

**BEBAUUNGSPLAN
„KURPRAK -BAD BODENDORF“**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger
Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Sinzig
Bebauungsplan „Kurpark - Bad Bodendorf“
Begründung

Stand:

13. September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG	5
2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	6
3	VERFAHREN.....	8
3.1	Formelles Verfahren	8
3.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	8
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN.....	10
4.1	Flächennutzungsplan	10
4.2	Bebauungspläne	12
5	PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN	12
5.1	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	12
5.2	Erschließung	13
5.3	Nutzung	14
5.4	Sonstige relevante Vorgaben von (Fach-)Planungen und Fachgesetzen	14
5.5	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	15
5.6	Topographie.....	15
6	PLANUNGSRECHTLICHE PLANINHALTE	16
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	16
6.1.2	Mischgebiet.....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Grundflächenzahl	18
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	22
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	23
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	23
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	24

6.5	Verkehrsflächen.....	25
6.6	Grünflächen	25
6.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
6.7.1	Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen	26
6.7.2	Mindest-Durchgrünung privater Baugrundstücke	26
6.7.3	Dachbegrünung	27
6.8	Leistungsrechte	27
6.9	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BAUGB)	28
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETS DER AHR § 9 (6A) BAUGB	30
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	34
9.1	Wasserversorgung.....	34
9.2	Abwasserbeseitigung.....	34
9.3	Stromversorgung	35
10	FLÄCHENBILANZ	36
11	BODENORDNUNG.....	36
12	UMWELTRELEVANTE BELANGE	36
12.1	Artenschutz.....	36
12.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	37
	ANLAGEN	38

1 ANLASS DER PLANUNG

Auf Antrag des Eigentümers der Flurstücke Gemarkung Bodendorf, Flur 13, Nrn. 155/1, 155/16/ 155/19 und 155/20 mit einer Gesamtgröße von 17.227 m² beabsichtigt die Stadt Sinzig die Aufstellung des Bebauungsplans „Kurpark“ im Stadtteil Bad Bodendorf herbeizuführen.

Im Vorfeld der Einleitung des formellen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer informellen Beteiligung die von der Planung berührten Behörden sowie die Öffentlichkeit beteiligt.

Das Büro haid ARCHITEKTEN INGENIEURE, Wilhelmstraße 49 aus 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, hatte hierzu ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Dieses städtebauliche Konzept beinhaltet die allgemeinen Planungsziele und wesentlichen Aussagen über die Nutzungsverteilung und bildet auch die Grundlage für die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans.

Mit dieser Vorgehensweise konnte frühzeitig eine Zusammenstellung von Abwägungsmaterial erfolgen, welches der Stadt als Grundlage für eine sach- und fachgerechte Abwägungsentcheidung über die mögliche Einleitung des formellen Verfahrens diente.

Als Gesamtergebnis der informellen Beteiligung ist die Umsetzbarkeit des Planvorhabens sowohl aus städtebaulicher als auch aus umweltrelevanter Sicht festzuhalten.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind Bestandteil des Kurparks im Stadtteil Bad Bodendorf und stehen überwiegend im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers (= Vorhabenträger).

Der Eigentümer ist Betreiber eines Seniorenzentrums in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das Angebot des Seniorenwohnens erstreckt sich über verschieden strukturierte Häuser im Stadtteil Bad Bodendorf. Das Dienstleistungsangebot reicht über das Seniorenzentrum, das betreute Wohnen und ambulante Dienste bis hin zur Möglichkeit nach Inanspruchnahme der Serviceleistung „Essen auf Rädern“ auch für externe Kunden.

Aufgrund der weiteren Entwicklungen des Seniorenzentrums und dem ständig steigenden Nachfragebedarfs stoßen die bestehenden Einrichtungen jedoch an ihre Auslastungsgrenzen.

Um das Dienstleistungs- und Serviceangebot weiterhin aufrecht zu erhalten und entsprechend den heutigen Ansprüchen und Anforderungen an das seniorengerechte Wohnen ausbauen zu können, besteht seitens des Vorhabenträgers die Planungsabsicht nach Errichtung eines weiteren Gebäudes. Hierin sollen neben einem Betreuungs- und Wohnangebot für Senioren auch weitere Nutzungen wie den Neubau einer gewerblichen „Großküche“ für das Dienstleistungsangebot „Essen auf Rädern“ und eine Schank- und Speisewirtschaft untergebracht werden.

Des Weiteren strebt der Vorhabenträger die Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden an, die dem „allgemeinen“ Wohnen dienen sollen. Auf diese Weise soll ein attraktives und nachfrageorientiertes Wohnraumangebot in der Stadt Sinzig geschaffen werden. Das Angebot des Wohnungsmarktes in Sinzig kann somit ausgebaut werden.

Die „historische“ Bedeutung des Kurparks soll unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche und Planungsziele aufrechterhalten werden, in dem die geplante Bebauung entlang der vorbeiführenden Erschließungsstraßen („Bäderstraße“, „Burggrafenstraße“) sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen untergebracht werden soll. Auf diese Weise entsteht im Blockinnenbereich eine große zusammenhängende Grün- und Freifläche, die den künftigen Anwohnern zur Verfügung steht. Diese soll auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt und zugänglich gemacht werden.

Die ursprüngliche Bedeutung soll mit dem Erhalt des Pumpenhauses dokumentiert und betont werden.

Zur Steigerung der Erlebbarkeit und Attraktivität ist ein fußläufiges Wegenetz angedacht, welches die Freifläche „durchkreuzt“. Neben der internen Erschließung soll hierüber insbesondere eine fußläufige Erreichbarkeit des unmittelbar östlich des Plangebiets gelegenen Thermalbades von Bad Bodendorf für die Allgemeinheit sichergestellt werden.

Bestandteil der planerischen Überlegungen ist weiterhin die Bereitstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots für die Unterbringung des aus der künftigen Nutzung resultierenden Bedarfs.



Abb.: Blick in das Plangebiet aus westlicher Richtung, Quelle Rheinland-Pfalz in 3D

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Seitens der Stadt wird das Erfordernis der Planung i.S. des § 1 (3) BauGB mit verschiedenen Belangen begründet.

So ist ein wesentlicher Planungsbelang die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

In der Stadt Sinzig besteht wegen ihrer zentralörtlichen Funktion sowie der Lagegunst zur Wirtschaftsregion Köln/ Bonn, die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Bundesautobahn BAB 61 und B9 sowie die fortschreitende gewerbliche Entwicklung in der Region mit einem guten Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen eine ständige Nachfrage nach geeignetem Wohnraum. Dies gilt sowohl für die aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern als auch für den Bereich des Mietwohnungsbaus.

In Ergänzung hierzu treten die Angebote an Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Rhein-Ahr-Gebiet einschließlich des dazugehörigen Naturraumpotenzials. In Verbindung mit der Infrastrukturausstattung im Bereich Soziales und Bildung sowie der Versorgung ist die Stadt eine attraktive Wohngemeinde.

Neben der Bereitstellung eines ansprechenden Wohnraumangebots bedingt die fortschreitende Überalterung jedoch auch die Bereitstellung von Flächen zwecks Schaffung seniorengerechter Wohnraumangebote.

Neben der Schaffung eines seniorengerechten Wohnangebotes gehört hierzu auch die Berücksichtigung der geänderten Ansprüche dieser Bevölkerungsgruppe an das Leben im Alter, die sich in erster Linie aus der eingeschränkten Mobilität sowie der Pflegeanfälligkeit im Seniorenalter ergeben. Auch ändern sich i.d.R. die Wohnraumanprüche im Seniorenalter wie etwa eine geringere Belegungsdichte von Wohnungen/ Gebäude und kleinere Haushalte (1-2 Personen-Haushalte mit geringerer Wohnfläche).

Daher sind neben der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB insbesondere auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Seniorenalter nach selbstbestimmter Gestaltung ihres Lebensalltags unter Wahrung sozialer Kontakte und Inanspruchnahme von Pflege und medizinischer Hilfe im Bedarfsfall i.S. des § 1 (6) Nr. 3 BauGB in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

Das vorliegende Planvorhaben erfüllt diese Ansprüche, in dem es sowohl ein Wohnraumangebot für die jüngere Generation sowie für die Senioren bereitstellt.

Im Bereich der geplanten Einrichtungen für das Seniorenwohnen sollen zudem Angebote zulässig sein, die über die „nur“ dienende Funktion für das jeweilige Wohnen hinausgehen. Beispielhaft ist hier die geplante Großküche als zentrale Versorgungseinrichtungen der in der Umgebung vorhandenen Seniorenwohneinrichtungen sowie die Schaffung eines möglichen gastronomischen Angebots zu nennen.

Insbesondere die integrierte Großküche soll nicht nur den Bewohnern im Bereich der Seniorenwohnanlagen in der Umgebung dienen. Vielmehr soll hierüber ein Angebot für die in der Umgebung bzw. der Region lebenden Senioren geschaffen werden.

Somit kann durch die angestrebte Bauleitplanung das im Stadtteil Bad Bodendorf bereits vorhandene und auf die Ansprüche und Bedürfnisse von Senioren ausgerichtete Wohn- und Lebensangebot erweitert werden.

Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 „Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen, Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge ist hier zum Belang „Wohnen“ ausgeführt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist daher eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dieser Grundsatz kann durch den vorliegenden Bebauungsplan und der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption Rechnung getragen werden.

Ein weiteres Planungsziel der Stadt beruht auf der Grundlage des § 1 (6) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a (2) BauGB, die insbesondere die Möglichkeit bzw. den Vorrang einer innerörtlichen Entwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hervorhebt.

