

BEBAUUNGSPLAN
„IM ZEIBERBERG“
STADTTEIL WESTUM

- BEGRÜNDUNG -

Bearbeitung:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Im Zeiberberg“
Stadtteil Westum
Begründung

Stand:

09. November 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
2.1	Informelle Beteiligung	6
2.2	Übersicht über das formelle Beteiligung	7
3	PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Bebauungsplan	8
4	STÄDTEBAULICH UND UMWELTRELEVANTE RAHMENEBDINGUNGEN	9
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1	Grundflächenzahl	18
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	18
5.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	19
5.3.1	Bauweise	19
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen	19
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	20
5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	20
5.6	Verkehrsflächen	21
5.7	Grünflächen	21
5.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
5.8.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
5.8.2	Vorgartenbereich	22

5.8.3	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen	22
5.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	23
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	23
7	VER- UND ENTSORGUNG	24
7.1	Wasserversorgung	24
7.2	Abwasserbeseitigung	25
7.3	Stromversorgung	25
8	BODENORDNUNG	25
9	FLÄCHENBILANZ	25
	ANLAGEN	25

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Stadt Sinzig soll im Stadtteil Westum im Bereich „Im Zeiberberg“ (= ehemaliger Campingplatz) die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für das Wohnen erfolgen.

Die Nutzung des Campingplatzes wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die ehemals der Freizeit und der Erholung dienende Fläche liegt brach.

Der bestehende Nachfragebedarf in der Stadt Sinzig sowie die Verfügbarkeit einer zusammenhängenden Fläche für die angestrebte Wohnbauentwicklung hat einen privaten Vorhabenträger veranlasst, an die Stadt einen Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung herbeizuführen.

Das Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 (3) BauGB ist in erster Linie mit dem bestehenden Nachfragebedarf im Stadtgebiet nach geeigneten Wohnbauflächen zu begründen. Dieser Bedarf hat sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans herauskristallisiert.

So wurde im Rahmen dieser Neuaufstellung durch das mit der Bauleitplanung beauftragte Ingenieurbüro u.a. eine Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 durchgeführt. Hierbei hat sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,47 ha für die Stadt Sinzig gezeigt, so dass „außerhalb des Flächennutzungsplans“ weitere Flächen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung bereitgestellt werden können.

Zudem zeigt die durchgeführte Schwellenwertberechnung, dass der im Stadtgebiet berechnete Bedarf von 43,91 ha nicht allein durch das zur Verfügung stehende Innenpotenzial (ca. 0,19 ha) sowie die Baulücken von ca. 8,77 ha gedeckt werden kann. Hierbei ist zu erwähnen, dass diese Flächen zumeist in Privateigentum stehen und dem Wohnungsmarkt nicht zugänglich sind. Eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage ist für die Stadt daher nicht möglich.

Daher soll mit der angestrebten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen der bestehende Siedlungsdruck abgemildert und benötigte zusätzliche Bauflächen im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

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 des Stadtgebiets aus planerischer Sicht geboten.

Wesentliche Gründe für diesen Bedarf sind die räumliche Nähe der Stadt zur Wirtschaftsregion Köln/ Bonn, die verkehrsgünstige Lage mit der Anbindungsmöglichkeit an die Bundesautobahnen BAB 61 und Bundesstraße B 9 in räumlicher Nähe sowie die vorhandene und fortschreitende gewerbliche mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot.

Die attraktive Lagegunst zu den Oberzentren Köln/ Bonn sowie die gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen und die damit verbundene Erreichbarkeit eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen sowie die Bildungseinrichtungen vor Ort bzw. in zumutbarer Entfernung machen Sinzig zu einem attraktiven Wohnstandort.

In Ergänzung hierzu tritt die Lagegunst zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Mittelrhein-Ahr-Eifel-Gebiet. Das Naturraumpotenzial sowie die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Stadtgebiet führen ebenfalls dazu, dass Sinzig ein bevorzugter Wohnstandort ist.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass im Stadtgebiet ein ständiger Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht, der sich aus den zuvor dargelegten Gründen nicht nur auf die einheimische Bevölkerung erstreckt.

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 Stadt 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 Wohnungsbaus 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.

