daten- und Planungsgrundlagen können dem Gutachten entnommen werden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Um den Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB entsprechen zu können, hat das Gutachten aufgrund der Berechnungsergebnisse die Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer geschlossenen Garagenzeile entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist für eine wirkungsvolle Abschirmung der geplanten Wohnbebauung zum angrenzenden Einzelhandelsstandort notwendig. Diese muss lt. Gutachten eine Mindesthöhe von 2,80 m aufweisen. Als unterer Maßbezugspunkt gibt das Gutachten den angrenzenden „Grund (gesehen vom Wohngebiet aus)“ an.

Im Bebauungsplan wird als unterer Maßbezugspunkt jedoch die an die festgesetzte Fläche für Garagen angrenzende Verkehrsfläche (hier Planstraße B) festgesetzt. Dieser Maßbezugspunkt gilt zum einen auch für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Zum anderen ist dieser Punkt - im Gegensatz zur Geländeoberfläche – nicht beliebig veränderbar.

Zur Gewährleistung eines wirkungsvollen Lärmschutzes ist eine Regelung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen worden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.12 verwiesen.

Als passive Maßnahme empfiehlt das Gutachten die Umsetzung folgender Maßnahme:

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf der Nordseite der Wohnhäuser im nördlichen Baufenster (siehe Kennzeichnung Planurkunde) müssen auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen ein (gesamtes) bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach Gleichung (6) DIN 4109-1 in Höhe von $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 38 \text{ dB}$ ($L_a = 68 \text{ dB}$; $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$)

erreichen.

Für die Aufenthaltsräume der Nordwestseite des jeweils ersten Wohnhauses in den beiden Baufenstern von WA2 ist entsprechend ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} = 31 \text{ dB}$ erforderlich.

Da die im Genehmigungsfall anzuwendende TA Lärm den maßgeblichen Immissionsort (im Anhang, zwecks Ausschließung von Reflexionen bei Messungen an der eigenen Fassade)

über „geöffnete Fenster“ definiert, sind zu den genannten Seiten nur geschlossene Fenster zugelassen.

Die betroffenen Räume müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (mit oder ohne Antrieb) oder Lüftungsmöglichkeiten zu abgewandten Fassaden haben.

Diese passive Maßnahme ist jedoch nur für den Fall notwendig, wenn die Wohnbebauung vor der geplanten Errichtung der Kindertagesstätte erfolgt. Sofern die Gemeinbedarfseinrichtung vor der Wohnbebauung hergestellt wird, kann auf diese Weise eine ausreichende Abschirmung zwischen geplanter Wohnbebauung und der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ansässigen Bäckerei ermöglicht werden.

6.12 Aufschiebend bedingtes Baurecht für das Allgemeine Wohngebiet

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die in ihm festgesetzten Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Von dieser Regelungsmöglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Immissionsschutzgutachten der MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH (siehe Anlage zur Begründung) ist gesamtheitlich in den Teilbereichen WA1 und WA2 die Wohnbebauung nur möglich, wenn die innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze vollständig errichtet sind. Alternativ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand möglich. Nur auf diese Weise können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewährleistet werden.

Weiterhin besteht für die an der nordwestlichen Baugrenze des WA2 mögliche Wohnbebauung ein Regelungsbedarf. So ist diese angedachte Wohnbebauung ohne aktive und/ oder passive Lärmschutzmaßnahmen nur möglich, wenn die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche geplante Kindertagesstätte zuerst errichtet wird. Nur auf diese Weise kann eine hinreichende Abschirmung zu der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bäckerei gewährleistet werden. Ein vorzeitiger Baubeginn der Wohnbebauung ist aber möglich, sofern die aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. In diesem Fall greift die Regelung zum aufschiebend bedingten Baurecht nicht.