Durch die angestrebte Bauleitplanung besteht für die Stadt unter Mitwirkung eines privaten Grundstückseigentümers die Möglichkeit nach Anpassung und Erneuerung des Kurparks an geänderte Rahmenbedingungen.

So kann eine derzeit suboptimal genutzte und brachliegende Fläche im innerörtlichen Bereich künftig einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Mit dem Bedeutungs- und Funktionsverlustes des Kurparks und der wegen der privaten Eigentumsverhältnisse eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit durch die Allgemeinheit kann mit der angestrebten Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eine Erneuerung und Aufwertung in diesem Bereich von Bad Bodendorf herbeigeführt werden.

Die Revitalisierung einer brachliegenden Fläche entspricht zudem dem Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Der angestrebte Erhalt des Pumpenhauses i.V.m. der Ausweisung einer für die Allgemeinheit zugänglichen Grünfläche in zentraler Lage der zur Überplanung anstehenden Fläche trägt auch der „historischen“ Bedeutung des Kurparks Rechnung. Gleichzeitig können hierüber attraktive Fußwegeverbindungen geschaffen werden, über die das Thermalbad Bad Bodendorf sowie die angrenzenden Waldflächen zu Zwecken der Feierabend- und Naherholung erreicht werden können.

3 VERFAHREN

3.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat von Sinzig hat in der Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung ausgeführt, hat im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine informelle Beteiligung der von der Planung berührten Behörden sowie der Öffentlichkeit stattgefunden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 29.08. 2019 an dem informellen Verfahren beteiligt. In der Ortsbeiratssitzung am 18.02.2019, an der auch die Öffentlichkeit teilnehmen, erfolgte eine Information über die Ziele und den Zweck der Planung.

Im vorliegenden Verfahren wird daher entsprechend den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB die einstufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Revitalisierung verbunden mit Nachverdichtung und Anpassung des Planbereichs an zwischenzeitlich geänderte Rahmenbedingungen ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen.

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

a) Grundfläche

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

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 17.872 m², so dass der durch den Gesetzgeber definierte Schwellenwert nicht erreicht wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

b) Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche entspricht nicht der Definition einer i.S. des § 3 LStrG.

Somit greift Anlage 1 Nr. 18.9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 3 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Rheinland-Pfalz (LUVPG) nicht und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG und Anlage 3 UVPG ist nicht durchzuführen.

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

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.

c) Eingriffsregelung

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

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

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

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

Die Flurstücke Gemarkung Bodendorf, Flur 13, Nrn. 155/1, 155/16/ 155/19 und 155/20 mit einer Gesamtgröße von 17.227 m² sind im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Kurpark/ Asternstraße“ enthalten.

Zur Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt. Die zeichnerischen Inhalte werden durch textliche Regelungen ergänzt und konkretisiert. So sind kurspezifische Einrichtungen wie Hallen- und Freibäder, Kurbedarfsläden und Cafeteria sowie kleinere bauliche Anlagen wie Konzertmuschel, Arkaden, Pergolen u.ä. zulässig.

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

In einer Entfernung von ca. 150 m liegt nördlich das FFH-Gebiet FFH 5408-302 „Ahrtal“

Damit wird die Regelvermutungsgrenze der VV-Habitatschutz, wonach bei einem Mindestabstand von > 300 m keine erheblichen Beeinträchtigungen zu vermuten sind, unterschritten. Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Lage des Plangebiets im innerörtlichen Bereich sowie dem planungsrechtlichen Ist-Zustand kann zum derzeitigen Stand der Planung angenommen werden, dass von den beabsichtigten Festsetzungen des „neuen“ Bebauungsplans kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen können als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind.

Der umweltbezogene Status quo wird durch den „neuen“ Bebauungsplan nicht verschlechtert.

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

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

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

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung angedachten Flächen als Sonderbaufläche dar. Die Zweckbestimmung ist mit Thermalbad, Kur angegeben.

Von der Darstellung als Sonderbaufläche sind auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen erfasst. Zudem ist eine Fläche westlich des Planbereichs als Sonderbaufläche dargestellt. In diese Sonderbauflächendarstellung liegt „eingebettet“ eine Wohnbaufläche.

Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan ein Symbol für eine Wassergewinnungsanlage eingetragen.

Im Bereich der nördlich des Plangebiets fließenden Ahr ist nachrichtlich das Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan abgebildet.

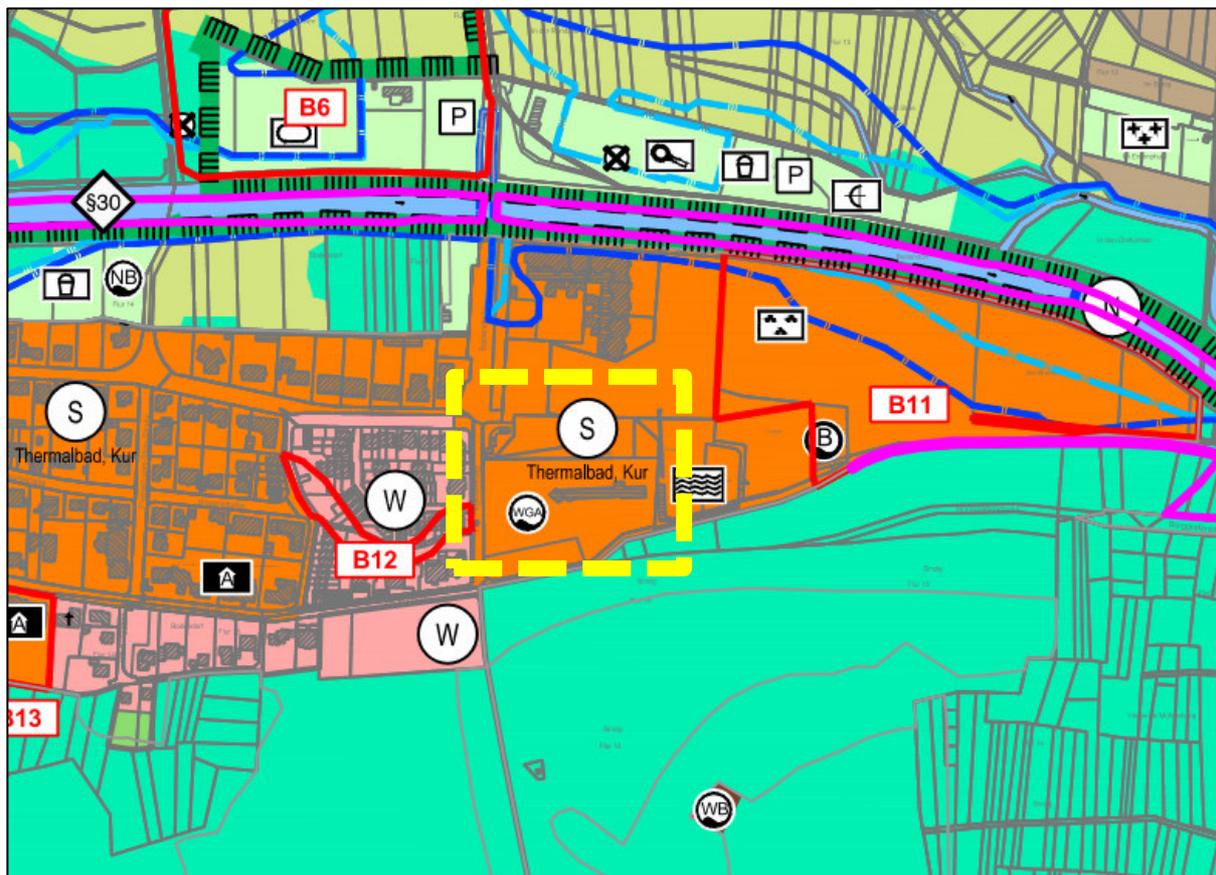


Abb.. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig, Quelle Stadt Sinzig

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung des § 13a BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. 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 eines Wohn- und Mischgebiets ist grundsätzlich gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebs und der hinzukommenden Nutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit des Planvorhabens mit der Umgebungsbebauung nachgewiesen. Dies betrifft zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Störungen aus der angrenzenden Freizeitnutzung (Thermalbad) als auch möglicherweise vom Plangebiet ausgehende Störungen für die angrenzende Wohnbebauung.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB

entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die Stadt wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens, vornehmen.

4.2 Bebauungspläne

Die Flurstücke Gemarkung Bodendorf, Flur 13, Nrn. 155/1, 155/16/ 155/19 und 155/20 mit einer Gesamtgröße von 17.227 m² sind im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Kurpark/ Asternstraße“ enthalten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich für die o.a. Parzellen geändert, so dass Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben die geltende 1. Änderung bildet.

Die 1. Änderung trifft folgende relevante Festsetzungen:

- Zur Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt. Die zeichnerischen Inhalte werden durch textliche Regelungen ergänzt und konkretisiert. So sind kurspezifische Einrichtungen wie Hallen- und Freibäder, Kurbedarfsflächen und Cafeteria sowie kleinere bauliche Anlagen wie Konzertmuschel, Arkaden, Pergolen u.ä. zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist in Form einer Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und einer Geschoßflächenzahl GFZ = 1,2 bestimmt.
- Es ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Zur Steuerung der Bebauung ist durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.
- Weiterhin sind Bestandteil der Textfestsetzungen bauordnungsrechtliche Vorgaben, die sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung, Einfriedungen, die Gestaltung von Stellplätzen und Parkplätzen, Sockelhöhen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten beziehen.

5 PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN

5.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Bad Bodendorf.

In einer Entfernung von ca. 175 m verläuft nördlich die Ahr als Gewässer II. Ordnung. Zwischen der Ahr und dem Plangebiet sind eine Wohnbebauung sowie eine Parkplatzfläche („Wohnmobilstadion“ der Stadt) vorhanden.