Mit der angestrebten Folgenutzung kann weiterhin eine Anpassung an die städtebauliche geänderte Situation sowie eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes herbeigeführt werden. Insbesondere der optische Eindruck der auf der am Ortsrand von Westum gelegenen Fläche nach Aufgabe der Campingplatznutzung entstanden ist, beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild nachteilig.

Die Folgenutzung entspricht zudem dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, da anthropogen bereits vorbelastete Flächen in Form der versiegelten und verdichteten Abstellflächen der Freizeitunterkünfte bzw. der Verkehrsflächen überplant und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden sollen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Informelle Beteiligung

Vor der Einleitung des formellen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine informelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

So wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.01.2020 im Stadtteil Westum bereits in den Planungsprozess eingebunden und hatte Gelegenheit, sich zum Planvorhaben zu äußern.

Grundlage für die informelle Beteiligung bildete ein städtebauliches Konzept, welches die allgemeinen Planungsziele und wesentlichen Aussagen über die Nutzungsverteilung beinhaltete.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den Beteiligungsverfahren kann dieses Konzept nunmehr als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans herangezogen werden.

2.2 Übersicht über das formelle Beteiligung

Der Stadtrat hat in der Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Sinzig zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz) sowie der abschließende Umweltbericht sind Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

Mittlerweile wurde bereits ein Verkehrsgutachten zur Untersuchung von möglichen Anbindevarianten des Bebauungsplangebiets und deren Leistungsfähigkeit erstellt. Dieses Gutachten wurden vom Büro VERTEC, Koblenz, erstellt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt, so dass hier weitere Einzelheiten entnommen werden können.

3 PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig stellt die zur Überplanung angedachten Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dar.

Eine weitergehende Zweckbestimmung beinhaltet der Flächennutzungsplan nicht.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, wird im vorliegenden Planungsfall nicht entsprochen. Planungsziel ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche.

Somit besteht für den Flächennutzungsplan ein Änderungsbedarf. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 2020 bereits gefasst.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan abgebildet.

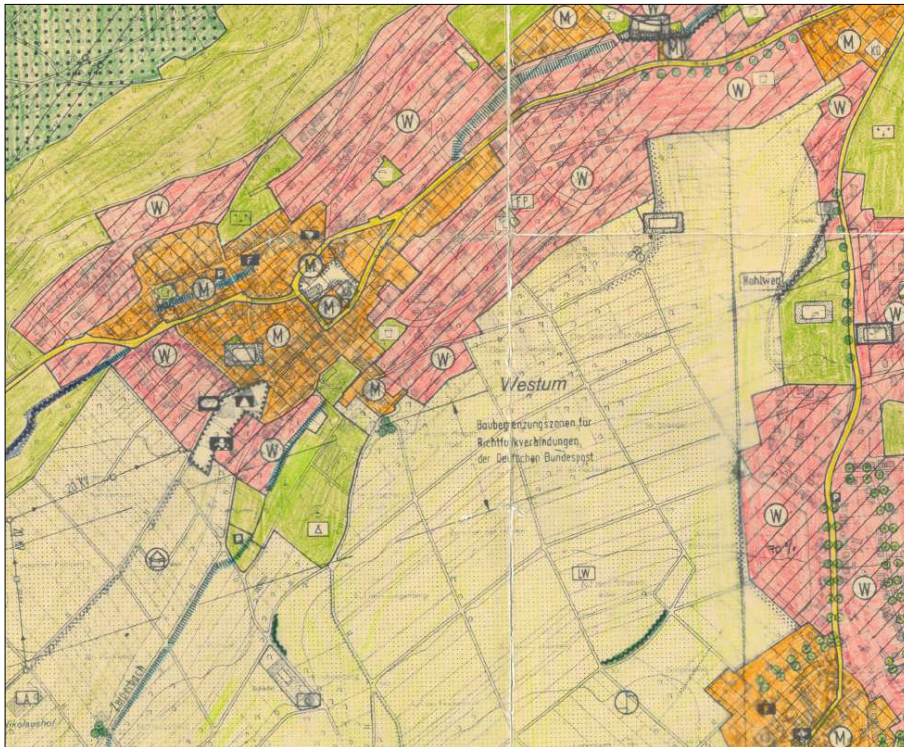


Abb.. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig, Quelle Stadt Sinzig

3.2 Bebauungsplan

Das derzeitige Planungsrecht ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Freizeitzentrum Westum“. In diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Campingplatzes geschaffen.