Diese aufschiebenden Regelungen bedeuten die Unzulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets bis zum Eintritt der nachweislich umgesetzten immissionsschutzrechtlichen Auflagen. Erst nach Herstellung der notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen liegen die Voraussetzungen hierfür vor.

Die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen und Anlagen wird somit bis zum Eintritt des vor genannten Umstandes aufgeschoben.

Im Bebauungsplan sind die betroffenen Teilbereiche unter Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichen Nr. 15.6) festgesetzt.

Der maßgebliche Umstand der vollständigen Realisierung gilt durch Bestätigung der Baufertigstellung als eingetreten. Das Vorliegen des Umstandes bzw. der Voraussetzung wird durch die Stadt öffentlich bekanntgemacht.

Mit dem Eintritt des genannten Tatbestands gelten dann für den betroffenen Bereich die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

7 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.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt. Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Mit den angeführten Gestaltungsfestsetzung zur Dachgestaltung wird ein dauerhaftes Strukturmerkmal festgelegt. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

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.

Zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel 6.3.1 b) verwiesen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist zudem eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.

Diese Regelung resultiert aus dem Problem, dass bei der Umsetzung von Baugebieten die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt wird. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze.

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück kann durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

In der Stellungnahme des Teilbereichs 6.2 - Technische Betriebsführungen - der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm vom 19.12.2019 wurde mitgeteilt, dass eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser sowie von Löschwasser gemäß der im DVGW-Arbeitsblatt W 405 angegebenen Menge möglich ist.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird lt. Stellungnahme des Teilbereichs 6.2 der Verbandsgemeinde Weißenthurm in der frühzeitigen Behördenbeteiligung in den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Kolpingstraße“ abgeleitet.

Laut Mitteilung des Teilbereichs 6.2 der Verbandsgemeinde Weißenthurm kann jedoch das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser aufgrund der fehlenden Kapazität der örtlichen Kanalisation nicht durch diese aufgenommen werden.

Auch das im Bereich der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser bedarf einer Rückhaltung auf dem Grundstück und einer zeitverzögerten Einleitung in die örtliche Kanalisation in der „Kolpingstraße“.

Für die im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Flächen sollen die anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Privatgrundstücken zwischengespeichert werden (z.B. in Rückhalteeinrichtungen mit ausreichend dimensionierter Speicherkapazität [Zisterne]). Diese Rückhalteeinrichtungen sollen mit einem Überlauf an das örtliche Kanalnetz angeschlossen werden. Auf diese Weise kann eine zeitverzögerte Ableitung in die Kanalisation gewährleistet werden.

Zur Sicherstellung und Umsetzung der angedachten Maßnahme ist eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt bzw. den Verbandsgemeindewerken und dem derzeitigen Grundstückseigentümer mit Übertragung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger notwendig. Nur auf diese Weise kann ein funktionierendes Entwässerungskonzept auf den privaten Baugrundstücken gesichert werden.

8.3 Stromversorgung

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

Sofern die Errichtung einer Kompaktstation notwendig werden sollte, so kann diese in der Planvollzugsebene auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO errichtet werden. Demnach können u.a. Anlagen, die der Versorgung eines Baugebiets dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Auf diese Weise kann in der Planvollzugsebene eine bedarfsorientierte Standortfestlegung erfolgen.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Fläche (ca. Angabe)
Fläche für den Gemeinbedarf	3.680 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7.525 m ²
Verkehrsfläche gesamt	1.215 m ²
Öffentlich	946 m ²
privat	269 m ²
Gesamtgröße	12.420 m ²

10 BODENORDNUNG

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

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis 22.12.2020 (einschließlich) zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 23.12.2020

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:



Melina Weichart

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung
am 20.05.2021 beschlossen.

Weißenthurm 21.05.2021



Stadt Weißenthurm

Gerd Heim
Stadtbürgermeister

ANHANG

Blatt 41 zu Bericht Nr. 01.14.1798/1



7.3 Bewertung der Altlastensituation

Gesetzliche Grundlage für die Beurteilung von Bodenverunreinigungen ist das Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) und die darauf fußende Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV).