Nördlich der Ahr liegen die Sportstätten des Stadtteils Bad Bodendorf. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt rund 240 m.

Südlich befindet sich eine große zusammenhängende Waldfläche, die eine Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung aufweist..

Im Osten grenzt das Thermalbad Bad Bodendorf unmittelbar an das Plangebiet. Der westlich des Plangebiets gelegene Bereich ist überwiegend durch das Wohnen geprägt.

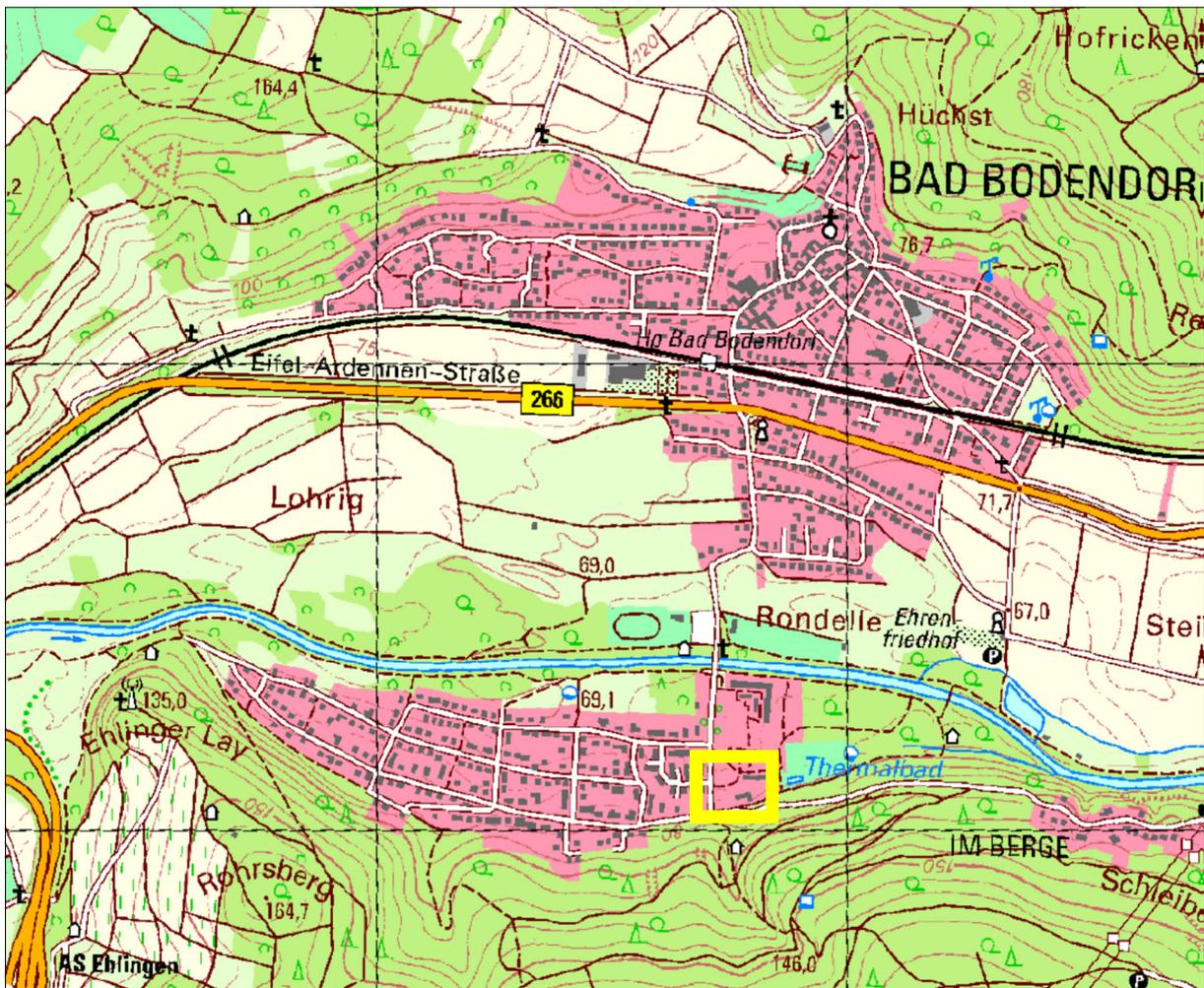


Abb. Lage des Plangebiets, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,8 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den angrenzenden Wohnmobilstellplatz und Kurpark,
- im Süden durch die „Burggrafenstraße“,
- im Osten durch das Thermalbad und
- im Westen durch die „Bäderstraße“.

Die genaue Abgrenzung kann der Planurkunde entnommen werden.

5.2 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an die äußere Erschließung kann über die „Bäderstraße“ sowie die „Burggrafenstraße“ erfolgen.

Die „Bäderstraße“ mündet in einer Entfernung von ca. 740 m in die B 266. Über diese Bundesstraße ist eine direkte Anbindung an das klassifizierte Straßennetz gewährleistet.

Im innerstädtischen Erschließungsnetz übernimmt die „Bäderstraße“ die Funktion einer Hauptsammelstraße. Neben der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke nimmt sie auch den gebietsbezogenen Verkehr der anliegenden Siedlungsbereiche auf und führt diesen Richtung B 266 ab.

Die „Burggrafenstraße“ stellt die Anbindung des Stadtteils Bad Bodendorf an die Kernstadt „abseits“ der klassifizierten Straßen her.

5.3 Nutzung

Das zur Überplanung anstehende Gebiet dient(e) als Kurpark.

Hier befanden sich das ehemalige Kurmittelhaus Bad Bodendorf sowie das inzwischen abgerissenen ehemalige Kurhaus Bad Bodendorf. Die Trinkhalle Bad Bodendorf steht mitten im Kurpark und soll mit der Umsetzung des Planvorhabens ebenfalls abgerissen werden.

Lediglich die Kohlensäureanlage samt „Technikmuseum“ sollen in zentraler Lage des Plangebiets erhalten werden.

Die derzeit noch unbebauten Flächen stellen sich im nördlichen Teil des Plangebiets als Grünfläche dar. Der südwestliche Teil wird als Stellplatzfläche genutzt.

In diesem Bereich ist ein Baumbestand vorhanden.

Durch den Kurpark führt eine fußläufige Wegebeziehung zum Thermalbad.

Die angrenzenden Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

1. im Norden Wohnbebauung und Wohnmobilhafen bzw. Parkplatzfläche
2. im Süden grenzt eine Waldfläche an,
3. im Osten liegt das Thermalbad und
4. im Westen liegt das Bebauungsplangebiet „Am Kurpark/ A sternstraße“, das überwiegend durch die Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern geprägt ist.

5.4 Sonstige relevante Vorgaben von (Fach-)Planungen und Fachgesetzen

Die Flurstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.

Unter Verweis auf § 1 (2) der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ vom 23. Mai 1980 sind die Flächen innerhalb bzw. eines zu erlassenden Bebauungsplans jedoch nicht Bestandteil des Schutzgebietes.

Die Ahr ist weiterhin als pauschal geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG BT 5409-0052-2009 „Ahr zwischen Bad Bodendorf und der B 9“ kartiert.

Südlich und südöstlich des Plangebiets grenzen folgende biotopkartierte Flächen an:

- BK 5409-0012-2009 „Ahraue zwischen Bad Bodendorf und B 9“ sowie
- BK 5409-0008-2009 „Wälder nördlich Mühlenberg“.

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 zeigt für das Plangebiet

- die Lage in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und
- die Lage im Vorbehaltsgebiet für den besonderen Klimaschutz.

Weitere Schutzgebiete bzw. fachplanerische und fachgesetzliche Vorgaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5.5 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Im Rahmen der informellen Behördenbeteiligung haben die Stadtwerke Sinzig in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2019 zur technischen Ver- und Entsorgung folgendes mitgeteilt:

▪ Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung stehen über die bestehenden Versorgungsleitungen in der „Bäderstraße“ und der „Burggrafenstraße“ (jeweils DIN 150) ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

▪ Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft über die Parzellen Gemarkung Bodendorf, Flur 13, Nrn. 155/16, 165/19 und 155/20 ein Regenwasserkanal.

Dieser steht im Konflikt mit der geplanten Bebauung und muss im Vorlauf der Gebietsentwicklung umverlegt werden.

Bei der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes im Jahr 1995 wurde die Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 10 Bodendorf“ nur teilweise berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes ist im weiteren Verfahren auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Entwässerungsplanung eine alternative Methode der Niederschlagswasserbeseitigung umzusetzen.

Hierzu liegen Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) sowie der Stadtwerke Sinzig vor. Zusammenfassend ergeben sich hieraus folgende Erkenntnisse:

- Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden.
- Das Niederschlagswasser soll unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten versickert werden.
- Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenschicht im Bereich von Versickerungssystemen (Mulden, Gräben) erfolgen.
- Die Schmutzwasserentwässerung ist unproblematisch und soll an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

Weitergehende Ausführungen sind in Kapitel 8.2 der Begründung enthalten, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

5.6 Topographie

Die Auswertung der TK 25 zeigt folgende topographische Rahmenbedingungen im Plangebiet:

- in Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände um ca. 6%,
- in Ost-West-Richtung ist ein um ca. 1 % leicht abfallendes Gelände vorhanden.

Insgesamt weist das Plangebiet günstige Topographische Verhältnisse für die die angedachte Wohn- und Mischnutzung auf.

6 PLANUNGSRECHTLICHE PLANINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 und 2 der Begründung angeführten Planungsziele setzt der Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest.