Neben der Ausweisung von Flächen für das Abstellen von Wohnwagen und das Aufstellen von Zelten sind auch Zubehöranlagen wie Sanitäranlagen und untergeordnete Nebenanlagen zum Zwecke der Freizeit- und Erholung (z.B. Boccia-Bahn im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets) zulässig.

Weiterhin ist Inhalt des Bebauungsplans eine überbaubare Fläche für die Errichtung einer Reithalle.

Zur Sicherstellung der Erschließung i.S. des § 30 BauGB sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen festgesetzt. Hiervon erfasst werden die Parzellen Gemarkung Westum, Flur 12, Nrn. 179 und 200, die in Verlängerung der „Sonnenstraße“ die innergebietliche Erschließungsfunktion übernehmen und gleichzeitig die Anbindung an das äußere Verkehrsnetz sicherstellen.

4 STÄDTEBAULICH UND UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Merkmale	Erläuterungen
Regionalplan	<p>Das Plangebiet liegt lt. Regionalem Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald im Übergangsbereich eines Vorranggebiets regionaler Biotopverbund zu einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund.</p> <p>In der informellen Behördenbeteiligung hatte die Untere Landesplanungsbehörde in diesem Zusammenhang auf eine Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem vorgenannten Vorranggebiet hingewiesen. Dies betrifft eine in der südöstlichen Ecke des Plangebiets gelegene Teilfläche.</p> <p>Aus diesem Grund ist im betroffenen Flächenteil eine Reduzierung des Geltungsbereichs vorgenommen worden, so dass nunmehr von einer Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB ausgegangen wird.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 der Begründung verwiesen.</p>
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Westum. Von der bereits vorhandenen Bebauung ist der bisherige Campingplatz durch ein Gewässer III. Ordnung räumlich (Kuhbach) getrennt.</p> <p>Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 31.165 m².</p> <p>Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ im Norden durch die nördliche Grenze der Parzelle Gemarkung Westum, Flur 4, Nr. 59,▪ im Süden durch die südliche Grenze der Gemarkung Westum, Flur 4, Nr. 57,▪ im Westen durch ein Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) und▪ im Osten durch die Wegeparzelle Gemarkung Westum, Flur 4, Nr. 83.
Nutzung	<p>Die im Geltungsbereich gelegene Fläche dienten bisher überwiegend der Nutzung als Campingplatz. Neben den Aufstellflächen für die Freizeitunterkünfte wurde eine innere Erschließung mit versiegelten/ verdichteten Wegen angelegt. Ein Sanitärgebäude gehörte ebenfalls zur Einrichtung.</p> <p>Nördlich anschließend an die ehemalige Campingfläche sind verschiedene Einrichtungen für die Ausübung des Reitsports vorhanden. Neben einer Reithalle und -ställen sind auch „Freiluftanalgen“ vorhanden. Die Reitsporteinrichtungen unterliegen der privaten Nutzung.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Seitens des Eigentümers besteht das gegenüber dem Vorhabenträger geäußerte Interesse nach Einbeziehung der betroffenen Flächen in das künftige Baugebiet und die Nutzung zu Wohnzwecken. Dementsprechend sind die betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Ein Immissionsschutzkonflikt ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>Im nordöstlichen Teil sind neben den „Ausläufern“ der Campingplatznutzung private Grünflächen mit Hütten und Anlagen für die Kleintierhaltung (Vogelvoliere) vorhanden.</p> <p>Die baulichen Anlagen waren unmittelbar bis an das westlich verlaufende Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) herangerückt</p> <p>Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. An den nördlichen Gebietsrand grenzt ein von der Wohnbebauung umgebener, mischgebietstypischer Gewerbebetrieb an.</p> <p>In einer Entfernung von ca. 85 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das „Haus am Zeiberberg“ im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>Nördlich des angeführten Gewässers befinden sich im Bereich der „Kriechelheimerstraße“ verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie etwa ein Kindergarten, ein Bolzplatz sowie ein Spielplatz. Diese liegen im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit in einer zumutbaren Entfernung zum Plangebiet.</p>