Beim Fehlen entsprechender Prüfwerte in der Bundes-Bodenschutz-Verordnung und ergänzend werden nach gutachterlicher Praxis die in Rheinland-Pfalz angewendeten Kriterien und Beurteilungs- bzw. Prüfwerte der ALEX-Merkblätter und Informationsblätter herangezogen.

Die **Prüfwerte** der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den **Wirkungspfad Boden-Mensch** in Wohngebieten werden bei Benzo(a)pyren in den untersuchten (Misch-)proben der Auffüllung in den Proben aus dem südlichen Teil des Deponiegeländes (RKB 8 bis RKB 11) sowie der Bauschutt-dominierten Auffüllung, die mit der RKB 18 erschlossen wurde, **überschritten**.

Wir **empfehlen**, für die spätere Nutzung als Wohngebiet entsprechende Bereiche entweder zu versiegeln oder durch Aufbringen von mindestens 30 cm unbelasteten Bodens den **Wirkungspfad** zum Menschen zu **unterbrechen**.

Eine Gefährdung von Menschen durch Altlasten am Standort ist bei Beachtung der obigen Hinweise dann nicht zu befürchten.

Bei den Eluaten werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erreicht oder überschritten.

An den Verdachtsflächen Tankstelle und Erdtank wurden geringe bis mäßige Gehalte an MKW festgestellt. Die Untersuchung der Bodenluft an der Betankungsfläche ergab einen geringen Gehalt an BTX. Benzol als problematischste Einzelkomponente war nicht nachweisbar.

Eine großflächige Verunreinigung mit Mineralöl ist im Bereich der Tankstelle nicht zu erwarten, jedoch können beim Aushub in diesen Bereichen weiterhin lokale Verunreinigungen auftauchen. Wir empfehlen, Aushubarbeiten im Bereich der ehem. Tankstelle fachgutachterlich begleiten zu lassen.

Blatt 42 zu Bericht Nr. 01.14.1798/1



Generell ist die Auffüllung in den ehemaligen Deponiebereichen bezüglich Schadstoffen bis auf die Werte an PAK (siehe unten) unauffällig. Es gibt keine Hinweise auf noch verrottbare organische Stoffe, von daher sind keine Gefährdungen bei einer späteren Nutzung der Fläche durch Deponiegase (Methan) zu befürchten.

Der rheinland-pfälzische Prüfwert oPW 2 wird beim Parameter PAK in der Auffüllung insbesondere im Bereich der ehemaligen Deponie wiederholt teils deutlich überschritten. Angesichts der sehr geringen Wasserlöslichkeit der PAK und deren weitgehender Immobilität sowie der guten Adsorptionsfähigkeit der vulkanischen Ablagerungen und der Auelehme unter der Auffüllung gehen wir nicht von einer Grundwassergefährdung durch diese Gehalte aus.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach den vorliegenden Ergebnissen also nicht zu befürchten.

Weitere Untersuchungen oder gar Maßnahmen wegen Altlasten im Boden sind nicht erforderlich.

Die Entfernung der Auffüllungen vom Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht notwendig, bei einem bauseits notwendigen Aushub muss die Auffüllung jedoch entsprechend der abfalltechnischen Einstufung verwertet bzw. beseitigt werden.

Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken.

Quelle:

Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1
Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm
Stand 30.01.2015
IFB Eigenschenk und Partner GmbH
Obere Straße 2
01705 Pesterwitz/ Dresden

ANLAGEN

1. Prognose der gewerblichen Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplans „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park in Weißenthurm, MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig, Stand 20. August 2020
2. Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm, IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2 01705 Pesterwitz/ Dresden, Stand 30.01.2015
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7(1) UVPG zum Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“, Stadt Weißenthurm, WeSt-Stadtplaner GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch, Stand 21.05.2021