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) 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“, wodurch u.a. 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 des § 4 BauNVO grundsätzlich möglichen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten sind hierfür insbesondere die angestrebten Planungsziele ausschlaggebend.

Die ausnahmsweisen zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bleiben unverändert ausnahmsweise zulässig. Damit besteht für die Stadt und die zuständige Genehmigungsbehörde im konkreten Einzelfall unter Ausübung des ihr zugestandenen Planungsermessens über die Zulässigkeit dieser Anlagen und Einrichtungen zu entscheiden.

Für unzulässig erklärt werden die Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese fügen sich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur an. Dies gilt zum einen hinsichtlich des zu erwartenden Flächenbedarfs wie etwa die „Produktionsfläche“ für einen Gartenbaubetrieb und die unattraktive Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen (Tankstellen).

Die mögliche Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes sowie möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr, die diese Einrichtungen auslösen können, begründen ebenfalls den Ausschluss dieser Nutzungen.

Einer weiteren Betrachtung bedürfen Läden, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops], sowie Videotheken) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen).

Diese sind geeignet, ein negatives Gebietsimage zu erzeugen und einen Trading-Down-Effekt hervorzurufen, so dass diese Einrichtungen sich ebenfalls nicht in den angestrebten Gebietscharakter einfügen.

6.1.2 Mischgebiet

Das Planungsziel des Grundstückseigentümers nach Bereitstellung von weiteren Wohn- und Pflagenangeboten für Personen im Seniorenalter sowie die Schaffung einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungs- und Pflegeinfrastruktur (u.a. „Großküche“ gemäß den Ausführungen in Kapitel 1) begründet die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Mit der Festsetzung dieser Gebietsart wird die Errichtung von baulichen Einrichtungen und Anlagen für die Nutzungen Wohnen und Gewerbe ermöglicht. In Ergänzung hierzu sind auch freie Berufe und Dienstleistungen zulässig. Diese planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ermöglichen eine nutzer- und funktionsgerechte Grundstücksnutzung und eröffnen dem Grundstückseigentümer bzw. jeweiligem Vorhabenträger einen vielfältigen Gestaltungsspielraum.

Analog zum Allgemeinen Wohngebiet hat sich auch beim Mischgebiet bei der Festlegung des Zulässigkeitskatalogs die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung gezeigt.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten werden – wie schon im Allgemeinen Wohngebiet – die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt. Auf die Ausführungen zum Ausschluss im Allgemeinen Wohngebiet wird verwiesen.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten jeglicher Art für unzulässig erklärt. Insbesondere die angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung erfordert eine entsprechende Regelung.

Für diese Einrichtungen bietet das Bebauungsplangebiet nicht die entsprechenden Voraussetzungen bzw. würde die Ansiedlung einer dieser Nutzungsarten zu einem städtebaulichen Missstand führen.

Ein wesentliches Kriterium für den Ausschluss der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ist neben den in Kapitel 1 definierten Planungszielen die Tatsache, dass diese Anlagen und Einrichtungen aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen.

Dabei handelt es sich in erster Linie um solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä..

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort und einem Kippen der Siedlungsstruktur im Ortsteil vorgebeugt werden. Hier ist insbesondere der Schutz der westlich des Plangebiets gelegenen Wohnnutzung anzuführen. Die Lage „abseits“ der Hauptverkehrsstraßen und sonstigen störenden Nutzungen bewirkt ein hohes Maß an Wohnruhe unmittelbar angrenzenden an einen Bereich mit hohem Erholungspotenzial.

Wesentliches Planungsziel ist daher die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust führen.

In Ergänzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten werden zudem auch Wettannahmestellen sowie Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops], sowie Videotheken).

6.2 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.

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt nicht, da hierfür im Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis besteht. Die Festlegung der Grundflächenzahl i.V.m. mit der Regelung zur Höhe baulicher Anlagen bietet eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit für die dreidimensionale Entwicklung der Gebäude.

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.

6.2.1 Grundflächenzahl

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

Für das Mischgebiet wird der höchstmögliche Orientierungswert des § 17 BauNVO mit GRZ = 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets überschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO um 0,05 und ist mit GRZ = 0,45 festgesetzt.

Insbesondere die Lage im innerörtlichen Bereich mit dem Ziel der Revitalisierung und Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche rechtfertigt die Überschreitung des höchstzulässigen Maßes.

Durch die kürzlich herbeigeführte Novellierung der Baunutzungsverordnung wurde zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I 1548) statt der bisher enthaltenen Grenzwerte zum Maß der baulichen Nutzung Orientierungswerte eingeführt. Damit sollen für die planende Gemeinde leichtere Voraussetzungen für die Überschreitung der ehemals definierten Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO eingeräumt werden.

Bei der Überschreitung der Orientierungswerte sind durch die Novellierung nur noch die allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 (6) BauGB, wie z.B. die in § 1 (6) Nr. 1 BauGB enthaltenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu berücksichtigen und abzuwägen.

I. Ausgleichsumstände und -maßnahmen

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen haben eine Größe von ca. 7.614 m².

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren diese Flächen bisher als Sondergebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl im geltenden Plan ist mit GRZ = 0,4 festgelegt.

Für den betroffenen Flächenteil war somit bisher ein baulich nutzbarer Flächenteil von ca. 3.045,6 m² gemäß den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans möglich.

Durch die nunmehr festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,45 wird künftig eine baulich nutzbare Fläche für Hauptgebäude von ca. 3.426,30 m² zur Verfügung stehen. Somit ergibt sich

im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets eine Erhöhung von rund 381 m² zusätzlich versiegelter Flächen.

In den Textfestsetzungen ist klargestellt, dass die in § 19 (4) Satz 2 BauNVO verankerte Überschreitungsmöglichkeit uneingeschränkt gilt. Jedoch darf die höchstzulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten.

Im Hinblick auf eine mögliche Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl i.S. des § 19 (4) BauNVO regelt der Bebauungsplan für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, dass die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer dazugehörigen Anlagen nur bis zu einem Anteil von höchstens 20% auf die Grundfläche anzurechnen sind. Dies gilt jedoch nur für

- Garagen, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie von
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden.
-

Mit dieser Regelung werden für den Fall einer Überschreitung der grundsätzlich höchstmöglichen GRZ = 0,6 die hierfür notwendigen „Ausgleichsmaßnahmen“ festgelegt.

Durch diese Regelung soll ein „Anreiz“ geschaffen werden, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen. Sofern die vorgenannten Auflagen bei der Errichtung dieser Anlagen nicht berücksichtigt werden, greift die Festsetzung nicht.

Ferner regelt der Bebauungsplan, dass die Dächer der Hauptgebäude mit einem Anteil von mindestens 30% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Regelung war im bisher geltenden Bebauungsplan nicht enthalten. Auf diese Weise kann im Allgemeinen Wohngebiet ein begrünter Flächenanteil von ca. 1028 m² bei vollständiger Ausschöpfung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch die Hauptgebäude entstehen.

Somit kann der über das bisherige Maß hinausgehende Anteil an versiegelter Fläche ausgeglichen werden.

Insgesamt gilt festzuhalten, dass durch die eingeräumte Überschreitung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet gegenüber der bisherigen Beurteilungsgrundlage des geltenden Bebauungsplans keine zusätzliche bzw. keine über das bisherige Maß hinausgehende Versiegelung und Flächeninanspruchnahme hervorgerufen wird.

II. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Beeinträchtigungsverbot stellt die Grenze für Überschreitungen der Orientierungswerte dar; es kann auch nicht im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB „überwunden“ werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen.

In § 17 (2) BauNVO sind diese Anforderungen als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für die Überschreitung der Obergrenzen formuliert. Allerdings ist diese Vorgabe auf das Maß der baulichen Nutzung beschränkt. Demnach sind nur solche Anforderungen beachtlich, die durch das Maß baulicher Nutzung berührt werden können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse betreffen insbesondere

1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
2. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
3. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
4. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
5. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, sowie
6. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets.

In Ergänzung hierzu treten die relevanten Vorgaben der Landesbauordnung wie etwa die Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, ggf. i. V. m. technischen Normen) sowie „sonstige“ Regelwerke wie TA Lärm, TA Luft, DIN 18005 u.a..

Auf diesen Grundlagen ist die Situation im Bebauungsplangebiet wie folgt zu bewerten:

1. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind von den benachbarten, bebauten Grundstücken durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt. Des Weiteren sind die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts können die Anforderungen an die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung trotz der Überschreitung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Erschließungsstraßen „Bäderstraße“ und „Im Kurgarten“ möglich. Ergänzend erfolgt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche.

Gegenüber der bisherigen Erschließungssituation tritt trotz der angestrebten Überschreitung der Grundflächenzahl keine Verschlechterung ein.

Auswirkungen entfaltet die Überschreitung der Obergrenzen zu diesem Belang nicht.

3. Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Durch die angestrebte Nutzungsänderung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind durch die eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit keine dauerhaften Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Geruch, Staub zu erwarten.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und die geltende Zweckbestimmung nach § 4 (1) BauNVO definieren den zulässigen Störgrad.

Die bereits dargestellte Nutzungsstruktur in der Umgebung entspricht dem Grundgedanken des § 50 BImSchG nach einer verträglichen Nutzungszuordnung. Die Ansiedlung störender Betriebe ist aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen.

Auswirkungen sind durch die Überschreitung der Obergrenzen daher nicht zu erwarten.

4. Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur in der Umgebung, die im Wesentlichen durch das Wohnen, dem Kurbad sowie sozialen Wohneinrichtungen (Senioren-Wohnen), gekennzeichnet ist, fügt sich die beabsichtigte Nutzungsstruktur ein.