Erschließung	<p>Für die Erschließung bzw. Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz kommen in Betracht:</p> <ol style="list-style-type: none">1. „Kriechelheimer Straße“,2. Sonnenstraße“ und3. „Sternstraße“. <p>Eine Anbindung über die „Sternstraße“ scheidet aus, da die hierzu notwendigen Grunderwerbe von Privat nicht umsetzbar sind.</p> <p>Wie bereits erwähnt, wurde zur Klärung der Umsetzbarkeit einer möglichen Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung ein Verkehrsgutachten erstellt. Hierin wurden die einzelnen Anbindungsmöglichkeiten aus verkehrsplanerischer und -technischer Sicht untersucht.</p> <p>Hierbei geht das Gutachten von folgenden Planungsfällen aus:</p> <p><u>Planfall P1</u></p> <p>Im Planfall P1 ist das Mehrverkehrsaufkommen der Plangebiete „Im Zeiberberg“ und „Auf der Kampertsdell“ berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes „Auf der Kampertsdell“ erfolgt über den „Drosselweg“. Das Plangebiet „Im Zeiberberg“ ist im Sinne einer worst-case Betrachtung nur über die „Sonnenstraße“ erschlossen.</p> <p><u>Planfall P2</u></p> <p>Im Planfall P2 ist ebenfalls das Mehrverkehrsaufkommen der Wohngebiete berücksichtigt.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes "Auf der Kampertsdell" erfolgt ebenfalls über den „Drosselweg“. Das Plangebiet "Im Zeiberberg" ist im Sinne einer worst-case Betrachtung nur im Westen über die „Krechelheimerstraße“ erschlossen.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„In beiden Planfällen sind für die untersuchten Knotenpunkte Mehrbelastungen von rd. 300 bis 650 Kfz/d prognostiziert.</p> <p>Der Querschnitt des „Drosselweges“ weist eine Belastung von rd. 800 bis 1.080 Kfz/d in beiden Planfällen aus.</p> <p>Im Zuge des „Lerchenweges“ sind Belastungen von rd. 630 bis 770 Kfz/d im Planfall P1 und rd. 530 bis 680 Kfz/d im Planfall P2 festzustellen. Die Belastungen im nordöstlichen Bereich der „Krechelheimerstraße“ betragen rd. 670 bis 1.160 Kfz/d. Bei der Erschließung des Wohngebietes "Im „Zeiberberg“ über die „Sonnenstraße“ weist diese eine Querschnittsbelastung von rd. 430 Kfz/d aus. Im südwestlichen Bereich der „Krechelheimerstraße“ sind im Planfall P2 rd. 600 Kfz/d prognostiziert.</p> <p>Die Berechnungen stellen worst-case-Betrachtungen dar.</p> <p>Die betrachteten Knotenpunkte sind auch unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Mehrbelastungen zukünftig als leistungsfähig zu bewerten. Entsprechende Kapazitätsreserven sind vorhanden. Verkehrsflussdefizite (Wartezeiten, Rückstau) können ausgeschlossen werden. Somit werden leistungssteigernde Maßnahmen nicht erforderlich.</p> <p>Der „Drosselweg“, „Lerchenweg“, „Krechelheimerstraße“ und „Sonnenstraße“ sind nach Realisierung der Wohngebiete nach RAST 2006 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV 2006) der niedrigsten Straßenkategorie "Wohnweg" zuzuordnen.</p> <p>Die vorgenannten Streckenzüge weisen aus schließlich eine Erschließungsfunktion für die Anwohner und der „Hellenbach-Grundschule“ sowie der Kindertagesstätte auf. Durch die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen bleiben die derzeitigen Charakteristiken und Funktionen der Streckenzüge unverändert.</p> <p>Die Querschnitte des „Drosselweges“, des „Lerchenweges“, der „Krechelheimerstraße“ und der „Sonnenstraße“ weisen Fahrbahnbreite von rd. 4,3 bis 5,5 m auf, so dass Begegnungsverkehr gegebenenfalls unter gegenseitiger Rücksichtnahme bei Querschnittsbreiten von unter 4,75 (nach RAST 2006) möglich ist.</p> <p>Es wird empfohlen, das Parken in den o.g. Straßen durch entsprechende Markierungen zu verbieten, da durch das Mehrverkehrsaufkommen Begegnungsverkehre wahrscheinlicher werden.</p> <p>Zudem wird bei der Anbindung des Wohngebietes "Im Zeiberberg" über die „Krechelheimerstraße“ (P2-Fall) empfohlen, die „Krechelheimerstraße“ im südwestlichen Bereich zu verbreitern, um Begegnungsverkehre ohne Behinderung des Fußgängers abwickeln zu können.“</p> <p>Weitergehende Einzelheiten sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen, dass der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.</p>

<p>Topographie</p>	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 3 % und abfallendes Gelände in West-Ost-Richtung um bis zu ca.25% <p>Insgesamt weist das Gelände für die geplante Nutzung keine günstige Erschließungsfreundlichkeit auf. Dies betrifft neben der Führung der künftigen Erschließungsstraßen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur insbesondere auch die Unterbringung der künftigen Wohngebäude und deren Höhenentwicklung im Hinblick auf eine Landschaftsbildverträglichkeit.</p>
<p>Ver- und Entsorgung</p>	<p>Trotz der Vornutzung als Campingplatz reichen die vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung nicht aus, um eine der Wohnnutzung sowie den gesetzlichen Vorgaben genügende Erschließung zu gewährleisten.</p> <p>Dies betrifft insbesondere die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser sowie die Berücksichtigung von Starkregenereignissen.</p> <p>Für das Plangebiet ist eine Rückhaltung und Zwischenspeicherung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in einer Rückhalteeinrichtung mit anschließender (zeitverzögerter) Ableitung in das Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) angedacht. Diese Lösung haben auch die Stadtwerke in ihrer Stellungnahme im Rahmen der informellen Beteiligung vom 17.03.2020 vorgeschlagen.</p> <p>Die konzeptionellen Vorüberlegungen sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu konkretisieren und in Form einer Entwässerungsplanung vorzulegen. Hierbei hat eine frühzeitige Einbindung der zuständigen Stelle der SGD Nord sowie der Stadtwerke Sinzig zu erfolgen.</p>

<p>Umwelt</p>	
<p>Tiere und Pflanzen</p>	<p>Im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse sowie ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt.</p> <p>In der anstehenden frühzeitigen Beteiligung erwartet die Stadt durch die Untere Naturschutzbehörde Angaben und Hinweise zum notwendigen Untersuchungsumfang der auszuarbeitenden Fachgutachten.</p>
<p>Fläche, Boden und Geologie</p>	<p>Für das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen aus der bisherigen Nutzung folgende Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Siedlungsfläche zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion, ▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie ▪ Eintrag von anlagebedingten Schadstoffimmissionen.

Wasser

Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Entlang der westlichen Grenze verläuft ein Gewässer III. Ordnung (Kuhbach). Die Vorgaben des Landeswasserrechts sowie des Wasserhaushaltsgesetz sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den grundsätzlich von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen. Hierzu hat in der informellen Beteiligung die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft mitgeteilt, dass innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Gewässer jegliche bauliche Nutzung grundsätzlich untersagt ist. Unter Verweis auf § 31 Landeswassergesetz bedarf es bei jeglicher Veränderung innerhalb dieses Streifens sowie einer baulichen Nutzung der Genehmigung nach Landeswassergesetz.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht die Einbeziehung des Gewässerrandstreifens in die privaten Baugrundstücke vor.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 31 Landeswassergesetzes wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung des betroffenen Bereichs aufgenommen. Ferner erfolgt in den Textfestsetzungen ein Hinweis auf den § 31 LWG und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen.

Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können auf den für die bauliche Nutzung angedachten Teilflächen folgende Beeinträchtigungen entstehen:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hatte in der informellen Beteiligung mit Schreiben vom 05.03.2020 auf eine mögliche Gefährdung bei Starkregenereignissen hingewiesen.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans ergibt sich grundsätzlich aus dem in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung die Verpflichtung, diese Anregung zu berücksichtigen.

Hieraus ist eine Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und –vorsorge für die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung abzuleiten. Diese Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung seitens der planenden Stadt besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

Gleichwohl obliegt die Vermeidung oder Minderung von Schäden aus Starkregenereignissen sowohl im Aufgabenbereich der Kommune als auch jedes Einzelnen.