Die vorliegende Planung berücksichtigt grundsätzlich den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und die hierin verankerte verträgliche Nutzungszuordnung der einzelnen Baugebietsarten zueinander.

Durch die Festsetzung der Überschreitung der Obergrenzen sind keine Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur zu erwarten. Vielmehr greift der Bebauungsplan die Vorgaben aus der durch die Wohnnutzung geprägten Umgebung auf und gewährleistet eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung.

5. Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO und die hierin enthaltene Zweckbestimmung geben den zulässigen Störgrad aus planungsrechtlicher Sicht eindeutig vor.

Hieraus leiten sich auch die Vorgaben der einschlägigen (immissionsschutzrechtlichen) Regelwerke (TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) ab. Bei Einhaltung der hier definierten Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Überschreitung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen.

Auf die Anwendbarkeit des Nachsteuerungsinstrumentariums des § 15 BauNVO wird hingewiesen.

6. Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets

Gesonderte Festsetzungen zur Infrastrukturausstattung beinhaltet der Bebauungsplan nicht.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen künftiger Nutzungen ergeben sich aus dem definierten Zulässigkeitskatalog des Allgemeinen Wohngebiets.

Auswirkungen durch die Überschreitung der Orientierungswerte sind nicht zu erwarten.

III. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überschreitung der Orientierungswerte darf zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen.

Bereits unter I wurde dargelegt, dass die flächenmäßige Mehr-Versiegelung durch die Festsetzung nach Herstellung einer Dachbegrünung auf mindestens 30% der Dachflächen von Hauptgebäuden ausgeglichen werden kann.

Unter Berücksichtigung der schon bestehenden anthropogenen Vorbelastungen in Form der vollzogenen baulichen Nutzung im Plangebiet bzw. in der Umgebung sowie den bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebauung sind keine erheblichen bzw. über das bisher schon zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahlen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet kann für die künftigen Bauherren eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ermöglicht werden.

Diese Festsetzung tritt in Ergänzung zu der Festsetzung von überbaubaren Flächen. Diese bewirken eine Steuerung der Bebauung – und somit der Versiegelung - auf bestimmte Grundstücksteile. Somit werden die Beeinträchtigungen für die vorgenannten Schutzgüter Boden und Wasser auf bestimmte Grundstücksteile „gelenkt“.

Die Beschränkung „nur“ auf den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets ist mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO zu begründen. So ist im Mischgebiet eine Grundflächenzahl unter Ausnutzung dieser Regelung eine Grundflächenzahl bis zu 0,8 möglich. Eine darüberhinausgehende Verdichtung bzw. Versiegelung soll nicht möglich sein, um zumindest auf einer Fläche von 20% grünordnerische Maßnahmen umsetzen zu können.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können. Auch die Lage am Siedlungsrand bewirkt trotz der Abschirmung durch die angrenzenden Waldflächen ein städtebauliches Erfordernis.

Das Planungsziel ist eine möglichst homogene Einbindung und Fortführung des durch die Bestandsbebauung geprägten Ortsbildes.

Die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse sollen sich in das Gebiet einfügen. Atypische Gebäudehöhen – und somit eine das Ortsbild störende Neubebauung – sollen vermieden werden.

Weiterhin ist als Planungsziel die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur zu nennen. Hierbei sollen besonders derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Zudem soll unter Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine verdichtete und in die Vertikale gerichtete Bebauung umgesetzt werden.

Als Grundlage bzw. Orientierung für die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen kann der Bebauungsplan „Am Kurpark/ A Sternstraße“ herangezogen werden.

Der überwiegende Teil der Bebauung weist dort eine 2 bis 3-geschossige Bebauung auf. Die Gebäudehöhen liegen bei ca. 12,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets vorhandenen Gebäude haben Höhen bis zu ca. 16,50 m („Am Kurgarten“ Nr. 8).

Die Höhenfestsetzung soll eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen ermöglichen.

Zur Gliederung – und somit zur Wirkung der künftigen Gebäude - regelt der Bebauungsplan als eine bauordnungsrechtliche Regelung verbindlich die Ausbildung des letzten Vollgeschosses als Staffelgeschoss ermöglichen.

Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird ein unterer und oberer Maßbezugspunkt auf der Grundlage von NN-Höhen bestimmt.

Diese Maßbezugspunkte bieten insbesondere gegenüber der Geländeoberfläche den Vorteil, dass sie nicht beliebig verändert werden können. Die NN-Höhe ist „unverwechselbar“ und hinreichend konkret für die künftige Höhenentwicklung im Plangebiet.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der vorliegende Bebauungsplan unterstützt die Steuerung der dritten Dimension durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

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

Jedoch weist insbesondere die gewachsene Bebauung - und hier die unmittelbare Umgebung des Plangebiets - eine noch einheitliche Höhenentwicklung mit gleichmäßig verteilten und ausgebildeten Geschossen aus.

So prägen 2- bis 5-geschossig wirkende Gebäude das Ortsbild. Von „außen betrachtet“ ist dabei die Differenzierung zwischen einem aus baurechtlicher Sicht geltendem Vollgeschoss und Geschoss nicht immer ablesbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Wahrung des Gesamteindrucks ein wichtiger Belang. Hier stellt die Ortsrandlage sowie die „Burggrafenstraße“ mit ihrer Verbindungsfunktion des Stadtteils Bad Bodendorf und Kernstadt entsprechende Anforderungen an das Erscheinungsbild.

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

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse durch ein Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit $Z = III$ festgesetzt.

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschosßfläche ebenso unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO) wie bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse (§ 21a (1) BauNVO). Damit soll die Verfügbarkeit der Vollgeschosse für die „qualitativ“ anspruchsvolleren wohn- und mischgebietstypischen Nutzungen vorgehalten und gesichert werden.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) werden durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. 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 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gliedert sich in einzelne Teilbereiche. Damit soll zum einen eine Bebauungsunterbrechung und Auflockerung herbeigeführt werden. Zudem ist eine Unterbrechung der Bauflächen notwendig, um auf diese Weise die

notwendigen Wegebeziehungen zu der Grünfläche in zentraler Lage und den angrenzenden Nutzungen zu ermöglichen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen räumen den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück ein. Sie entsprechen insgesamt dem Gebietscharakter eines Wohn- und Mischgebiets und dem angestrebten Verdichtungsansatz.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 6.4 erläuterte Regelung getroffen.

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

Zur Umsetzung des definierten Planungsleitziels einer verdichteten Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial soll der ruhende Verkehr soweit wie möglich unterirdisch untergebracht werden. Die oberirdisch gelegenen Flächen sollen für die aus städtischer Sicht höherwertigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

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

Sie müssen jedoch zur angrenzenden tatsächlichen Straßengrenze der öffentlichen Erschließungsstraße „Bäderstraße“ und „Burggrafenstraße“ einen Abstand von einem Meter einhalten.

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus den o.a. Gründen zum Abstand von Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie wird für Garagen und Carports ein Abstand von 5 m vorgeschrieben.

Auf diese Weise wird ein ausreichend bemessener Stauraum zur angrenzenden öffentlichen Straße geschaffen. 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.

Weiterhin regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Garagengeschossen nur unterhalb des jeweiligen Erdgeschosses.

Bereits in Kapitel 6.3 wurde hierzu angeführt, dass zur Umsetzung des definierten Planungsleitziels einer verdichteten Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial der ruhende Verkehr soweit wie möglich unterirdisch untergebracht werden soll. Die oberirdisch gelegenen Flächen sollen für die aus städtischer Sicht höherwertigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

6.5 Verkehrsflächen

Am östlichen Gebietsrand ist zwischen dem Thermalbad und der künftigen Bebauung auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine private Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Mit der Festlegung als private Verkehrsfläche wird die Nutzung auf einen nur bestimmten Personenkreis definiert. Der Allgemeinheit stehen diese Verkehrsflächen nicht zur Verfügung.

Diese übernimmt in erster Linie die Erschließungsfunktion i.S. des § 30 BauGB für die künftigen Bewohner bzw. Anlieger im Bebauungsplangebiet.

Des Weiteren wird der zur Nutzung berechtigte Personenkreis um die Abfallbeseitigung, Rettungsfahrzeuge sowie die Stadt bzw. Ver- und Entsorgungsträger erweitert.

Auch die Erschließung des östlich angrenzenden Thermalbades (Parzellen Gemarkung Bodendorf, Flur 13, Nrn. 71/15, 110, 126/6, 126/9, 131/5, 155/18) kann hierüber ermöglicht werden.

In Verbindung mit den festgesetzten Gehrechten gewährleistet diese private Verkehrsfläche zudem die Erreichbarkeit der nördlich des Plangebiets gelegenen Parkplatzflächen. Auf diese Weise kann die Nutzung der Parkplätze in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Thermalbad durch die Besucher erreicht werden.

6.6 Grünflächen

Ein wesentlicher Baustein des städtebaulichen Konzeptes ist die Bereitstellung einer öffentlichen Grünfläche in zentraler Lage des Plangebiets.

In Anlehnung an die bisherige Funktion wird die Zweckbestimmung mit „Kurpark“ festgelegt. Damit soll zum einen die historische bzw. kulturelle Bedeutung der Grünfläche gewahrt werden, was zusätzlich durch die angestrebte Erhaltung des Pumpenhauses dokumentiert werden soll.

Mit dem Begriff „Öffentlich“ soll verdeutlicht werden, dass die Anlage nicht nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung gestellt werden kann. Vielmehr dient diese Grünfläche der Allgemeinheit. Die Grünfläche ist für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar und zwar unabhängig von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen.