	<p>Vor diesem Hintergrund ist bei der weiteren Ausarbeitung der Entwässerungsplanung der Belang „Starkregen“ einzustellen.</p> <p>Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 16 BauGB können bei Bedarf im Bebauungsplan etwaige Festsetzungen getroffen werden, die eine vorsorgende, hochwassergeschützte Bebauung berücksichtigen wie etwa die Höhenlage der Baukörper über der Geländeoberfläche, Grundrissanordnung, „Freihaltung“ von unbebauten Flächen für die Ableitung des Außengebieteswasser, entsprechende Straßenraumgestaltung mit Bordern u.a..</p> <p>Alternativ bietet sich die Kennzeichnung des Plangebiets als Risikogebiet für Überschwemmungen bei Starkregenereignissen nach § 9 (6a) BauGB an. Auf diese Weise erfolgt eine „Verschiebung“ in die Planvollzugsebene. In dieser Ebene können dann auf der Grundlage der Objektplanung konkrete Maßnahmen getroffen werden.</p> <p>Zum jetzigen Stand der Planung liegen noch keine detaillierten Erkenntnisse aus der Entwässerungsplanung vor. Daher erfolgt „lediglich“ die Kennzeichnung nach § 9 (6a) BauGB. Konkrete Festsetzungen zu einer hochwasserangepassten Bebauung sind im Bedarfsfall im weiteren Verfahren zu ergänzen.</p>
Luft und Klima	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher bereits bebaute Flächen.</p> <p>Eine übergebietsliche Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche ist nicht abzuleiten.</p> <p>Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten.</p> <p>Das Entstehen einer möglichen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Anordnung der baulichen Anlagen ist wegen der angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur nicht zu erwarten.</p> <p>Mit der Ausweisung der Siedlungsfläche können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung und▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung. <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Wohngebietsfläche werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
Landschaft	<p>Die geplante Neuausweisung der Siedlungsfläche erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet.</p> <p>Es können Auswirkungen für das Landschaftsbild durch die Einsehbarkeit bzw. die Fernwirkung des hinzukommenden Vorhabens entstehen.</p>

	<p>Eine Funktion bzw. eine „aktive“ Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung ist durch die Aufgabe der Nutzung als Campingplatz verloren gegangen. Lediglich die durch das Plangebiet führenden Wege haben noch eine Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung.</p> <p>Mit der Umsetzung der Siedlungsfläche kann keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen.</p> <p>Ein Planungsziel ist daher eine landschaftsgerechte „Neugestaltung“ des Planvorhabens. Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, werden in der Ebene des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, die Bauweise sowie Maßnahmen zur inneren und randlichen Eingrünung getroffen.</p>
<p>Biologische Vielfalt</p>	<p>Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird es zu einer Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen. Die abschließende Bewertung erfolgt nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sowie des Fachbeitrags Naturschutz.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p> <p>Die unmittelbar an das Plangebiet heranreichenden Flächen unterliegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Hier können jahreszeitlich bedingte Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen auftreten. Diese sind jedoch als ortsübliche Beeinträchtigungen einzustufen und durch die künftige Wohnbevölkerung hinzunehmen.</p>
<p>Schutzgebiete</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.</p> <p>Gemäß §1 (2) der Rechtsverordnung steht die Verordnung dem Erlass eines Bebauungsplans nicht entgegen. Jedoch sollen zur Wahrung der Schutzziele und -zwecke im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden wie etwa die randliche Eingrünung bzw. eine innere Durchgrünung.</p> <p>Natura-2000-Gebiete sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.</p> <p>Nordöstlich des Bebauungsplangebiets liegt die kartierte Biotopfläche BK-5409-0046-2009 „Streuobst östlich von Westum. Es handelt sich um mehrere Streuobstbestände, die teilweise durch Hecken strukturiert sind. Die Bestände sind insbesondere für die Ortsrandgestaltung von Bedeutung. Sie sind miteinander vernetzt.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler sind im Bereich der „Kriechelheimer Straße“ zwei denkmalrelevante Einrichtungen eingetragen. Es handelt sich um einen Türsturz („Kriechelheimerstraße 14) sowie eine Wegekappelle mit Steinkreuz.</p> <p>Eine unmittelbare Betroffenheit der vorgenannten Kulturgüter ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.</p>

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung ist nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur möglich.
Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine Betroffenheit
unbeschadet des § 50 Satz 1 des 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,	nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Es werden keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht.
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist ein Fachbeitrag Naturschutz zu erstellen. Bestandteil ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, auf deren Grundlage etwaige Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten sind.</p> <p>Hierbei ist auf die Regelung des § 1a (3) BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Planungsfall durch die ehemalige Nutzung als Campingplatz zu.</p>

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen 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“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist hierfür insbesondere die rechtliche Situation ausschlaggebend.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Anlagen und Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt. Ebenso sind die grundsätzlich im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke für unzulässig erklärt worden.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen somit nicht die dem Gebiet überwiegend angedachte Wohnfunktion.

Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbelastungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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.

5.2.1 Grundflächenzahl

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

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 möglich und gleichzeitig verbleibt ein ausreichender Flächenteil für die gärtnerische Nutzung bzw. die Anlage von Frei- und Grünflächen.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung, die insgesamt eine homogene Höhenentwicklung aufweist, notwendig.

Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bewirkt neben dem „Sich-Einfügen“ in die Umgebung grundsätzlich eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Hierbei sind jedoch die topographischen Rahmenbedingungen mit einem Ost-West-Gefälle von bis zu ca. 25% zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zwischen berg- und talseitiger Erschließung unterschieden, um auf diese Weise eine an die Geländesituation vertretbare bzw. angepasste Bebauung zu ermöglichen.

Zudem wird bei der Höhenentwicklung ein „Zuschlag“ erteilt, um ein mehr oder weniger vollständiges „Eingraben“ des Baukörpers in das Gelände zu vermeiden. Ebenso sollen aufwendige Stützvorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden. Neben der durch die Bebauung zu erwartenden Geländemodellierung und der Errichtung entsprechender Stützeinrichtungen könnten für aneinanderstoßende Grundstücke auch Beeinträchtigungen für die Belichtung und Besonnung eintreten.

Als ein Planungsziel hat die Stadt die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. 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. 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.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anaufähige Straßenverkehrsfläche herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist. Gerade dies ist bei der Umsetzung der Bebauung im topographisch bewegtem Gelände eine wesentliche Voraussetzung, um für die Planvollzugsebene eine eindeutige Vorgabe für die Höhenbestimmung geben zu können.

Bei Eckgrundstücken ist die an das jeweilige Grundstück angrenzende tieferliegende öffentliche Straße als Maßbezugspunkt heranzuziehen.

5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Unter Berücksichtigung der definierten Planungsziele soll grundsätzlich auf den überwiegenden Flächen im Plangebiet die aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Lediglich im Teilgebiet WA1 kann eine verdichtete Bebauung entstehen. Hierzu wird die vorgenannte Bauungsform beibehalten. Lediglich durch die Gebäudelänge und die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird eine verdichtete Bebauung zugelassen.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll insgesamt eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden werden. Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig.

Im Bebauungsplangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Ihre größte Länge darf im WA 1 höchstens 25 m und im WA 2 höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und 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.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung einer der Umgebungsbebauung entsprechenden Bebauung. Sie entspricht zudem der im Stadtteil Westum vorherrschenden Bauungsform in den neuzeitlichen Wohngebieten und somit dem Ortscharakter.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind 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.

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

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.

Darüber hinaus werden weitere Regelungen zur Steuerung der Unterbringung baulicher Anlagen im Bebauungsplangebiet getroffen. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 verwiesen.

Weiterhin werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert.

Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Die topographischen Rahmenbedingungen bedingen eine Steuerung der Stellung baulicher Anlagen. So sind die Längsachsen der Hauptgebäude (= Traufseite der Gebäude) parallel zur Längsachse der das jeweilige Bauvorhaben erschließenden, anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier Planstraße A) errichtet werden. Abweichungen von +/- 10° können zugelassen werden.

Damit sollen insbesondere zur Talseite stehende, giebelständige Gebäude mit einer entsprechender Höhenwirkung vermieden werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Mit dieser einschränkenden Regelung soll eine nachteilige Beeinträchtigung des Orts- bzw. Straßenbildes vermieden werden. Zudem soll ein Beitrag für die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes geleistet werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen 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.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Stadt ist die erwähnte Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung.