Damit eine für die Bevölkerung attraktive Grünfläche angelegt werden kann, lässt der Bebauungsplan Spiel-, Kommunikations-, Erholungs- und Liegegrünflächen für alle Altersgruppen sowie von befestigten Fußwegen für die Allgemeinheit zu.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen (wie z.B. Pumpenhaus, Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Unterstellung von Geräten), die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen, sind zulässig. Allerdings müssen sie gegenüber den „begrüntem“ Flächen eine flächenmäßig untergeordnete Rolle einnehmen. Der Sinn und Zweck der getroffenen Festsetzung ist das Überwiegen der Grünflächen, da nur auf diese Weise der angestrebte Grüncharakter erzielt werden kann.

Die Grünfläche ist als Vegetationsfläche durch die Verwendung einheimischer Pflanzarten anzulegen und möglichst artenreich zu gestalten.

Zulässig sind eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, Baum- und Gehölzpflanzungen (Gruppen oder Solitäre) sowie das Anpflanzen von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Weitergehende Vorgaben werden nicht getroffen, um so der Planvollzugsebene eine entsprechende Gestaltungsfreiheit einräumen zu können.

Neben der grünordnerischen Aufwertung des künftigen Quartiers übernimmt die Grünfläche auch eine wichtige Funktion für die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Nutzungen wie etwa das Thermalbad oder die südlich gelegenen Waldflächen. In Verbindung mit den Gehrechten können innerhalb der Grünfläche die entsprechenden Wegebeziehungen angelegt werden.

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

6.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

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

Diese Vorgaben werden als sogenannte „Soll-Vorschrift“ formuliert. Damit wird der zuständigen Genehmigungsbehörde ein Ermessensspielraum eingeräumt wie etwa bei der Umsetzung von barrierefrei gestalteten Zuwegungen.

Das wesentliche Planungsziel ist die Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen für das Schutzgut Wasser durch die anstehende Flächenversiegelung und -verdichtung.

6.7.2 Mindest-Durchgrünung privater Baugrundstücke

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Umsetzung einer inneren Durchgrünung auf den privaten Baugrundstücken verschiedene Festsetzungen.

So sind auf dem jeweiligen privaten Grundstück mindestens 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen. Hierzu ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen zulässig. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Diese Regelung erfolgt in Anlehnung an die „Gestaltungsvorgabe“ der öffentlichen Grünfläche. Das Ziel ist die Umsetzung von möglichst artenreich gestalteten Teilflächen auf den privaten Baugrundstücken.

Als weitere grünordnerische Festsetzung wird für die privaten Grundstücke die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Auch hier ist das Planungsziel die Anlage möglichst vegetationsreicher Grünflächen. Insbesondere soll das Entstehen von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen, unterbunden werden.

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 stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Unterbinden nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

6.7.3 Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von mindestens 30% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann ein Ausgleich für die Bodenversiegelung herbeigeführt werden.

Neben einer ästhetischen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes können Dachbegrünungsmaßnahmen wertvolle Biotope im besiedelten Bereich bilden. Außerdem wird das (Klein)Klima positiv beeinflusst und ein Beitrag zur Rückhaltung bzw. zeitverzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bewirkt.

Aus stadtökologischer Sicht ist die Umsetzung dieser Maßnahme insgesamt positiv zu bewerten. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass entsprechende Anforderungen an die Baukonstruktion und den Brandschutz gestellt werden können (z.B. Trockenperioden). Auf den erhöhten Pflege- und Unterhaltungsaufwand ist ebenso hinzuweisen.

6.8 Leitungsrechte

Bereits mehrfach wurde auf die angedachte fußläufige Anbindung der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Thermalbad und südlich gelegene Waldflächen) über das zur Überplanung anstehende Areal hingewiesen.

Die zur Überplanung stehen gesamtheitlich im Privateigentum. Dieser eigentumsrechtliche Zustand soll auch nach der Umsetzung des Planvorhabens fortbestehen.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird lediglich der „Kurprak“ in zentraler Lage des Plangebiets als für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar definiert (siehe hierzu Erläuterungen in Kapitel 6.6).

Für die Umsetzung des definierten Planungsziels der fußläufigen Erreichbarkeit und Verbindung werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 1 BauGB an verschiedenen Stellen im Bebauungsplangebiet Gehrechte festgesetzt. Diese führen von den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen über die privaten Baugrundstücke zur öffentlichen Grünfläche bzw. an relevanten öffentlichen Einrichtungen (Thermalbad, Wohnmobilhafen) sowie den südlich angrenzenden Erholungsraum (Wald).

Des Weiteren werden für die hiervon betroffenen Flächen auch sogenannte Leitungsrechte eingeräumt.

Diese dienen den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern sowie der Stadt für den Bau, die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung ihrer Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Bereich der Leitungsrechte ist für die anfallenden Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten eine Trasse mit einer Mindestbreite von 3 m (je 1,5 m beidseits der Leitungsachsen) freizuhalten.

Leitungsgefährdende Maßnahmen wie etwa das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen oder die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

Ein Abweichen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten ist in Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern sowie der Stadt möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

6.9 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BAUGB)

Unter Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Anforderungen an die Gewährleistung der Sicherheit der Bevölkerung regelt der vorliegende Bebauungsplan die Höhenlage der baulichen Anlagen. In Erkenntnis aus der Flutkatastrophe im Ahrtal im Sommer 2021 wird diese Festsetzung für die in den in der Planurkunde mit „**“ gekennzeichneten Teilgebiete getroffen. Auf diese Weise soll ein Beitrag für einen vorbeugenden Hochwasserschutz gewährleistet werden.

In diesen Teilgebieten muss die Oberkante des Erdgeschoß-Fertig-Fußbodens in den Aufenthaltsräumen (= Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet sind, siehe auch Textfestsetzungen C7) mindestens auf 70,00m NHN liegen. Der maßgebliche Wasserstand für HQ100 beträgt 69,9m NHN.

Ausgenommen hiervon sind lediglich vertikale Erschließungseinrichtungen wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugskerne, Notausgänge u.ä.

Auf die Ausführungen in Kapitel 8 zur nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgebiets der Ahr wird hingewiesen.

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 vorliegenden Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich 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.

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind lediglich Regelungen zur Dachgestaltung, der äußeren Gestaltung (hier: Ausführung des obersten Geschosses) sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Plangebietes festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden

Grundsätzlich soll den künftigen Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden. Daher wird bei der Festlegung der zulässigen Dachgestaltung festgelegt, dass sowohl geneigte als auch flache Dächer zulässig sind. Lediglich die Festsetzung der höchstzulässigen Dachneigung von 50° reguliert die Dachgestaltung.

Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ergibt sich ein Steuerungsbedarf für die Ausbildung des letzten Oberschosses.

So wird die Ausführung des obersten, über dem letzten zulässigen Vollgeschoss liegende Geschoss zwingend als Staffelgeschoss festgesetzt.

Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss - bezogen auf die vordere oder rückwärtige Gebäudewand sowie den seitlichen Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses - mindestens 1,5 m betragen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Hiervon ausgenommen sind lediglich

- Loggien (= an die Räume anschließende laubenartige Räume, die auf einer Seite nach dem Freien offen sind und als Abschluss eine Brüstung haben),
- Laubengänge (= in den Baukörper einbezogene Außengänge) und
- vertikale Erschließungsflächen wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugskerne u.ä.

die auf einer Gebäudeseite bündig mit den Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses abschließen dürfen.

Die Regelung zum Nachweis von Stellplätzen 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. Um diese nicht gewollte Entwicklung zu vermeiden, ist bereits im Bebauungsplan eine Regelung zum Stellplatznachweis für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr aufgenommen worden.

Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird bereits in der Ebene des Bebauungsplans dem jeweiligen Bauherrn der Nachweis bzw. eine Stellplatzverpflichtung auferlegt. Hierbei erstreckt sich die Stellplatzverpflichtung auf den durch die Nutzung seines Grundstücks verursachten Bedarfs.

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

- je Wohneinheit 1,5 Stellplätze,

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs 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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES ÜBERSCHWEMMUNGS- GEBIETS DER AHR § 9 (6A) BAUGB

Aufgrund der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 wurde das Überschwemmungsgebiet der Ahr für ein 100-jähriges Hochwasserereignis neu ermittelt und in Kartenform dargestellt.

Gemäß § 76 (3) Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 83 Abs. 5 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz als obere Wasserbehörde das Überschwemmungsgebiet der Ahr öffentlich bekannt gemacht und damit bis zur Festsetzung durch Rechtsverordnung vorläufig gesichert.

Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Ahr betrifft die in den Arbeitskarten entsprechend gekennzeichneten Flächen beiderseits der Ahr vom Anschluss an das Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Gemäß der nachfolgenden Darstellung in der Arbeitskarte liegt der Geltungsbereich überwiegend im (vorläufig gesichertem) Überschwemmungsgebiet der Ahr. Lediglich am südlichen Rand ist ein etwa 21 m breiter Streifen nicht im Überschwemmungsgebiet.



Abb.: Arbeitskarte der SGD Nord zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Ahr mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Planungsrechtliche Ist-Situation der zur Überplanung anstehenden Flächen stellt wie folgt dar:

Die Flurstücke Gemarkung Bodendorf, Flur 13, Nrn. 155/1, 155/16/ 155/19 und 155/20 mit einer Gesamtgröße von 17.227 m² sind im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Kurpark/ Asternstraße“ enthalten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich für die o.a. Parzellen geändert, so dass Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben die geltende 1. Änderung bildet.