Eine verdichtete Bauweise wird lediglich im Teilgebiet WA1 zugelassen, um hier ein entsprechendes Wohnraumangebot bereitstellen zu können.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern insbesondere ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Auch ist unter Berücksichtigung der verkehrlichen Situation – und hier die Erschließung über die innerörtlichen Erschließungsstraßen – mit dem Ziel, mögliche Auswirkungen für die Bestandsgebiete soweit wie möglich zu unterbinden, ein wesentlicher Grund für die Steuerung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

5.6 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 öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen A) fest.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bewirkt die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans 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.

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

Die Herstellung dieser Planstraßen wird für die Erschließung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Baugrundstücke notwendig. Die Planstraße weist eine Breite von 6 m auf und ermöglichen somit dem im Plangebiet maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw ein problemloses Befahren. Auch genügt diese Breite den Ansprüchen für eine Befahrbarkeit der Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge.

Für eine mögliche Erweiterung der Ortsentwicklung in südliche Richtung in südliche Richtung wird die Planstraße B festgesetzt.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan für bereits bestehende Verkehrsflächen entsprechende Festsetzungen. Das wesentliche Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen.

5.7 Grünflächen

An der südlichen Grenze des Plangebiets erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Die Zweckbestimmung ist mit „Gebietsgrün“ festgelegt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass diese Fläche vorwiegend den Anwohnern des künftigen Plangebiets dienen soll.

Jedoch zeigt der Begriff „öffentlich“, dass die Fläche auch der Allgemeinheit dienen soll.

Die Grünfläche tritt in Ergänzung zu den im Bereich der „Kriechelheimer Straße“ bereits vorhandenen Einrichtungen wie Bolz- und Spielplatz und erweitert künftig das städtische Angebot an Grün- und Erholungsflächen.

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

5.8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist 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.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes.

5.8.2 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 ist als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen anzusehen, der zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bietet und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betont.

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

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. Schotter- und Steingärten sind unzulässig. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

5.8.3 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, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

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

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

5.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die in der Planurkunde zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzten Böschungsflächen sind ebenso wie Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

Für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Verkehrsfläche im topographisch bewegten Gelände sind diese bauliche Anlagen notwendig.

Grundlage für die Festsetzung bildet die Straßenplanung, die in den Bebauungsplan integriert wurde.

Die notwendigen Stützeinrichtungen liegen auf den künftigen privaten Baugrundstücken. Dies bringt u.a. den Vorteil, dass die betroffenen Flächenteile für die Ermittlung der Grundfläche auf den privaten Baugrundstücken herangezogen werden können.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen insgesamt 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 für den vorliegenden Bebauungsplan aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale festgelegt werden sollen.

Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert bzw. eine ortsbildprägende Wirkung entfalten können. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes bzw. der Erhaltung von Gehölzbeständen dienen die getroffenen Regelungen zur Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungen beziehen sich auf die Dachgestaltung, die Begrünung von Stützmauern sowie der Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken.

Um die Wirkung der zu erwartenden Stützeinrichtungen im topographisch bewegtem Gelände zu minimieren, sind diese nur in Form von begrünten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Das sichtbare Mauerwerk ist allerdings mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu verdecken.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. 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.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

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 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze.

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.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können im Übrigen die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Lt. Mitteilung der Stadtwerke Sinzig in der informellen Beteiligung vom 17.03.2020 ist für die zur Überplanung angedachten Flächen eine ausreichende Wasserversorgung grundsätzlich möglich.

7.2 Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine Rückhaltung und Zwischenspeicherung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in einer Rückhalteeinrichtung mit anschließender (zeitverzögerter) Ableitung in das Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) angedacht.

Diese Lösung haben auch die Stadtwerke in ihrer Stellungnahme vom 17.03.2020 vorgeschlagen.

Die konzeptionellen Vorüberlegungen sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu konkretisieren und in Form einer Entwässerungsplanung vorzulegen.

Eine frühzeitige Einbindung der zuständigen Stelle der SGD Nord sowie der Stadtwerke Sinzig ist zu berücksichtigen.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch das Ortsnetz gesichert werden.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB werden nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht notwendig.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz der angestrebten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	25.183 m ²
Private Grünfläche	978 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.104m ²
Verkehrsfläche	2.900m ²
Gesamtgröße	31.165 m ²

ANLAGEN

1. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Im Zeibenberg" in Sinzig – Westum, VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz, September 2020