Die 1. Änderung trifft folgende relevante Festsetzungen:

- Zur Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet (= Baugebiet) mit der Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt. Die zeichnerischen Inhalte werden durch textliche Regelungen ergänzt und konkretisiert. So sind kurspezifische Einrichtungen wie Hallen- und Freibäder, Kurbedarfsläden und Cafeteria sowie kleinere bauliche Anlagen wie Konzertmuschel, Arkaden, Pergolen u.ä. zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist in Form einer Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und einer Geschoßflächenzahl GFZ = 1,2 bestimmt.
- Es ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Zur Steuerung der Bebauung ist durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.
- Weiterhin sind Bestandteil der Textfestsetzungen bauordnungsrechtliche Vorgaben, die sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung, Einfriedungen, die Gestaltung von Stellplätzen und Parkplätzen, Sockelhöhen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten beziehen.

In Ergänzung zur planungsrechtlichen Situation bedarf es im vorliegenden Planungsfall der Berücksichtigung der wasserrechtlichen Situation.

Dies ist aus Sicht der Stadt als Trägerin der Planungshoheit und Planungsverantwortliche im Hinblick auf die Planvollzugsfähigkeit gemäß § 1 (3) BauGB, die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und die Berücksichtigung der Sicherheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie die Frage der Haftung bei möglichen neuen Überflutungen von Bedeutung.

Wie bereits erwähnt, liegt der überwiegende Teil des Plangebiets im (vorläufig gesichertem) Überschwemmungsgebiet der Ahr.

Dementsprechend ist im vorliegenden Planungsfall der § 78 WHG anzuwenden.

Gemäß § 78 (1) WHG besteht ein Planungsverbot für Bauleitpläne, die im Außenbereich nach § 35 BauGB neue (= erstmalig) Baugebiete ausweisen.

In § 78 (3) WHG ist geregelt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Gebieten nach § 30 (1) und (2) BauGB (= Gebiete mit qualifizierten und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) die wasserrechtlichen Belange besonders zu berücksichtigen hat.

Demnach unterliegen diese Gebiete nicht dem in § 78 (1) WHG genannten Planungsverbot.

Die Änderung eines Bebauungsplans unterliegt dem Planungsverbot nur, wenn im Wege der Änderung ein Baugebiet erstmalig ausgewiesen oder ein vorhandenes wesentlich erweitert wird. Nicht betroffen ist die Umplanung eines vorhandenen Baugebiets in ein anderes (z.B. MI-Gebiet in GE-Gebiet, Erhöhung der Ausnutzbarkeit oder eine Nutzungsänderung).

Hieraus kann zum derzeitigen Stand der Planung aus Sicht des Planungsträgers für das beabsichtigte Bauleitplanverfahren folgendes abgeleitet werden:

Unter Berücksichtigung der dargestellten planungsrechtlichen Situation ist das Plangebiet nicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Somit greift im vorliegenden Planungsfall der § 78 (1) WHG nicht.

Das Planungsvorhaben ist aus wasserrechtlicher Sicht dem Anwendungsbereich des § 78 (3) WHG zuzuordnen. Demnach besteht eine grundsätzliche Beplanbarkeit des Plangebiets durch die Bauleitplanung.

Im Abwägungsvorgang sind die in § 78 (3) Absätze 1 bis 3 definierten Anforderungen/ Auflagen besonders zu berücksichtigen und entsprechend in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Hier könnte - vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der anstehenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden - in Anlehnung an die Vorgaben aus dem Naturschutzrecht ein „Fachbeitrag Wasser“ anbieten, der die für die Bauleitplanung relevanten Belange berücksichtigt und Maßnahmen ableitet. Dies ist insbesondere für die Planvollzugsebene von Bedeutung, da sich aus dem in § 78 (4) WHG definierten Bauverbot ein „Planungshindernis“ ergeben kann.

Hier ist geregelt, dass in einem Überschwemmungsgebiet die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt ist.

Eine Bebauung kann gemäß § 78 (5) WHG im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung im Einzelfall ermöglicht werden, wenn ein entsprechender Nachweis unter Berücksichtigung der in § 78 (5) Ziffern 1 und 2 WHG angeführten Belange möglich ist.

Diese Regelung hat einen mittelbaren Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung. Insbesondere ist auf § 1 (3) BauGB und die hierin verankerte Planvollzugsfähigkeit hinzuweisen.

Sollte der Planvollzug wegen des Bauverbots nach § 78 (4) WHG scheitern, so wäre der § 1 (3) BauGB verletzt und der Bebauungsplan nicht umsetzbar und somit nichtig.

Daher stellt sich im vorliegenden Planungsfall die „zentrale“ Aufgabe, die Zulassungsfähigkeit der einzelnen Vorhaben bereits in der Ebene der Bauleitplanung zumindest prognostisch zu prüfen.

Der § 1 (3) BauGB steht dem Bebauungsplan nicht entgegen, wenn ein Hindernis in der Planvollzugsebene durch die in § 78 (5) WHG enthaltene Ausnahme „beseitigt“ werden kann und die Genehmigung bzw. Zulassung für das betroffene Vorhaben zu erwarten ist (= objektive Genehmigungs- und Zulassungslage).

Eine Anwendbarkeit von § 78 (6) WHG (= Befreiung) scheidet aus, da es sich nicht um einen Bebauungsplan nach § 78 (1) WHG handelt (= Bebauungsplan für neue Baugebiete im Außenbereich).

Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans hat eine Vorabstimmung mit der zuständigen Stelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord stattgefunden.

Im Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion NORD vom 15. Juni 2022 wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet zulässig ist, sofern sich die Grundstücke nicht im Außenbereich befinden.

Für das Bauen im Überschwemmungsgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG in der Planvollzugsebene zu beantragen. Dabei ist u.a. nachzuweisen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgt.

Der dabei maßgebliche Wasserstand für ein statistisch einmal in hundert Jahren auftretende Hochwasserereignis (HQ 100) beträgt 69,9 m NHN. Der Verlust an verloren gehendem Rückhalteraum ist auszugleichen.

Aus der fachbehördlichen Stellungnahme ergeben sich folgende Ableitungen für das anstehende Bebauungsplanverfahren:

1. Auf der Grundlage des dargestellten Sachverhalts sind im Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Nachweise der in § 78 (5) Ziffern 1 und 2 WHG angeführten Belange zu erbringen. Dies soll vor der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgen.

Wesentliches Ziel ist die Klärung der wasserrechtlichen Situation sowie die Ableitung einer hochwasserangepassten Planung.

2. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse sind in die planerische Abwägungsentscheidung einzustellen.
3. Aus rechtlicher Sicht soll i.S. des § 78 (6) WHG (= Befreiung) parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Umsetzbarkeit der einzelnen Bauvorhaben mit den zuständigen Behörden geklärt werden.

Auf diese Weise soll das in § 78 (4) WHG verankerte Bauverbot für die Planvollzugsebene und die in Absatz 5 hierzu genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme in die Ebene der Bauleitplanung integriert werden.

Mit dieser Vorgehensweise soll die Planvollzugsfähigkeit gemäß § 1 (3) BauGB (aus wasserrechtlicher Sicht) nachgewiesen und ermöglicht werden.

4. Sofern der Regelungsgehalt des § 9 BauGB für die Festsetzung etwaiger Maßnahmen (= fehlende Rechtsgrundlage) nicht ausreichend sein sollte, wäre ggf. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu diskutieren.

Alternativ wäre zu prüfen, inwieweit der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB anwendbar ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan Stand frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets der Ahr gemäß der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes vom 04.10.2021 nach § 9 (6a) BauGB. Auf die Bestimmungen der Verordnung sowie den Vorgaben der §§ 76, 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Damit wird für die Planvollzugsebene ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung der relevanten wasserrechtlichen Vorschriften gegeben.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - und hier des unteren Maßbezugspunktes zur Bestimmung der Höhe – ist der maßgebliche Wasserstand für ein statistisch einmal in hundert Jahren auftretende Hochwasserereignis (HQ 100) angenommen worden. Dieser beträgt gemäß Mitteilung der SGD Nord 69,9 m NHN.

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzt. Diese wird als unterer Maßbezugspunkt herangezogen und lautet wie folgt:

In den in der Planurkunde mit „“ gekennzeichneten Teilgebieten muss die Oberkante des Erdgeschoß-Fertig-Fußbodens in den Aufenthalts-räumen (= Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet sind, siehe auch Textfestsetzungen C) mindestens auf 70,00m NHN liegen.*

Der maßgebliche Wasserstand für HQ100 beträgt 69,9m NHN.

Ausgenommen hiervon sind lediglich vertikale Erschließungseinrichtungen wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugskerne, Notausgänge u. ä.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

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

Im Rahmen der informellen Behördenbeteiligung haben die Stadtwerke Sinzig in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2019 mitgeteilt, dass für die Wasserversorgung über die bestehenden Versorgungsleitungen in der „Bäderstraße“ und der „Burggrafenstraße“ (jeweils DIN 150) ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen.

9.2 Abwasserbeseitigung

Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 5.5 dieser Begründung wurde zur Klärung der Abwasserbeseitigung durch das Ingenieurbüro Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Im Acker 23, 56072 Koblenz, eine Entwässerungsplanung erstellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser über die bestehende Ortskanalisation beseitigt wird.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurden durch das Ingenieurbüro verschiedene Planungsalternativen wie folgt geprüft:

1. Alternative 1 - Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung,
2. Alternative 2 - Zentrale Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerungsanlage und
3. Alternative 3 - Zentrale Niederschlagswasserbeseitigung über zwei Versickerungsanlagen.

Im Rahmen der Bewertung der einzelnen Planungsalternativen hat sich die Planungsalternative 3 als die Vorzugsvariante herauskristallisiert.

Im Erläuterungsbericht, Kapitel 5.5, zur Entwässerungsplanung hat das Ingenieurbüro hierzu folgendes ausgeführt:

„Mit dem o.a. Entwässerungsprinzip erscheint diese Variante auf Basis der abgeschätzten Höhenentwicklung des künftigen Wohngebiets im Freispiegelgefälle umsetzbar zu sein und wird daher als Vorzugsvariante weiterverfolgt. Das Entwässerungskonzept sieht grundsätzlich vor, dass das Oberflächenwasser im Bereich der Gebäude gesammelt und mittels Anschlussleitungen zu den Versickerungsanlagen geführt wird.

In der vertieften Planung ist in Verbindung mit der höhentekhnischen Entwicklung des Plangebiets zu prüfen, ob eine Freispiegelentwässerung mit erdverlegten Anschlussleitungen von allen Entwässerungsflächen und Gebäuden möglich ist. Alternativ ist auch eine Ableitung des Oberflächenwassers über Mulden möglich. Diese könnten gestalterisch ist des Gesamtkonzept der Außenflächen des Gebiets intergriert werden.

Im Falle eines Starkregenereignisses ist für die Entlastung des Systems jeweils eine Überlaufschwelle vorgesehen, über diese das anfallende Wasser in die Transportmulde überschlägt und zum Gebietsauslass entwässern kann. Der Überlauf der Versickerungsanlage 1 könnte über Transportmulden zur Versickerungsanlage 2 geführt werden.

Am Gebietsauslass (nordöstlich) kann das System dann über einen Einlauf in den neu verlegten RW-Kanal DN 600 entwässern. Optional ist auch eine Weiterführung der Transportmulden Richtung Ahr denkbar. Im Detail sind für die Versickerungsanlagen jeweils Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen, die sich gestaltungstechnisch in die Grünflächen des Kurparkes

einfügen. Die Mulden haben dabei eine Tiefe von 0,4 m und eine Fläche von jeweils 260 m². Die Gestaltung der Mulden kann rechteckig, elliptisch oder geschwungen erfolgen

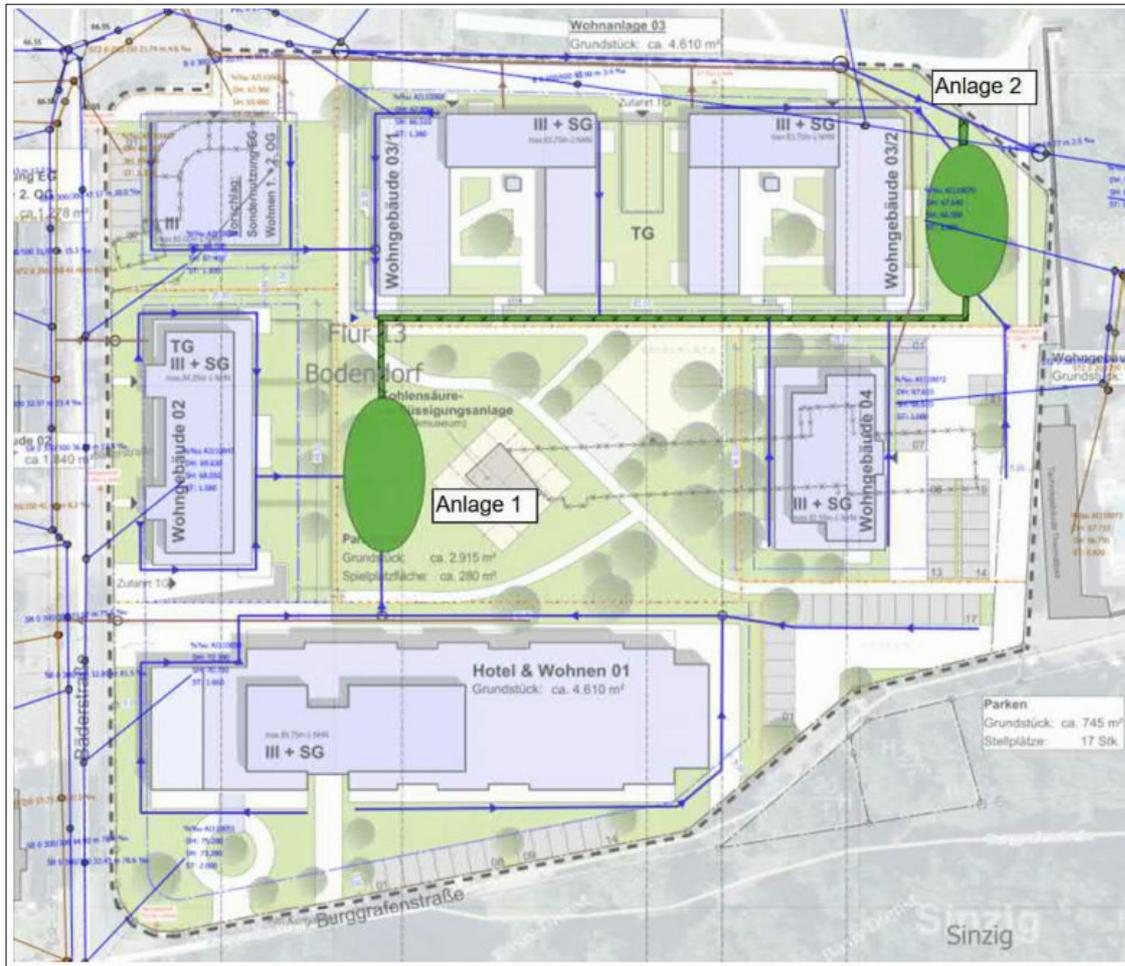


Abb.: Planungsalternative 3, Quelle Ingenieurbüro Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Im Acker 23, 56072 Koblenz, Entwässerungsstudie

Die Entwässerungsplanung ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können dieser Planung entnommen werden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

9.3 Stromversorgung

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

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	7.614 m ²
Mischgebiet	7.303 m ²
Öffentliche Grünfläche „Kurpark“	2.690 m ²
Verkehrsfläche privat	274 m ²
Gesamtgröße	18.881 m²

11 BODENORDNUNG

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

12 UMWELTRELEVANTE BELANGE

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit insbesondere für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Dabei hat sich die Notwendigkeit einer weiteren Betrachtung folgender Schutzgüter gezeigt:

1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (Artenschutz) und
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

12.1 Artenschutz

Zur Betroffenheit des Schutzgutes Flora und Fauna kann auf die Erkenntnisse aus der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Bebauungsplan des Planungsbüros Valerius, Michael Valerius, Dorseler Mühle, 53533 Dorsel zurückgegriffen werden (Stand August 2021) zurückgegriffen werden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass festgehalten werden kann, dass der Planungsraum nicht als essentielles Nahrungs- und Brut- und/oder Fortpflanzungshabitat der oben angeführten Arten genutzt wird.

Somit stellt der Planungsraum zum jetzigen Zeitpunkt keine Fläche dar, die im Falle der o.g. Entwicklung zu einer erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten führt.

Alle Arten können während der Baumaßnahme in mittelbar angrenzende und störungsärmere Landschaftsräume mit vergleichbaren oder besseren Biotopqualitäten ausweichen, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten abzuleiten ist. Die vorhaben-spezifische Betroffenheit ist als gering einzustufen.

Einen Eingriff in pauschal geschützte Grünlandflächen gemäß § 15 LNatSchG ist mit Bezug auf die o.a. Kartierung nicht gegeben. Es bedarf daher keiner Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht führt eine Bebauung zu keinerlei negativen Auswirkungen für besonders und streng geschützte Arten. Daher steht der Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen, sofern die o.a. Kontrollen durchgeführt werden.

Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können. Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), gemäß § 44 BNatSchG, ist nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist der Begründung als Anlage beigefügt, so dass weitergehende Ausführungen hier entnommen werden können.

12.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz, Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Hierbei wurden die in der Umgebung „störrelevanten“ Einrichtungen wie das Thermalbad, Wohnmobilhafen in die Untersuchung eingestellt. Hierzu wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen, die durch die Wohnmobilstellplatzanlage im Plangebiet verursacht werden, berechnet und zu beurteilt. Weiterhin wurden die Freizeitgeräuschimmissionen, die durch den Betrieb des Thermalbades im Plangebiet verursacht werden, entsprechend in die Berechnung und Bewertung eingestellt.

Ebenso wurde untersucht, ob durch das Planvorhaben Auswirkungen für die Umgebungsbebauung zu erwarten sind. Dies betrifft die Gewerbegeräusche, die durch das Planungsvorhaben an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung verursacht werden können.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Immissions-schutzvorgaben der DIN 18005 und der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden.

Weiterhin lässt die vorliegende Untersuchung erkennen, dass durch die beschriebene Nutzung des städtebaulichen Konzepts keine Beurteilungspegel und Maximalpegel verursacht werden, die die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Bestandsbebauung überschreiten.

Somit gilt zusammenfassend festzuhalten, dass für bzw. durch das Planvorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Schallschutzmaßnahmen in aktiver und/oder passiver Form sind nicht notwendig.

ANLAGEN

1. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse im Rahmen der Bebauungsplanung „Kurpark – Bad Bodendorf“ in der Stadt Sinzig, Planungsbüro Valerius, Michael Valerius, Dorseler Mühle, 53533 Dorsel, Oktober 2021
2. Entwässerungsstudie zum „Wohnen im Kurpark“ in Bad Bodendorf Ingenieurbüro Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Im Acker 23, 56072 Koblenz, März 2021
3. Gutachten Nr. 5285 Bebauungsplan "Kurpark Bad Bodendorf" Stadt Sinzig, Ingenieurbüro für Schallschutz, Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich. 08. Juli 2021